



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 149039a

FIRMA

Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft
für Immobilienberatung und -verwertung
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 mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

30.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Mag. Dr. Daniel Jelitzka, geb 09.07.1969
am 30.09.2025

Reza Akhavan Aghdam, geb 11.09.1970
am 30.09.2025

PRÜFWERT: 1bffbcc464f51d0a564c52b6dfaeac26

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	185.481.461,42	156.384
Anlagevermögen	30.946.182,87	35.113
Immaterielle Vermögensgegenstände	15.746,00	17
Sachanlagen	1.812.595,41	1.709
Grundstücke und Bauten	1.566.543,49	1.568
davon Grundwert	1.522.155,43	1.522
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.437,24	141
geleistete Anzahlungen	153.614,68	0
Finanzanlagen	29.117.841,46	33.386
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.776.372,99	5.118
Beteiligungen	16.886.480,70	18.773
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	9.454.987,77	9.495
Umlaufvermögen	154.224.724,74	121.154
Vorräte	73.820.957,98	61.663
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	54.760.076,04	48.821
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.077.673,62	5.188
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.757.213,01	112
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	36.036.590,01	35.023
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	19.480.511,75	22.081
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	9.645.812,41	8.610
Guthaben bei Kreditinstituten	25.643.690,72	10.671
Rechnungsabgrenzungsposten	310.553,81	117
PASSIVA	185.481.461,42	156.384
Eigenkapital	77.646.941,21	76.617
eingefordertes Stammkapital	36.336,41	36
Stammkapital	72.672,83	73
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-36.336,42	-36
davon eingezahlt	36.336,41	36
Kapitalrücklagen	0,00	412
Gewinnrücklagen	8.865,86	9
Bilanzgewinn	77.601.738,94	76.160
davon Gewinnvortrag	76.160.228,26	69.036
Rückstellungen	3.488.711,07	3.334
Verbindlichkeiten	104.340.860,08	76.429
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	73.061.471,26	54.531
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.153.497,94	50.878
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	58.632.892,78	42.426
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	161.513,70	5.589
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.824.048,52	3.853
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.006.250,00	722

laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	40.201.799,92	16.109
Rechnungsabgrenzungsposten	4.949,06	4

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	5.401.057,60	2.090
sonstige betriebliche Erträge	153.585,50	51
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	80.718,49	8
übrige	72.867,01	43
Personalaufwand	-1.217.006,56	-945
Gehälter	-1.015.832,48	-770
soziale Aufwendungen	-201.174,08	-174
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-15.433,69	-11
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-185.740,39	-163
Abschreibungen	-58.141,75	-58
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-58.141,75	-58
sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.813.533,66	-3.405
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-171.820,37	-75
Zwischensumme - Betriebserfolg	-534.038,87	-2.267
Erträge aus Beteiligungen	9.484.530,34	13.913
davon aus verbundenen Unternehmen	5.490.000,00	0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.670.747,50	1.604
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.717.593,55	1.412
davon aus verbundenen Unternehmen	115.421,60	140
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	993.466,64	72
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-6.664.992,65	-1.084
davon Abschreibungen	-5.192.892,65	-749
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.649.183,83	-4.815
davon betreffend verbundene Unternehmen	-201.393,15	-32
Zwischensumme - Finanzerfolg	2.552.161,55	11.103
Ergebnis vor Steuern	2.018.122,68	8.836
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-988.490,17	-1.712
Ergebnis nach Steuern	1.029.632,51	7.124
JAHRESÜBERSCHUSS	1.029.632,51	7.124
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	411.878,17	0
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	76.160.228,26	69.036
BILANZGEWINN	77.601.738,94	76.160

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung angewandt.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuches (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.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 221 Abs. 2 UGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Jahresabschluss enthält keine auf fremde Währung lautende Sachverhalte.

Immaterielles Anlagevermögen

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

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen. Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	5	- 10

Sachanlagen

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 1.522.155,43 (Vorjahr: EUR 1.522.155,43) 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 der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen. Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
Grundstücke und Bauten	10	- 45
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	- 10

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Beteiligungen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Im Geschäftsjahr wurden ausschüttungsbedingte außerplanmäßige Abschreibungen sowie Teilwertabschreibungen vorgenommen.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet und gegebenenfalls zum Stichtagskurs (bei voraussichtlich dauernder Wertminderung) abgewertet. Im Abschlussjahr erfolgte keine Abwertung.

Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Die Herstellungskosten umfassen neben den direkt zuordenbaren Einzelkosten auch angemessene Gemeinkosten. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Unfertige Erzeugnisse umfassen Bauträgerprojekte in der Planungs- und Bauphase. Fertigerzeugnisse und Waren beinhalten Restbestände übergebener Bauträgerprojekte, Einzelwohnungen sowie kurz- und mittelfristig gehaltene Immobilien.

