



---

Jahresabschluss 31.01.2025

FN 054595m

---

FIRMA

MB-Immobilien Besitz- und Leasing-  
gesellschaft m.b.H.

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der  
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte  
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.02.2024 bis 31.01.2025  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.02.2023 bis 31.01.2024  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

30.10.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: d16e5e6bb1209a78bf1823d21d4dbf77

KR Alexander Pappas, geb 11.08.1963  
am 23.10.2025

KR GK Catharina Pappas, geb 31.01.1966  
am 23.10.2025

Dipl.-BW. (BA) Holger Baumgartner, geb 24.02.1969  
am 23.10.2025

**Hinweis zum Bestätigungsvermerk**

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>149.924.143,99</b>	<b>152.131</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>123.397.283,97</b>	<b>125.037</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	57.776.726,77	59.416
Finanzanlagen	65.620.557,20	65.621
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>26.102.718,98</b>	<b>26.716</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.663.442,56	10.039
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	20.439.276,42	16.678
Rechnungsabgrenzungsposten	60.513,32	45
Aktive latente Steuern	363.627,72	333
<b>PASSIVA</b>	<b>149.924.143,99</b>	<b>152.131</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>126.848.355,19</b>	<b>122.527</b>
eingefordertes Stammkapital	5.700.000,00	5.700
<i>Stammkapital</i>	5.700.000,00	5.700
<i>davon eingezahlt</i>	5.700.000,00	5.700
Kapitalrücklagen	67.000.000,00	67.000
Gewinnrücklagen	7.368.619,44	7.369
Bilanzgewinn	46.779.735,75	42.458
<i>davon Gewinnvortrag</i>	42.457.968,54	37.475
Investitionszuschüsse	1.478.106,83	1.508
Rückstellungen	199.774,74	337
Verbindlichkeiten	21.374.711,67	27.738
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.864.865,07	5.730
Rechnungsabgrenzungsposten	23.195,56	22

## offenzulegender Anhang

---

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

*Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung 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 eingehalten.*

*Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurde entsprechend Rechnung getragen.*

*Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

#### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

*Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen.*

*Folgende Nutzungsdauer wird der planmäßigen Abschreibung zugrunde gelegt:*

*Konzessionen sowie Lizenzen                      3 - 10 Jahre*

*Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen (§ 204 Abs. 1) vermindert sind. Sofern Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung vorliegen, werden diese im Geschäftsjahr durchgeführt. Die geringwertigen Vermögensgegenstände werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen.*

*Folgende Nutzungsdauer wird der planmäßigen Abschreibung zugrunde gelegt:*

*Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten,  
einschließlich der Bauten auf fremdem Grund                      3-50 Jahre  
Betriebs- und Geschäftsausstattung                                      2-20 Jahre*

*Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden für Wertminderungen vorgenommen.*

*Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind.*

*Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Wert ermittelt und angesetzt.*

*Die Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen erfolgt nach finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Netto-Rechnungszinssatzes von -1,72 % (10-jähriger Durchschnittszinssatz von 1,90 % abzüglich einer jährlichen durchschnittlichen Bezugssteigerung) (Vorjahr: Nettorechnungszinssatz -1,62 %) und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht angesetzt. Die Veränderungen der Personalarückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Personalaufwand dargestellt.*

*Die Rückstellung für Jubiläumsgelder erfolgt nach finanzmathematischen Grundsätzen. Es wurde ein 10-Jahres-Durchschnittzinssatz in Höhe von 1,90 % abzüglich Gehaltssteigerungen, auf Basis eines Netto-Rechnungszinssatzes von -1,72 % (Vorjahr: Nettorechnungszinssatz -1,62 %) unter Berücksichtigung eines dienstjahrabhängigen Fluktuationsabschlages ermittelt.*

*Das Wahlrecht die Zinskomponente der Abfertigungsrückstellung sowie Jubiläumsgeldrückstellung im Finanzerfolg auszuweisen wird nicht in Anspruch genommen.*

*In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle erkennbaren Risiken und der Höhe und dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet wurden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.*

*Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.*

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

*Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.*

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

*Fremdwährungsforderungen werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

*Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

**Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):**

EUR 0,00

keine

**Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB) an bzw. für**

a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite: EUR 0,00

Zinsen dafür: EUR 0,00

keine

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge: EUR 0,00

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

keine

b) Aufsichtsratsmitglieder

Betrag der Vorschüsse/Kredite: EUR 0,00

Zinsen dafür: EUR 0,00

keine

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge: EUR 0,00

zugunsten der Aufsichtsratsmitglieder eingegangene Haftungsverhältnisse:

keine

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

2

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

*Gemäß § 237 Z 12 UGB wird nachstehend über das Unternehmen berichtet, das den Konzernabschluss für den größten ist gleich kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt:*

Name des Mutterunternehmens: MB-Auto Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

Sitz des Mutterunternehmens: Salzburg

**Falls aktive latente Steuern gebildet werden:**

*Eine Abgrenzung für aktive latente Steuern in der Höhe von EUR 363.627,72 zum 31.01.2025 (EUR 332.605,89 zum 31.01.2024) wurde vorgenommen. Die Basis für die latenten Steuern betrifft im Wesentlichen den Saldo aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem unternehmensrechtlichen und dem steuerrechtlichen Ansatz des Anlagevermögens sowie der Personalrückstellungen. Auf die gemäß § 198 Abs. 9 bzw. 10 UGB zu aktivierenden bzw. passivierenden latenten Steuern wurde der gesetzliche Steuersatz von 23 % angewendet.*

**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 seit der Veranlagung 2015 Mitglied einer steuerlichen Gruppe gemäß § 9 KStG, deren Gruppenträger die MB-Auto Beteiligungsgesellschaft m.b.H. ist.*

*Die Körperschaftsteuer wird in Abhängigkeit der Steuerbemessungsgrundlagen aller einbezogenen Gesellschaften in Form von positiven und negativen Steuerumlagen verteilt.*

*Der Umlagesatz entspricht dem jeweils in Geltung stehenden Körperschaftsteuertarif gemäß § 22 KStG, das sind derzeit 23 %. Gemäß Gruppenvertrag wurde vereinbart, dass positiv operierende Gruppenmitglieder bei einem steuerlich positiven Ergebnis am Liquiditätsvorteil in Folge Verluste anderer Gruppenmitglieder pauschal mit 5 % beteiligt werden. Im Ausmaß der ausgleichsfähigen Verluste reduziert sich die positive Steuerumlage um 5 % auf jenen Betrag, der sich aus dem Verhältnis des Gewinnes zur Summe der Gewinne aller Gruppenmitglieder*

*multipliziert mit der Summe der ausgleichsfähigen Verluste ergibt. Für den restlichen Gewinnanteil ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 23% zu entrichten.*

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.02.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.01.2025	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>189.265.565,47</b>	<b>275.974,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>151.157,25</b>	<b>189.390.382,54</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.170.903,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.170.903,31</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>120.494.693,39</b>	<b>275.974,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>151.157,25</b>	<b>120.619.510,46</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>67.599.968,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>67.599.968,77</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.02.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>64.228.547,72</b>	<b>1.764.550,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.170.903,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>61.078.232,84</b>	<b>1.764.550,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>1.979.411,57</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 31.01.2025
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.993.098,57</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.170.903,31</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62.842.783,69</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.979.411,57</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.02.2024	Buchwert 31.01.2025
<b>Anlagevermögen</b>	<b>125.037.017,75</b>	<b>123.397.283,97</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>59.416.460,55</b>	<b>57.776.726,77</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>65.620.557,20</b>	<b>65.620.557,20</b>