



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 067715g

FIRMA

OM Objektmanagement GmbH

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 groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

05.06.2025

UNTERZEICHNET VON

Petra Antoni, geb 18.05.1968

am 08.05.2025

Mag. Renate Tomaschek, geb 16.10.1967

am 08.05.2025

PRÜFWERT: bed4620c9490f9fda85d254cbb2ad1f3

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

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

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	45.167.910,18	43.746
Anlagevermögen	32.398.096,86	34.226
Immaterielle Vermögensgegenstände	54.875,00	76
Konzessionen	54.875,00	76
Sachanlagen	32.325.003,17	34.132
technische Anlagen und Maschinen	31.873.046,98	34.110
andere Anlagen	4.238,00	17
Anlagen in Bau	447.718,19	5
Finanzanlagen	18.218,69	18
Anteile an verbundenen Unternehmen	18.218,69	18
Umlaufvermögen	11.794.072,89	8.516
Vorräte	216.634,30	184
Waren	216.580,30	184
noch nicht abrechenbare Leistungen	54,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.421.586,98	5.902
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	472.769,82	814
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.698.850,06	4.682
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	249.967,10	406
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.155.851,61	2.430
Rechnungsabgrenzungsposten	13.536,72	0
Aktive latente Steuern	962.203,71	1.003
PASSIVA	45.167.910,18	43.746
Eigenkapital	27.876.715,61	27.175
eingefordertes Stammkapital	36.336,42	36
Stammkapital	36.336,42	36
davon eingezahlt	36.336,42	36
Gewinnrücklagen	1.963.663,58	1.964
gebundene Gewinnrücklage	1.963.663,58	1.964
Bilanzgewinn	25.876.715,61	25.175
davon Gewinnvortrag	24.175.315,56	30.160
Investitionszuschüsse	132.780,51	145
Rückstellungen	11.762.889,13	12.459
Rückstellungen für Abfertigungen	1.448.611,91	1.435
sonstige Rückstellungen	10.314.277,22	11.024
Verbindlichkeiten	4.834.055,76	3.363
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.834.055,76	3.363
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	98.866,00	99
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	98.866,00	99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	436.854,11	927
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	436.854,11	927
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.711.992,29	1.115

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.711.992,29	1.115
sonstige Verbindlichkeiten	1.586.343,36	1.223
davon aus Steuern	34.775,04	33
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	259.220,14	239
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.586.343,36	1.223
Rechnungsabgrenzungsposten	561.469,17	604

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	71.882.105,52	70.378
Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	-31,10	0
sonstige betriebliche Erträge	2.067.820,65	103
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.106.352,90	36
übrige	961.467,75	67
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-51.778.803,13	-49.074
Materialaufwand	2.765,99	-97
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-51.781.569,12	-48.978
Personalaufwand	-10.257.665,62	-9.585
Gehälter	-7.423.592,39	-6.698
soziale Aufwendungen	-2.834.073,23	-2.887
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-433.870,84	-490
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-200.514,94	-300
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.911.231,34	-1.815
Abschreibungen	-4.361.012,39	-4.751
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.361.012,39	-4.751
sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.298.632,53	-12.581
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-5.799,47	-5
Zwischensumme - Betriebserfolg	3.253.781,40	-5.511
Erträge aus Beteiligungen	0,00	50
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	50
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	572.800,13	9
davon aus verbundenen Unternehmen	5.225,85	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-904.995,85	-24
davon betreffend verbundene Unternehmen	-8.108,12	-3
Zwischensumme - Finanzerfolg	-332.195,72	35
Ergebnis vor Steuern	2.921.585,68	-5.476
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.220.185,63	491
Ergebnis nach Steuern	1.701.400,05	-4.985
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	1.701.400,05	-4.985
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	24.175.315,56	30.160
BILANZGEWINN	25.876.715,61	25.175

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	4.834.055,76	4.834.055,76	0,00	0,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	98.866,00	98.866,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	436.854,11	436.854,11	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.711.992,29	2.711.992,29	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	1.586.343,36	1.586.343,36	0,00	0,00
davon aus Steuern	34.775,04	34.775,04	0,00	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	259.220,14	259.220,14	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	0,00		0,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
davon aus Steuern	0,00		0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrieft
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.421.586,98	5.421.586,98	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	472.769,82	472.769,82	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.698.850,06	4.698.850,06	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	249.967,10	249.967,10	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0,00

Rücklagenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Zuführung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Gewinnrücklagen	1.963.663,58	0,00	0,00	0,00	1.963.663,58
gebundene Gewinnrücklage	1.963.663,58	0,00	0,00	0,00	1.963.663,58
Investitionszuschüsse	144.570,00	0,00	0,00	11.789,49	132.780,51

3. ANHANG 31.12.2024**ALLGEMEINERLÄUTERUNGEN****RECHTLICHE VERHÄLTNISSE**

Firma: OM Objektmanagement GmbH
Rechtsform: GmbH
Firmenbuch: 67715 g
Sitz und Geschäftsanschrift: 1100 Wien, Am Belvedere 1
Geschäftsjahr: 01. Jänner bis 31. Dezember 2024
Gegenstand: Ausübung des Gewerbes Immobilienreuhänder. Dienstleistungen im Rahmen des Objektmanagements. Dienstleistungen im Rahmen des Flächenmanagements.
 Die Übernahme von Planung, Errichtung, Bauüberwachung und Projektmanagement, sowie von Bauträgerfunktionen, insbesondere für Bankfilialumbauten und Bürohäuser.
 Durchführung der Betriebstechnikfunktionen (Betriebs- und Haustechnik) im Sinne der Instandhaltung von Immobilien, Büro- und Geschäftsräumen, sowie deren technischen und mobilen Einrichtungen.
 Die Beteiligung an anderen gleichen oder ähnlichen Zwecken dienenden Unternehmen, sowie die Verwaltung dieser Beteiligungen.
 Der Betrieb, die Übernahme und Vermittlung aller mit dem Gesellschaftszweck mittelbar in Verbindung stehenden Geschäfte.
 Die Gesellschaft ist weiters zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen, sowie Tochtergesellschaften zu errichten.

Stammkapital: EUR 36.336,42

Gesellschafter:

Alle Werte in EUR	Anteil (%)	Nominale	davon einbezahlt
Erste Group Bank AG	100,00	36.336,42	36.336,42
GESAMT	100,00	36.336,42	36.336,42

Organe:

Gesellschaftsorgan	Person	Von	bis
Geschäftsführung	Mag. Renate TOMASCHEK	15.12.2011	
Geschäftsführung	Petra ANTONI	01.03.2019	
Prokurist	Helmut SCHÖNBAUER	01.01.2013	
Prokurist	Mag. (FH) Michaela PICHLER	10.10.2016	
Prokurist	Ing. Isabelle HOLZER	01.02.2018	
Prokurist	Dip.-Ing. Wolf LINDNER	01.02.2018	
Prokurist	Dr. Patricia GASSER	28.08.2018	
Prokurist	Gabriele TAUBÖCK	28.08.2018	

OM Objektmanagement GmbH
1100 Wien, Am Belvedere 1

31.12.2024

Vertretung: Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen vertreten.

Größenklassen: Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Betriebsfinanzamt: Wien 1/23

Steuernummer: 09 432/6261

Steuerliche Vertretung: Ernst & Young Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.

Abgabenprüfungen: Die laufende Außenprüfung betrifft die Jahre 2018 –2022

I. Allgemeine Grundsätze

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt.

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 (§ 222 Abs. 2 UGB), aufgestellt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**1 Anlagevermögen****1.1 Immaterielles Anlagevermögen**

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung der Nutzungsdauer von 4 Jahren. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

1.2 Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2024 planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagengruppen:

Hardware	4 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 - 10 Jahre
Investitionen in fremde Gebäude	15 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 13 EStG 1988 werden im Zugangsjahr jeweils voll abgeschrieben und sind in der Entwicklung des Anlagevermögens als Zugang und Abgang ausgewiesen.

Die Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen für das Geschäftsjahr 202 betragen EUR 34.529.554,76 (Vorjahr: EUR 35.530.970,19). Für die nächsten fünf Jahre werden Ausgaben in Höhe von rund 173,39 Mio. EUR (Vorjahr: 190,95 Mio. EUR) geschätzt.

Alle Werte in EUR	2025	2024
Aufwendungen/Miete Geschäftsräume	34.468.950,99	35.470.366,42
Leasing KFZ	60.603,77	60.603,77
Gesamt	34.529.554,76	35.530.970,19

1.3 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Es wurden im Geschäftsjahr 2024 keine außerplanmäßigen Abschreibungen an Beteiligungen durchgeführt (Vorjahr: EUR 0).