Sanierungsprojekte sind in den noch nicht abrechenbaren Leistungen erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Sonstige Rückstellungen

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. Die Rückstellungen sind kurzfristig.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen der Bilanz**Aktiva****A. Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist aus dem angefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

III. Finanzanlagen**1. Anteile an verbundenen Unternehmen**

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
Führichgasse 10 Projektentwicklung GmbH	1060 Wien	-1.628.013,47	95,0	575.461,45	31.12.2024
GrillEben 5 Immobilien GmbH	1060 Wien	5.339,05	100,0	-4.660,95	31.12.2024
GrillEben 5 Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-29.181,07	94,0	-39.181,07	31.12.2024
JP FJK 51 Beteiligungs GmbH	1060 Wien	1.240.760,53	100,0	-134.464,19	31.12.2024
JP LWS Leistbares Wohnen Simmeringer Hauptstraße 153-155 GmbH & Co KG	1060 Wien	368.850,29	90,0	132.742,37	31.12.2024
JPI Hospitality Advisory GmbH	1060 Wien	37.525,47	74,9	-103.346,69	31.12.2024
LWS Leistbares Wohnen Simmeringer Hauptstraße 153-155 GmbH	1060 Wien	470.534,39	100,0	445.051,90	31.12.2024
puck immobilien app services GmbH	1060 Wien	354.414,17	54,0	-463.864,89	31.12.2024
Renngasse 10 Immobilienentwicklungs- und verwertungs GmbH	1060 Wien	278.888,74	75,0	12.016,70	31.12.2024
Renngasse 10 Tiefgaragen GmbH	1060 Wien	183.309,99	75,0	-3.449,29	31.12.2024

Die Angaben gem. § 238 Z 2 UGB unterbleiben für die treuhändig gehaltenen Anteile, da nach unternehmerischer Beurteilung die Angaben geeignet sind, dem Unternehmen oder dem anderen Unternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen.

Vorjahr

Firmenname	Firmensitz	<u>Eigenkapital</u>	<u>Anteil in %</u>	<u>Letztes Ergebnis</u>	<u>Bilanzstichtag</u>
Führichgasse 10					
Projektentwicklung GmbH	1060 Wien	-2.203.474,92	95,0	379.561,28	31.12.2023
JP FJK 51 Beteiligungs GmbH	1060 Wien	1.375.224,72	100,0	3.140.226,32	31.12.2023
JP LWS Leistbares Wohnen Simmeringer Hauptstraße					
153-155 GmbH & Co KG	1060 Wien	6.236.107,92	90,0	8.034.439,11	31.12.2023
JPI Hospitality Advisory GmbH	1060 Wien	140.872,16	74,9	-53.252,78	31.12.2023
LWS Leistbares Wohnen Simmeringer Hauptstraße					
153-155 GmbH	1060 Wien	25.482,49	100,0	-5.998,59	31.12.2023
puck immobilien app services GmbH	1060 Wien	195.454,06	54,0	-1.242.373,69	31.12.2023
Renngasse 10 Immobilienentwicklungs- und verwertungs GmbH	1060 Wien	266.872,04	75,0	-167.794,21	31.12.2023
Renngasse 10 Tiefgaragen GmbH	1060 Wien	186.759,28	75,0	4.900,74	31.12.2023

2. Beteiligungen

Firmenname	Firmensitz	<u>Eigenkapital</u>	<u>Anteil in %</u>	<u>Letztes Ergebnis</u>	Bilanzstichtag
Dr. Jelitzka + Partner Vermögensbeteiligungs und Immobilientreuhand GmbH & Co KG	1060 Wien	282.177,23	50,0	-31.177,26	31.12.2024
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	1030 Wien	31.283,85	50,0	-3.716,15	31.12.2024
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	1030 Wien	212.867,94	50,0	46.538,64	31.12.2024
EEL Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH	1060 Wien	23.531,42	50,0	-884,02	31.12.2024
EEL Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH & Co KG	1060 Wien	613.054,68	50,0	829.911,69	31.12.2024
EEL Beta Immobilien GmbH	1060 Wien	30.240,38	50,0	-1.095,06	31.12.2024
EEL Beta Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-1.348.573,28	47,0	-440.368,17	31.12.2024
EDOB 6 GmbH	1060 Wien	56.894,97	50,0	1.760,40	31.12.2024
EDOB 6 GmbH & Co KG	1060 Wien	113.297,47	50,0	-10.962,63	31.12.2024
ENI Drei Immobilien GmbH	1060 Wien	30.925,49	25,0	-4.074,51	31.12.2024
ENI Drei Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	44.001.524,86	23,5	-3.418.475,14	31.12.2024
ESI bastei 6 GmbH & Co KG	1060 Wien	-3.399.090,29	45,0	-901.022,47	31.12.2024
ESI Epsilon ZWEI Immobilienbet. u. entw. GmbH	1060 Wien	685.976,75	50,0	-2.105,93	31.3.2024
ESI IOTA Beteiligungs GmbH	1060 Wien	621.347,63	50,0	32.086,09	30.6.2024
ESI PG16 Liegenschaftsverwertungs GmbH in Liqu	1060 Wien	30.155,95	50,0	-4.844,05	31.12.2024
FM 33 GmbH	1060 Wien	44.121,66	50,0	391,65	31.12.2024
FM 33 GmbH & Co KG	1060 Wien	235.998,26	45,0	-238.388,55	31.12.2024
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	1020 Wien	5.825,14	51,0	7,82	31.12.2024
Gestett 36 Immobilien GmbH Hoher Markt 12	1060 Wien	213.787,09	50,0	170.894,14	31.12.2024
Projektentwicklungs GmbH	1060 Wien	-1.559.745,51	50,0	46.084,10	31.12.2024
HP San Betriebs GmbH	1060 Wien	36.314,08	45,0	-5.668,22	31.12.2024
JP Immobiliengruppe Verwaltung GmbH	1060 Wien	1.526.577,60	50,0	853.493,02	31.12.2024
JP-KG 19 Immobilienentwicklungs GmbH	1060 Wien	3.882.652,02	40,0	303.967,22	31.12.2024
JPI Kitzbühel Entwicklungs GmbH	1060 Wien	-1.847.677,01	45,1	-832.674,84	31.12.2024
JPI-HA 2 Hospitality Advisory GmbH	1060 Wien	-3.839,49	50,0	-17.538,84	31.12.2024
KBRG 22 Immo GmbH	1010 Wien	39.657,20	50,0	1.314,75	31.12.2024
KBRG 22 Immo GmbH & Co KG	1010 Wien	-1.561.293,17	45,0	2.444.061,54	31.12.2024
LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH	1060 Wien	-4.230.674,96	0,5	814.644,19	31.3.2024
Lory 45 Immobilienentwicklungs GmbH	1060 Wien	23.071,53	50,0	-2.831,42	31.12.2024

