



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 516163p

---

FIRMA

Granite AUT 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

08.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 5b6037e672054fb74cf259c55d39dec0

Mag. (FH) Paul Galos, geb 25.01.1975

am 30.04.2025

MMag. (FH) Bernhard Hamet, geb 02.02.1980

am 30.04.2025

DI Wolfgang Sorger, geb 26.02.1968

am 30.04.2025

**Bestätigung des Einbringers**

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

**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

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>446.546.871,21</b>	<b>465.434</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>421.264.670,22</b>	<b>429.429</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>127.468.670,22</b>	<b>135.633</b>
Grundstücke und Bauten	127.401.731,54	135.558
davon Grundwert	33.400.000,00	33.400
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.938,68	75
<b>Finanzanlagen</b>	<b>293.796.000,00</b>	<b>293.796</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	293.796.000,00	293.796
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>25.247.928,38</b>	<b>35.973</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>22.633.643,09</b>	<b>16.271</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	22.567.924,85	15.916
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	65.718,24	355
<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>2.614.285,29</b>	<b>19.702</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>34.272,61</b>	<b>32</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>446.546.871,21</b>	<b>465.434</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>140.953.150,93</b>	<b>169.791</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>100.000,00</b>	<b>100</b>
Stammkapital	100.000,00	100
davon eingezahlt	100.000,00	100
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>100.000,00</b>	<b>100</b>
Freie Gewinnrücklage	100.000,00	100
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>140.753.150,93</b>	<b>169.591</b>
davon Gewinnvortrag	128.690.764,00	161.519
<b>Rückstellungen</b>	<b>7.702.588,44</b>	<b>7.882</b>
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>	<b>244.739,00</b>	<b>243</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>6.555.121,43</b>	<b>6.934</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>902.728,01</b>	<b>706</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>297.149.723,06</b>	<b>287.761</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</b>	<b>95.149.723,06</b>	<b>85.761</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>202.000.000,00</b>	<b>202.000</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>35</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	35
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>296.507.113,10</b>	<b>287.115</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	94.507.113,10	85.115
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	202.000.000,00	202.000
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>642.609,96</b>	<b>612</b>
davon aus Steuern	642.609,96	612
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	642.609,96	612
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>741.408,78</b>	<b>0</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>21.244.330,95</b>	<b>20.860</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>-1.233.273,95</b>	<b>-1.108</b>
Gehälter	-1.047.124,10	-930
soziale Aufwendungen	-186.149,85	-177
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-12.047,88	-11
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-157.505,99	-141
<b>Abschreibungen</b>	<b>-8.178.901,11</b>	<b>-8.185</b>
auf Sachanlagen	-8.178.901,11	-8.185
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-2.340.995,53</b>	<b>-2.486</b>
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>9.491.160,36</b>	<b>9.081</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>22.011.685,62</b>	<b>15.544</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	22.011.685,62	15.544
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>998.262,87</b>	<b>490</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	681.440,65	230
<b>Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>1.056</b>
<b>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>-16</b>
davon Abschreibungen	0,00	-16
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	0,00	-16
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-16.834.839,30</b>	<b>-15.839</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	-16.834.839,30	-15.839
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>6.175.109,19</b>	<b>1.236</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>15.666.269,55</b>	<b>10.317</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-3.603.882,62</b>	<b>-2.245</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>12.062.386,93</b>	<b>8.072</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>12.062.386,93</b>	<b>8.072</b>
<b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>128.690.764,00</b>	<b>161.519</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>140.753.150,93</b>	<b>169.591</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2024

### I. Allgemeines

Die Granite AUT GmbH wurde mit Errichtungserklärung vom 25.06.2019 errichtet und am 19.07.2019 in das Firmenbuch beim Handelsgericht Wien eingetragen.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 12.09.2019 wurde die Granite Austria GmbH rückwirkend zum Stichtag 31.12.2018 im Wege der Gesamtrechtsnachfolge und auf Grundlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 „side-stream“ auf die Granite AUT GmbH verschmolzen. Die im Rahmen der Verschmelzung übertragenen Vermögensgegenstände und Schulden wurden gemäß § 202 Abs 1 UGB neu bewertet. Der positive Saldo des neu bewerteten Vermögens wurde in die ungebundene Kapitalrücklage eingestellt. Die Granite AUT GmbH übte vor Übernahme der Granite Austria GmbH keine eigene Geschäftstätigkeit aus.