2 Umlaufvermögen**2.1. Vorräte**

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu den letzten Anschaffungskosten zuzüglich anteiliger Anschaffungsnebenkosten.

2.2 Noch nicht abrechenbare Leistungen

Diese Leistungen betreffen die Betreuung bzw. Abwicklung von Bauprojekten durch die Gesellschaft. Die Bewertung der noch nicht abrechenbaren Leistungen erfolgt zu Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei der Bewertung von Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Soweit erforderlich, wurde die späte Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt.

3 Steuerabgrenzungsposten

Für Unterschiede zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Rückstellungen erfolgte gem. § 198 Abs 9 UGB der Ansatz eines Steuerabgrenzungspostens.

Aufgrund der Verpflichtung, alle temporären Ergebnisunterschiede zusammenzufassen, erfolgte die Saldierung von Differenzen, die zu einer aktiven Steuerabgrenzung führen. Der sich dabei ergebende positive Überhang wird in einem gesonderten Posten „aktive latente Steuern“ ausgewiesen.

4 Investitionszuschüsse

Investitionszuschüsse nach dem Investitionsprämiengesetz (InvPrG) werden nach der Bruttomethode auf der Passivseite im Posten B Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen ausgewiesen und nach Maßgabe der jeweiligen Nutzungsdauer des bezuschussten Anlagegutes erfolgswirksam vereinnahmt. Die erfolgswirksam vereinnahmten Beträge werden innerhalb der GuV innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen.

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie die Entwicklung während des Geschäftsjahres zeigt die nachstehende Tabelle:

	Sachanlagen
Stand 01.01.2024	144.750,00
Zugänge	0,00
Verbrauch	11.789,49
Stand 31.12.2024	132.780,51

5 Rückstellungen

5.1 Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Abfertigungsrückstellung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Verwendung der AVÖ 2018 P - Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung - Pagler & Pagler, Angestelltenbestand.

Die aktuellen Regelungen für das schrittweise Anheben des Pensionsalters auf 65 Jahre für Frauen und Männer wurden berücksichtigt.

Für die versicherungsmathematische Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurden folgende Annahmen getroffen:

	2024	2023
Kapitalmarktzins (Stichtagsmethode)	3,48 %	3,27 %
Durchschnittliche Gehaltssteigerung (inkl. Karriere-Trend und KV-Trend)	4,00 %	4,00 %
Fluktuationsabschlag	0 %	0 %

5.2 Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen werden in der Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der bestmöglich zu schätzen ist. Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet werden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

6 Verbindlichkeiten

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

7 Änderungen von Bewertungsmethoden

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Abweichungen von bisher gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

III. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vorgenommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

IV. Erläuterungen der Konzernverhältnisse

Die Gesellschaft gehört zum Vollkonsolidierungskreis der Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien. Sie wird in deren Konzernabschluss miteinbezogen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien hinterlegt wird.

Das Unternehmen wird im Konzernabschluss der Erste Group Bank AG vollkonsolidiert und unterliegt damit den Regelungen des MinBestG. Gemäß § 198 Abs.10 Satz 3 UGB wurden keine latenten Steuern, die aus der Anwendung des MinBestG oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entsteht, angesetzt. Das MinBestG oder vergleichbare ausländische Gesetze haben aktuell keine Auswirkung auf die Höhe der laufenden und zukünftigen Ertragsteuern.

V. Erläuterungen zur Gruppenbesteuerung

Die Gesellschaft ist Mitglied der steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG mit der Erste Group Bank AG als Gruppenträger. Dabei soll generell die Stellung der Gesellschaft als Gruppenmitglied so belassen werden, als ob sie ein selbständiges Steuersubjekt wäre und ihre Steuergebarung direkt mit der zuständigen Abgabenbehörde abwickeln würde.

Zwischen Gruppenmitglied und Gruppenträger besteht ein Vertrag zur Regelung des Steuerausgleichs. Die Ermittlung des Steuerausgleichs erfolgt demnach nach der Belastungsmethode: weist ein inländisches Gruppenmitglied ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 23% an den Gruppenträger zu entrichten.

Im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses erhält das inländische Gruppenmitglied keine sofortige Zahlung, vielmehr werden die negativen Ergebnisse als interner Verlustvortrag des jeweiligen Gruppenmitgliedes in Evidenz gehalten, welcher mit zukünftigen positiven Ergebnissen verrechnet werden kann.

