



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 040468m

---

FIRMA

EPAM Immobilien Ges.m.b.H.

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 klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

30.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Mag. Phillip Urbas, geb 07.07.1979

am 26.09.2025

PRÜFWERT: 69825dab331b0e4fd6b5b7168ffbc6d

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>228.326.895,44</b>	<b>232.972.824,86</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>225.720.344,81</b>	<b>228.724.936,67</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	123.696.996,40	126.701.588,26
Finanzanlagen	102.023.348,41	102.023.348,41
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2.606.550,63</b>	<b>4.247.888,19</b>
Vorräte	0,00	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.648.943,34	3.237.137,92
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	56.780,69	53.633,24
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	957.607,29	1.010.750,27
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Aktive latente Steuern	0,00	0,00
<b>PASSIVA</b>	<b>228.326.895,44</b>	<b>232.972.824,86</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>188.475.455,65</b>	<b>192.048.207,13</b>
eingefordertes Stammkapital	140.500.000,00	140.500.000,00
<i>Stammkapital</i>	140.500.000,00	140.500.000,00
<i>davon eingezahlt</i>	140.500.000,00	140.500.000,00
Kapitalrücklagen	0,00	40.000.000,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzgewinn	47.975.455,65	11.548.207,13
<i>davon Gewinnvortrag</i>	9.548.207,13	13.919.795,96
Investitionszuschüsse	109.851,02	111.707,55
Rückstellungen	38.190,00	28.625,00
Verbindlichkeiten	39.703.398,77	40.784.285,18
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	10.715.231,52	16.482.019,98
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00

## offenzulegender Anhang

---

### **Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):**

*Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.*

*Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde den allgemein anerkannten Grundsätzen Rechnung getragen. Dabei wurden die im § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ebenso beachtet wie die Gliederungs- und Bewertungsvorschriften für die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der §§ 195 bis 211 und 222 bis 235 UGB.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen im Jahresabschluss ausgewiesen.*

*Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit Nennwerten - abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen - bilanziert.*

*Die Rückstellungen wurden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der unternehmerischen Vorsicht in Höhe des voraussichtlichen Anfalls gebildet.*

*Bei der Berechnung der sonstigen Rückstellungen ist entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten ausreichend Rechnung getragen worden.*

*Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht mit ihrem Rückzahlungsbetrag.*

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

*Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.*

### **Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten, in Euro:**

*Verbindlichkeiten in Fremdwährungen werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Entstehungskurs oder dem Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag angesetzt.*

### **Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):**

3

### **Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, (§§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB):**

*Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der INVICTA Privatstiftung und steht dadurch mit ihrem Gesellschafter und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis.*

*Es wird kein Konzernabschluss erstellt.*

### **Zusätzlich erforderliche Angaben zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Unternehmens (§§ 222 Abs. 2 und 236 erster Satz UGB; zu den zur Darstellung des Eigenkapitals bei einer Personengesellschaft im Sinn des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB notwendigen Angaben siehe Punkt 18):**

*Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Gruppenmitglied ist die Tochtergesellschaft Dr. Karl-Lueger-Ring 12 Liegenschafts GmbH. Die Gruppe besteht ab der Veranlagung 2011.*

**Anlagenpiegel**

	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>272.994.555,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>272.994.555,22</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>170.971.206,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>170.971.206,81</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>102.023.348,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102.023.348,41</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>44.269.621,59</b>	<b>3.004.591,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>44.269.621,59</b>	<b>3.004.591,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

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>47.274.213,45</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47.274.213,45</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>228.724.933,63</b>	<b>225.720.341,77</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>126.701.585,22</b>	<b>123.696.993,36</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>102.023.348,41</b>	<b>102.023.348,41</b>