



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 136331m

FIRMA

List Beteiligungsges.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

25.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Hans Christoph List, geb 22.01.1971

am 31.07.2025

PRÜFWERT: b48496d4ca6aaf17d8ee8a3f410cb072

Bestätigung des Einbringers

Der Einschreiter bestätigt, dass er alleinvertretungsbefugter Vertreter der Gesellschaft ist 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.

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	184.002.877,79	174.332
Anlagevermögen	108.581.696,52	107.074
Immaterielle Vermögensgegenstände	68.455,77	73
Sachanlagen	48.181.785,34	49.805
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	46.080.590,90	48.404
davon Grundwert	12.020.434,86	12.020
technische Anlagen	0,29	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.124.634,63	1.290
Anlagen in Bau	976.559,52	111
Finanzanlagen	60.331.455,41	57.196
Anteile an verbundenen Unternehmen	47.427.430,02	46.076
Beteiligungen	3.178.587,87	3.088
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	9.725.437,52	8.033
Umlaufvermögen	75.368.235,78	67.200
Vorräte	37.524,08	38
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	74.894.849,14	66.797
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	22.108.618,09	14.353
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	346.143,55	105
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	52.440.087,50	52.339
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	435.862,56	365
Rechnungsabgrenzungsposten	52.945,49	57
PASSIVA	184.002.877,79	174.332
Eigenkapital	79.106.621,82	75.781
eingefordertes Stammkapital	36.336,42	36
Stammkapital	36.336,42	36
davon eingezahlt	36.336,42	36
Kapitalrücklagen	6.651.205,05	6.651
Gewinnrücklagen	5.976.409,12	5.976
Bilanzgewinn	66.442.671,23	63.117
davon Gewinnvortrag	63.117.447,32	60.024
Investitionszuschüsse	404.219,84	444
Rückstellungen	1.278.941,89	802
Rückstellungen für Abfertigungen	34.588,00	30
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.244.353,89	772
Verbindlichkeiten	103.213.094,24	97.304
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	56.468.890,29	52.508
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.627.251,18	71.881
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	56.468.890,29	49.876
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.201.079,48	14.403
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	38

laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest

7.384.763,58

10.982

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	17.350.223,81	17.204
sonstige betriebliche Erträge	116.175,89	168
übrige	116.175,89	168
Personalaufwand	-3.350.360,31	-3.017
Löhne	-220.907,32	-262
Gehälter	-2.420.288,05	-2.110
soziale Aufwendungen	-709.164,94	-645
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-44.246,54	-39
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-651.659,86	-587
Abschreibungen	-2.809.840,53	-3.243
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.809.840,53	-2.893
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-350
sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.869.715,65	-7.041
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-209.335,40	-204
Zwischensumme - Betriebserfolg	4.436.483,21	4.070
Erträge aus Beteiligungen	196.025,55	673
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	233.488,00	157
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.492.647,33	2.303
davon aus verbundenen Unternehmen	1.199.082,78	583
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	30.555,00	0
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-253.758,61	-15
davon Abschreibungen	-250.000,00	-15
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-250.000,00	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.782.542,75	-3.046
davon betreffend verbundene Unternehmen	-158.250,64	-273
Zwischensumme - Finanzerfolg	-83.585,48	71
Ergebnis vor Steuern	4.352.897,73	4.141
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.027.673,82	-1.047
Ergebnis nach Steuern	3.325.223,91	3.093
JAHRESÜBERSCHUSS	3.325.223,91	3.093
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	63.117.447,32	60.024
BILANZGEWINN	66.442.671,23	63.117

Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	203.392.715,93	7.200.525,10	0,00	0,00	6.033.154,60	204.560.086,43	
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.629.760,90	7.000,00	0,00	0,00	0,00	1.636.760,90	
Sachanlagen	136.124.099,49	1.175.117,55	0,00	0,00	75.254,60	137.223.962,44	
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	129.947.581,83	201.183,11	0,00	0,00	0,00	130.148.764,94	
davon Grundwert	16.250.441,47	0,00	0,00	0,00	0,00	16.250.441,47	
technische Anlagen	97.095,85	0,00	0,00	0,00	0,00	97.095,85	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.968.499,56	108.297,17	0,00	0,00	75.254,60	6.001.542,13	
Anlagen in Bau	110.922,25	865.637,27	0,00	0,00	0,00	976.559,52	
Finanzanlagen	65.638.855,54	6.018.407,55	0,00	0,00	5.957.900,00	65.699.363,09	
Anteile an verbundenen Unternehmen	54.452.580,02	4.265.000,00	0,00	0,00	5.957.900,00	52.759.680,02	
Beteiligungen	3.123.220,00	91.025,55	0,00	0,00	0,00	3.214.245,55	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	96.318.358,84	3.059.840,53	30.555,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.557.079,98	11.225,15	0,00	0,00
Sachanlagen	86.318.816,18	2.798.615,38	0,00	0,00
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	81.543.534,09	2.524.639,95	0,00	0,00
davon Grundwert	4.230.006,61	0,00	0,00	0,00
technische Anlagen	97.095,56	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.678.186,53	273.975,43	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	8.442.462,68	250.000,00	30.555,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	8.376.250,00	250.000,00	0,00	0,00
Beteiligungen	35.657,68	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	3.369.254,46	95.978.389,91
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	1.568.305,13
Sachanlagen	0,00	75.254,46	89.042.177,10
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0,00	84.068.174,04
davon Grundwert	0,00	0,00	4.230.006,61
technische Anlagen	0,00	0,00	97.095,56
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	75.254,46	4.876.907,50
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	3.294.000,00	5.367.907,68
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	3.294.000,00	5.332.250,00
Beteiligungen	0,00	0,00	35.657,68

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	107.074.357,09	108.581.696,52
Immaterielle Vermögensgegenstände	72.680,92	68.455,77
Sachanlagen	49.805.283,31	48.181.785,34
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	48.404.047,74	46.080.590,90
davon Grundwert	12.020.434,86	12.020.434,86
technische Anlagen	0,29	0,29
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.290.313,03	1.124.634,63
Anlagen in Bau	110.922,25	976.559,52
Finanzanlagen	57.196.392,86	60.331.455,41
Anteile an verbundenen Unternehmen	46.076.330,02	47.427.430,02
Beteiligungen	3.087.562,32	3.178.587,87

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	103.213.094,24	46.744.203,95	24.172.615,82	32.296.274,47
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.627.251,18	27.158.360,89	24.172.615,82	32.296.274,47
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.201.079,48	12.201.079,48	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	43.807.261,73	eingetragene Hypotheken	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.807.261,73	eingetragene Hypotheken	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselmäßig verbrief
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	74.894.849,14	67.950.839,64	6.944.009,50	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	22.108.618,09	22.108.618,09	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	346.143,55	346.143,55	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	-850.000,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00

Rückstellungenpiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen	801.964,85	681.114,00	79.131,00	125.005,96	1.278.941,89
Rückstellungen für Abfertigungen	30.210,00	4.378,00	0,00	0,00	34.588,00

Rücklagenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Zuführung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Kapitalrücklagen	6.651.205,05	0,00	0,00	0,00	6.651.205,05
Gewinnrücklagen	5.976.409,12	0,00	0,00	0,00	5.976.409,12
Investitionszuschüsse	444.298,84	0,00	0,00	40.079,00	404.219,84

Anhang 2024

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die List Beteiligungsges.m.b.H. ist eine mittelgroße Gesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln, aufgestellt. Es wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewendet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. In Anlehnung an die steuerlichen Bestimmungen wird für Zugänge des ersten Halbjahres eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge des zweiten Halbjahres die halbe Jahresabschreibung vorgenommen. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Geringwertige Vermögensgegenstände werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben und gleichzeitig als Abgang behandelt. Die Sätze der Normalabschreibungen entsprechen den unternehmensrechtlichen Vorschriften. Die Abschreibungssätze liegen zwischen 2 % und 33 %.

Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten oder den niedrigeren Börsenkurswerten bzw. Marktwerten bewertet.

Vorräte und Forderungen werden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Die Rückstellungen für Abfertigungen und Jubiläumsgelder sind nach finanzmathematischen Grundsätzen bewertet. Die übrigen Rückstellungen berücksichtigen die nach den Grundsätzen kaufmännischer Beurteilung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Fremdwährungsverbindlichkeiten (-aktiva) sind nach dem strengen Höchstwertprinzip (Niederstwertprinzip) zu den Anschaffungskosten bzw. dem höheren (niedrigeren) Kurswert zum Bilanzstichtag bewertet.

List Beteiligungsges.m.b.H.

Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge Umbuchungen EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	1 596 360,90 1 636 760,90	7 000,00 0,00 33 400,00	1 557 079,98 1 568 305,13	11 225,15 0,00	0,00	39 280,92 68 455,77
geleistete Anzahlungen	33 400,00 0,00	0,00 0,00 -33 400,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	33 400,00 0,00
	1 629 760,90 1 636 760,90	7 000,00 0,00 0,00	1 557 079,98 1 568 305,13	11 225,15 0,00	0,00	72 680,92 68 455,77
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	129 947 581,83 130 148 764,94	201 183,11 0,00 0,00	81 543 534,09 84 068 174,04	2 524 639,95 0,00	0,00	48 404 047,74 46 080 590,90
davon Grundwert	16 250 441,47 16 250 441,47	0,00 0,00 0,00	4 230 006,61 4 230 006,61	0,00 0,00	0,00	12 020 434,86 12 020 434,86
davon Investitionen in fremde Gebäude	14 000 053,10 14 000 053,10	0,00 0,00 0,00	2 770 255,75 3 112 460,82	342 205,07 0,00	0,00	11 229 797,35 10 887 592,28
technische Anlagen	97 095,85 97 095,85	0,00 0,00 0,00	97 095,56 97 095,56	0,00 0,00	0,00	0,29 0,29
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 968 499,56 6 001 542,13	108 297,17 75 254,60 0,00	4 678 186,53 4 876 907,50	273 975,43 0,00	75 254,46	1 290 313,03 1 124 634,63
Anlagen in Bau	110 922,25 976 559,52	865 637,27 0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	110 922,25 976 559,52
	136 124 099,49 137 223 962,44	1 175 117,55 75 254,60 0,00	86 318 816,18 89 042 177,10	2 798 615,38 0,00	75 254,46	49 805 283,31 48 181 785,34
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	54 452 580,02 52 759 680,02	4 265 000,00 5 957 900,00 0,00	8 376 250,00 5 332 250,00	250 000,00 0,00	3 294 000,00	46 076 330,02 47 427 430,02
Beteiligungen	3 123 220,00 3 214 245,55	91 025,55 0,00 0,00	35 657,68 35 657,68	0,00 0,00	0,00	3 087 562,32 3 178 587,87
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	8 063 055,52 9 725 437,52	1 662 382,00 0,00 0,00	30 555,00 0,00	0,00 30 555,00	0,00	8 032 500,52 9 725 437,52
	65 638 855,54 65 699 363,09	6 018 407,55 5 957 900,00 0,00	8 442 462,68 5 367 907,68	250 000,00 30 555,00	3 294 000,00	57 196 392,86 60 331 455,41
Summe Anlagenspiegel	203 392 715,93 204 560 086,43	7 200 525,10 6 033 154,60 0,00	96 318 358,84 95 978 389,91	3 059 840,53 30 555,00	3 369 254,46	107 074 357,09 108 581 696,52

List Beteiligungsges.m.b.H.

