



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 077934i

---

FIRMA

CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung  
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

03.07.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 484917389c8c29a1d45763f6fe2a117b

Peter Pros, geb 11.12.1965

am 29.05.2025

Claudia Höbart, geb 04.07.1974

am 29.05.2025

**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.

**Bilanz**

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>10.915.553,77</b>	<b>11.094</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>9.075.414,75</b>	<b>9.075</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.942,27</b>	<b>0</b>
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	4.942,27	0
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	0
geleistete Anzahlungen	0,00	0
<b>Sachanlagen</b>	<b>5.699.702,43</b>	<b>5.704</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	5.699.702,43	5.704
davon Grundwert	745.728,22	746
technische Anlagen und Maschinen	0,00	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0
<b>Finanzanlagen</b>	<b>3.370.770,05</b>	<b>3.371</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.370.770,05	3.371
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0
Beteiligungen	0,00	0
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0
sonstige Ausleihungen	0,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1.729.686,65</b>	<b>2.001</b>
<b>Vorräte</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0
unfertige Erzeugnisse	0,00	0
fertige Erzeugnisse und Waren	0,00	0
noch nicht abrechenbare Leistungen	0,00	0
geleistete Anzahlungen	0,00	0
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>126.143,37</b>	<b>101</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45.660,28	79
davon	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0
davon	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
davon	0,00	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	80.483,09	22
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0

sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>1.603.543,28</b>	<b>1.899</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>110.452,37</b>	<b>18</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>10.915.553,77</b>	<b>11.094</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>10.459.843,66</b>	<b>10.644</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>3.738.127,00</b>	<b>3.738</b>
Stammkapital	3.738.127,00	3.738
nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen	0,00	0
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	0
Nennbetrag / rechnerischer Wert eigener Anteile	0,00	0
davon eingezahlt	3.738.127,00	3.738
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
gebundene	0,00	0
nicht gebundene	0,00	0
<b>obligationsähnliches Kapital</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
gesetzliche Rücklage	0,00	0
satzungsmäßige Rücklagen	0,00	0
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	0,00	0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>6.721.716,66</b>	<b>6.906</b>
davon Gewinnvortrag	6.305.563,34	6.418
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>130.882,00</b>	<b>40</b>
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Rückstellungen für Pensionen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>130.882,00</b>	<b>40</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>312.978,67</b>	<b>410</b>
<b>Anleihen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>6.434,61</b>	<b>51</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.458,61	51
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.976,00	0
<b>Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>107.027,78</b>	<b>123</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	107.027,78	123

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>199.516,28</b>	<b>237</b>
davon aus Steuern	0,00	0
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	102.488,79	170
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	97.027,49	67
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>11.849,44</b>	<b>0</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.525.472,89</b>	<b>1.562</b>
<b>Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>9.627,63</b>	<b>18</b>
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6.476,46	0
übrige	3.151,17	18
<b>Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Materialaufwand	0,00	0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	0
<b>Personalaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Löhne	0,00	0
Gehälter	0,00	0
<b>Abschreibungen</b>	<b>-143.503,40</b>	<b>-140</b>
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes	-143.503,40	-140
davon außerplanmäßige Abschreibung	0,00	0
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0
Abschreibungen gemäß UGB § 207 (2)	0,00	0
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-866.145,19</b>	<b>-825</b>
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-14.076,34	-14
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>525.451,93</b>	<b>616</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>900,69</b>	<b>1</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0
<b>Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	0,00	0
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>900,69</b>	<b>1</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>526.352,62</b>	<b>617</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-110.199,30</b>	<b>-129</b>

<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>416.153,32</b>	<b>488</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>416.153,32</b>	<b>488</b>
<b>AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>AUFLÖSUNG VON GEWINNRÜCKLAGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>6.305.563,34</b>	<b>6.418</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>6.721.716,66</b>	<b>6.906</b>

**Jahresabschluss**  
**zum**  
**31. Dezember 2024**  
**der**  
**CA Immo BIP**  
**Liegenschaftsverwaltung GmbH**  
**Mechelgasse 1**  
**1030 Wien**

**CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH**

Mechelgasse 1

1030 Wien

FN 77934 i, Handelsgericht Wien

**Inhaltsverzeichnis**

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024**

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

**Beilagen**

Anlage I Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2024

CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
EDV-Software	4.942,27	0
<b>II. Sachanlagen</b>		
Grundstücke und Bauten	5.699.702,43	5.704
davon Grundwert: EUR 745.728,22; Vorjahr: TEUR 746		
	<u>5.699.702,43</u>	<u>5.704</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.370.770,05	3.371
	<u>9.075.414,75</u>	<u>9.075</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen</b>		
1. Forderungen aus Leistungen	45.660,28	79
2. Sonstige Forderungen	80.483,09	22
	<u>126.143,37</u>	<u>101</u>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	1.603.543,28	1.900
	<u>1.729.686,65</u>	<u>2.001</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	110.452,37	18
	<u>10.915.553,77</u>	<u>11.094</u>
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Stammkapital</b>		
<b>II. Bilanzgewinn</b>		
davon Gewinnvortrag EUR 6.305.563,34; Vorjahr: TEUR 6.418		
	3.738.127,00	3.738
	6.721.716,66	6.906
	<u>10.459.843,66</u>	<u>10.644</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	130.882,00	40
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.488,61; Vorjahr: TEUR 51		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 3.976,00; Vorjahr: TEUR 0		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	107.027,78	122
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 107.027,78; Vorjahr: TEUR 122		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	199.516,28	237
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 102.488,79; Vorjahr: TEUR 170		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 97.027,49; Vorjahr: TEUR 67		
	<u>6.434,61</u>	<u>51</u>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 211.975,18; Vorjahr: TEUR 343		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 101.003,49; Vorjahr: TEUR 67		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	11.849,44	0
	<u>312.978,67</u>	<u>410</u>
	<u>10.915.553,77</u>	<u>11.094</u>

## CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024		2023	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		1.525.472,89		1.562
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6.476,46		0	
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	3.151,17	9.627,63	18	18
<b>3. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		-143.503,40		-139
<b>4. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
a) Steuern	-14.076,34		-14	
b) Übrige	-852.068,85	-866.145,19	-811	-825
<b>5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebsergebnis)</b>		<b>525.451,93</b>		<b>616</b>
<b>6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		900,69		1
<b>7. Zwischensumme aus Z 6 (Finanzergebnis)</b>		<b>900,69</b>		<b>1</b>
<b>8. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>526.352,62</b>		<b>617</b>
<b>9. Steuern vom Einkommen</b>		-110.199,30		-129
<b>10. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>		<b>416.153,32</b>		<b>488</b>
<b>11. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		6.305.563,34		6.418
<b>12. Bilanzgewinn</b>		<b>6.721.716,66</b>		<b>6.906</b>

## CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

### Anhang für das Geschäftsjahr 2024

#### A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist gemäß § 221 UGB eine **kleine Kapitalgesellschaft**.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Weiters wurde bei der Jahresabschlusserstellung der Grundsatz der Unternehmensfortführung, der Grundsatz der Vorsicht, der Grundsatz der Vollständigkeit und der Einzelbewertung von Vermögenswerten und Schulden beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

#### 1. Makroökonomisches Umfeld

Die Weltwirtschaft ist nach wie vor von Volatilität, Unsicherheit und rückläufigem Wachstum, insbesondere in Europa, geprägt. Die Sanktionen und Exportkontrollmaßnahmen, die unter anderem von der Europäischen Union und anderen Staaten gegen russische Unternehmen und Einzelpersonen verhängt wurden, haben in der Vergangenheit zu einem erhöhten Inflationsdruck (einschließlich höherer Preise für Erdöl und Erdgas), Engpässen bei der Gasversorgung, Unterbrechungen der Versorgungskette und einer erhöhten Marktvolatilität beigetragen. Trotz wieder gesunkener Energiepreise und abschwächender Inflation im Jahr 2024 verbleibt eine allgemeine Unsicherheit, die vor allem den Immobiliensektor trifft.

Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen haben den Immobiliensektor signifikant verändert. Als weitere wesentliche Variable haben Faktoren wie das Zinsniveau oder geopolitische Entwicklungen Einfluss auf die Nachfragesituation bei Immobilieninvestments. Diese Umstände haben aufgrund ihrer wirtschaftlichen Tragweite und dem – sektoral unterschiedlichen – Einfluss auf die Kapital- und Immobilienmärkte ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Bewertung von Immobilien.

#### Auswirkungen auf die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH

Die aktuelle Situation hat keine Auswirkungen auf die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH in der Lage ist, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH über ausreichend hohe Liquidität zur Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit.

Der Wert von Immobilien ist von der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise abhängig. Der Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in den Vorjahren führte zu einem weiteren Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der Immobilienwerte und damit auch der stillen Reserven in Beteiligungen. Des Weiteren wirkt sich das veränderte wirtschaftliche Umfeld auf Transaktionsmärkte

## CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

sowie auf die Marktbewertung des Unternehmens aus. Die Folgen auf das aktuell bereits schwierige Umfeld des Immobilienmarktes sind aufgrund der anhaltenden geopolitischen Konflikte in der Ukraine und im Mittleren Osten sowie das neu initiierte Zollregime der USA noch nicht abschließend absehbar und es ist von einem erhöhten Potenzial steigender Volatilität in den Märkten auszugehen.