Im Geschäftsjahr 2024 beträgt der Aufwand aus der Steuerumlage für die Gesellschaft EUR 585.413,29 (Vorjahr: EUR 0,00). Per 31.12.2024 beträgt die Verbindlichkeit aus dem Steuerausgleich EUR 165.224,12 (Vorjahr: EUR 303.828,03).

VI. Erläuterungen zur Bilanz**AKTIVA****A. Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind aus dem Anlagenspiegel (Seite 8) ersichtlich.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear über die Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben.

II. Sachanlagen

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von EUR 4.334.833,3 (Vorjahr: EUR 4.692.856,17) vorgenommen.

2024 wurde keine (Vorjahr EUR 401.106,36) außerplanmäßige Abschreibung in Zusammenhang mit Mieterinvestitionen im Canetti Tower vorgenommen.

III. Finanzanlagen

Angaben zu Beteiligungsunternehmen und verbundenen Unternehmen gem. § 238 Abs. 1 Z 4 UGB sind nachfolgend ersichtlich.

Beteiligung	Stichtag	Anteil	Währung	Eigenkapital	Jahresüberschuss
MUNDO FM & S GmbH, Wien	31.12.2024	100,00%	EUR	67.927,64	20.690,98

ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2024

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwert	Buchwert
	Vortrag	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Vortrag	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	31.12.2024	1.1.2024
	1.1.2024				31.12.2024	1.1.2024				31.12.2024	EUR	EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Konzessionen, Rechte	989.829,61	5.229,05	0,00	13.035,54	982.023,12	894.004,61	26.179,05	0,00	13.035,54	907.148,12	54.875,00	75.825,00
	989.829,61	5.229,05	0,00	13.035,54	982.023,12	894.004,61	26.179,05	0,00	13.035,54	907.148,12	54.875,00	75.825,00
II. Sachanlagen												
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.530,52	0,00	-10.682,42	20.782,41	319.065,69	333.117,52	6.943,52	-4.450,94	20.782,41	314.827,69	4.238,00	17.413,00
2. Zur Vermietung bestimmte Einbauten in fremde Gebäude, technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.773.184,03	2.045.078,63	15.412,82	96.421,47	64.735.254,01	28.662.937,30	4.239.931,01	4.450,94	45.112,22	32.862.207,03	31.873.046,98	34.110.246,73
3. Anlagen in Bau	4.730,40	447.718,19	-4.730,40	0,00	447.718,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	447.718,19	4.730,40
4. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	87.958,81	0,00	87.958,81	0,00	0,00	87.958,81	0,00	87.958,81	0,00	0,00	0,00
	63.128.444,95	2.580.755,63	0,00	207.162,69	65.502.037,89	28.996.054,82	4.334.833,34	0,00	153.853,44	33.177.034,72	32.325.003,17	34.132.390,13
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.651.860,40	0,00	0,00	0,00	3.651.860,40	3.633.641,71	0,00	0,00	0,00	3.633.641,71	18.218,69	18.218,69
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.651.860,40	0,00	0,00	0,00	3.651.860,40	3.633.641,71	0,00	0,00	0,00	3.633.641,71	18.218,69	18.218,69
	67.750.134,96	2.585.984,68	0,00	220.198,23	70.115.921,41	33.523.701,14	4.361.012,39	0,00	166.888,98	37.717.824,55	32.398.096,86	34.226.433,82

B. Umlaufvermögen**I. Vorräte**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Betrag in Höhe von EUR 216.634,30 (Vorjahr: EUR 184.446,17) ausgewiesen.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Pauschalwertberichtigungen vorgenommen (Vorjahr: EUR 0). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zur Gänze kurzfristig.

2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4.698.850,06 (Vorjahr: EUR 4.682.451,50) handelt es sich um laufende Konzernverrechnungen.

3. Sonstige Forderungen

In der Position sonstige Forderungen sind keine Erträge (Vorjahr: EUR 559,07) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam sind.

C. AKTIVE LATENTE STEUERN

Der aktive Überhang resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden zwischen den unternehmensrechtlichen und den steuerrechtlichen Wertansätzen im Bereich des Anlagevermögens und der Rückstellungen, welche sich in späteren Geschäftsjahren wieder umkehren werden.

Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	2024 EUR	2023 EUR
Stand am 1.1.	1.003.349,61	534.673,96
Erfolgswirksame Veränderung	-41.145,90	468.675,65
Stand am 31.12.	962.203,71	1.003.349,61

Die erfolgswirksame Veränderung der aktiven latenten Steuern ist im Posten Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten.

