XXXLutz-IMSE GmbH
Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

Die XXXLutz-IMSE GmbH verwaltet seit der Spaltung im Geschäftsjahr 2007/08 die Immobilien der XXXLutz KG. Die Gesellschaft betreibt im Wesentlichen die Errichtung und Vermietung von Geschäftsbauten des Einzelhandels. Sämtliche Immobilien sind zu angemessenen Preisen vermietet. Die Mieteinnahmen waren zur Gänze einbringlich.

Mit dem Hauptversammlungsbeschluss vom 28.11.2011 wurde die XXXLutz Sverige AB mit Sitz in Malmö, Schweden, auf die XXXLutz Immobilien GmbH verschmolzen. Die Gesellschaft betrieb das operative Handelsgeschäft der schwedischen XXXLutz Filiale am Standort Malmö. Dieser Standort wird dadurch seitdem von der XXXLutz-IMSE GmbH geführt.

Mit Eintragung ins Firmenbuch vom 17.4.2012 wurde die Gesellschaft von XXXLutz Immobilien GmbH in XXXLutz-IMSE GmbH umfirmiert.

Erhebliche Investitionen wurden vor allem für Umbauten, Modernisierungen und Adaptionen bestehender Standorte getätigt.

Die Lieferanten unterliegen, da es sich um Bautätigkeiten zum jeweils aktuellen Bestpreis handelt, einem ständigen Wechsel.

Der Konjunkturabschwung hat sich im deutschsprachigen Raum fortgesetzt. In Österreich liegt die Inflation weiterhin über dem EU-Durchschnitt, was die Kaufkraft der Konsumentinnen und Konsumenten belastet und den Einzelhandel vor anhaltende Herausforderungen stellt. Die aktuelle Konjunkturbilanz weist sowohl nominell als auch real rückläufige Umsätze im österreichischen Einzelhandel aus, wobei insbesondere konsumabhängige Warengruppen unter Druck stehen. Die Umsatzerlöse sowie der Rohertrag konnten leicht gesteigert werden, während es gelang die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu reduzieren. Zusätzlich konnten Erträge aus dem Verkauf einer Immobilie erzielt werden, wodurch das Betriebsergebnis über dem Vorjahr liegt. Trotz der gestiegenen Zinsaufwendungen liegt das Ergebnis vor Steuern auf Vorjahresniveau.

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Die schwedische Betriebsstätte ist im schwedischen Firmenbuch unter dem Namen *XXXLutz Filial* unter der Registernummer 516407-7165 eingetragen. Filialgeschäftsführer sind Frau Rahele Steiner und Herr Aram Osman.

Die Filiale in Malmö betreibt Einzelhandel mit Möbel und Waren der Raumausstattung. Andere Geschäfte werden nicht in nennenswerten Umfang betrieben.

Die Lieferantenstruktur setzt sich zusammen aus bestehenden Geschäftsbeziehungen der XXXL-Gruppe und diversen schwedischen Lieferanten, welche für die Kundenschicht in Malmö attraktiv wirken.

1.3.	Finanzielle Leistungsindikatoren	31. März 2025 in EUR	31. März 2024 in TEUR
1.3.1.	Kennzahlen zur Ertragslage		
1.3.1.1.	Umsatzerlöse	83.564.224,51	82.425
1.3.1.2.	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	60.228.517,80	58.069
1.3.1.3.	Umsatzrentabilität (ROS)	72,07%	70,45%
1.3.1.4.	Kapitalrentabilität		
	Eigenkapitalrentabilität (Return On Equity - ROE)	16,16%	16,12%
	Gesamtkapitalrentabilität (Return On Investment - ROI)	7,47%	6,96%
1.3.2.	Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage		
1.3.2.1.	Nettoverschuldung	521.436.274,11	511.753
1.3.2.2.	Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	63.979.850,13	59.422
1.3.2.3.	Eigenkapitalquote (Equity Ratio)	23,12%	22,39%
1.3.2.4.	Nettoverschuldungsgrad (Gearing)	279,89%	273,98%

Bei der Berechnung der Nettoverschuldung und des Nettoverschuldungsgrads werden seit 31. März 2023 die verzinsten Verrechnungskonten gegenüber verbundenen Unternehmen berücksichtigt.