Lory 45						
Immobilienentwicklungs GmbH						
& Co KG	1060 Wien	1.207.610,47	50,0	177.279,52	31.12.2024	
MADAMI Realitäten GmbH	1060 Wien	-491.735,29	40,0	-220.183,67	31.12.2024	
Metropolis						
Beteiligungsverwaltung GmbH						
in Liqu	1060 Wien	109.838,78	50,0	-24.587,04	31.12.2024	
MGW Two Immobilien GmbH	1060 Wien	139.327,32	50,0	4.312,14	31.12.2024	
Piazza V.V. Beteiligungs						
GmbH	1060 Wien	4.885.497,16	31,7	-124.620,43	31.12.2024	
PKL Traditionscafe GmbH	1010 Wien	218.511,72	50,0	58.282,63	31.12.2024	
PNBM Brands GmbH	1060 Wien	-55.885,04	41,8	-155.885,04	31.12.2024	
PORTS A GmbH	1060 Wien	6.424.950,27	33,3	67.636,10	31.12.2024	
PORTS Antares Beteiligungs						
GmbH	1060 Wien	4.679.014,99	50,0	-75.705,24	31.12.2024	
Predicom AT Beteiligungs						
GmbH	1060 Wien	724.972,25	50,0	-6.004,01	31.12.2024	
RSP Eins Immobilien GmbH	1060 Wien	44.717,01	50,0	1.514,56	31.12.2024	
RSP Eins Immobilien GmbH &						
Co KG	1060 Wien	-17.474.206,18	45,0	-5.062.497,51	31.12.2024	
SBA Stigma Entwicklungs						
GmbH	1060 Wien	28.713,08	33,3	-3.273,20	31.12.2024	
SBST 39 Immobilien GmbH	1060 Wien	30.234,32	50,0	-1.289,09	31.12.2024	
SBST 39 Immobilien GmbH &						
Co KG	1060 Wien	-1.158.810,14	47,0	-269.491,83	31.12.2024	
Turmburg 1 Immobilien GmbH	1060 Wien	38.861,01	33,3	2.175,24	31.12.2024	
Turmburg 1 Immobilien GmbH						
& Co KG	1060 Wien	-1.503.397,77	30,0	-440.586,06	31.12.2024	
WBSB Beteiligungs GmbH	1010 Wien	k.A.	32,0	k.A.	k. A.	
Wertinvest und JP Immobilien-						
und Beteiligungsverwaltung						
GmbH	1060 Wien	12.652.805,63	50,0	445.994,49	31.12.2024	
WHPS 52 Projekt GmbH	1060 Wien	1.031.932,73	33,3	-1.413.418,91	31.12.2024	

Die Angaben gem. § 238 Z 2 UGB unterbleiben für die treuhändig gehaltenen Anteile, da nach unternehmerischer Beurteilung die Angaben geeignet sind, dem Unternehmen oder dem anderen Unternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen.