Die Zugänge bei Finanzanlagen betreffen insbesondere Gesellschafterzuschüsse an verbundene Unternehmen sowie Aktienerwerbe. Die Abgänge bei Finanzanlagen betreffen Aktienverkäufe.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Diese sind unter der Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 0,00 (2023: EUR 0,00) berücksichtigt.

Unter den sonstigen Forderungen ist eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von EUR 850.000,00 enthalten.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 693.167,19 (2023: EUR 1.241.530,81) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Gewinnrücklagen

Diese resultieren aus der per 1.1.2016 erfolgten Umgliederung der un versteuerten Rücklagen.

Investitionszuschüsse

	Stand 1.1.2024 EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln				
Tiefgarage Graz Rosarium II	13.081,12	13.081,12	0,00	0,00
Tiefgarage Wien Schmerlingplatz	371.680,00	24.960,00	0,00	346.720,00
Gebäude Weihburggasse 4, Wien	28.120,00	1.520,00	0,00	26.600,00
Petronell-Carnuntum	31.417,72	517,88	0,00	30.899,84
Summe Investitionszuschüsse	444.298,84	40.079,00	0,00	404.219,84

List Beteiligungsges.m.b.H.

Rückstellungen

	Stand 1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen					
Rückstellungen für Abfertigungen					
Rückstellung für Abfertigungen	30 210,00	0,00	0,00	4 378,00	34 588,00
Steuerrückstellungen					
Rückstellung für latente Steuern	563 360,85	0,00	125 005,96	0,00	438 354,89
sonstige Rückstellungen					
Sonstige Rückstellungen	173 413,00	44 150,00	0,00	654 686,00	783 949,00
Rückstellung f.nicht konsum.Urlaube	34 981,00	34 981,00	0,00	22 050,00	22 050,00
	<u>208 394,00</u>	<u>79 131,00</u>	<u>0,00</u>	<u>676 736,00</u>	<u>805 999,00</u>
Summe Rückstellungen	<u>801 964,85</u>	<u>79 131,00</u>	<u>125 005,96</u>	<u>681 114,00</u>	<u>1 278 941,89</u>

Rückstellungen für Abfertigungen und Jubiläumsgelder

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Verpflichtungen aus den Ansprüchen der Dienstnehmer wurden finanzmathematisch unter Verwendung eines Nettorechnungszinssatzes von 1% (Vj. 1%) bewertet.

Sonstige Rückstellungen

Hierunter sind im Wesentlichen drohende Rückforderungsansprüche (Cofag NoAG) sowie personalbezogene Rückstellungen ausgewiesen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben EUR 32.296.274,47 (2023: EUR 35.134.451,38) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Für Kreditverbindlichkeiten in Höhe von EUR 43.807.262,00 (2023: EUR 43.291.775,00) bestehen eingetragene Höchstbetragshypotheken in Höhe von EUR 43.402.000,00 (ab 02.01.2025: EUR 48.402.000,00). Weiters bestehen nicht im Grundbuch eingetragene Pfandbestellungsurkunden und Abtretungen von Mietforderungen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten ist ein Darlehen in Höhe von EUR 0,00 (2023: EUR 2.632.532,72) mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren enthalten.

Weiters sind Aufwendungen in Höhe von EUR 391.118,86 (2023: EUR 275.841,09) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Haftungsverhältnisse

Es besteht eine Besicherungsgarantie in Höhe von EUR 407.400,00 im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH zugunsten der Oberbank AG. Weiters besteht

List Beteiligungsges.m.b.H.

eine Haftungsverpflichtung als Bürge und Zahler für die Kurhotel Pörschach GmbH & Co KG im Zusammenhang mit der Finanzierung der Miteigentumsgemeinschaft City Center Simmering. Für eine Forderung gegenüber der Parkirna hisa Meksiko d.o.o. besteht eine Nachrangigkeitserklärung in Höhe von EUR 1.600.000,00 gegenüber der BKS Bank AG.

