

BIP-Immobilien- verwaltung Gesell- schaft m.b.H., Wien

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2024



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H.
Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	PASSIVA	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. eingefordertes und eingezahltes Stammkapital	36.000,00	36.000,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	6.606.747,02	6.716.859,48	gezeichnetes Stammkapital: EUR 36.000,00 (Vj: EUR 36.000,00)		
	6.606.747,02	6.716.859,48	II. Kapitalrücklagen nicht gebundene	4.683.956,29	4.683.956,29
II. Sachanlagen			III. Bilanzgewinn	37.133.344,35	40.059.430,13
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	100.844.039,25	101.490.336,08	davon Gewinnvortrag: EUR 40.059.430,13 (Vj: EUR 43.325.803,55)		
davon Grundwert EUR 44.282.671,51 (Vj: EUR 44.282.671,51)				41.853.300,64	44.779.386,42
2. technische Anlagen und Maschinen	31.893,40	43.983,85	B. Rückstellungen		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	408.879,44	311.370,46	1. Rückstellungen für Abfertigungen	143.838,00	114.886,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	3.223.335,23	1.874.269,89	2. Steuerrückstellungen	203.748,27	203.748,27
	104.508.147,32	103.719.960,28	davon latente Steuerrückstellungen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
III. Finanzanlagen			3. sonstige Rückstellungen	5.050.249,77	5.824.144,81
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.500,00	17.502,00		5.397.836,04	6.142.779,08
	17.500,00	17.502,00	C. Verbindlichkeiten		
	111.132.394,34	110.454.321,76	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 5.269.287,54 (Vj: EUR 5.762.788,19)		
B. Umlaufvermögen			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 96.439.691,30 (Vj: EUR 96.439.361,70)		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.345.803,26	100.198.952,27
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	676.658,29	374.965,10	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.706.111,96 (Vj: EUR 3.759.590,57)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 95.639.691,30 (Vj: EUR 96.439.361,70)		
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	346.469,69	250.370,41	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.216.586,48	417.924,40
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.216.586,48 (Vj: EUR 417.924,40)		
	1.023.127,98	625.335,51	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	36.918.593,20	42.157.099,31	3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	800.000,00	0,00
	37.941.721,18	42.782.434,82	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1.558,81	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 800.000,00 (Vj: EUR 0,00)		
			4. sonstige Verbindlichkeiten	1.346.589,10	1.585.273,22
			davon aus Steuern: EUR 56.790,67 (Vj: EUR 57.548,66)		
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 2.654,93 (Vj: EUR 2.505,83)		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.346.589,10 (Vj: EUR 1.585.273,22)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	101.708.978,84	102.202.149,89
				114.000,00	114.000,00
	149.074.115,52	153.238.315,39		149.074.115,52	153.238.315,39

BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H.

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

	EUR	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		10.406.549,47	10.760.974,63
2. sonstige betriebliche Erträge			
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00		0,00
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		7.783,25
b) übrige	191.116,31		299.746,57
		191.116,31	307.529,82
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.472.267,79		-3.214.838,50
		-3.472.267,79	-3.214.838,50
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			
i) Gehälter	-286.884,08		-224.000,00
ii) Löhne	-199.773,27		-207.181,38
b) soziale Aufwendungen	-101.773,16		-102.753,13
davon Aufwendungen für Altersversorgung: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen: EUR 9.512,00 (Vj: EUR 16.241,84)			
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: EUR 90.880,89 (Vj: EUR 86.017,93)			
		-588.430,51	-533.934,51
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.206.971,23		-3.114.853,12
		-3.206.971,23	-3.114.853,12
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern	-99.722,73		-7.240,16
b) übrige	-2.779.983,02		-2.230.551,54
		-2.879.705,75	-2.237.791,70
7. Zwischensumme (Betriebsergebnis)		450.290,50	1.967.086,62
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.037.567,01	2.173.708,90
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			
9. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		125.540,49	0,00
10. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		0,00	-1.219.258,26
davon Abschreibungen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.539.483,78	-6.187.910,68
12. Zwischensumme (Finanzergebnis)		-3.376.376,28	-5.233.460,04
13. Ergebnis vor Steuern		-2.926.085,78	-3.266.373,42
14. Ergebnis nach Steuern		-2.926.085,78	-3.266.373,42
15. Jahresfehlbetrag		-2.926.085,78	-3.266.373,42
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		40.059.430,13	43.325.803,55
17. Bilanzgewinn		37.133.344,35	40.059.430,13

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeines

Gemäß Sacheinlagevertrag vom 07.09.2005 wurde mit Einbringungsstichtag 31.12.2004 einerseits das protokollierte Einzelunternehmen "Versicherungsmakler" und andererseits das nicht protokollierte Einzelunternehmen "Fahrzeughaus" in die BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H. ohne Kapitalerhöhung eingebracht.