Vorjahr

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
Dr. Jelitzka + Partner Vermögensbeteiligungs und Immobilientreuhand GmbH & Co KG	1060 Wien	813.354,49	50,0	78.006,22	31.12.2023
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	1030 Wien	40.642,17	50,0	-3.514,94	31.12.2023
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	1030 Wien	416.329,30	50,0	8.907,96	31.12.2023
EEl Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH	1060 Wien	24.415,44	50,0	-1.244,51	31.12.2023
EEl Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH & Co KG	1060 Wien	-216.857,01	50,0	-310.684,12	31.12.2023
EEl Beta Immobilien GmbH	1060 Wien	31.335,44	50,0	765,24	31.12.2023
EEl Beta Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-908.205,11	47,0	-153.247,48	31.12.2023
EDOB 6 GmbH	1060 Wien	55.134,57	50,0	2.604,55	31.12.2023
EDOB 6 GmbH & Co KG	1060 Wien	-75.739,90	50,0	-11.920,93	31.12.2023
ESI bastei 6 GmbH & Co KG	1060 Wien	-2.498.067,82	45,0	-1.378.134,20	31.12.2023
ESI Epsilon ZWEI Immobilienbet. u. entw. GmbH	1060 Wien	688.082,68	50,0	-1.675,50	31.3.2023
ESI IOTA Beteiligungs GmbH	1060 Wien	1.589.261,54	25,0	513.011,91	30.6.2023
ESI PG16 Liegenschaftsverwertungs GmbH	1060 Wien	50.299,90	50,0	15.205,21	31.12.2023
FM 33 GmbH	1060 Wien	43.730,01	50,0	-485,82	31.12.2023
FM 33 GmbH & Co KG	1060 Wien	474.386,81	45,0	-227.596,46	31.12.2023
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	1020 Wien	5.817,32	51,0	-5.849,83	31.12.2023
Gestett 36 Immobilien GmbH Hoher Markt 12 Projektentwicklungs GmbH	1060 Wien	-1.513.661,41	50,0	-125.117,32	31.12.2023
HP San Betriebs GmbH	1060 Wien	41.982,30	45,0	-99.095,51	31.12.2023
JP-KG 19 Immobilienentwicklungs GmbH	1060 Wien	3.578.684,80	40,0	845.971,65	31.12.2023
JPI Kitzbühel Entwicklungs GmbH	1060 Wien	-1.015.002,17	45,0	-570.108,73	31.12.2023
JP Immobiliengruppe Verwaltung GmbH	1060 Wien	673.084,58	50,0	-10.520,97	31.12.2023
KBRG 22 Immo GmbH	1010 Wien	38.342,45	50,0	681,22	31.12.2023
KBRG 22 Immo GmbH & Co KG	1010 Wien	-4.005.354,71	45,0	-1.030.904,85	31.12.2023
LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH Wien	1060 Wien	-5.045.319,15	0,5	897.327,32	31.3.2023
Lory 45 Immobilienentwicklungs GmbH	1060 Wien	25.902,95	50,0	-589,67	31.12.2023
Lory 45 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	1060 Wien	7.530.330,95	50,0	7.597.209,78	31.12.2023

Löschbrandgründe						
Projektentwicklungs GmbH	1190 Wien	28.798,66	50,0	Liquidation		31.5.2023
MADAMI Realitäten GmbH	1060 Wien	-271.551,62	40,0	-306.551,62		31.12.2023
Metropolis						
Beteiligungsverwaltung GmbH	1060 Wien	134.744,88	50,0	-333,30		31.3.2023
MGW Two Immobilien GmbH	1060 Wien	135.015,18	50,0	6.289,37		31.12.2023
Palais Karmeliter Immobilien						
GmbH in Liqu.	1060 Wien	36.758,82	50,0	1.758,82		30.9.2023
Palais Karmeliter Immobilien						
GmbH & Co KG in Liqu.	1060 Wien	8.682,72	28,3	-3.317,28		30.9.2023
PKL Traditionscafe GmbH	1010 Wien	140.229,09	50,0	-64.770,91		31.12.2023
PORTS A GmbH	1060 Wien	6.357.314,17	33,3	54.334,10		31.12.2023
PORTS Antares Beteiligungs						
GmbH	1060 Wien	4.232.220,86	50,0	-111.433,26		31.12.2023
Predicom AT Beteiligungs						
GmbH	1060 Wien	730.976,26	50,0	-4.023,74		31.12.2023
RSP Eins Immobilien GmbH	1060 Wien	43.202,45	50,0	1.578,90		31.12.2023
RSP Eins Immobilien GmbH &						
Co KG	1060 Wien	-12.411.708,67	45,0	-4.041.834,25		31.12.2023
SBA Stigma Entwicklungs						
GmbH	1060 Wien	31.986,28	33,3	-3.013,72		31.12.2023
SBST 39 Immobilien GmbH	1060 Wien	31.523,41	50,0	-411,65		31.12.2023
SBST 39 Immobilien GmbH &						
Co KG	1060 Wien	-889.318,31	47,0	-565.875,52		31.12.2023
Turmburg 1 Immobilien GmbH	1060 Wien	36.685,77	33,0	1.890,84		31.12.2023
Turmburg 1 Immobilien GmbH						
& Co KG	1060 Wien	-1.062.811,71	30,0	-445.794,58		31.12.2023
WBSB Beteiligungs GmbH	1010 Wien	133.967,29	32,0	5.400,45		31.12.2023
WertInvest Ananas GmbH	1060 Wien	114.420,93	40,0	7.178,88		31.12.2023
Wertinvest und JP						
Immobilien- und						
Beteiligungsverwaltung GmbH	1060 Wien	12.206.811,14	50,0	321.805,02		31.12.2023
WHPS 52 Projekt GmbH	1060 Wien	2.445.351,64	33,3	3.993.775,20		31.12.2023

3. Wertpapiere des Anlagevermögens

Der Bilanzposten enthält im Wesentlichen 6,80% der Anteile an der Addiko Bank AG, Wipplingerstraße 34/4.OG, 1010 Wien. Die Aktien werden an der Börse (Amtlicher Handel in Wien) unter der ISIN AT000ADDIKO0 gehandelt. Der beizulegende Zeitwert per 31.12.2024 beträgt EUR 26.119.737,50 (Vorjahr: TEUR 17.700) im Vergleich zum Buchwert von EUR 9.428.647,77 (Vorjahr: TEUR 9.429).

Im Geschäftsjahr wurden die Aktien verkauft. Die im Kaufvertrag vereinbarte aufschiebende Bedingung ist noch nicht erfüllt, der Erlös wird daher erst zukünftig realisiert.