Pfandrechte und Pfandbestellungsurkunden an Liegenschaften sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Anhang erläutert.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Unter dem Posten sind Erlöse aus dem Betrieb und der Verpachtung von Garagen und Tankstellen, Erlöse aus der Vermietung von Büro-, Geschäfts- und Wohnräumlichkeiten sowie der Ertragsanteil am City Center Simmering ausgewiesen. Der Ertragsanteil resultiert aus dem anteiligen Ergebnis der Miteigentumsgemeinschaft City Center Simmering, an dem die Kurhotel Pörschach GmbH & Co KG 75% und diese Gesellschaft 25% hält. Weiters sind unter den Umsatzerlösen weiterverrechnete Büro- und Verwaltungskosten ausgewiesen.

Erträge aus Beteiligungen

Hierunter sind Gewinnanteile bzw. –ausschüttungen ausgewiesen.

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Unter dieser Position sind Abwertungen von Beteiligungen und Wertpapieren des Anlagevermögens in Höhe von EUR 250.000,00 (2023: EUR 15.324,46) ausgewiesen.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

	EUR
Körperschaftsteuer 2024	1.137.829,00
Körperschaftsteuer Vorjahre	7.927,71
Anspruchszinsen	6.923,07
latente Steuern (Ertrag)	<u>(125.005,96)</u>
	<u>1.027.673,82</u>

Am 23. Dezember 2005 haben wir als Gruppenträger den Antrag auf Feststellung einer Unternehmensgruppe gestellt, dem mit Bescheid vom 6.2.2006 stattgegeben wurde. Die steuerlichen Einkünfte der Gruppenmitglieder werden unserer Gesellschaft als Gruppenträger zugerechnet. Seit dem Geschäftsjahr 2021 bestehen laut Gruppenfeststellungsbescheid 2021 vom 11. April 2022 16 Gruppenmitglieder. Mit Gruppenfeststellungsbescheid vom 7. März 2025 wurde ein weiteres Gruppenmitglied in die Steuergruppe aufgenommen, somit bestehen zum 31.12.2024 17 Gruppenmitglieder. Im Hinblick auf den Steuerausgleich zwischen Gruppenträger und Gruppenmitglieder ist vereinbart, dass die Gruppenmitglieder im Falle positiver steuerlicher Ergebnisse Steuerumlagen an den Gruppenträger zu entrichten haben. Erzielen die Gruppenmitglieder Verluste, werden diese evident gehalten und mit späteren steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Steuerumlagen für das Geschäftsjahr 2024 betragen EUR 914.819,12 (2023: EUR 875.398,36). Gemäß Fachgutachten „Bilanzierung und Berichterstattung im unternehmensrechtlichen Jahresabschluss im Zusammenhang mit der Gruppenbesteuerung“ erfolgt die Bilanzierung nach der Belastungsmethode („stand-alone“-Methode).

List Beteiligungsges.m.b.H.

Die Rückstellungen für latente Steuern wurden bereits per 31.12.2022 an den neuen KöSt-Satz von 23% angepasst. Der Ertrag 2024 von EUR 125.005,96 betrifft mit EUR 41.088,89 die Anpassung der aktiven latenten Steuern und mit EUR 83.917,07 die Auflösung der passiven latenten Steuern. Die aktiven latenten Steuern resultieren aus Unterschieden zwischen den steuerrechtlichen und unternehmensrechtlichen Wertansätzen für das Sachanlagevermögen und die Rückstellungen, und betragen zum 31.12.2024 EUR 548.473,63 (2023: EUR 507.384,74) und sind in den Steuerrückstellungen saldiert.

List Beteiligungsges.m.b.H.

