



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 069589m

FIRMA

"Wienerberg City"
Errichtungsges.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 mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

09.05.2025

UNTERZEICHNET VON

Mag. Stefan Frömmel, geb 08.12.1964
am 25.03.2025

Radka Doehring, geb 28.04.1966
am 25.03.2025

PRÜFWERT: e2873732699006cc506cdde8170c454b

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

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	153.506.604,13	157.117
Anlagevermögen	140.988.562,13	149.658
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	0,00	0
Sachanlagen	134.737.076,13	142.527
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	134.657.169,01	142.090
technische Anlagen und Maschinen	0,00	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	79.907,12	437
Finanzanlagen	6.251.486,00	7.131
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	6.251.486,00	7.131
Umlaufvermögen	12.515.578,65	7.416
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.020.736,97	5.261
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.484.269,66	1.579
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.484.269,66	1.579
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	5.268.135,46	3.441
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5.268.135,46	3.441
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.268.331,85	241
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.088.331,85	28
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	180.000,00	212
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	4.494.841,68	2.155
Rechnungsabgrenzungsposten	2.463,35	43
PASSIVA	153.506.604,13	157.117
Eigenkapital	10.148.824,98	12.799
eingefordertes Stammkapital	1.816.820,85	1.817
Stammkapital	1.816.820,85	1.817
davon eingezahlt	1.816.820,85	1.817
Gewinnrücklagen	13.679.442,25	13.679
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	13.679.442,25	13.679
Bilanzverlust	-5.347.438,12	-2.697
davon Verlustvortrag / Gewinnvortrag	-2.697.462,59	2.293
Rückstellungen	4.655.772,50	5.357
Steuerrückstellungen	3.519.804,32	3.567
davon latente Steuerrückstellungen	3.519.804,32	3.567
sonstige Rückstellungen	1.135.968,18	1.790
Verbindlichkeiten	138.170.752,96	138.375
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	7.649.229,47	9.536
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	130.521.523,49	128.840

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.800.000,00	112.800
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.800.000,00	6.000
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	102.000.000,00	106.800
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.979.249,39	3.410
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.584.928,08	3.235
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	394.321,31	175
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.522.303,15	22.052
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	395.100,97	188
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	28.127.202,18	21.864
sonstige Verbindlichkeiten	869.200,42	113
davon aus Steuern	869.200,42	113
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	869.200,42	113
Rechnungsabgrenzungsposten	531.253,69	586
Sonstige	531.253,69	586

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	23.547.510,15	23.566
sonstige betriebliche Erträge	612.261,31	412
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	528.049,39	332
übrige	84.211,92	79
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-12.382.865,44	-17.217
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-12.382.865,44	-17.217
Abschreibungen	-6.830.952,67	-5.828
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes	-6.830.952,67	-5.828
sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.089.600,72	-1.576
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-22.242,69	-98
Zwischensumme - Betriebserfolg	1.856.352,63	-643
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	854
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	854
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.772.578,28	3.736
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-879.880,00	-2.741
davon Abschreibungen	-879.880,00	-2.741
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.445.816,03	-6.403
davon betreffend verbundene Unternehmen	-1.755.901,60	-696
Zwischensumme - Finanzerfolg	-4.553.117,75	-4.554
Ergebnis vor Steuern	-2.696.765,12	-5.197
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	46.789,59	207
Ergebnis nach Steuern	-2.649.975,53	-4.990
JAHRESFEHLBETRAG	-2.649.975,53	-4.990
VERLUST-/GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	-2.697.462,59	2.293
BILANZVERLUST	-5.347.438,12	-2.697

A N H A N G

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H. zum 31. Dezember 2024 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

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.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Das vorliegende Geschäftsjahr der „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H. umfasst den Zeitraum vom 1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 (2) UGB in 1.000 EUR.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

2. Konzernverhältnisse

Die „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H., 1100 Wien, wird in den Konzernabschluss der S IMMO AG, 1100 Wien, als vollkonsolidiertes Unternehmen einbezogen. Die CPI Property Group, mit Unternehmenssitz in Luxemburg, ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die S IMMO AG ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibung, bewertet.

Die **Abschreibung** der Zugänge und Abgänge des laufenden Geschäftsjahres erfolgt pro rata temporis. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außer-planmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibung, die inzwischen vorzunehmen gewesen wäre, ergibt.