B. Umlaufvermögen**I. Vorräte**

Die unfertigen Erzeugnisse umfassen zum Stichtag fünf Bauträgerprojekte (Vorjahr: 6). In den Fertigerzeugnissen und Waren werden zum 31.12.2024 drei Liegenschaften (Vorjahr: 0) sowie drei Stellplätze (Vorjahr: 4) erfasst. Die noch nicht abrechenbaren Leistungen betreffen 14 Sanierungsprojekte (Vorjahr: 14), die zum Stichtag noch nicht realisiert waren.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.360.754,11	4.749.795,82	1.610.958,29
Vorjahr	5.053.601,76	3.357.718,38	1.695.883,38
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.077.673,62	6.320.460,61	2.757.213,01
Vorjahr	5.187.560,93	5.076.039,01	111.521,92
<i>davon sonstige</i>	<i>9.077.673,62</i>	<i>6.320.460,61</i>	<i>2.757.213,01</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>5.187.560,93</i>	<i>5.076.039,01</i>	<i>111.521,92</i>
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	36.036.590,01	16.556.078,26	19.480.511,75
Vorjahr	35.023.040,26	12.941.665,13	22.081.375,13
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>399.926,40</i>	<i>399.926,40</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>164.746,12</i>	<i>164.746,12</i>	<i>0,00</i>
<i>davon sonstige</i>	<i>35.636.663,61</i>	<i>16.156.151,86</i>	<i>19.480.511,75</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>34.858.294,14</i>	<i>12.776.919,01</i>	<i>22.081.375,13</i>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.285.058,30	3.135.684,97	149.373,33
Vorjahr	3.556.385,02	3.394.296,41	162.088,61
Summe Forderungen	54.760.076,04	30.762.019,66	23.998.056,38
Vorjahr	48.820.587,97	24.769.718,93	24.050.869,04

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 99.197,80 (Vorjahr: TEUR 171) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Per 31.12.2024 beträgt die pauschale Wertberichtigung der Forderungen aus Gesellschafterdarlehenszinsen EUR 2.293.525,05 (Vorjahr: TEUR 1.189).

III. Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 6.221.676,94 (Vorjahr: TEUR 2.319) sind zum Großteil zu Gunsten der finanzierenden Banken verpfändet bzw. sind für bestimmte Projekte gewidmet. Die frei verfügbaren Bankguthaben betragen zum Bilanzstichtag EUR 19.422.013,78 (Vorjahr: TEUR 8.352).

Passiva**B. Rückstellungen****1. Steuerrückstellungen**

	1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	31.12.2024 EUR
Körperschaftsteuer 2022	1.393.308,00	-1.393.308,00	0,00	0,00	0,00
Latente Steuern	801.000,00	0,00	0,00	945.000,00	1.746.000,00
	<u>2.194.308,00</u>	<u>-1.393.308,00</u>	<u>0,00</u>	<u>945.000,00</u>	<u>1.746.000,00</u>

2. sonstige Rückstellungen

	1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	31.12.2024 EUR
nicht konsumierte Urlaube	35.928,64	0,00	0,00	11.695,62	47.624,26
Beratungs- und Jahresabschlusskosten	28.500,00	-28.500,00	0,00	171.810,46	171.810,46
Prozesskosten/ Gewährleistung	89.613,16	-8.894,67	-80.718,49	96.412,87	96.412,87
Negativer Marktwert von Zinssicherungsgeschäften	890.184,59	-51.944,67	0,00	492.623,56	1.330.863,48
Steuerumlage Gruppenmitglieder	95.000,00	0,00	0,00	1.000,00	96.000,00
	<u>1.139.226,39</u>	<u>-89.339,34</u>	<u>-80.718,49</u>	<u>773.542,51</u>	<u>1.742.711,07</u>

C. Verbindlichkeiten

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.153.497,94	1.520.605,16	58.632.892,78	58.632.892,78	0,00
Vorjahr	50.878.290,31	8.452.494,05	42.425.796,26	42.425.796,26	0,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	25.549.611,25	25.549.611,25	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	2.500.000,00	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.371.892,55	3.087.466,58	9.284.425,97	432.859,61	8.851.566,36
Vorjahr	11.226.247,85	1.980.677,60	9.245.570,25	436.533,45	8.809.036,80
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	161.513,70	161.513,70	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	5.588.589,28	5.588.589,28	0,00	0,00	0,00
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>116.513,70</i>	<i>116.513,70</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon sonstige</i>	<i>45.000,00</i>	<i>45.000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>5.588.589,28</i>	<i>5.588.589,28</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.824.048,52	817.798,52	3.006.250,00	3.006.250,00	0,00
Vorjahr	3.852.673,25	3.130.764,76	721.908,49	721.908,49	0,00
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>984,97</i>	<i>984,97</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon sonstige</i>	<i>3.823.063,55</i>	<i>816.813,55</i>	<i>3.006.250,00</i>	<i>3.006.250,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>3.852.673,25</i>	<i>3.130.764,76</i>	<i>721.908,49</i>	<i>721.908,49</i>	<i>0,00</i>
sonstige Verbindlichkeiten	2.280.296,12	142.393,61	2.137.902,51	2.126.951,92	10.950,59
Vorjahr	2.383.110,22	245.207,71	2.137.902,51	1.626.951,92	510.950,59
Summe Verbindlichkeiten	104.340.860,08	31.279.388,82	73.061.471,26	64.198.954,31	8.862.516,95
Vorjahr	76.428.910,91	21.897.733,40	54.531.177,51	45.211.190,12	9.319.987,39

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 60.153.497,94 (Vorjahr: TEUR 45.078) sind in Form von Hypotheken dinglich besichert. Ein Betrag von EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 5.800) ist durch die Verpfändung von Wertpapierdepots besichert.