Die Ermittlung des Abgrenzungsbetrages erfolgte mit dem erwarteten Steuersatz im Zeitpunkt der Umkehrung in Höhe von 23%.

PASSIVA**A. Eigenkapital****I. Nennkapital (Stammkapital)**

Das Stammkapital wird unverändert mit EUR 36.336,42 ausgewiesen.

II. Gewinnrücklage

Dem Schutz der Gläubiger der Erste Campus Mobilien GmbH & Co KG wurde wie folgt Rechnung getragen. Die übernehmende Gesellschaft die OM Objektmanagement GmbH verpflichtete sich, den Differenzbetrag zwischen dem Stammkapital der übernehmenden Gesellschaft und der Hafteinlage bei der Erste Campus Mobilien GmbH & CO KG in Höhe von EUR 1.963.663,58 zu Befriedigung der Gläubiger der Erste Campus Mobilien GmbH & CO KG als gebundene Rücklage in der Bilanz einzustellen.

III. Bilanzgewinn

Alle Werte in EUR	Stand
Bilanzgewinn per 31.12.2023	25.175.315,56
Ausschüttung	-1.000.000,00
Jahresüberschuss 2024	1.701.400,05
Bilanzgewinn per 31.12.2024	25.876.715,61

B. Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung notwendig ist, wobei das Imparitäts- und Höchstwertprinzip beachtet wurde.

1. Rückstellungen für Abfertigungen

	01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Dotierung	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Abfertigungen	1.435.297,47	70.743,60	0,00	84.058,04	1.448.611,91

2. Sonstige Rückstellungen

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich die sonstigen Rückstellungen wie folgt entwickelt:

	01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Dotierung	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grundsteuer	2.888.000,00	0,00	0,00	320.166,00	3.208.166,00
Erfolgsleistungsprämien, Bilanzprämien inklusive Lohnnebenkosten	434.000,00	434.000,00	0,00	470.800,00	470.800,00
Nicht konsumierte Urlaube	33.229,43	33.229,43	0,00	66.173,00	66.173,00
Überstunden	63.671,60	63.671,60	0,00	91.456,00	91.456,00
Prüfungs- und Beratungskosten	22.000,00	22.000,00	0,00	28.000,00	28.000,00
Betriebskostenabrechnung	261.547,14	261.547,14	0,00	0,00	0,00
Drohverlust Personalaufwand	57.160,00	0,00	57.160,00	0,00	0,00
Drohverlust langfristiger Mietvertrag	7.242.550,67	177.693,57	1.049.192,90	330.682,02	6.346.346,22
übrige	21.525,00	21.525,00	0,00	103.336,00	103.336,00
Gesamt	11.023.683,84	1.013.666,74	1.106.352,90	1.410.613,02	10.314.277,22

C. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betreffen

	2024 EUR	2023 EUR
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	98.666,00	98.666,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	436.854,11	926.737,61
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.711.992,29	1.114.578,27
Sonstige Verbindlichkeiten	1.586.343,36	1.222.614,67

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.711.992,29 (Vorjahr: EUR 1.114.578,27) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus laufender Konzernverrechnung.

In der Position sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 272.285,24 (Vorjahr: EUR 265.678,09) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam sind.

VII. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**1. Umsatzerlöse**

Die Umsätze werden in Österreich erwirtschaftet, wobei der größte Anteil die Vermietungstätigkeit bzw. Verwaltung des „Erste Campus Wien“ betrifft.

	2024 EUR	2023 EUR
Umsatzerlöse	71.882.105,52	70.377.766,32

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

nach Tätigkeitsbereichen	2024 in EUR	2023 in EUR
Vermietung / Betriebsführung von Liegenschaften	56.762.049,27	58.725.288,40
Archivierung	4.261,60	1.297.658,71
Projektentwicklung von Umbauten	2.052.227,52	2.096.348,60
Sicherheitsdienst	2.236.091,76	2.205.547,40
Fuhrparkmanagement	929.477,89	855.122,08
Sonstige Facility Management Leistungen	9.897.997,48	5.197.801,13
	71.882.105,52	70.377.766,32

2. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	2024 EUR	2023 EUR
Materialaufwand	2.765,99	-96.685,44
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-51.781.569,12	-48.977.744,30
	-51.778.803,13	-49.074.429,74

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten insbesondere die Mietaufwendungen sowie die Betriebskosten für die Anmietungen des Campus und des Canetti Towers.