Ähnliche Umstände – zuzüglich Zinsänderungsrisiko und Einhaltung von Financial Covenants bei Bankkrediten – gelten ebenfalls für die deutsche Tochtergesellschaft der CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH.

Die Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

## 2. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und **Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen, soweit abnutzbar, und außerplanmäßige Abschreibungen, soweit notwendig, angesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer entspricht der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Auf Zugänge in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, auf Zugänge in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung verrechnet. Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	<u>von</u>	<u>bis</u>	
EDV-Software		4	Jahre
Gebäude	10	50	Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5	10	Jahre

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei wesentlicher Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

## Finanzanlagen

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** sind zu Anschaffungskosten vermindert um erforderliche außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei Wertaufholung bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung der beizulegenden Werte wird mit einer vereinfachten Unternehmensbewertung vorgenommen, deren Ausgangspunkt der Marktwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaft ist (auf Basis von Marktwertgutachten für den IFRS-Konzernabschluss). Dieser wird um das sonstige Vermögen der Tochtergesellschaft erhöht bzw. um die Schulden reduziert.

## CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

### 3. Umlaufvermögen

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bewertet, erkennbare Risiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

### 4. Rückstellungen

**Latente Steuern** werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept ohne Abzinsung mit dem Gruppensteuersatz von 20 % (Vorjahr: 20 %) aufgrund der steuerlichen Unternehmensgruppe gebildet (statt 23 % Körperschaftsteuer). Aktive latente Steuern auf Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen werden bis maximal in Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt. Ein Überhang von aktiven latenten Steuern wird nicht in der Bilanz angesetzt. Es bestehen aktive Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen beim Sachanlagevermögen. Weiters bestehen Unterschiede bei Anteilen an verbundenen Unternehmen, die gemäß § 198 Abs. 10 Z 3 UGB nicht zu berücksichtigen sind.

**Sonstigen Rückstellungen** werden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

### 5. Verbindlichkeiten

**Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 6. Rechnungsabgrenzungen

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungen** werden Investitionszuschüsse im Zusammenhang mit der Vermietung abgegrenzt, die über die Mindestmietdauer aufgelöst werden.

In den **passiven Rechnungsabgrenzungen** werden Vorauszahlungen von Mietern dargestellt, die im Folgejahr erfolgswirksam realisiert werden.

### 7. Steuerliche Unternehmensgruppe

Die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH ist mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2007 Mitglied einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Aufgrund einer Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung wird das steuerliche Ergebnis jedes Gruppenmitgliedes an den Gruppenträger CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, weitergeleitet.

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 20 % (in 2023:

## CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

21 %), bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 23 % (in 2023: bis zu 24 %), belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe.

**CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien****B. Erläuterungen zur Bilanz****1. Anlagevermögen**

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

**Sachanlagen**

Zum Bilanzstichtag ist 1 (Vorjahr: 1) Immobilie in Wien enthalten.

**Finanzanlagen**

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** betreffen eine Beteiligung von 9,9 % an der CA Immo Invest GmbH, Frankfurt am Main.

**2. Umlaufvermögen**

Sämtliche **Forderungen** weisen - wie im Vorjahr - eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr auf. Es besteht keine wechselfällige Verbriefung von Forderungen.

Die **Forderungen aus Leistungen** beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

**Sonstige Forderungen** bestehen aus Forderungen gegenüber dem Finanzamt von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 6) sowie sonstige Verrechnungen in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 16).

**3. Aktive Rechnungsabgrenzung**

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungen** werden Zuschüsse an Mieter ausgewiesen.

**4. Eigenkapital**

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2024 EUR 3.738.127,00 und ist zur Gänze einbezahlt. Die Gesellschafterstruktur stellt sich wie folgt dar:

		EUR
CA Immo – RI – Residential Property Holding GmbH, Wien	61,1 %	2.284.127,00
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien	38,9 %	1.454.000,00

Im aktuellen Geschäftsjahr wurde vom Bilanzgewinn 2023 eine Dividende von EUR 600.000,00 (Vorjahr: TEUR 650) an die Gesellschafter ausgeschüttet.

**CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien****5. Rückstellungen**

Dieser Posten umfasst im Wesentlichen Rückstellungen für Bauleistungen in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 9) und zugesagte Baukostenzuschüsse an Mieter in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 0). Weiters gab es im Vorjahr sonstige Verpflichtungen von TEUR 30.

