1. Unternehmensgründung

Am 20. Juni 2022 haben Laakirchen Papier AG und EMACS Immobilien GmbH (beide als Käufer) einen Kaufvertrag mit UPM GmbH und UPM-Kymmene Beteiligungs GmbH (beide als Verkäufer) über den Ankauf von 100% der Anteile an der UPM-Kymmene Austria GmbH unterzeichnet. Die Transaktion wurde nach wettbewerbsrechtlicher Prüfung mit Wirkung 1. Jänner 2024 abgeschlossen und die UPM-Kymmene Austria GmbH in Heinzel Steyrermühl GmbH umfirmiert.

Im Eigentum der Heinzel Steyrermühl GmbH befanden sich neben den betriebsnotwendigen Liegenschaften, welcher der Gesellschaft und teilweise weiterer Tochtergesellschaften der Fertigung von nachhaltigen Verpackungspapieren, der Produktion erneuerbarer Energie sowie der Holzverarbeitung dienen, ein umfangreicher Bestand an nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften, welche teils als Gewerbeimmobilien, teils als Wohnimmobilien an Dritte in Bestand gegeben sind.

Die Familie Heinzel besitzt neben der Firmengruppe, die sich mit der Produktion und dem Handel von Zellstoff und Papier beschäftigt, unter anderem auch eine Immobilien-Firmengruppe. Um die Entwicklung der für die Heinzel Steyrermühl GmbH nicht betriebsnotwendigen Immobilien mit größter fachlicher Kompetenz durchführen zu können, wurde beschlossen, den operativen Betrieb und die Entwicklung der Immobilien durch Firmenspaltung zu trennen.

Mit der Spaltung zum 30.6.2024 wurde der operative Betrieb der Heinzel Steyrermühl GmbH, einschließlich aller diesem Betrieb zugeordneten Aktiva und Passiva (samt betriebsnotwendiger Liegenschaften) von der Heinzel Steyrermühl GmbH als übertragende Gesellschaft, unter ihrem Fortbestand aus ihrem Vermögen auf Grundlage der Zwischenbilanz zum 30.6.2024, im Wege einer Gesamtrechtsnachfolge durch eine nicht verhältniswahrende Abspaltung zur Aufnahme gemäß § 1 Abs 2 Z 2 SpaltG, auf die HSG Papier GmbH als übernehmende Gesellschaft übertragen.

Nach Abschluss der Spaltung wurde Heinzel Steyrermühl GmbH in EMACS Steyrermühl GmbH umfirmiert und organisatorisch in die Immobilien-Gruppe eingegliedert.

2. Status Immobilien

Die Wohnimmobilien setzen sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern zusammen. Beide Kategorien waren teilweise sanierungsbedürftig, weshalb im 2. Halbjahr 2024 umfangreiche Reparaturprojekte durchgeführt wurden. Dadurch konnten zahlreiche Neuvermietungen umgesetzt und der Wert der Immobilien nachhaltig gesteigert werden.

Die Gewerbeimmobilien befinden sich in erster Linie auf der sogenannten ‚Trauninsel'. Auf diesem Gelände befinden sich Gebäude, in denen in der Vergangenheit eine Papiermaschine betrieben wurde. Nach der Verlegung der Papierproduktion auf das derzeitige Gelände der heutigen HSG Papier GmbH, wurden diese Gebäude teilweise an Gewerbetreibende vermietet. Weiters werden auf diesem Gelände ein Veranstaltungszentrum und das Papiermuseum betrieben. Das kurzfristige Ziel ist es, eine maximal mögliche Vermietung der Gebäude zu erreichen.

3. Entwicklung

Um das Ziel zu erreichen, alle Wohnimmobilien auf einem marktkonformen Niveau zu vermieten und dadurch den Ertrag zu optimieren sowie die Bausubstanz nachhaltig zu verbessern, werden auch in den kommenden Jahren gezielt Reparatur- und Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt.

Weiters werden alle langfristigen Leerstände und ungenutzten Liegenschaften einer Bewertung auf das künftige Ertragspotential unterzogen, um entscheiden zu können, ob diese Immobilien im Bestand bleiben oder verkauft werden sollen.

Da die Lage und Form der ehemaligen Fabriksgebäude auf der ‚Trauninsel' eine Ertragsoptimierung einschränken, wurde ein Projekt zur gänzlichen Neuplanung der Bebauung und Nutzung gestartet. Dafür wurden mehrere Architekten eingeladen, Entwürfe zu präsentieren. Ziel ist die maximale Ausnutzung der Flächen auf der ‚Trauninsel' für Wohnhäuser und Gewerbeobjekte, wofür die Mehrzahl der Gebäude abgetragen und im Rahmen eines neuen Raumkonzeptes neu aufgebaut werden sollen.

4. Wirtschaftliche Lage

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 enthält in den ersten 6 Monaten vor der Spaltung sowohl die Ergebnisse des operativen Betriebes der heutigen HSG Papier GmbH als auch die Mieterträge der heutigen EMACS Steyrermühl GmbH.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse 2024 betrugen EUR 16,1 Mio (VJ EUR 69,6 Mio.)

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich 2024 EUR -933.119,79 (Vj: EUR -9,5 Mio.)

Die Umsatzrentabilität beträgt -2,98 %. Ausgehend vom Kapital am Ende des Geschäftsjahres errechnet sich eine Eigenkapitalrentabilität von -19,74 % und eine Gesamtkapitalrentabilität von -10,93 %.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme per 31.12.2024 beträgt EUR 4,41 Mio (Vj EUR 95,36 Mio). Das Anlagevermögen unserer Gesellschaft belief sich per 31.12.2024 auf EUR 4,18 Mio (VJ: EUR 42,9 Mio).

Das Eigenkapital unserer Gesellschaft betrug per 31.12.2024 EUR 2,44 Mio. bzw. 55,36 %, die Eigenkapitalquote (Equity Ratio) (VJ: EUR 53,04 Mio., 55,62 %).

Der Cash Flow, berechnet nach AFRAC 36 des Jahres 2024 ist aus nachstehender Tabelle ersichtlich

	2024 TEUR
Cash Flow aus dem operativen Bereich	-19.629
Cash Flow aus Investitionsaktivitäten	+37.967
Cash Flow aus Finanzierungsaktivitäten	-48.869

5. Risiken

Preisrisiken werden durch die vertraglichen Bindungen der Mietverträge an den Verbraucherpreisindex geschmälert. Verträge, die keine derartige Klausel beinhalten, werden laufend nachverhandelt, bzw. die Verträge nicht verlängert.

Die Vermögenswerte sind ausreichend versichert, es werden laufend Risikoevaluierungen sowohl von Versicherungen, Behörden als auch von fachkundigen Mitarbeitern der HSG Papier GmbH durchgeführt.

6. Ausblick

Der aktuelle Bestand an Mietverträgen erlaubt einen positiven Ausblick auf die kommenden Geschäftsjahre. Das Ertragspotential wird weitere Aufwertungsmaßnahmen des Gebäudebestandes und damit eine Erhöhung der Mieten ermöglichen. Die geplanten Investitionen in die Neugestaltung der ‚Trauninsel' stellen bei weitem die größte Wertsteigerung eines Projektes in der EMACS Immobiliengruppe dar. Die Planungen dafür werden im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt.

01.12.2025

Datum, Unterschriften der Geschäftsführer