



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 436372z

---

FIRMA

Hotels Palais & Spittelberg IGE GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

30.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 7765378fe5aa1aa968a18512616de44e

Mag. Andreas Stoiber, geb 02.11.1976

am 30.09.2025

Neena Gupta, geb 13.04.1975

am 30.09.2025

Mark Jason Holland, geb 15.03.1979

am 30.09.2025

**Hinweis zum Bestätigungsvermerk**

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

## Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>159.711.331,17</b>	<b>122.327</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>154.405.917,85</b>	<b>117.393</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>312.473,97</b>	<b>662</b>
Geschäfts-(Firmen-)wert	308.963,00	646
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	3.510,97	16
<b>Sachanlagen</b>	<b>22.469.370,86</b>	<b>20.090</b>
Grundstücke und Bauten	1.301.446,35	1.312
davon Grundwert	875.455,48	875
Maschinen	0,00	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.293.077,18	18.154
Anlagen in Bau	4.874.847,33	625
<b>Finanzanlagen</b>	<b>131.624.073,02</b>	<b>96.640</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	34.617.220,62	10.117
Umgründungsmehrwert	97.006.852,40	86.523
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5.216.132,70</b>	<b>4.746</b>
<b>Vorräte</b>	<b>3.181,96</b>	<b>17</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>2.465.523,97</b>	<b>3.067</b>
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.958.985,89	2.189
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	506.538,08	878
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>2.747.426,77</b>	<b>1.662</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>89.280,62</b>	<b>188</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>159.711.331,17</b>	<b>122.327</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>107.753.309,02</b>	<b>71.295</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>40.000,00</b>	<b>40</b>
Stammkapital	40.000,00	40
davon eingezahlt	40.000,00	40
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>48.213.563,10</b>	<b>18.214</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>59.499.745,92</b>	<b>53.042</b>
davon Gewinnvortrag	53.041.756,51	70.759
<b>Rückstellungen</b>	<b>6.796.574,08</b>	<b>4.336</b>
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>	<b>132.522,61</b>	<b>115</b>
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	6.664.051,47	4.221
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>45.161.448,07</b>	<b>46.695</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.476.273,42	26.836
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>26.836.320,00</b>	<b>26.836</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	26.836
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>18.008.833,36</b>	<b>19.381</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.476.273,42	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	316.294,71	478

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Rohergebnis</b>	<b>9.721.401,73</b>	<b>8.955</b>
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>-26.433,98</b>	<b>416</b>
übrige	-26.433,98	416
<b>Personalaufwand</b>	<b>-2.401.306,86</b>	<b>-2.058</b>
Gehälter	-1.883.954,18	-1.562
soziale Aufwendungen	-517.352,68	-496
<b>Abschreibungen</b>	<b>-2.282.362,23</b>	<b>-2.299</b>
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.282.362,23	-2.299
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-3.953.875,39</b>	<b>-3.729</b>
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-12.676,21	-16
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>1.057.423,27</b>	<b>1.286</b>
<b>Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>11.327.410,38</b>	<b>306</b>
<b>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>-843.140,61</b>	<b>-17.456</b>
davon Abschreibungen	-843.140,61	-17.456
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-843.140,61	-17.456
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-3.619.347,10</b>	<b>-2.198</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	-1.536.127,00	-517
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>6.864.922,67</b>	<b>-19.348</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>7.922.345,94</b>	<b>-18.062</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-1.464.356,53</b>	<b>345</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.457.989,41</b>	<b>-17.717</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>6.457.989,41</b>	<b>-17.717</b>
<b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>53.041.756,51</b>	<b>70.759</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>59.499.745,92</b>	<b>53.042</b>

## Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>304.931.067,35</b>	<b>28.811.401,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>333.742.469,04</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>3.474.625,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.474.625,05</b>	
Geschäfts-(Firmen-)wert	3.370.477,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.370.477,00	
<b>Sachanlagen</b>	<b>50.228.109,09</b>	<b>4.311.401,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>54.539.510,78</b>	
Grundstücke und Bauten	11.530.829,12	30.844,54	0,00	0,00	0,00	11.561.673,66	
davon Grundwert	875.455,48	0,00	0,00	0,00	0,00	875.455,48	
Maschinen	241.701,32	0,00	0,00	0,00	0,00	241.701,32	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.830.723,35	30.565,12	0,00	0,00	0,00	37.861.288,47	
Anlagen in Bau	624.855,30	4.249.992,03	0,00	0,00	0,00	4.874.847,33	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>251.228.333,21</b>	<b>24.500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>275.728.333,21</b>	
Anteile an verbundenen Unternehmen	14.565.811,80	24.500.000,00	0,00	0,00	0,00	39.065.811,80	
Umgründungsmehrwert	236.662.521,41	0,00	0,00	0,00	0,00	236.662.521,41	

## Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>187.538.458,70</b>	<b>2.282.362,23</b>	<b>10.484.269,77</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.812.216,97</b>	<b>349.934,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Geschäfts-(Firmen-)wert	2.724.467,00	337.047,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>30.137.711,79</b>	<b>1.932.428,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Grundstücke und Bauten	10.218.811,06	41.416,25	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
Maschinen	241.701,32	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.677.199,41	1.891.011,87	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>154.588.529,94</b>	<b>0,00</b>	<b>10.484.269,77</b>	<b>0,00</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.448.591,18	0,00	0,00	0,00
Umgründungsmehrwert	150.139.938,76	0,00	10.484.269,77	0,00

## Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179.336.551,16</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.162.151,08</b>
Geschäfts-(Firmen-)wert	0,00	0,00	3.061.514,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.070.139,91</b>
Grundstücke und Bauten	0,00	0,00	10.260.227,31
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
Maschinen	0,00	0,00	241.701,32
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	21.568.211,28
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>144.104.260,17</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	4.448.591,18
Umgründungsmehrwert	0,00	0,00	139.655.668,99

## Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>117.392.608,61</b>	<b>154.405.917,85</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>662.408,08</b>	<b>312.473,97</b>
Geschäfts-(Firmen-)wert	646.010,00	308.963,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>20.090.397,28</b>	<b>22.469.370,86</b>
Grundstücke und Bauten	1.312.018,06	1.301.446,35
davon Grundwert	875.455,48	875.455,48
Maschinen	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.153.523,92	16.293.077,18
Anlagen in Bau	624.855,30	4.874.847,33
<b>Finanzanlagen</b>	<b>96.639.803,25</b>	<b>131.624.073,02</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.117.220,62	34.617.220,62
Umgründungsmehrwert	86.522.582,63	97.006.852,40

## Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>45.161.448,07</b>	<b>27.685.174,65</b>	<b>17.476.273,42</b>	<b>0,00</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.836.320,00	26.836.320,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	18.008.833,36	532.559,94	17.476.273,42	0,00

## Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**Forderungenspiegel**

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrieft
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>2.465.523,97</b>	<b>2.465.523,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>1.958.985,89</b>	<b>1.958.985,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Forderungenspiegel**

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Rückstellungenpiegel**

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
<b>Rückstellungen</b>	<b>4.335.816,16</b>	<b>3.186.884,69</b>	<b>637.100,78</b>	<b>89.025,99</b>	<b>6.796.574,08</b>
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>	<b>114.935,56</b>	<b>17.587,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>132.522,61</b>

## Rücklagenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Zuführung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>18.213.563,10</b>	<b>30.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48.213.563,10</b>

## Anhang

### 1. Allgemeine Angaben

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2024 nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB), unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Die Gesellschaft ist als mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Der Konzernabschluss für den größten und kleinsten Konsolidierungskreis, in welchen die Hotels Palais & Spittelberg IGE GmbH einbezogen wird, wird von der Interglobe Enterprises Private Limited erstellt, eingetragen im indischen Firmenregister.

Die Hotels Palais & Spittelberg IGE GmbH ist auf Grund der größenabhängigen Befreiung gem. § 246 UGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit.

Der aufgrund der mit Dezember 2015 erfolgten Umgründung entstandene Buchverlust wurde gemäß § 202 Abs 2 UGB als Umgründungsmehrwert aktiviert. Die Umgründungsmehrwerte wurden im Wirtschaftsjahr 2022 sofern abnutzbar einer planmäßigen Abschreibung unterworfen.