3. Personalaufwand

	2024 EUR	2023 EUR
Gehälter	-7.423.592,39	-6.698.393,17
Aufwendungen für Abfertigungen und MVK	-200.514,94	-299.518,83
<i>davon Abfertigungen</i>	<i>107.639,24</i>	<i>214.583,07</i>
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben	-1.911.231,34	-1.814.643,01
Sonstige Sozialaufwendungen	-288.456,11	-283.042,35
Aufwendungen für Altersversorgung	-433.870,84	-489.887,80
	-10.257.665,62	-9.585.485,16

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2024 EUR	2023 EUR
Miet- und Betriebskosten für Geschäftsräume	-894.946,00	-1.401.491,10
Wartung EDV	-621.284,53	-674.783,81
Sonstige Verwaltungskosten	-147.402,84	-162.214,23
Fuhrpark- und Transportkosten	-178.403,88	-171.678,72
Diäten, Reisespesen	-72.538,73	-66.459,89
Telefon, Porto	-11.663,51	1.223,88
Büromaterial	-20.196,91	-12.616,88
Instandhaltung, Wartung	-385.886,99	-565.918,96
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-162.150,95	-186.729,29
Gebühren und Abgaben	-6.342,00	-8.029,56
Schulungskosten, Seminare, Personalservice	-55.832,08	-40.164,94
Bewirtung und Werbeaufwand	-44.298,91	-53.226,05
Versicherungen	-10.177,30	-10.212,86
Geldverkehrsspesen	-19.302,19	-13.228,51
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	-53.309,25	-71.608,18
Dienstüberlassen Mitarbeiter	-1.642.044,23	-1.724.896,56
Dotierung Drohverlustrückstellung	152.383,71	-7.242.550,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-119.436,47	-171.583,87
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-5.799,47	-4.913,05
	-4.298.632,53	-12.581.083,25

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer belaufen sich auf EUR 32.421,50 (Vorjahr: EUR 22.000,00).

5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuerumlage

In dieser Position ist die Steuerumlage 2024 in Höhe von EUR 585.413,29 (Vorjahr: EUR 0,00) sowie die KöSt aus Vorjahren in Höhe von EUR 593.626,44 (Vorjahr: EUR 445,77) ausgewiesen.

	2024 EUR	2023 EUR
Steuerumlage	-1.179.039,73	-445,77
Latente Steuer	-41.145,90	491.403,80
	1.220.185,63	490.958,03

OM Objektmanagement GmbH
1100 Wien, Am Belvedere 1

31.12.2024

VIII. Sonstige Angaben

Der Bilanzgewinn 2024 in Höhe von EUR 25.876.715,61 wird bis zur Beschlussfassung über seine Verwendung vorgetragen.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine derivativen Instrumente verwendet (Vorjahr: keine derivativen Instrumente).

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Erste Group Bank AG, 1100 Wien, Am Belvedere 1 (kurz „Erste“).

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen gem. § 238 Abs 1 Z12 UGB, die wesentlich sind und unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossen worden sind, lagen im laufenden Geschäftsjahr nicht vor.

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

OM Objektmanagement GmbH
1100 Wien, Am Belvedere 1

31.12.2024

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen gem. § 238 Abs 1 Z12 UGB, die wesentlich sind und unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossen worden sind, lagen im laufenden Geschäftsjahr nicht vor.

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

Angaben über Organe und Arbeitnehmer

1. Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (auf Basis RMA) betrug: 117 (Vorjahr: 102) davon eine Geschäftsführerin (Vorjahr: 1), davon Angestellte: 117 (Vorjahr: 102) davon Arbeiter: 0 (Vorjahr: 0).
2. Es bestehen keine Kredite, Vorschüsse und Haftungsverhältnisse an die Mitglieder der Geschäftsführung (analog zum Vorjahr).
3. Die Angabe der Bezüge, welche im Berichtsjahr an die Mitglieder der Geschäftsführung bezahlt wurden, unterbleibt gemäß § 242 Abs. 4 UGB. Darüber hinaus bestanden keine Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen an Mitglieder der Geschäftsführung.
4. Die Gesellschaft verfügt über keinen Aufsichtsrat.

Die Zusammensetzung der Geschäftsführung ist im Detail unter „Allgemeine Erläuterungen / Rechtliche Verhältnisse“ ausgewiesen.

Wien, am 8. Mai 2025

Mag. Renate TOMASCHEK
Geschäftsführung

Petra ANTONI
Geschäftsführung