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 60.153.497,94 (Vorjahr: TEUR 45.078) bestehen des Weiteren Sicherheiten in Form der Abtretung der (zukünftigen) Verkaufserlöse aus dem jeweils finanzierten Baurägerprojekt oder in Form einer stillen Forderungszession aus den Mieteinnahmen.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist ein Passivposten in Höhe von EUR 9.337.916,16 (Vorjahr: TEUR 9.192) für ein Baurecht enthalten. Ab 2025 beginnen die Zahlungen für den Baurechtszins und demnach die Auflösung des Passivpostens über die Laufzeit.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 94.719,81 (Vorjahr: TEUR 112) erfasst, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

Kategorie	Summe	davon gegenüber/ für verbundene Unternehmen	davon gegenüber/ für assoziierte Unternehmen
Bürgschaften	17.376.851,00	110.000,00	16.552.118,00
Garantien	17.370.000,00	200.000,00	11.845.000,00
Patronatserklärungen	28.124.367,55	2.170.817,22	25.953.550,33
Summe	62.871.218,55	2.480.817,22	54.350.668,33

Vorjahr

Kategorie	Summe	davon gegenüber/ für verbundene Unternehmen	davon gegenüber/ für assoziierte Unternehmen
Bürgschaften	15.803.271,97	2.642.824,81	12.555.018,00
Garantien	9.350.000,00	200.000,00	5.325.000,00
Patronatserklärungen	27.453.550,33	1.500.000,00	25.953.550,33
Summe	52.606.822,30	4.342.824,81	43.833.568,33

Die Gesellschaft ist an mehreren Immobilien-Projektgesellschaften beteiligt. Im Rahmen der Projektfinanzierungen wurden teilweise zu den oben angeführten Bürgschaften und Garantien Nachschussverpflichtungen bzw. Negativ-Cash-Flow-Erklärungen abgegeben. Das Kreditvolumen dieser Finanzierungen beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2024 EUR 39.857.387,50 (Vorjahr: TEUR 106.243). Der mit dem Beteiligungsansatz gewichtete Anteil an dem Kreditvolumen beträgt EUR 22.576.145,33 (Vorjahr: TEUR 55.576).

Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**1. Umsatzerlöse**

	2024 EUR	2023 EUR
Liegenschaftserlöse	8.300.000,00	0,00
Sanierungen	5.730.512,72	6.556.450,37
Bauträgererlöse	5.452.406,69	25.000,00
sonstige (inklusive Mieterlöse und Betriebskosten)	1.843.481,78	1.703.219,11
	<u>21.326.401,19</u>	<u>8.284.669,48</u>

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erwirtschaftet.

2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen

	2024 EUR	2023 EUR
unfertige Erzeugnisse	-12.753.868,33	10.012.858,68
Fertigerzeugnisse	20.504.404,34	0,00
noch nicht abrechenbare Leistungen	-782.857,59	61.399,90
	<u>6.967.678,42</u>	<u>10.074.258,58</u>

3. sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge bestehen im Wesentlichen aus der Weiterverrechnung von Aufwendungen.

4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

Als Materialaufwand wird der Buchwert der Vorjahresbilanz der verkauften Liegenschaften ausgewiesen. Bei Liegenschaften, die innerhalb des gleichen Geschäftsjahres an- und verkauft wurden, werden hier die Anschaffungskosten inkl. aktivierungsfähiger Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen die Bauträgeraufwendungen, Sanierungsaufwendungen, Vorsteuerberichtigungen sowie Betriebs- und Hauseigentümergebrechnungen.

5. Personalaufwand

Es bestehen keine Abfertigungsverpflichtungen. Es werden für alle Mitarbeiter Leistungen an betriebliche Mitarbeitervereinigungen entrichtet.

6. Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich aus EUR 56.792,82 (Vorjahr: TEUR 57) planmäßiger Abschreibung und EUR 1.348,93 (Vorjahr: TEUR 1) geringwertige Vermögensgegenstände zusammen.

7. sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, werden Vorsteuerberichtigungen auf die allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Werbeaufwendungen, Instandsetzungen von Liegenschaften, Rechts- und Beratungsaufwendungen, interne Leistungsverrechnungen, Geschäftsführerbezüge sowie die weiterverrechneten Aufwendungen.