Die Mieterausbaukosten werden aktiviert, wenn es sich um einen Erstmieterausbau handelt. Weiters liegt eine Aktivierung vor, wenn nach Fertigstellung entweder neue Vermögensgegenstände geschaffen oder die Wesensart einer Mietfläche insbesondere durch Erweiterung oder wesentliche Verbesserung geändert werden. Standardausbaukosten bzw. Renovierungsarbeiten für Folgemieter nach dem Erstausbau werden in der GuV erfolgswirksam erfasst. Die Instandhaltungsaufwendungen entfallen auf den Tausch von Kühlmatten und Kühlschläuchen, von Kälteleitungen der Isolierung, der Sanierung der Sockelfassade, des Schmutzwasserkanals Turm A+B und auf reguläre Gebäudeinstandhaltungsmaßnahmen.

Das **Finanzanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Die Wertminderungen werden durch Vergleich der Buchwerte mit dem zum beizulegenden Zeitwert ermittelt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit Nennwerten – abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen – bilanziert. Die Wertberichtigung der Konzernforderungen erfolgt auf Basis des zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der finanzierten Gesellschaft. Soweit ein negatives Eigenkapital (bewertet zum beizulegenden Zeitwert) vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

In den **sonstigen Rückstellungen** werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes der **Derivate** erfolgt durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallswahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallsquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Für die Ermittlung der Ausfallswahrscheinlichkeit werden die Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten herangezogen, wobei die eigene Ausfallswahrscheinlichkeit aus Kreditmargen abgeleitet wird. Hinsichtlich der Ausfallsquote wird ein marktüblicher LGD herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (EAD) ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung des EAD erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatz von 23% gebildet. Für Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen werden oder in Zukunft zu einer Steuerentlastung führen werden, wird nach der Methode der Gesamtdifferenzenbetrachtung ein Saldo gebildet. In Höhe des nach der Gesamtdifferenzenbetrachtung ermittelten Saldos wird das Wahlrecht zum Ansatz von aktiv latenten Steuern bis zur Höhe der passiv latenten Steuern ausgeübt.

4. Erläuterungen zur Bilanz

AKTIVA

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Beim abnutzbaren Anlagevermögen wird für Gebäude eine Nutzungsdauer von 50 Jahren (Büro), 33,33 Jahren (Garage, Entertainment und Kino) sowie 10 Jahren (Mieterausbau) und für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 4 bis 10 Jahren zugrunde gelegt.

Durch die Abschichtung des atypisch stillen Gesellschafters im Vorjahr wurden stille Reserven in Höhe von TEUR 53.064 (Abschichtungsbetrag und negatives Kapitalkonto) aufgedeckt die zur Gänze auf die Immobilie sowie den Zinsswap entfallen. Die Abschichtung wurde sowohl im Unternehmensrecht als auch im Steuerrecht als Rückkauf des dem atypisch stillen Gesellschafters gehörenden Teil des Betriebes eingestuft und somit aktiviert. Die Aufteilung erfolgte gemäß den entsprechenden Verkehrswerten zum Zeitpunkt der Abschichtung. Somit wurde die Aktivierung im Immobilienvermögen mit TEUR 43.192 und im Finanzanlagevermögen mit TEUR 9.872 vorgenommen. Die Veränderung des Verkehrswertes des Zinsswaps führte zum 31.12.2024 zu einer außerplanmäßige Abschreibung (siehe Angabe unter Aufwendungen aus Finanzanlagen).

Umlaufvermögen

Forderungen

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in der Höhe von EUR 901.590,83 (VJ: TEUR 798) sowie Forderungen gegenüber dem Garagenbetreiber in Höhe von EUR 136.508,13 (VJ: TEUR 158), gegenüber dem Betreiber des ThirtyFive und Twelve in Höhe von EUR 211.147,39 (VJ: TEUR 126) und Forderungen aus der Betriebskostenverrechnung in Höhe von EUR 258.785,16 (VJ: TEUR 311). Die Mietforderungen sind mit EUR 32.587,00 (VJ: TEUR 29) wertberichtigt.

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** enthalten Forderungen aus der Weiterverrechnung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen gemäß dem Anteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 11. Juli 2023 (Verkauf der Geschäftsanteile an der „Wienerberg Ciy“ Errichtungsges.m.b.H.) in Höhe von EUR 5.268.135,46 (VJ: TEUR 3.434) und Mietforderungen in Höhe von EUR 0,00 (VJ: TEUR 7).

Die sonstigen Forderungen betreffen eine Kautionsforderung gegenüber einem Energielieferanten in Höhe von EUR 180.000,00 (VJ: TEUR 180), Forderungen aus rückzahlbaren Zuschüssen in Höhe von 0,00 (VJ: TEUR 39) und Guthaben auf den Treuhandkonten der Hausverwaltung in Höhe von EUR 1.088.331,85 (VJ: TEUR 445 Ausweis unter Guthaben bei Kreditinstituten).

