



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 069639k

---

FIRMA

PINUS Grundstückvermietungs  
Gesellschaft 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

04.08.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: adbda57f21276154fca55f6a95b625c2

Martin Kweta MBA, geb 01.07.1965

am 02.05.2025

Mag. Peter Klingenstein, geb 07.12.1973

am 02.05.2025

**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
<b>AKTIVA</b>	<b>314.049.674,81</b>	<b>313.817</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>303.097.042,94</b>	<b>310.920</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	303.097.042,94	310.920
Finanzanlagen	0,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>10.807.386,00</b>	<b>2.743</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.009.222,72	2.426
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	8.798.163,28	316
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>145.245,87</b>	<b>154</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>314.049.674,81</b>	<b>313.817</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-8.027.993,40</b>	<b>-6.286</b>
eingefordertes Stammkapital	18.191,79	18
<i>Stammkapital</i>	36.360,00	36
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-18.168,21	-18
<i>davon eingezahlt</i>	18.191,79	18
Kapitalrücklagen	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust	-8.046.185,19	-6.304
<i>davon Verlustvortrag</i>	-6.304.064,20	-3.684
<b>Rückstellungen</b>	<b>14.385.562,23</b>	<b>24.950</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>299.161.309,21</b>	<b>286.137</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	265.487.186,24	270.858
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8.530.796,77</b>	<b>9.015</b>

## offenzulegender Anhang

---

### **Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):**

*Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von EUR -8.027.993,40 aus.*

*Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes besteht nicht, da die stillen Reserven im Anlagevermögen und die aus den abgeschlossenen Leasingverträgen erzielbaren Deckungsbeiträge ausreichen die buchmäßige Überschuldung zu beseitigen. Des Weiteren wurde seitens der HYPO NOE Leasing GmbH eine Patronatserklärung abgegeben, womit sie sich verpflichtet die Gesellschaft finanziell so auszustatten, dass sie ihren Verpflichtungen ordnungsgemäß nachkommen kann.*

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

*Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.*

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.*

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

*keine*

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3):

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

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

*Der Jahresabschluss enthält auf fremde Währung lautende Sachverhalte, die in Euro umgerechnet wurden.*

*Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

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

### **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 223.746.471,46*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 0,00*

Art und Form dieser Sicherheiten:

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

*0*

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

*Die geprüfte Gesellschaft ist ein Finanzinstitut im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 1 Bankwesengesetz und wird in den Konzernabschluss der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG gemäß § 244 Abs. 1 UGB einbezogen, welcher auf der Homepage [www.hyponoe.at](http://www.hyponoe.at) veröffentlicht wird.*

**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>359.305.036,61</b>	<b>7.263.849,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.868.846,40</b>	<b>364.700.039,51</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>359.305.036,61</b>	<b>7.263.849,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.868.846,40</b>	<b>364.700.039,51</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>48.385.089,08</b>	<b>13.445.224,25</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>48.385.089,08</b>	<b>13.445.224,25</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>227.316,76</b>	<b>61.602.996,57</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>227.316,76</b>	<b>61.602.996,57</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>310.919.947,53</b>	<b>303.097.042,94</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>310.919.947,53</b>	<b>303.097.042,94</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>