Die Einbringungen erfolgten gemäß den Vorschriften des Artikel III UmgrStG.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss 2024 ist nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.

Der Jahresabschluss wurde 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 wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und Willkürfreiheit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und von einer Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die in dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert, Bilanzstichtag ist der 31.12..

Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden aktiviert und planmäßig über die entsprechende Nutzungsdauer abgeschrieben.

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 im Rahmen der Betriebseinbringungen eingebrachten Liegenschaften wurden per 31.12.2004 unter Zugrundelegung einer Sachverständigen – Beurteilung bewertet und mit den ermittelten Verkehrswerten angesetzt. Im Rahmen dieser Beurteilung wurde auch die Abschreibungsdauer je Liegenschaft festgelegt. Betreffend die Verschmelzungen gemäß Art I UmgrStG wurden die Buchwerte nach § 202 UGB fortgeführt.

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der kumulierten Abschreibung des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten geht aus Anlage 3a (Anlagenspiegel) hervor.

Außerplanmäßige Abschreibungen vom Anlagevermögen werden nur dann durchgeführt, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind.

Die Finanzanlagen gelangen grundsätzlich mit Anschaffungskosten zum Ansatz. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung wird eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Zeitwert ermittelt und angesetzt. Zusätzlich wurde eine pauschalierte Einzelwertberichtigung unter Berücksichtigung der Außenstandsdauern gebildet.

Rückstellungen

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften, sofern die Verpflichtung bzw. der Eintritt des Verlustes am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher ist, mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft erfasst derivative Finanzinstrumente grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten oder ihrem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag. Eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wird gemäß imparitätischem Realisationsprinzip gebildet. Derivative Finanzinstrumente werden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung bilanziert. Als beizulegender Wert wird der Marktwert auf Basis von externen Bestätigungen von Banken herangezogen.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**Erläuterungen zur Bilanz****Aktiva**

A. Anlagevermögen	EUR	111.132.394,34
	Vj: EUR	110.454.321,76

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände	EUR	6.606.747,02
	Vj: EUR	6.716.859,48

Das Fruchtgenussrecht resultiert aus einem Vertrag mit der Firma Shell Austria GmbH zur Betreuung von zwei Tankstellen in Nickelsdorf und wird über 80 Jahre verteilt, planmäßig abgeschrieben.

Die Anschaffungskosten laut Bewertung betragen EUR 8.809.000,00, der Buchwert zum Bilanzstichtag beträgt EUR 6.606.747,02.

II. Sachanlagen	EUR	104.508.147,32
	Vj: EUR	103.719.960,28

Die eingebrachten Sachanlagen wurden mit den Werten aus der Sachverständigen-Beurteilung angesetzt und werden auf die im Rahmen der Bewertung ermittelten Nutzungsdauern abgeschrieben.

Die einzelnen Posten des Sachanlagevermögens weisen folgende Rahmen für die Nutzungsdauer auf:

	Abschreibungsdauer
	in Jahren
Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	33,3 - 70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 - 10
Fuhrpark	4 – 8

Im Geschäftsjahr 2024 wurden externe Bewertungsgutachten für sämtliche Liegenschaften (mit Ausnahme der veräußerten) eingeholt.

III. Finanzanlagen	EUR	17.500,00
	Vj: EUR	17.502,00

Die Anteile an verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>Anteil in %</u>	<u>Buchwert in EUR</u>
Stranzenberggasse 9 Verwertungs GmbH	100,00	17.500,00

Die Bewertung der Anteile erfolgt zu Anschaffungskosten. Bei nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

B. Umlaufvermögen	EUR	37.941.721,18
	Vj: EUR	42.782.434,82

Unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips wurden bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	EUR	1.023.127,98
	Vj: EUR	625.335,51

	Stand 31.12.2024 EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr EUR	Stand 31.12.2023 EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	676.658,29	0,00	374.965,10	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	346.469,69	0,00	250.370,41	0,00
	1.023.127,98	0,00	625.335,51	0,00

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	EUR	676.658,29
	Vj: EUR	374.965,10

Einzelwertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden im erforderlichen Ausmaß iHv EUR 195.910,16 aktivisch abgesetzt (2023 EUR 187.399,60).

2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	EUR	346.469,69
	Vj: EUR	250.370,41

In den sonstigen Forderungen zum 31.12.2024 sind Erträge in Höhe von EUR 224.218,17 (2023 EUR 239.267,16) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Passiva

A. Eigenkapital	EUR	41.853.300,64
	Vj: EUR	44.779.386,42
I. eingefordertes und eingezahltes Stammkapital	EUR	36.000,00
	Vj: EUR	36.000,00

Das Stammkapital ist zur Gänze einbezahlt und beträgt zum 31.12.2024 EUR 36.000,00.