Guthaben bei Kreditinstituten

Dieser Posten betrifft Guthaben bei der UniCredit Bank Austria AG, Wien, und der Erste Group Bank AG, Wien. Die Guthaben auf den Treuhandkonten der Hausverwaltung werden im laufenden Geschäftsjahr unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

PASSIVA

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

Die **passiven latenten Steuern** zum Bilanzstichtag wurden für temporäre Differenzen zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz für folgende Posten gebildet:

	31. Dez.24 EUR	31. Dez.23 TEUR
Sachanlagevermögen	-2.314.756,24	-2.000
Investitionszuschuss	-38.632,68	-30
Geldbeschaffungskosten	288.428,11	317
Bewertungsreserve	-13.238.536,21	-13.794
Saldo Gesamtdifferenzbetrachtung	<u>-15.303.497,02</u>	<u>-15.507</u>
daraus resultierende latente Steuern (23%)	-3.519.804,32	-3.567

Die **latenten Steuern** entwickelten sich wie folgt:

Stand am 31.12.2023	-3.566.593,91
Erfolgswirksame Veränderung	46.789,59
Erfolgsneutrale Veränderung	0,00
Stand am 31.12.2024	<u>-3.519.804,32</u>

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Eingangrechnungen von noch nicht abgerechnete Leistungen für diverse Mieterausbauten in Höhe von EUR 49.803,00 (VJ: TEUR 24), Sanierungen in Höhe von EUR 692.960,50 (VJ: TEUR 1.146) und Marketingleistungen in Höhe von 0,00 (VJ: TEUR 39) sowie Betriebskostenrückstellungen in Höhe von EUR 292.730,38 (VJ: TEUR 24).

Verbindlichkeiten

Die **Kreditverbindlichkeit** beträgt EUR 106.800.000,00 (VJ: TEUR 112.800).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** setzen sich im Wesentlichen aus Sanierungskosten, Verbindlichkeiten aus der Objektbetreuung und Hafrrücklassen zusammen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen die Verrechnung von Dienstleistungen und Haftungsprovisionen in Höhe von EUR 395.100,97 (VJ: TEUR 140), Mietverbindlichkeiten in Höhe von 0,00 (VJ: TEUR 48) und ein Darlehen gegenüber der S IMMO Group Finance GmbH in Höhe von EUR 28.127.202,18 (VJ: TEUR 21.864).

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten größer 5 Jahre beträgt EUR 82.800.000,00 (VJ: TEUR 87.600).

Rechnungsabgrenzungsposten

Für die Errichtung der Garagen auf der Liegenschaft Einlagezahl 3712, Grundbuch 01102 Inzersdorf Stadt, wurde ein Investitionszuschuss in Höhe von ursprünglich EUR 1.810.736,65 geleistet, der über die Nutzungsdauer (33,33 Jahre) des geförderten Anlagengegenstandes verteilt erfolgswirksam aufgelöst wird. Die Auflösung wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Es sind folgende Sicherheiten vereinbart:

- Eingetragene Höchstbetragshypotheken auf der Liegenschaft EZ 3712, KG 01002 Inzersdorf Stadt, BG Favoriten in Höhe von insgesamt EUR 144.000.000,00. Der aushaftende Kreditbetrag per 31.12.2024 beträgt EUR 106.800.000,00.
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H. seitens der A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH und der S IMMO Beteiligungs GmbH.
- Verpfändung der Kontoguthaben auf den UniCredit Bank Austria AG Kontokorrent- bzw. Festgeldkonten.
- Verpfändung sämtlicher bestehender sowie zukünftiger Darlehensforderungen seitens S IMMO AG und S IMMO Group Finance GmbH gegenüber der „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H..
- Rückstehungserklärung seitens S IMMO AG und S IMMO Group Finance GmbH.
- Abtretung der Forderungen aus Mietverträgen.
- Verpfändung der Objektversicherung.
- Garantie in Höhe von EUR 115.200.000,00 seitens S IMMO AG, wechselfähig unterlegt durch 2 Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung.

Derivative Finanzinstrumente

Mit Vereinbarung vom 12.12.2019 wurde ein Zins-Swap (3M-Euribor gegen fixe Zinsen) mit einem Gesamtnominalbetrag von EUR 120.000.000,00 für den Zeitraum 16.12.2019 bis 31.12.2034 abgeschlossen.