9. Erträge aus Beteiligungen	2024	2023
	EUR	EUR
JP LWS Leistbares Wohnen Simmeringer Hauptstraße 153-155 GmbH & Co KG	5.490.000,00	0,00
Lory 45 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	3.250.000,00	0,00
JPI Hospitality Investors Club GmbH & Co KG	310.557,39	0,00
Dr. Jelitzka + Partner Vermögensbeteiligungs u Immobilienreuehand GmbH & Co KG	250.000,00	1.450.000,00
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	125.000,00	0,00
Gestett 36 Immobilien GmbH	45.000,00	0,00
ESI PG 16 Liegenschaftsverwertungs GmbH	7.649,95	30.700,00
Rendity Equity GmbH & Co KG	3.501,91	25.151,72
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	2.821,09	0,00
EEL Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH & Co KG	0,00	7.350.000,00
JP-KG 19 Immobilienentwicklungs GmbH	0,00	4.800.000,00
Palais Karmeliter Immobilien GmbH	0,00	255.547,57
Palais Karmeliter Immobilien GmbH & Co KG	0,00	2.088,23
	9.484.530,34	13.913.487,52

10. Erträge aus anderen Wertpapieren

Im Geschäftsjahr erfolgten Dividenden-Ausschüttungen aus Wertpapieren in Höhe von EUR 1.670.747,50 (Vorjahr: TEUR 1.604) in Form von Kapitalrückführungen. Für die daraus resultierende Abweichung von steuerlichem und unternehmensrechtlichem Buchwert wurden entsprechende passive latente Steuern berücksichtigt.

11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aufgrund der aktuellen Marktsituation wurden Zinserträge aus Projektgesellschaften in Höhe von EUR 1.104.404,69 (Vorjahr: TEUR 694) wertberichtigt. Die Wertberichtigung wurde direkt gegen die Zinserlöse gebucht.

13. Aufwendungen aus Finanzanlagen

Es wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 5.192.892,65 (Vorjahr: TEUR 749) durchgeführt. Davon sind EUR 340.000,00 (Vorjahr: TEUR 540) ausschüttungsbedingte Abschreibungen.

Neben den angeführten außerplanmäßigen Abschreibungen wurden aus Vorsichtsgründen auch Wertberichtigungen von an Beteiligungsunternehmen gewährte Darlehen in Höhe von EUR 1.472.100,00 (Vorjahr: TEUR 167) gebildet.

14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen EUR 3.096.245,07 (Vorjahr: TEUR 2.435) Zinsaufwendungen aus Bankkrediten, EUR 903.522,61 (Vorjahr: TEUR 1.587) Aufwendungen aus Derivaten und EUR 271.059,42 (Vorjahr: TEUR 465) Geldbeschaffungskosten.

17. Steuern vom Einkommen

In den Steuern vom Einkommen betreffen EUR 945.000,00 (Vorjahr: TEUR 238) die Erhöhung der passiven latenten Steuern. Der zugrundeliegende Steuersatz beträgt 23%. Die in diesem Betrag enthaltenen aktiven latenten Steuern iHv EUR 1.754.000,00 (Vorjahr: TEUR 2.604) resultieren im Wesentlichen aus Differenzen bei den Geldbeschaffungskosten, den Siebtelabschreibungen und dem Zinsvortrag aus der Zinsschranke sowie aus positiven Ergebnistangenten von Beteiligungen an Personengesellschaften, die noch nicht ausgeschüttet wurden. Die passiven latenten Steuern resultieren aus den negativen Ergebnistangenten von Beteiligungen an Personengesellschaften sowie dem Unterschiedsbetrag des unternehmensrechtlichen Buchwerts im Vergleich zum steuerlichen Buchwert von Wertpapieren und überwiegen im Geschäftsjahr mit EUR 3.500.000 (Vorjahr: TEUR 3.405). In der Bilanz wurde eine Saldierung vorgenommen, wodurch passive latente Steuern in Höhe von EUR 1.746.000 (Vorjahr: TEUR 801) ausgewiesen werden.

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Gruppenmitglieder sind die folgenden Gesellschaften:

- Führichgasse 10 Projektentwicklung GmbH (seit der Veranlagung 2016)
- Rengasse 10 Immobilienentwicklungs- und verwertungs GmbH (seit der Veranlagung 2016)
- JP FJK 51 Beteiligungs GmbH (seit der Veranlagung 2017)

Die Belastungsmethode (Stand-alone-Methode) wird zur Regelung der Steuerumlage herangezogen.

Im Vorjahr kam es aufgrund des positiven Ergebnisses eines Gruppenmitglieds zur Verrechnung einer Steuerumlage von TEUR 23, in diesem Geschäftsjahr zu einer Nachverrechnung aus dem Jahr 2023 von EUR 80.000,00.

Aufgrund der erfolgten Verwertung der Verluste 2015 bis 2024 auf der Ebene des Gruppenträgers wurde eine Rückstellung für latente Steuerverpflichtungen gegenüber den Gruppenmitgliedern iHv. EUR 96.000 (Vorjahr: TEUR 95) erfasst. Die Berechnung erfolgte auf Basis der zugewiesenen Verluste unter Berücksichtigung des Steuersatzes von 23% (gültig ab 2024).

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist beim Handelsgericht Wien unter der Nummer FN 149039a registriert.