Der Jahresabschluss der Granite AUT GmbH zum 31. Dezember 2024 wurde nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Berücksichtigung 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 beachtet, sowie Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten einer Einzelbewertung unterzogen und die Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Derivative Finanzinstrumente lagen zum 31. Dezember 2024 nicht vor.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibungen bewertet.

Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wurde generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt.

Immaterielle Vermögensgegenstände	4 Jahre
Wohn-/Geschäftsgebäude	10 - 50 Jahre
Fabrikationsgebäude	10 - 25 Jahre
Grundstückseinrichtungen	10 - 25 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 – 8 Jahre

Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Geringwertige Vermögensgegenstände im Sinne des § 13 EStG 1988 werden im Zugangsjahr jeweils voll abgeschrieben und sind in der Entwicklung des Anlagevermögens als Zugang und Abgang ausgewiesen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Forderungen werden zum Nennwert bilanziert. Bei den Forderungen wurden erkennbare Einzelrisiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung notwendig ist.

Die Rückstellung für Abfertigungen wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach den Regelungen von FASB – ASC 715 (Projected Unit Credit Method) unter folgenden Prämissen ermittelt: Rechnungsgrundlage: AVÖ 2018-P „Angestellte“ Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung, Zinssatz 3,20% (Vorjahr: 3,50%), Pensionsantrittsalter gemäß Pensionsreform 2004 (Budgetbegleitgesetz 2003), Gehaltstrend 3,00% (Vorjahr: 3,00%).

Der sich aus der Änderung der biometrischen Rechnungsgrundlage per 31.12.2024 ergebende Unterschiedsbetrag wurde im Geschäftsjahr in vollem Umfang nachgeholt.

Die Verbindlichkeiten wurden grundsätzlich zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Für Forderungen (Verbindlichkeiten) in Fremdwährungen erfolgte die Bewertung mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren (höheren) Devisen-Geldkurs (Briefkurs) zum Bilanzstichtag.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### Aktiva

#### A. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist als Beilage zum Anhang dargestellt.

#### Finanzanlagen

##### Beteiligungsspiegel (Beträge in EUR)

	Eigenkapital	Anteil in % am Gesellschaftskapital	Ergebnis des Geschäftsjahres
Granite Thondorf RE Holding GmbH Nominalkapital: 70.000,--	141.368,16	100,000	7.892,93
Granite Thondorf RE GmbH & Co KG Unbeschränkt haftender Gesellschafter	32.499.667,86	99,975	14.387.884,24
Granite Austria GmbH & Co KG Unbeschränkt haftender Gesellschafter	15.984.917,31	99,900	7.218.515,72
Granite Weiz GmbH & Co KG Kommanditeinlage	5.909.832,28	99,000	420.262,17
Granite RE Beteiligungsverwaltungs GmbH Nominalkapital: 35.000,--	117.460,85	100,000	10.822,64

Sitz der Gesellschaften:

Granite Thondorf RE Holding GmbH	Wien
Granite Thondorf RE GmbH & Co KG	Wien
Granite Austria GmbH & Co KG	Wien
Granite Weiz RE GmbH & Co KG	Wien
Granite RE Beteiligungsverwaltung GmbH	Wien

#### B. Umlaufvermögen

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Alle ausgewiesenen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 22.567.924,85 betreffen Forderungen aus Cashpoolingverrechnungen, sowie sonstige Konzernverrechnungen, Finanzierungen und Umlagen im Rahmen der Steuergruppe.