1.3.3. Cashflow-Kennzahlen

		2024/25 EUR	2023/24 TEUR	Veränd. TEUR
	Ergebnis vor Steuern	30.108.043,13	30.118	-10
	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	23.641.025,05	21.327	2.314
	Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	-4.358.582,17	-352	-4.007
	Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.970.275,87	14.341	4.629
∑	**Nettogeldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis**	**68.360.761,88**	**65.435**	**2.926**
	Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-13.868.240,29	-4.029	4.117
	Zunahme von Rückstellungen	125.232,24	107	19
	Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-717.327,23	-52.860	52.143
∑	**Netto-Geldzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern**	**53.900.426,60**	**8.652**	**59.205**
	Zahlungen für Ertragsteuern	-1.162.997,25	-8.033	6.870
∑	**Netto-Geldzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit**	**52.737.429,35**	**618**	**66.076**
	Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	8.903.200,00	1.690	7.213
	Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-26.592.636,23	-57.934	31.341
	Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen und Wertpapiererträgen	11.222.777,42	13.338	-2.116
	Anpassung Anlagevermögen aus Fremdwährungsumrechnung	-14.134,67	8	-22
∑	**Netto-Geldabfluss aus der Investitionstätigkeit**	**-6.480.793,48**	**-42.897**	**36.416**
	ausbezahlte Ausschüttungen	-24.900.000,00	-33.600	8.700
	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	0,00	227.682	-227.682
	Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-30.529.250,89	-19.000	-11.529
	Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-31.169.879,12	-24.791	-6.378
∑	**Netto-Geldabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	**-86.599.130,01**	**150.291**	**-236.890**
	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-40.342.494,14	108.012	-148.355
	Finanzmittelfonds am Beginn der Periode	121.278.769,12	13.267	108.012
∑	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**80.936.274,98**	**121.279**	**-40.342**

Die Berechnung der finanziellen Leistungsindikatoren erfolgt gemäß dem Fachgutachten KFS/BW 3 sowie der AFRAC-Stellungnahme 36.

006166

1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Plangemäß wurden im Wirtschaftsjahr weitere Investionen in den jeweiligen Geschäftsbereichen getätigt. Die Lieferantenstruktur wurde im Wesentlichen beibehalten, bestehende Geschäftsbeziehungen im Rahmen der allgemeinen Umsatzentwicklung sogar ausgeweitet. Hauptkunde der Gesellschaft ist als Mieterin die XXXLutz KG, Wels.

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 65 (Vorjahr: 67) Arbeitnehmer, hiervon alle in der schwedischen Betriebsstätte.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für das aktuelle Geschäftsjahr 2025/2026 wird weiterhin von herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ausgegangen, die sich voraussichtlich dämpfend auf das Konsumverhalten der privaten Haushalte auswirken werden. Derzeit wird mit Umsatzerlösen etwas über dem Niveau des Vorjahres von 2024/2025 und mit leicht höheren betrieblichen Aufwendungen gerechnet. Insgesamt wird erwartet, dass das Betriebs- und Jahresergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2024/2025 liegt.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten stellen weiterhin ein Risiko für die Vermögens , Finanz- und Ertragslage dar. Insbesondere mögliche Auswirkungen auf Energiepreise, Lieferkettenstabilität und Konsumverhalten sind nicht abschließend absehbar. Die weiterhin erhöhte Inflation spiegelt sich insbesondere in gestiegenen Preisen für Energie sowie für Güter des täglichen Bedarfs wider und kann damit auch die Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigen.

2.3. Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum Stichtag besitzt die Gesellschaft einen Zinsswap aus 2015/16 in der Gesamthöhe von EUR 25.000.000,00. Der Swap bildet keine Bewertungseinheit mit Krediten. Die Bildung einer Drohverlustrückstellung war im Geschäftsjahr 2024/25 nicht erforderlich (Vorjahr: TEUR 0). Die Bewertung des Zinsswaps durch die Banken erfolgt vierteljährlich und wird auch in der Bankenabteilung ständig überwacht und kritisch hinterfragt. Wesentliche weitere Risken sind aus diesem Zinsswap zum heutigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Forschungs- und Entwicklungstätigkeit wurde nicht betrieben.

Wels, am 27. Juni 2025

.....
Mag. Michael Seifert

.....
Mag. Nikola Seifert

.....
Christian Fischer