Sonstige Angaben

verbundene Unternehmen	Sitz	Eigenkapital	Beteiligungs- quote		Jahresgewinn (-verlust)	Stichtag
			direkt	indirekt		
ASSET SOLUTION TEAM IMMOBILIEN GMBH	Wien	€ 2.295.442,88	95%	0%	€ 100.705,00	31.12.2024
EG-CENTER Errichtung und Verwaltung GmbH	Wien	€ 335.597,32	35%	33%	€ -5.251,22	31.12.2024
Concordia Park Immobilien GmbH	Wien	€ 11.887.065,63	100%	0%	€ -114.935,24	31.12.2024
CP Hasnerstraße 123 Immobilienerrichtungs- und -verwaltungsgmbH	Wien	€ 119.364,37	100%	0%	€ 24.254,90	31.12.2023
BWG-Zeltweg Baustoff-Wiederverwertungs GmbH	Wien	€ 174.158,66	5%	90%	€ 45.560,10	31.12.2024
CTF Immobilienentwicklung GmbH	Wien	€ -2.868.670,75	0%	94%	€ -124.632,75	31.12.2024
Concordia Park Alpha GmbH	Wien	€ 39.306,63	0%	100%	€ 1.356,22	31.12.2024
1202 Garagenerrichtungs GmbH	Wien	€ -1.395.111,19	40%	60%	€ -106.657,41	31.12.2024
Concordia Liegenschaftsentwicklung GmbH	Wien	€ 28.432,62	0%	100%	€ -214,08	31.12.2024
St. Marx Parkgaragen GmbH	Wien	€ -1.403.958,44	40%	60%	€ -168.384,73	31.12.2024
Park & Ride Aderklaaerstraße GmbH	Wien	€ 205.821,43	49%	51%	€ 59.440,44	31.12.2024
P & R Park and Ride Donaustadtbrücke Garagenerrichtungs GmbH	Wien	€ -1.831.183,82	94%	6%	€ -264.885,31	31.12.2024
CP ZIPPERERSTRASSE Garagenerrichtungs GmbH	Wien	€ 2.297,27	0%	100%	€ -1.824,34	31.12.2024
CP Garagen-Consulting GmbH	Wien	€ 74.508,98	100%	0%	€ 4.699,81	31.12.2024
CP Garagen-Beteiligungs GmbH	Wien	€ 59.309,85	100%	0%	€ 4.061,04	31.12.2024
CP Garagenentwicklung GmbH & Co Ludo Hartmannplatz Garage KG	Wien	€ -637.313,45	0%	60%	€ -57.640,13	31.12.2024
CP Garagenentwicklung GmbH & Co Richard Waldemar Park Garage KG	Wien	€ -440.546,01	0%	60%	€ -35.983,08	31.12.2024
CP Garagenentwicklung GmbH & Co Klieberpark Garage KG	Wien	€ -128.459,42	0%	60%	€ 13.840,50	31.12.2024
CP Garagenentwicklung GmbH & Co Bacherplatz Garage KG	Wien	€ 2.492,56	0%	100%	€ -686,83	31.12.2024
Christophorus Holding GmbH	Wien	€ 27.393,17	100%	0%	€ -351,35	31.12.2024
MP Tiefgarage Sensengasse GmbH	Wien	€ -1.766.292,54	94%	0%	€ 137.452,43	31.12.2024
Deli Büro Center Kft. *)	Budapest	€ 13.584,54	0%	76%	€ -4.849,88	31.12.2024
Garage Parhamerplatz Errichtungs GmbH	Wien	€ -397.398,95	94%	0%	€ -20.945,14	31.12.2024
BOE Parking Kft. *)	Budapest	€ 1.101.434,30	74%	0%	€ 33.314,70	31.12.2024
BOE Palace Garazs Kft. *)	Budapest	€ 176.139,54	70%	0%	€ -20.695,27	31.12.2024
PG Wattgasse Garagenerrichtungs GmbH	Wien	€ -411.905,82	60%	20%	€ -265.718,82	31.12.2024
Hotel Stadt Triest Gesellschaft m.b.H.	Wien	€ 7.207.448,60	94%	0%	€ -1.501.414,89	31.12.2024
BOE Garage Technologiestraße GmbH	Wien	€ 664.079,76	89%	0%	€ -29.661,82	31.03.2024
Seepark Aspem Garagen Errichtungs GmbH	Wien	€ 4.203.287,29	0%	89%	€ -590.094,86	31.12.2024
Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht						
Abroma Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	€ 297.151,06	26%	0%	€ 4.776,22	31.12.2023
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklungs GmbH	Wien	€ 1.430.497,05	6%	0%	€ -458.210,22	31.12.2024