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Leistungen sowie Kautionen. In den sonstigen Forderungen sind keine Erträge enthalten, die nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

## **Passiva**

### **A. Eigenkapital**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 100.000,00 und ist zur Gänze einbezahlt.

### **B. Rückstellungen**

Die Rückstellung für latente Steuern beträgt zum 31.12.2024 EUR 5.735.279,95 (Vorjahr: TEUR 6.934) und beruht auf der Saldierung von aktiven Differenzen aus Sachanlagen, Finanzanlagen und Rückstellungen mit passiven Differenzen aus Sachanlagen und aufgelösten Investitionszuschüssen. Die Bewertung dieser Differenzen erfolgte mit dem Körperschaftsteuersatz von 23% (Vorjahr: 23%). Latente Steuern aufgrund von Buchwertdifferenzen bei Anteilen an Tochterunternehmen wurden gemäß § 198 Abs. 10 Z 3 UGB nicht berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit EUR 778.206,52 (Vorjahr: TEUR 614) Personalarückstellungen, mit EUR 30.254,59 (Vorjahr: TEUR 9) ausstehende Eingangsrechnungen, mit EUR 41.500,00 (Vorjahr: TEUR 36) Prüfungsaufwand, mit EUR 52.766,90 (Vorjahr: TEUR 46) Rückstellung für Beratung.

### C. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen – wie im Vorjahr – ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten offene Verrechnungen gegenüber den Abgabenbehörden und der Gebietskrankenkasse und beinhalten Aufwendungen in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0), die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Verpflichtungen aus der Nutzung nicht bilanzierter Sachanlagen:

	2025	2025
		bis
		2029
	EUR	EUR
Verpflichtungen gegenüber		
Dritten aus Miet- und Leasingverträgen	83.342,88	250.089,42
<i>2023 in TEUR</i>	<i>81</i>	<i>244</i>

## **IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **1. Umsatzerlöse**

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Erlöse aus der Vermietung von Betriebsliegenschaften an Unternehmen des Magna - Konzerns.

### **2. Personalaufwand**

Beiträge zu Mitarbeitervorsorgekassen wurden in Höhe von EUR 12.047,88 (Vorjahr: TEUR 11) geleistet.

### **3. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

#### **3.1. Übrige**

Beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen für Risikovorsorgen, Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, Reisekosten sowie Aufwendungen, die weiterverrechnet wurden.

#### **3.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 41.500,00 (Vorjahr: TEUR 36) und betreffen ausschließlich Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfung.

### **4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Ab dem Veranlagungsjahr 2019 wurde eine steuerliche Unternehmensgruppe gemäß §9 KStG gebildet.

Die Gesellschaft ist Gruppenträger der Steuergruppe und bezieht folgende Gesellschaften steuerlich ein:

Granite Thondorf RE Holding GmbH, Wien

Granite RE Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien

Die Gruppenvereinbarung sieht eine Steuerumlage nach der Belastungsmethode vor. Die Gruppenmitglieder, die einen steuerlichen Gewinn zeigen, müssen an den Gruppenträger ihre anteilige Steuer abführen. Gruppenmitglieder, die einen steuerlichen Verlust zeigen, werden nicht sofort entlastet, sondern dieser Verlust wird intern vorgetragen. Von den Gruppenmitgliedern wird jedenfalls eine fiktive Mindestkörperschaftsteuer an den Gruppenträger entrichtet. Im Fall eines Ausscheidens aus der Gruppe hat der Gruppenträger dem jeweiligen Gruppenmitglied einen Schlussausgleich für nicht verrechnete interne Verluste zu leisten.

Im Steueraufwand sind EUR 5.681,54 (Vorjahr: TEUR 5) Erträge aus Steuerumlagen und EUR 1.198.827,00 (Vorjahr: TEUR 1.313) Erträge aus latenten Steuern enthalten.

## V. Sonstiges

### 1. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2024 waren im Durchschnitt 6 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 6 Angestellte.

### 2. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Anteile an der Gesellschaft werden zu 100% von der Granite Europe B.V., Niederlande, gehalten. Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss des Granite Real Estate Investment Trust und der Granite REIT Inc., 77 King Street West, Suite 4010, P.O. Box 159, Toronto, ON M5K 1H1, Canada, einbezogen. Der Konzernabschluss ist am Sitz der Gesellschaften erhältlich.

### 3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag aufgetreten.

### 4. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Bilanzgewinn zum 31.12.2024 in Höhe von EUR 140.753.150,93 einen Betrag von EUR 10,5 MEUR auszuschütten und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

### 5. Organmitglieder

Geschäftsführung: Wolfgang Sorger vertritt seit 19.07.2019  
Paul Galos vertritt seit 19.07.2019  
Bernhard Hamet vertritt seit 19.07.2019

Von der Schutzklausel gemäß § 242 (4) UGB hinsichtlich der Angabe zu Abfertigungen und Pensionen gemäß § 239 (1) Z 3 wird Gebrauch gemacht. Die Bezüge der Geschäftsführung betragen EUR 806.869,90 (Vorjahr: TEUR 824)

Wien, am 30. April 2025



Wolfgang Sorger

Die Geschäftsführung:



Paul Galos



Bernhard Hamet

Granite AUT GmbH  
Wien

**ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2024**

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen kumuliert				Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023	Jahresab- schreibung
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>											
<b>I. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und Bauten											
Grundwert	30.979.342,95	0,00	0,00	30.979.342,95	0,00	0,00	0,00	0,00	30.979.342,95	30.979.342,95	0,00
Gebäudewert	142.886.077,01	0,00	0,00	142.886.077,01	40.746.275,20	8.149.255,04	0,00	48.895.530,24	93.990.546,77	102.139.801,81	8.149.255,04
Grundstückseinrichtung	1.013.922,99	0,00	0,00	1.013.922,99	996.282,22	7.456,00	0,00	1.002.738,22	11.184,77	18.640,77	7.456,00
Unbebaute Grundstücke	2.420.657,05	0,00	0,00	2.420.657,05	0,00	0,00	0,00	0,00	2.420.657,05	2.420.657,05	0,00
	177.300.000,00	0,00	0,00	177.300.000,00	41.741.557,42	8.156.711,04	0,00	49.898.268,46	127.401.731,54	135.558.442,58	8.156.711,04
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung											
Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.997,66	6.907,62	0,00	127.905,58	85.854,49	7.167,10	0,00	93.041,59	34.863,99	35.143,17	7.167,10
EDV-Anlagen	81.907,10	4.374,11	0,00	86.281,21	65.912,21	9.455,97	0,00	75.368,18	10.913,03	15.994,89	9.455,97
Fahrzeuge	26.346,46	3.232,42	0,00	29.578,88	2.870,22	5.547,00	0,00	8.417,22	21.161,66	23.478,24	5.547,00
Geringwertige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	229.251,22	14.514,45	0,00	243.765,67	154.636,92	22.190,07	0,00	176.826,99	66.938,68	74.614,30	22.190,07
	177.529.251,22	14.514,45	0,00	177.543.765,67	41.896.194,34	8.178.901,11	0,00	50.075.095,45	127.468.670,22	135.633.056,88	8.178.901,11
<b>II. Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	293.812.000,00	0,00	0,00	293.812.000,00	16.000,00	0,00	0,00	16.000,00	293.796.000,00	293.796.000,00	0,00
	471.341.251,22	14.514,45	0,00	471.355.765,67	41.912.194,34	8.178.901,11	0,00	50.091.095,45	421.264.670,22	429.429.056,88	8.178.901,11