Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs GmbH

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2024

1. Allgemeines

Die Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs GmbH (FN 165282m) hat ihren Sitz in 8055 Seiersberg-Pirka, Shopping City Seiersberg 1. Die Gesellschaft betreibt keine Zweigniederlassungen. Das Stammkapital beträgt EUR 36.336,41 und ist mit EUR 18.168,21 eingezahlt. Gesellschafter sind:

ShoppingCity Seiersberg GmbH	98,9999 %
JUNO Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H.	1,0001 %

Die Geschäftsführung wird seit 12. Dezember 2003 von Herrn Mag. Christian Guzy und Herrn Martin Klein wahrgenommen. Seit 28. März 2023 wird die Geschäftsführung durch Herrn Mag. Anton Cech verstärkt.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße GmbH.

2. Tätigkeit

Die Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs GmbH betreibt das größte Shopping-Center in der Steiermark, die Shopping City Seiersberg.

3. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2024 war für die Shopping City Seiersberg überaus erfolgreich.

Neben den laufenden Neuvermietungen wurden viele Bestandsobjekte nach Umbauten neu eröffnet, insbesondere das Tech Village von MediaMarkt im Haus 9 und Nike im Haus 7. Es konnten auch weitere Bestandverträge mit Gastronomiebetrieben abgeschlossen werden, um den allgemeinen Trend für Shopping-Center als Ort des Freizeitvergnügens weiterzuentwickeln.

Aufgrund der positiven Umsatzentwicklung der Bestandnehmer konnten einerseits Mietpreissteigerungen bei Vertragsverlängerungen durchgesetzt werden und andererseits bei bestehenden Mietern inflationsbedingte Steigerungen der Bestandzinse (nahezu alle Bestandverträge wertgesichert) automatisch erzielt und auch verteidigt werden. Dies führte zu erhöhten Bestandzinseinnahmen. Auch die Anpassung der Personalstruktur sowie die neue Zuordnung der Verantwortungsbereiche mit Fokus auf Mallvermietung hat zu erhöhten Mieteinnahmen geführt.

Die Bestandsverträge in der Shopping City Seiersberg werden laufend evaluiert. Im Geschäftsjahr 2024 wurden mehr als 50 Adaptierungen vorgenommen, darunter neue Abschlüsse, Vertragsverlängerungen, Nachtragsvereinbarungen und Shopvergrößerungen.

Die im Herbst 2023 begonnene Installation einer 1,25 Megawatt-PV-Anlage auf den - nicht für Parkplätze genutzten Dächern – ist 2024 sukzessive in Betrieb gegangen.

Vermögenslage

Das Vermögen der Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs GmbH besteht im Wesentlichen aus Immobilienvermögen und Finanzanlagen. Die Bilanzsumme beträgt EUR 357.415.729,17 (Vorjahr:

EUR 375.590.136,73) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 18.174.407,56 reduziert. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die planmäßige Abschreibung des Immobilienvermögens zurückzuführen.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresfehlbetrag beträgt EUR 2.656.477,37 (Vorjahr: - EUR 3.642.994,51). Die Reduzierung des Fehlbetrags gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf Rückgänge bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen. Weiters wurden im Berichtsjahr ungebundene Kapitalrücklagen iHv EUR 10.619.990,93 (Vorjahr: EUR 10.482.068,97) aufgelöst. Aufgrund des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags mit der Muttergesellschaft ShoppingCity Seiersberg GmbH wurde ein Gewinn iHv EUR 7.963.513,56 (Vorjahr: EUR 6.839.074,46) abgeführt.

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestands beträgt – EUR 465.520,46 (Vorjahr: EUR 473.966,43). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf EUR 20.389.657,49 (Vorjahr: EUR 18.284.328,29). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt EUR – 1.867.461,29 (Vorjahr: EUR – 1.459.100,71). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt EUR – 18.987.716,66 (Vorjahr: EUR – 16.351.261,15).

4. Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	2023	2024
Umsatzerlöse	34 067 228,98	34 653 647,84
EBIT	- 1 074 236,57	25 782,51
EBITDA	18 575 919,16	19 780 111,75
Working Capital	- 3 037 252,25	- 4 120 611,99
Eigenkapitalquote in %	55,31	55,15

5. Forschung und Entwicklung

Im Jahr 2024 wurden keine Forschungs- und Entwicklungsprojekte durchgeführt.

6. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Der Shopping City Seiersberg gelingt es laufend, neue Bestandverträge mit großen und renommierten sowie neuen und trendigen Bestandnehmern abzuschließen und so die führende Stellung im Süden Österreichs zu sichern und weiter auszubauen. Die Positionierung des Centers als Nr. 3 in Österreich wurde etabliert, um die Verhandlungsposition gegenüber den Händlern zu verbessern.

Die nach Vertragsverlängerung mit MediaMarkt erfolgte Eröffnung des zukunftsweisenden Tech Village Konzeptes zählt sicherlich zu den Highlights.

Derzeit besteht de facto Voll-Vermietung und der Ausblick für die kommenden Jahre ist sehr positiv.

Zinssteigerungen

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken aus dem operativen Geschäft seitens des von der Muttergesellschaft ShoppingCity Seiersberg GmbH aufgenommenen Bankkredits für die Errichtung bzw. Erweiterung des Shopping-Centers eingesetzt. Die Vesuv Grundstücksvermietungs- und Verwertungs GmbH haftet für diesen Bankkredit unter anderem als Bürge und Zahler sowie hypothekarisch mit den Liegenschaften.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde seitens der Muttergesellschaft ein ZinsCap per 22. Februar mit einer Laufzeit bis 31.12.2030 und einer Nominale in Höhe von EUR 215.649.000,00 abgeschlossen. Dieses Derivat dient zur Begrenzung des Bezugsindex (3M EURIBOR). Dabei zahlt die ShoppingCity Seiersberg GmbH fix 0,7975% p.a. und erhält von der Gegenpartei (Erste Bank Group AG) den aktuellen 3M EURIBOR.

Die seit dem Jahr 2022 laufend durchgeführten Zinsänderungen der EZB haben sohin keine Auswirkungen.

7. Risikoberichterstattung

Risikofrüherkennungs- und Risikomanagement-System

Das Unternehmen ist im Rahmen seiner geschäftlichen Tätigkeit unterschiedlichsten Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit seinem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Unsere Risikopolitik zielt darauf ab, vorhandene Chancen optimal auszuschöpfen und Risiken nur dann einzugehen, wenn ihnen im Gegenzug die Chance auf eine entsprechende Wertsteigerung gegenübersteht. Im Rahmen einer grundlegenden Risikobegrenzung gehen wir nur Risiken ein, die mit anerkannten Methoden und Maßnahmen innerhalb unserer Organisation handhabbar sind.

Das Risikomanagement ist als integraler Bestandteil in die Unternehmensführung und die Gestaltung unserer Geschäftsprozesse eingebunden. Das Management der operativen Risiken erfolgt weitgehend zentral. Ein zielorientiertes Controlling sowie ein regelmäßiger Strategieabgleich sorgen dafür, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen und frühzeitig erkannt werden.

Operative Risiken

Durch laufende Evaluierung der Dienstleistungsverträge und durch Einhaltung aller behördlich vorgeschriebenen Sicherheitsstandards besteht kein operatives Risiko.

Lieferantenrisiken

Das Unternehmen versucht, lieferantenbezogene Risiken durch intensive Marktbeobachtung, gründliche Prüfung von Lieferqualität sowie durch langfristige Lieferverträge zu begegnen.

Ausfallsrisiken

Ein Schwerpunkt unseres Forderungsmanagements liegt einerseits im zeitnahen Forderungseinzug sowie andererseits in laufenden automatisierten Kontrollen der Fälligkeitslisten.

Währungsrisiken

Es bestehen keine Fremdwährungsrisiken.

Liquiditäts-/Zinsrisiken

Die Gesellschaft haftet unter anderem als Bürge und Zahler für den seitens der Muttergesellschaft ShoppingCity Seiersberg GmbH aufgenommenen Kredit bei der Erste Bank Group AG. Die Zinsänderungsrisiken wurden mittels eines ZinsCap abgesichert. Die seit dem Jahr 2022 laufend durchgeführten Zinsänderungen der EZB haben sohin keine Auswirkungen.

Versicherungsrisiken

Die Gesellschaft bedient sich umfangreicher, konzernweiter Versicherungspolizzen.

Seiersberg-Pirka, 30. September 2025

.....

Unterschrift der Geschäftsführer