



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 068288z

---

FIRMA

IMMOFINANZ Enodia Realitäten  
Vermietungs 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 klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

24.07.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 4306f2d1ad3a9afab4a64567c7030c7d

Mag. Katrin Goegele-Celeda, geb 04.02.1976

am 16.06.2025

DIDr Josef Zauner, geb 18.02.1976

am 16.06.2025

**Bestätigung des Einbringers**

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>112.488.946,86</b>	<b>107.454</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>24.984.445,27</b>	<b>25.805</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	24.984.445,27	25.805
Finanzanlagen	0,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>87.502.687,30</b>	<b>81.646</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	86.297.415,08	78.172
<i>davon eingeforderte, aber noch nicht eingezahlte Beträge von Gesellschaftern</i>	0,00	0
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.205.272,22	3.474
Rechnungsabgrenzungsposten	1.814,29	3
Aktive latente Steuern	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>112.488.946,86</b>	<b>107.454</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>80.261.139,35</b>	<b>75.532</b>
eingefordertes Stammkapital	36.336,41	36
<i>Stammkapital</i>	36.336,41	36
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	0,00	0
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	0,00	0
<i>davon eingezahlt</i>	36.336,41	36
Kapitalrücklagen	17.500,00	18
obligationsähnliches Kapital	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
Rücklage für eigene Anteile	0,00	0
Bilanzgewinn	80.207.302,94	75.478
<i>davon Gewinnvortrag</i>	75.478.389,12	70.963
Investitionszuschüsse	0,00	0
Substanzgenussrechte	0,00	0
Rückstellungen	233.039,43	308
atypisch stille Beteiligung	0,00	0
Verbindlichkeiten	31.994.768,08	31.614
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	30.001.125,24	30.028
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

## offenzulegender Anhang

---

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

*Siehe Erläuterung bei "Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten"*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*Siehe sonstige Angaben.*

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

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

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

*Keine*

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3):

*Keine*

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

*Keine*

### **Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):**

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

*EUR 0,00*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 29.993.273,17*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Siehe sonstige Angaben.*

### **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 wird in den Konzernabschluss der CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG), 1100 Wien, als vollkonsolidiertes Unternehmen einbezogen. Die CPI Property Group ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die CPI Europe AG ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Dieser Konzernabschluss gilt als befreiender Konzernabschluss im Sinne des § 245 UGB und wird im Firmenbuch des zuständigen Handelsgerichts in Wien hinterlegt.*

**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>35.759.591,74</b>	<b>55.448,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.815.040,37</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>35.759.591,74</b>	<b>55.448,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.815.040,37</b>	
<b>Finanzanlagen</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>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>9.954.529,57</b>	<b>876.065,53</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>9.954.529,57</b>	<b>876.065,53</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>10.830.595,10</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>10.830.595,10</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>25.805.062,17</b>	<b>24.984.445,27</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>25.805.062,17</b>	<b>24.984.445,27</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>31.994.768,08</b>	<b>1.993.642,84</b>	<b>30.001.125,24</b>	<b>0,00</b>

## Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>29.993.273,17</b>	<b>0.00</b>	<b>0,00</b>