Änderung der Firma: Die Firma wurde mit Generaversammlungsbeschluss vom 21.08.2025 von K+K Hotels GmbH auf Hotels Palais & Spittelberg IGE GmbH geändert. Die Änderung trat mit Eintragung im Firmenbuch am 27.08.2025 in Kraft.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Das Unternehmen hat dem Vorsichtsgrundsatz Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

**I. Anlagevermögen****Immaterielles Anlagevermögen**

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und in längstens 5 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige immaterielle Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert unter je EUR 1.000,00) werden aktiviert und sofort abgeschrieben.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Software	4 - 5
Geschäfts-(Firmen-)wert	10

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

**Sachanlagen**

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert (einschließlich Umgründungsmehrwert) in Höhe von EUR 15.390.000,48 (Vorjahr: EUR 15.390.000,48) enthalten.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Bauten	10 - 33,33
Maschinen	5 - 10
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 - 10

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert erfolgen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist. Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften nimmt die Gesellschaft für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vor.

### **Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Zeitwert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

### **Zuschreibungen zum Anlagevermögen**

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt. Bei Firmenwerten unterbleibt gemäß § 208 Abs 2 UGB die Zuschreibung.

## **II. Umlaufvermögen**

### **Vorräte**

#### **Waren**

Die Waren werden zu Anschaffungs- bzw Herstellungskosten oder dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten oder beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet.

### **Noch nicht abrechenbare Leistungen**

Die Bewertung der noch nicht abrechenbaren Leistungen erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Ist der Tageswert niedriger, erfolgte die Bewertung zu diesem.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht gebildet.

### **Zuschreibungen zum Umlaufvermögen**

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind.

**III. Rücklagen**

	Stand 01.01.2024 EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
<b>Kapitalrücklagen</b>			
nicht gebundene	18.213.563,10	30.000.000,00	48.213.563,10
Vorjahr	18.213.563,10	0,00	18.213.563,10

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Zuweisung von EUR 30.000.000,00 durch die Gesellschafterin zur Unterstützung der Renovierung von Hotels innerhalb der Empire 3-Gruppe. Da es sich bei dem Unternehmen um eine Zwischenholding handelt, wird das Kapital zur Finanzierung der Renovierung an nachgelagerte Tochtergesellschaften weitergeleitet. Die Mittel werden auch für die Renovierung der Hotels des Unternehmens verwendet.

**IV. Rückstellungen****Rückstellungen für Abfertigungen**

Die Abfertigungsrückstellungen werden vereinfachend nach finanzmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,80 % (Vorjahr: 3,80 %), geplanten Gehaltserhöhungen von 3,60 % (Vorjahr: 3,60 %) und eines Pensionseintrittsalters zwischen 60 und 63,5 Jahren bei Frauen sowie 65 Jahren bei Männern (Vorjahr: Frauen 60, 61, 63,5 Jahre, Männer 65 Jahre) ermittelt. Ein Fluktuationsabschlag zwischen 5 % bis 15 % wurde berücksichtigt.

**Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten auch Verpflichtungen betreffend kollektivvertragliche Verpflichtungen zur Zahlung von Jubiläumsgeldern. Die Jubiläumsgeldrückstellungen werden - analog zu den Abfertigungsrückstellungen - ebenfalls nach finanzmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,80 % (Vorjahr: 3,80 %), geplanten Gehaltserhöhungen von 5,34 % (Vorjahr: 3,60 %) und eines Pensionseintrittsalters von 60 bis 65 Jahren ermittelt (Vorjahr: Frauen 60-65 Jahre, Männer 60-65 Jahre) wobei im Bereich der Jubiläumsgeldrückstellungen für Angestellte ein Fluktuationsabschlag von 10 % - 15 % sowie bei Arbeitern ein Fluktuationsabschlag von 0 - 60 %, je nach Betriebszugehörigkeit, berücksichtigt wird.

Weitere langfristige Rückstellungen liegen zum Stichtag nicht vor.

## V. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## VI. Währungsumrechnung

Die Währungsumrechnung erfolgt zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles mit dem aktuellen Kurs.

Die Bewertung von Forderungen erfolgt zum Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs, sofern dieser niedriger als der Entstehungskurs ist, bei den Verbindlichkeiten, sofern dieser Stichtagskurs höher als der Entstehungskurs ist.