*) Als Umrechnungskurs für die ungarischen Beteiligungen wurde der ÖNB Referenzkurs per 31.12.2024 herangezogen (1€ = 411,35 HUF).

Mit Einbringungsvertrag vom 29.07.2024 wurden rückwirkend zum 31.12.2023 79% der Anteile an der Seepark Aspem Garagen Errichtungs GmbH in die Concordia Park Immobilien GmbH eingebracht.

List Beteiligungsges.m.b.H.

verbundene Unternehmen Vorjahr	Sitz	Eigenkapital	Beteiligungs- quote		Jahresgewinn (-verlust)	Stichtag
			direkt	indirekt		
<i>C.A.P.Immobiliensprojektentwicklungs-und Beteiligungs AG</i>	Wien	€ 2.800.148,83	95%	0%	€ 80.439,73	31.12.2023
<i>ASSET SOLUTION TEAM IMMOBILIEN GMBH</i>	Wien	€ 2.194.737,88	95%	0%	€ 85.569,39	31.12.2023
<i>EG-CENTER Errichtung und Verwaltung GmbH</i>	Wien	€ 340.858,53	35%	33%	€ -3.794,99	31.12.2023
<i>Concordia Park Immobilien GmbH</i>	Wien	€ 5.470.153,03	100%	0%	€ -48.179,06	31.12.2023
<i>CP Hasnerstraße 123 Immobilienerrichtungs- und -verwaltungsgmbH</i>	Wien	€ 95.109,47	100%	0%	€ 28.966,70	31.12.2022
<i>BWG-Zeltweg Baustoff-Wiederverwertungs GmbH</i>	Wien	€ 128.598,56	5%	90%	€ 45.972,99	31.12.2023
<i>CTF Immobilienentwicklung GmbH</i>	Wien	€ -2.744.038,00	0%	94%	€ -71.037,52	31.12.2023
<i>Concordia Park Alpha GmbH</i>	Wien	€ 37.950,41	0%	100%	€ 909,32	31.12.2023
<i>1202 Garagenerrichtungs GmbH</i>	Wien	€ -1.288.453,78	40%	60%	€ -90.113,42	31.12.2023
<i>Concordia Liegenschaftsentwicklung GmbH</i>	Wien	€ 28.646,70	0%	100%	€ -233,58	31.12.2023
<i>St. Marx Parkgaragen GmbH</i>	Wien	€ -1.235.573,71	40%	60%	€ -151.190,90	31.12.2023
<i>Park & Ride Aderklaaerstraße GmbH</i>	Wien	€ 146.380,99	49%	51%	€ -42.819,10	31.12.2023
<i>P & R Park and Ride Donaustadtbrücke Garagenerrichtungs GmbH</i>	Wien	€ -2.316.298,51	94%	6%	€ -114.959,74	31.12.2023
<i>CP ZIPPERERSTRASSE Garagenerrichtungs GmbH</i>	Wien	€ 4.121,61	0%	100%	€ -2.014,45	31.12.2023
<i>CP Garagen-Consulting GmbH</i>	Wien	€ 69.809,17	100%	0%	€ 1.127,88	31.12.2023
<i>CP Garagen-Beteiligungs GmbH</i>	Wien	€ 55.248,81	100%	0%	€ 713,40	31.12.2023
<i>CP Garagenentwicklung GmbH & Co Ludo Hartmannplatz Garage KG</i>	Wien	€ -579.673,32	0%	60%	€ -8.490,55	31.12.2023
<i>CP Garagenentwicklung GmbH & Co Richard Waldemar Park Garage KG</i>	Wien	€ -404.562,93	0%	60%	€ -29.823,10	31.12.2023
<i>CP Garagenentwicklung GmbH & Co Klieberpark Garage KG</i>	Wien	€ -142.299,92	0%	60%	€ 12.205,97	31.12.2023
<i>CP Garagenentwicklung GmbH & Co Bacherplatz Garage KG</i>	Wien	€ 3.179,39	0%	100%	€ -867,39	31.12.2023
<i>Christophorus Holding GmbH</i>	Wien	€ 27.744,52	100%	0%	€ -261,42	31.12.2023
<i>MP Tiefgarage Sensengasse GmbH</i>	Wien	€ -1.903.744,97	94%	0%	€ 108.073,59	31.12.2023
<i>Dell Büro Center Kft. *)</i>	Budapest	€ 823,21	0%	76%	€ -5.068,97	31.12.2022
<i>Garage Parhamerplatz Errichtungs GmbH</i>	Wien	€ -376.453,81	94%	0%	€ -21.829,28	31.12.2023
<i>BOE Parking Kft. *)</i>	Budapest	€ 1.147.782,13	74%	0%	€ 153.179,21	31.12.2023
<i>BOE Palace Garazs Kft. *)</i>	Budapest	€ 211.515,15	70%	0%	€ 60.357,89	31.12.2023
<i>PG Wattgasse Garagenerrichtungs GmbH</i>	Wien	€ -146.187,00	60%	20%	€ -235.231,74	31.12.2023
<i>Hotel Stadt Triest Gesellschaft m.b.H.</i>	Wien	€ 8.708.863,49	94%	0%	€ -1.494.730,80	31.12.2023
<i>BOE Garage Technologiestraße GmbH</i>	Wien	€ 693.741,58	89%	0%	€ 110.776,45	31.03.2023

Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

<i>Abroma Beteiligungsverwaltungs GmbH</i>	Wien	€ 292.374,84	26%	0%	€ 62.538,93	31.12.2022
<i>Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklungs GmbH</i>	Wien	€ 1.888.707,27	6%	0%	€ 841.944,92	31.12.2023

*) Als Umrechnungskurs für die ungarischen Beteiligungen wurde der ÖNB Referenzkurs per 31.12.2023 herangezogen (1€ = 382,80 HUF).

Personal

Im Jahresdurchschnitt 2024 waren 36 (2023: 35) Dienstnehmer, davon 6 Arbeiter (2023: 7) und 30 Angestellte (2023: 28) beschäftigt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 06.06.2025 wurden 100% Anteile an der List Hospitality Group GmbH erworben. Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um eine Holding, die 7 Tochtergesellschaften besitzt.

Nach dem Bilanzstichtag traten keine Ereignisse ein, die zu einer anderen Darstellung oder Beurteilung des Jahresabschlusses geführt hätten.

List Beteiligungsges.m.b.H.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Aufwendungen für die Abschlussprüfung betragen EUR 19.920,00 (2023: EUR 18.650,00).

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Diese betragen für das folgende Geschäftsjahr EUR 1.213.344,41 (2023: EUR 1.220.558,93) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre EUR 6.066.722,05 (2023: EUR 6.102.794,65).

Geschäftsführung

Von der Schutzklausel im Sinne des § 242 Abs 4 UGB wird Gebrauch gemacht, da die Geschäftsführung aus weniger als drei Personen besteht.

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Hans Christoph List, Wien.

Gewinnverwendungsvorschlag

Wir schlagen der Gesellschafterversammlung vor, den im Jahresabschluss zum 31.12.2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn von EUR 66.442.671,23 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wien, am 31. Juli 2025


DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG