



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 075073b

---

FIRMA

IMMOWERT Immobilieninvest  
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

30.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Michael F. Simoncic, geb 08.11.1961  
am 30.09.2025

PRÜFWERT: e84944dbb0bdcdeecac03abbef996ad4b

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>95.149.142,03</b>	<b>94.509</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>21.006.216,37</b>	<b>18.892</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,05</b>	<b>0</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>15.634.249,39</b>	<b>12.858</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>5.371.966,93</b>	<b>6.034</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>74.087.493,42</b>	<b>75.575</b>
<b>Vorräte</b>	<b>10.892.827,91</b>	<b>10.094</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>62.372.831,78</b>	<b>62.979</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>54.241.053,99</b>	<b>51.987</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>821.833,73</b>	<b>2.502</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>55.432,24</b>	<b>42</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>95.149.142,03</b>	<b>94.509</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>72.449.668,01</b>	<b>51.282</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>18.168,21</b>	<b>18</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>36.336,42</b>	<b>36</b>
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	<b>-18.168,21</b>	<b>-18</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>18.168,21</b>	<b>18</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>13.205.885,17</b>	<b>0</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>22.706,05</b>	<b>23</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>59.202.908,58</b>	<b>51.241</b>
<i>davon Gewinnvortrag</i>	<b>51.241.061,94</b>	<b>49.594</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>2.136.097,18</b>	<b>814</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>20.555.972,43</b>	<b>42.406</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>10.519.007,71</b>	<b>33.700</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>7.404,41</b>	<b>7</b>

## offenzulegender Anhang

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

*Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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 entsprechend der gesetzlichen Regelungen 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, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.*

*Gruppenbesteuerung: Seit 16.12.2005 ist die Gesellschaft !Gruppenträger einer Gruppe iSd § 9 KStG.*

*Das maßgebende ertragsteuerliche Ergebnis der Gruppenmitglieder (§ 9 Abs. 7 und 8 KStG 1988) wird daher ab dem Geschäftsjahr 2005 ertragsteuerlich dem Gruppenträger zugerechnet.*

*Mit Bescheid vom 6. Februar 2006 hat das für den Gruppenträger zuständige Finanzamt Wien 1/23 dem am 16. Dezember 2005 eingebrachten Antrag auf Feststellung einer Gruppe gemäß § 9 Abs. 8 KStG 1988 stattgegeben.*

*In den Jahren 2012, 2013, 2015, 2016, 2018, 2019, 2020 und 2021 wurde die Gruppe um neue Gruppenmitglieder erweitert.*

*Im Jahr 2021 ist die AIRFFECT GmbH aus der steuerlichen Gruppe ausgeschieden.*

*Im Jahr 2023 ist die Gregor Mendel Str 60 GmbH aus der steuerlichen Gruppe ausgeschieden.*

*Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:*

*Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.*

*Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear gemäß der planmäßigen Nutzungsdauer von 3 Jahren vorgenommen.*

*In der Position "Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 5.281.879,04 (Vorjahr: EUR 5.293.820,03) enthalten.*

*Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.*

*Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear bzw. degressiv der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.*

*Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:*

*Bauten 33,33 - 50 Jahre*

*Bauten auf fremdem Grund: 5 Jahre*

*Betriebs- und Geschäftsausstattung 4 - 13 Jahre*

*Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bzw. beizulegenden Werten bewertet.*

*Da Wertminderungen eingetreten sind, die voraussichtlich von Dauer sind, wurden Abschreibungen für die Beteiligungen an der Lamartis Berlin VI GmbH und der Lamartis Berlin XII GmbH vorgenommen.*

*Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Ist der Tageswert niedriger, erfolgte die Bewertung zu diesem. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wurden folgende Kosten miteinbezogen:*

*Fertigungsmaterial*

*Fertigungslöhne*

*Sonderkosten der Fertigung*

*Für Herstellungsvorgänge, die vor dem 31. Dezember 2015 begonnen wurden, beinhalten die Herstellungskosten keine variablen und fixen Gemeinkosten.*

*Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wurden die sozialen Aufwendungen !nicht einbezogen. Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen wurden in die Herstellungskosten nicht einbezogen.*

*Bei Aufträgen, deren Ausführung sich über mehr als zwölf Monate erstreckt, wurden angemessene Teile der Verwaltungs- und Vertriebskosten nicht angesetzt.*

*Die Buchwerte wurden unter Beachtung des Niederstwertprinzips ermittelt. Eine verlustfreie Bewertung ist gegeben.*

*Die Forderungen wurden mit dem Nennwert, die sonstigen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.*

*Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren (Verfahren der laufenden Einmalprämien) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,42% (Vorjahr: 1,42 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 1,30% (Vorjahr: 1,30 %) und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Ein Fluktuationsabschlag in Höhe von 0,00 % (Vorjahr: 0,00 %) wurde berücksichtigt.*

*In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden*

müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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:

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

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3):

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

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

EUR 10.090.000,00

Die Bürgschaften betreffen in Höhe von EUR 2.000.000,00 eine Bürgschaft gegenüber der finanzierenden Bank der Lamartis Berlin IX GmbH sowie in Höhe von EUR 750.000,00 eine Bürgschaft gegenüber der finanzierenden Bank der Lamartis Berlin XI GmbH.

Die Garantieerklärungen bestehen in Höhe von EUR 7.300.000,00 in einer Globalgarantie gegenüber der finanzierenden Bank der Lamartis Berlin VIII GmbH, sowie einer Mietkautionsgarantie in Höhe von EUR 40.000,00 gegenüber Frau Mathilda Pallavicini.

davon Pensionsverpflichtungen: EUR 0,00

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen: EUR 10.050.000,00

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

a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite: EUR 4.124.303,82

Zinsen dafür: EUR 286.740,79

wesentliche Bedingungen:

Dem Mitglied der Geschäftsführung wurden Kredite und Vorschüsse im Ausmaß von EUR 3.970.437,05 (Vorjahr: EUR 4.430.630,45) gewährt. Bei diesen Krediten/Vorschüssen handelt es sich um verzinsliche Kredite mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem Zinssatz mit dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich 2,5%.

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge: EUR 1.079.075,81

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

**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 5.635.048,28

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 10.419.685,74

Art und Form dieser Sicherheiten:

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

21

**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 Geschäftsanteile der Lamartis Berlin IX GmbH sind gegenüber der finanzierenden Bank der Lamartis Berlin IX GmbH verpfändet.

**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>20.051.694,05</b>	<b>4.129.297,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>926.942,86</b>	<b>23.254.048,81</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>16.011,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.011,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>13.554.517,02</b>	<b>3.800.721,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>911.192,86</b>	<b>16.444.045,52</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.481.166,03</b>	<b>328.576,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.750,00</b>	<b>6.793.992,29</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>1.159.683,15</b>	<b>1.124.685,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>16.010,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>696.736,62</b>	<b>149.595,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>446.935,58</b>	<b>975.089,78</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>36.536,17</b>	<b>2.247.832,44</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.010,95</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>36.536,17</b>	<b>809.796,13</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.422.025,36</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>18.892.010,90</b>	<b>21.006.216,37</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>12.857.780,40</b>	<b>15.634.249,39</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.034.230,45</b>	<b>5.371.966,93</b>