In Fremdwährung angeschaffte Gegenstände des Anlage- oder Umlaufvermögens werden mit dem Entstehungskurs erfasst, wobei keine weitere Umwertung erfolgt.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

#### I. Aktiva

##### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel dargestellt.

##### Anteile an verbundenen Unternehmen

Firmenname	Firmensitz	Währung	Eigenkapital	Anteil in (%)	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
K+K Hotelgesellschaft mbH	München, Deutschland	EUR	-1.958.935,00	98	EUR -641.976,00	31.12.2024
K+K Hotel Kft	Budapest, Ungarn	tHUF	4.369.039,00	70,6	HUF 925.852,00	31.12.2024
K+K Management Gesellschaft mbH	Wien, Österreich	EUR	7.106.156,02	100	EUR 144.289,75	31.12.2024
K+K Hotels B.V.	Amsterdam, Niederlande	GBP	31.553.749,00	100	GPB -13.092.648,00	31.12.2024

##### Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen weisen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr auf.

**II. Passiva****Verbindlichkeiten**

In den Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.836.320,00	26.836.320,00	0,00	0,00
Vorjahr	26.836.320,00	0,00	26.836.320,00	26.836.320,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.972,00	2.972,00	0,00	0,00
Vorjahr	95.683,54	95.683,54	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	112.875,50	112.875,50	0,00	0,00
Vorjahr	225.318,21	225.318,21	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	18.008.833,36	532.559,94	17.476.273,42	0,00
Vorjahr	19.380.710,12	19.380.710,12	0,00	0,00
<i>davon sonstige</i>	18.008.833,36	532.559,94	17.476.273,42	0,00
<i>Vorjahr</i>	19.380.710,12	19.380.710,12	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	200.447,21	200.447,21	0,00	0,00
Vorjahr	157.420,33	157.420,33	0,00	0,00
<i>davon aus Steuern</i>	-2.944,61	-2.944,61	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	4.724,86	4.724,86	0,00	0,00
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	127.787,69	127.787,69	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	92.449,14	92.449,14	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	45.161.448,07	27.685.174,65	17.476.273,42	0,00
Vorjahr	46.695.452,20	19.859.132,20	26.836.320,00	26.836.320,00

**Rückstellungen**

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
<b>Rückstellungen</b>					
Rückstellungen für Abfertigungen	114.935,56	0,00	0,00	17.587,05	132.522,61
Vorjahr	133.850,58	18.915,02	0,00	0,00	114.935,56
Steuerrückstellungen	3.278.005,68	0,00	49.185,00	1.461.297,54	4.690.118,22
Vorjahr	3.650.697,17	521,00	417.516,49	45.346,00	3.278.005,68
<i>davon Rückstellungen für latente Steuern</i>	3.228.820,68	0,00	0,00	1.461.297,54	4.690.118,22
<i>Vorjahr</i>	3.646.337,17	0,00	417.516,49	0,00	3.228.820,68
sonstige Rückstellungen	942.874,92	637.100,78	39.840,99	1.708.000,10	1.973.933,25
Vorjahr	899.405,70	832.009,02	0,00	875.478,24	942.874,92
Summe Rückstellungen	4.335.816,16	637.100,78	89.025,99	3.186.884,69	6.796.574,08
Vorjahr	4.683.953,45	851.445,04	417.516,49	920.824,24	4.335.816,16

Veränderungen der Personalrückstellungen werden im jeweiligen Personalaufwand sowie der zugehörigen Position der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusammensetzung und Entwicklung der sonstigen Rückstellungen:

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
<b>Sonstige Rückstellungen</b>					
Other provisions	246.662,15	163.660,23	6.642,11	466.569,03	542.928,84
Provisions for personnel expenses	48.058,68	0,00	0,00	9.276,46	57.335,14
Provisions for vacation pay	107.316,86	0,00	0,00	30.648,98	137.965,84
Provisions for energy	60.087,45	60.087,45	0,00	0,00	0,00
Provisions for management fees	47.694,25	47.694,25	0,00	28.742,88	28.742,88
Provisions for other fees	318.197,86	318.197,86	0,00	1.142.762,75	1.142.762,75
Provisions for closing and audit costs	47.460,99	47.460,99	0,00	30.000,00	30.000,00
Rückstellungen für Jubiläumsgelder	67.396,68	0,00	33.198,88	0,00	34.197,80
	<u>942.874,92</u>	<u>637.100,78</u>	<u>39.840,99</u>	<u>1.708.000,10</u>	<u>1.973.933,25</u>

**III. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen**

Es liegen keine wesentlichen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen vor.