ART	Kontraktpartner	Währung	Nominale	Laufzeit	31.12.2024
SWAP	UniCredit Bank Austria AG	EUR	106.800.000,00	16.12.2019 31.12.2034	14.653.504,51
					14.653.504,51

Angaben gem § 237 Abs 1 Z2 UGB

Die treuhändig vereinnahmten Kautionen von Mietern betragen EUR 784.052,79. Zur Sicherstellung der restlichen Mieten haben wir Bankgarantien von Mietern in Höhe von EUR 2.405.257,95 erhalten.

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse betreffen Mieterlöse in Höhe von EUR 12.947.406,44 (VJ: TEUR 13.136), Betriebskostenerlöse in Höhe von EUR 7.135.141,22 (VJ: TEUR 10.067) sowie sonstige Umsatzerlöse in Höhe von EUR 3.464.962,49 (VJ: TEUR 364). In den sonstigen Umsatzerlösen sind Weiterverrechnungen von Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 3.467.116,18 (VJ: TEUR 0) enthalten.

Die Mietzinsminderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 124.678,05 vermindert (VJ: TEUR 208).

Aufwendungen für bezogene Leistungen

Veränderungen in den Aufwendungen für bezogene Leistungen lassen sich im Wesentlichen auf die nachfolgenden Positionen zurückführen. Die Betriebskostenaufwendungen haben sich um EUR 3.141.399,07 auf EUR 6.807.500,30 und die Hauseigentümergebietskosten um EUR 2.678.336,68 auf EUR 1.203.828,75 verringert. Der Aufwand aus Weiterverrechnungen hat sich um EUR 3.401.910,08 auf EUR 3.479.888,93 und die Mieterausbaukosten um EUR 375.082,36 auf EUR 611.615,00 erhöht sowie die laufenden Instandhaltungskosten um EUR 2.699.868,02 auf EUR 41.159,80 verringert.

Die Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen des laufenden Geschäftsjahres wurden zum größten Teil weiterverrechnet - siehe Erläuterung unter Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den übrigen betrieblichen Aufwendungen werden im Wesentlichen Leerstellungskosten in Höhe von EUR 673.513,38 (VJ: TEUR 396), Werbekosten in Höhe von EUR 381.511,30 (VJ: TEUR 174), Verwaltungsgebühren in Höhe von EUR 1.001.125,27 (VJ: TEUR 736) und ein Aufwand für ausgeschiedene Gebäudekomponenten in Höhe von EUR 929.036,66 (VJ: TEUR 0) ausgewiesen. In den Verwaltungsgebührenverrechnungen sind aperiodische Aufwände aus der Nachverrechnung für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von EUR 14.788,25 (VJ: TEUR 63) enthalten.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Hier werden im Wesentlichen die Erträge aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von EUR 3.768.835,40 (VJ: TEUR 3.712) gezeigt.

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Wie bereits unter dem Punkt Anlagevermögen erläutert wird hier eine außerplanmäßigen Abschreibung der aktivierten stillen Reserve für den Zinsswap in Höhe von EUR 879.880,00 (VJ: TEUR 2.741) ausgewiesen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus Darlehen gegenüber der UniCredit Bank Austria AG, Wien in Höhe von EUR 5.689.855,43 (VJ: TEUR 5.304), aus Darlehen von der S IMMO Group Finance GmbH in Höhe von EUR 1.482.901,60 (VJ: TEUR 563) sowie Aufwendungen aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von EUR 0,00 (VJ: TEUR 403) enthalten.

Steuern vom Einkommen

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in EUR	31.12.2024	31.12.2023
latenter Steueraufwand	-81.006,59	-81.944,81
latenter Steuerertrag	127.796,18	288.471,13
Summe	46.789,59	206.526,32

6. Sonstige Angaben

Angaben zur Mindestbesteuerung

Im Dezember 2022 wurde die EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für multinationale Unternehmensgruppen und große inländische Gruppen in der Union (EU-Richtlinie Nr. 2022/2023 vom 14. Dezember 2022) von den EU-Mitgliedstaaten beschlossen. Die EU-Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis zum 31. Dezember 2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 1. Januar 2024 umzusetzen. Die EU-Richtlinie sieht eine zusätzliche Steuer auf Gewinne vor, die mit einem effektiven Steuersatz von weniger als 15% besteuert werden.

In Österreich wurde die EU-Richtlinie mit dem Mindestbesteuerungsreformgesetz BGBl 187/2023 mit Wirkung ab 1. Januar 2024 umgesetzt.

Die CPI Europe AG hat als oberste österreichische Geschäftseinheit eine etwaige Mindeststeuer in Österreich für alle von ihr beherrschten, niedrigbesteuerten Geschäftseinheiten zu entrichten.

Die „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H. unterliegt somit zwar den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsreformgesetzes, hat selbst aber keine Ergänzungssteuer in Österreich zu entrichten. Die CPI Europe AG kann aber nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Erfordernisse von der „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H. einen Ausgleich für die von der CPI Europe AG entrichteten Mindeststeuer fordern. Aufgrund von Analysen auf Ebene der CPI Europe AG werden keine wesentlichen, nationalen Ergänzungssteuern erwartet.

Im Geschäftsjahr wurden gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB keine latenten Steuern, die aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, angesetzt.

Zusätzliche erforderliche Angaben aus steuerlichen Gründen

Die steuerlichen Verlustvorträge (inklusive IFB Wartetastenverluste) der „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H. betragen per 31.12.2024 EUR 49.607.669,52 (31.12.2023: TEUR 49.608).

Angaben zu den Größenmerkmalen gem. § 221 UGB

Die Gesellschaft ist als mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 221 Abs. 2 UGB einzustufen.

Angaben zur Gruppenbesteuerung gem. § 9 KStG

Die Gesellschaft ist Gruppenmitglied der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der CPI Europe AG als Gruppenträger. Zwischen dem Gruppenmitglied und dem Gruppenträger besteht eine Steuerumlagevereinbarung nach der das Gruppenmitglied im Falle eines positiven Ergebnisses eine Steuerumlage iHv. 23% der Bemessungsgrundlage zu entrichten hat. Im Falle eines Verlustes eines Gruppenmitglieds wird dieser Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Gruppemitglieds zu 100% verrechnet werden. Insoweit entfällt eine Zahlung einer (negativen) Steuerumlage an das Gruppenmitglied.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Das Unternehmen beschäftigt (wie im Vorjahr) keine Dienstnehmer.

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen den Bilanzverlust in Höhe von EUR -5.347.438,12 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

Angaben über Organe

Die Organe der „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H. sind:

Geschäftsführer:

DI Herwig Teufelsdorfer (seit 11.07.2023 bis 06.03.2024)

Radka Döhring (seit 11.07.2023)

Mag. Stefan Frömmel (seit 21.02.2024)

Wien, 25. März 2025

DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG



Radka Doehring



Mag. Stefan Frömmel

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2024 EUR	kumulierte Abschreibungen			Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwerte	
	Stand am 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbu- chungen EUR		Stand am 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR		Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:											
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	4.014,81	0,00	0,00	0,00	4.014,81	4.014,81	0,00	0,00	4.014,81	0,00	0,00
	4.014,81	0,00	0,00	0,00	4.014,81	4.014,81	0,00	0,00	4.014,81	0,00	0,00
II. Sachanlagen:											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund (Grundwert EUR 19.767.152,80; Vorjahr: TEUR 19.767)	258.770.705,71	0,00	2.150.000,00	327.174,27	256.947.879,98	116.680.721,64	6.830.952,67	1.220.963,34	122.290.710,97	134.657.169,01	142.089.984,07
2. Technische Anlagen und Maschinen	9.260,00	0,00	0,00	0,00	9.260,00	9.260,00	0,00	0,00	9.260,00	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.221.053,92	0,00	0,00	0,00	1.221.053,92	1.221.053,92	0,00	0,00	1.221.053,92	0,00	0,00
4. Anlagen in Bau	437.009,15	-29.927,76	0,00	-327.174,27	79.907,12	0,00	0,00	0,00	0,00	79.907,12	437.009,15
	260.438.028,78	-29.927,76	2.150.000,00	0,00	258.258.101,02	117.911.035,56	6.830.952,67	1.220.963,34	123.521.024,89	134.737.076,13	142.526.993,22
III. Finanzanlagen:											
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	9.872.000,00	0,00	0,00	0,00	9.872.000,00	2.740.634,00	879.880,00	0,00	3.620.514,00	6.251.486,00	7.131.366,00
	9.872.000,00	0,00	0,00	0,00	9.872.000,00	2.740.634,00	879.880,00	0,00	3.620.514,00	6.251.486,00	7.131.366,00
Summe Anlagevermögen	270.314.043,59	-29.927,76	2.150.000,00	0,00	268.134.115,83	120.655.684,37	7.710.832,67	1.220.963,34	127.145.553,70	140.988.562,13	149.658.359,22