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft verfügt über folgende derivative Finanzinstrumente (SWAPs und CAPs):

Finanzprodukt	Nominalvolumen in EUR	Zinssatz/ Strike in %	Fälligkeit	Bewertung in EUR per 31.12.2024	Bewertung in TEUR per 31.12.2023
ZINSCAP	50.000.000,00	3,50	2025-03-31	0,00	99
ZINSCAP	25.000.000,00	3,25	2025-03-31	0,00	86
ZINSCAP	25.000.000,00	3,00	2025-06-30	143,36	139
ZINSCAP	25.000.000,00	3,00	2025-06-30	143,36	139
ZINSSWAP	1.500.000,00	0,69	2025-12-31	22.707,46	58
ZINSSWAP	10.000.000,00	2,89	2027-03-31	-172.371,61	---
ZINSSWAP	20.000.000,00	2,41	2027-09-30	-156.063,46	---
ZINSSWAP	10.000.000,00	2,61	2028-03-31	-164.188,49	---
ZINSSWAP	20.000.000,00	3,42	2028-03-31	-838.239,92	-890
EUR	186.500.000,00		EUR	-1.307.869,30	-369

Aufgrund des negativen Marktwerts zum 31.12.2024 diverser SWAPs wurde eine Drohverlustrückstellung in Höhe von EUR 1.330.863,48 (Vorjahr: TEUR 890) gebildet. Die CAPs wurden auf den jeweiligen Marktwert zum 31.12.2024 abgewertet.

Die Gesellschaft hat umfangreiche Zinsabsicherungen abgeschlossen, um neben den unmittelbaren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch einen Teil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Beteiligungsgesellschaften absichern zu können.

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	2024 EUR		2023 EUR	
	folgendes Geschäftsjahr	folgende fünf Geschäftsjahre	folgendes Geschäftsjahr	folgende fünf Geschäftsjahre
Miete Büro, Lager	37.423,68	187.118,40	34.992,24	174.961,20
Mieten Werbeflächen	121.458,96	607.294,80	162.291,60	811.458,00
Summe	158.882,64	794.413,20	197.283,84	986.419,20

Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen im Geschäftsjahr und im Vorjahr keine Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen.

Aufstellung über alle auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer

	2024 EUR	2023 EUR
Prüfung Jahresabschluss	21.710,00	20.150,00

Pflichtangaben über Organe und Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer gegliedert nach Arbeitern und Angestellten beträgt (§ 239 Abs. 1 Z 1 UGB):

	2024	2023
Arbeiter	0	0
Angestellte	7	7
Gesamt	7	7

Die Geschäftsführung oblag im Geschäftsjahr:

Mag. Dr. Daniel Jelitzka
Reza Akhavan Aghdam

Die Aufschlüsselung der Bezüge kann aufgrund der Bestimmung des § 242 Abs. 4 UGB unterbleiben.

Es gab im Geschäftsjahr wie im Vorjahr keine Aufwendungen aus Abfertigungen oder Pensionen betreffend der Geschäftsführung. An die Geschäftsführung wurden keine Vorschüsse geleistet und keine Kredite gewährt. Ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse für die Geschäftsführung eingegangen.


Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind nach dem Abschlussstichtag keine weiteren Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

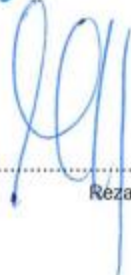
Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 weist für das Geschäftsjahr 2024 einen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 77.601.738,94 aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, einen Betrag von EUR 5.000.000,00 auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von EUR 72.601.738,94 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wien, 25. September 2025



.....
Mag. Dr. Daniel Jelitzka



.....
Reza Akhavan Aghdam

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abgänge		Umbuchungen		Stand		Abgänge		Zuschreibungen		Abgänge		Stand	
	1.1.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	1.1.2024	Abschreibungen	Zuschreibungen	31.12.2024	1.1.2024	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2024	1.1.2024	Abgänge	Stand
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen																
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	28.790,00	4.110,00	0,00	0,00	32.900,00	11.605,00	5.549,00	0,00	0,00	17.154,00	17.185,00	15.746,00				
II. Sachanlagen																
1. Grundstücke und Bauten davon Grundwert	1.589.595,60 1.522.105,43	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	1.589.595,60 1.522.105,43	21.187,88 0,00	1.864,23 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	23.052,11 0,00	1.568.407,72 1.522.105,43	1.566.543,49 1.522.195,43				
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	313.697,64	2.356,49	4.258,93	0,00	311.795,20	172.886,36	50.728,52	0,00	4.258,92	219.357,96	140.809,28	92.437,24				
3. geleistete Anzahlungen	0,00	153.614,68	0,00	0,00	153.614,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.614,68				
	1.903.293,24	155.971,17	4.258,93	0,00	2.055.005,48	194.076,24	52.592,75	0,00	4.258,92	242.410,07	1.709.217,00	1.812.595,41				
Finanzanlagen																
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.118.460,57	202.736,00	0,00	0,00	5.321.196,57	0,00	2.544.823,58	0,00	0,00	2.544.823,58	5.118.460,57	2.776.372,99				
Beteiligungen	22.614.756,87	3.870.963,62	3.674.379,81	0,00	22.711.340,68	3.741.989,75	2.615.258,66	0,00	532.368,43	5.824.859,98	18.772.787,12	16.886.480,70				
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	9.494.987,77	0,00	7.189,59	0,00	9.497.796,18	0,00	32.810,41	0,00	0,00	32.810,41	9.494.987,77	9.454.987,77				
	37.128.205,21	4.073.699,62	3.681.569,40	0,00	37.520.335,43	3.741.989,75	5.192.892,65	0,00	532.368,43	8.402.493,97	33.386.235,46	29.117.841,46				
SUMME ANLAGENSPIEGEL	39.060.288,45	4.233.780,79	3.685.828,33	0,00	39.608.240,91	3.947.650,99	5.251.034,40	0,00	536.627,35	8.662.058,04	35.112.637,46	30.946.182,87				