**IV. Haftungsverhältnisse**

Es liegen keine Haftungsverhältnisse zum 31.12.2024 vor.

**V. Hypothek**

Die Art und Form der dinglichen Besicherung für Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 26.836.320,00 (Vorjahr: EUR 26.836.320,00) stellt sich wie folgt dar:

	2024 EUR	2023 EUR
Hypothek	26.836.320,00	26.836.320,00

**VI. Passive latente Steuern**

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des Körperschaftsteuersatz des nächsten Jahres von 23 % gebildet.

Die passiven latenten Steuern zum Bilanzstichtag wurden für temporäre Differenzen zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz für folgende Posten gebildet, und mit steuerlichen Verlustvorträgen saldiert:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Change</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	
Sachanlagevermögen	- 16.181.506,00	- 18.000.227,45	- 1.818.721,45
Aktive Rechnungsabgrenzung	-	-	-
Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen	- 15.897,57	46.203,00	62.100,57
Steuerlicher Verlustvortrag per 31.12.2024	-4.194.414,79	3.915.673,65	8.110.088,44
<b>Summe Differenzen</b>	<b>20.391.818,36</b>	<b>- 14.038.350,80</b>	<b>6.353.467,56</b>
Daher latente Steuern per 31.12.2024 (23%)	- 4.690.118,22	- 3.228.820,68	

**VII. Transaktionen mit verbundenen Unternehmen**

Im Folgenden sind die verbundenen Unternehmen aufgeführt, mit denen das Unternehmen im Laufe des Jahres Transaktionen getätigt hat oder mit denen zum Jahresende noch Salden offen waren. Diese Transaktionen und Salden beziehen sich in erster Linie auf konzerninterne Darlehen, die Aufteilung gemeinsamer Betriebskosten und die Ausschüttung von Dividenden. Alle diese Transaktionen wurden im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit durchgeführt.

<b>Name des Unternehmens</b>
Hotel Cayré SAS
K+K Hotel s.r.o.
Hotel Templeton Garden Limited
K+K Hotel Kft
Empire 3 Investment S.a.r.l.
K+K Management Gesellschaft m.b.H
K+K Hotel GmbH
K+K Germany GmbH
K+K Hotel Property GmbH & Co.KG
K+K Hotels B.V.
InterGlobe Enterprises UK Limited
K+K Hotelgesellschaft mbH

**4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus Vorperioden in Höhe von EUR -26.433,98 enthalten.

**I. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Prüfung des Jahresabschlusses	29.500,00	27.780,00
	<u>29.500,00</u>	<u>27.780,00</u>

**II. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen**

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 EUR		2023 EUR
Aufwendungen für Abfertigungen	17.587,05	-	18.915,02
Leistung an Mitarbeitervorsorgekassen	23.192,58		20.586,78
	<u>40.779,63</u>		<u>1.671,76</u>

**III. Erträge/Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung**

Angabe des Betrages und der Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandsposten von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung (§ 237 Abs 1 Z 4 UGB):

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen (Beteiligungen)	11.327.410,38	306.021,10
	<u>11.327.410,38</u>	<u>306.021,10</u>

## 5. Sonstige Angaben

### I. Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	ab
	Neena Gupta	29.01.2020
	Mark Jason Holland	30.06.2022
	Mag. Andreas Stoiber	11.12.2019

Es wurden keine Haftungen, Kredite und Vorschüsse an die Geschäftsführung gewährt.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich auf EUR 7.475,00 (Vorjahr: EUR 6.480,00).