**6. Verbindlichkeiten**

TEUR (Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 (51)	4 (0)	0 (0)	6 (51)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	107 (122)	0 (0)	0 (0)	107 (122)
Sonstige Verbindlichkeiten	103 (170)	54 (67)	43 (0)	200 (237)
Summe	212 (343)	58 (67)	43 (0)	313 (410)

Für die ausgewiesenen Verbindlichkeiten wurden keine dinglichen Sicherheiten bestellt.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** betreffen im Wesentlichen Instandhaltungen und Sicherheitseinbehalte.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen sonstige Verbindlichkeiten aus der Gruppenumlage gegenüber der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mietern.

**7. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten**

Die Gesellschaft hat keine Derivatgeschäfte abgeschlossen.

**CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien****C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung****1. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse werden zur Gänze aus der Vermietung der Immobilie im Inland erzielt und setzen sich wie folgt zusammen

TEUR	2024	2023
Mieterträge Immobilien	1.161	1.100
Weiterverrechnete Betriebskosten	364	462
	<b>1.525</b>	<b>1.562</b>

**2. Sonstige betriebliche Erträge**

Die **übrigen sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (Vorjahr: Weiterverrechnungen).

**3. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die **Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen**, umfassen Aufwendungen für Grundbesitzabgaben.

**CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien**

Die **übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2024	2023
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	350	448
Instandhaltungsaufwendungen	203	134
Leerstellungs- und nicht verrechenbare Betriebskosten	60	39
Vermittlungs- und Verwaltungskosten	13	26
Sonstige Immobilienkosten	10	23
<b>Zwischensumme</b>	<b>636</b>	<b>670</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Managementkosten	205	119
Rechts- und Beratungskosten	6	5
Sonstige	5	17
<b>Zwischensumme</b>	<b>216</b>	<b>141</b>
<b>Summe</b>	<b>852</b>	<b>811</b>

**4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Der Posten beinhaltet Zinserträge für Bankguthaben

**5. Steuern vom Einkommen**

Dieser Posten beinhaltet die Steuerumlage gegenüber dem Gruppenträger.

**CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien**

**D. Sonstige Angaben**

**1. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, einbezogen. Der Konzernabschluss ist am Sitz der Gesellschaft erhältlich.

**2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Für das Geschäftsjahr 2024 besteht keine Prüfungspflicht, daher sind keine Kosten für Wirtschaftsprüfung angefallen.

**3. Organe und Arbeitnehmer**

Bei der Gesellschaft werden keine Mitarbeiter beschäftigt, alle Geschäftsleitungs-, Betriebs- und Verwaltungstätigkeiten werden von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, erbracht.

Als **Geschäftsführer** waren folgende Personen bestellt:

Mag. Peter Pros  
Mag. Claudia Höbart

Wien, 29.05.2025

  
Mag. Claudia Höbart

  
Mag. Peter Pros

Anlage 1

CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungskosten		Kumulierte Abschreibungen				Bilanzwert am am 31.12.2024	Bilanzwert am am 31.12.2023
	Zugänge 2024	Abgänge 2024	Anschaffungs- kosten am 31.12.2024	Kumulierte Abschreibungen am 01.01.2024	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2024	Abgänge kumulierte Abschreibungen 2024		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
EDV-Software	0,00	5.648,31	0,00	0,00	706,04	706,04	4.942,27	
	0,00	5.648,31	0,00	0,00	706,04	706,04	4.942,27	
II. Sachanlagen (vermietet)								
1. Grundstücke und Bauten								
Grundwert	745.728,22	0,00	745.728,22	0,00	0,00	0,00	745.728,22	
Gebäudewert	10.514.457,36	136.618,79	10.651.076,15	5.556.023,53	141.078,41	5.697.101,94	4.958.433,83	
	11.260.185,58	136.618,79	11.396.804,37	5.556.023,53	141.078,41	5.699.702,43	5.704.162,05	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung								
	60.273,97	0,00	60.273,97	60.273,97	0,00	60.273,97	0,00	
	11.320.459,55	136.618,79	11.457.078,34	5.616.297,50	141.078,41	5.757.375,91	5.704.162,05	
III. Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen								
	3.370.770,05	0,00	3.370.770,05	0,00	0,00	0,00	3.370.770,05	
	3.370.770,05	0,00	3.370.770,05	0,00	0,00	0,00	3.370.770,05	
	14.691.229,60	142.267,10	14.833.496,70	5.616.297,50	141.764,45	5.758.081,95	9.074.932,10	