### II. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Folgende wesentliche Ereignisse sind nach dem Abschlussstichtag eingetreten:

#### Hotelschließungen aufgrund von Renovierungsarbeiten

Beide Hotels werden derzeit vollständig renoviert und neu positioniert. Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten werden sie unter der Marke „Miio“ wiedereröffnet – als Hotel Palais Rudolf (derzeit K+K Hotel Palais) und Hotel Spittelberg (derzeit K+K Hotel Maria Theresia).

Die beiden Hotels wurden am 7. Januar 2025 für Renovierungsarbeiten geschlossen und sollen voraussichtlich im 4. Quartal 2025 bzw. 1. Quartal 2026 den Betrieb wieder aufnehmen. Im Zuge der Neupositionierung wird die Zimmeranzahl im Hotel Palais Rudolf von 66 auf 64 reduziert, da die Raumaufteilung angepasst wird, um zusätzliche Suiten zu integrieren. Auch der Erdgeschossbereich wird umgestaltet: Die Sitzplatzkapazität der F&B-Bereiche wird von 58 auf 99 Plätze erhöht. Das bisherige Frühstücksrestaurant wird in ein italienisches Ganztagesrestaurant umgewandelt, das zudem über einen separaten Eingang verfügen wird.

Im Hotel Spittelberg wird die Zimmeranzahl um neun zusätzliche Gästezimmer erweitert, indem derzeit ungenutzte Flächen umstrukturiert werden. Der bestehende F&B-Bereich (Frühstücksrestaurant und Bar) wird in ein italienisches Ganztagesrestaurant, ein offenes Lobby-Café sowie einen Wintergarten umgewandelt. Dadurch soll sich die Gesamtkapazität der F&B-Sitzplätze von 143 auf 151 erhöhen.

Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2025:

Da sich beide Hotels derzeit in einer geplanten Renovierungsphase befinden, ist der Betrieb vorübergehend eingestellt, was zu einem Rückgang der Umsätze im Geschäftsjahr 2025 führt. Es wird erwartet, dass eines der Hotels gegen Ende des Kalenderjahres 2025 wieder eröffnet, wobei anschließend verbesserte Finanzergebnisse aufgrund höherer Auslastung und gestiegener durchschnittlicher Tagesraten erwartet werden.

#### Kapitalstruktur und Investitionen

Um das Projekt finanziell zu unterstützen, erhielt das Unternehmen im Kalenderjahr 2024 als Kapitaleinlage von Empire 3 EUR 30 Mio. [Null im Kalenderjahr 2023], um weitere Investitionen in Tochtergesellschaften tätigen zu können. Das Unternehmen hat seit Beginn des Jahres Kalenderjahr 2025 bis zur Unterzeichnung des Jahresabschlusses EUR 38 Mio. erhalten.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden an der K+K Hotels BV Investitionen in verbundene Unternehmen (im Wege von Kapitaleinlagen) in Höhe von EUR 24,50 Mio. [Null im Kalenderjahr 2023] getätigt. Mit diesen Mitteln sollen die Sanierungsprojekte unterstützt werden, die im Kalenderjahr 2024 abgeschlossen wurden oder im Kalenderjahr 2025 im Gange sind. Das Unternehmen hat vom Jahresbeginn Kalenderjahr 2025 bis zur

Unterzeichnung des Jahresabschlusses weitere EUR 10 Mio. investiert.

### Änderung der Firma

Die Firma wurde mit Generaversammlungsbeschluss vom 21.08.2025 von K+K Hotels GmbH auf Hotels Palais & Spittelberg IGE GmbH geändert. Die Änderung trat mit Eintragung im Firmenbuch am 27.08.2025 in Kraft.

### III. Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Arbeiter	35	36
Angestellte	<u>24</u>	<u>18</u>
	<u>59</u>	<u>54</u>

### IV. Finanzierungsvereinbarung Aareal Bank

Das Unternehmen und die Empire 3 Gruppe haben die Finanzierungsvereinbarung mit der Aareal Bank durch die Unterzeichnung der geänderten und neu gefassten Vereinbarung am 7. April 2022 um weitere 3 Jahre (bis zum 7. November 2025), verlängert. An einer Refinanzierung wird gearbeitet.

### V. Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 59.499.745,92 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

\_\_\_\_\_ Geschäftsführer

\_\_\_\_\_ Geschäftsführer

\_\_\_\_\_ Geschäftsführer