II. Kapitalrücklagen nicht gebundene	EUR	4.683.956,29
	Vj: EUR	4.683.956,29
B. Rückstellungen	EUR	5.397.836,04
	Vj: EUR	6.142.779,08

	Stand 31.12.2023 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen für Abfertigungen	114.886,00	0,00		28.952,00	143.838,00
Steuerrückstellungen	203.748,27	0,00	0,00	0,00	203.748,27
sonstige Rückstellungen	5.824.144,81	202.431,47	746.686,27	175.222,70	5.050.249,77
	<u>6.142.779,08</u>	<u>202.431,47</u>	<u>746.686,27</u>	<u>204.174,70</u>	<u>5.397.836,04</u>

1. Rückstellungen für Abfertigungen	EUR	143.838,00
	Vj: EUR	114.886,00

Den Abfertigungsrückstellungen wurde eine versicherungsmathematische Berechnung von Actuarconsult Ingenieurbüro für Versicherungsmathematik GmbH zugrunde gelegt, die nach den Regelungen der IFRS berechnet wurde (Projected Unit Credit Method - mit einem Rechnungszinssatz zum Stichtag von 3,37% (VJ 3,49%) (Duration: 3,44 und 2,48 (VJ 4,40 und 3,47) Jahre), einem erwarteten Gehaltstrend von 7,05 % (VJ 4,10 %) und ohne Berücksichtigung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten.

ten sowie einer Verteilung der Aufwendungen bis zum Pensionsalter). Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wurde das Regelpensionsalter mit der Angleichung des Pensionsantrittsalters der Frauen an das der Männer angenommen. Für die Berechnung der Rückstellungen wurden die AVÖ 2018-P - Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung zugrunde gelegt. Die Berechnung der Ansprüche für Abfertigungen erfolgte unter Zugrundelegung des Ansparungszeitraums bis zur Erreichung des Pensionsantrittsalters.

2. Steuerrückstellungen	EUR	203.748,27
	Vj: EUR	203.748,27

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Rückstellung für Eintragungsgebühren	203.748,27	203.748,27
	203.748,27	203.748,27

3. sonstige Rückstellungen	EUR	5.050.249,77
	Vj: EUR	5.824.144,81

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
sonstige Rückstellungen	128.082,70	156.032,65
Rückstellung für WT-Honorar	35.200,00	34.300,00
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	15.622,48	28.371,30
sonstige Rückstellungen HV	12.590,00	0,00
Drohverlustrückstellung aus Zinssicherungen	4.858.754,59	5.605.440,86
	5.050.249,77	5.824.144,81

Die sonstigen Rückstellungen betreffen die voraussichtlichen Leerstellungsaufwendungen für 2024, welche über die Betriebskostenabrechnung abgerechnet werden.

C. Verbindlichkeiten	EUR	101.708.978,84
	Vj: EUR	102.202.149,89

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreswerte in Klammer)

	Stand 31.12.2024 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.345.803,26 (100.198.952,27)	2.706.111,96 (3.759.590,57)	95.639.691,30 (96.439.361,70)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.216.586,48 (417.924,40)	1.216.586,48 (417.924,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	800.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	800.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	1.346.589,10 (1.585.273,22)	1.346.589,10 (1.585.273,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	101.708.978,84 (102.202.149,89)	5.269.287,54 (5.762.788,19)	96.439.691,30 (96.439.361,70)	0,00 (0,00)

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	98.345.803,26
	Vj: EUR	100.198.952,27

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zur Gänze zu Gunsten der finanzierenden Bank durch Eintragung ins Grundbuch hypothekarisch besichert und die Guthaben auf den Konten sind verpfändet.

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	1.216.586,48
	Vj: EUR	417.924,40

3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	EUR	800.000,00
	Vj: EUR	0,00

Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Darlehen BIP Verwaltungs- und BeteiligungsgesmbH	800.000,00	0,00
	800.000,00	0,00

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Darlehen BIP Verwaltungs- und BeteiligungsgesmbH	800.000,00	0,00
	800.000,00	0,00

In den sonstigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2024 sind Aufwendungen in Höhe von EUR 220.681,72 (2023: EUR 491.152,87) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Mietkautionen iHv EUR 779.823,46.

D. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	114.000,00
	Vj: EUR	114.000,00

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	114.000,00	114.000,00
	114.000,00	114.000,00

Die passiven Rechnungsabgrenzungen iHv EUR 114.000,00 betreffen in 2024 erhaltene Mietvorauszahlungen (Tankstellen Nickelsdorf).

Derivative Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag war ein Interest Rate Swap (Zinsswap) ohne direkt zugeordnetem Sicherungszusammenhang zu bestehenden Kreditverbindlichkeiten im Bestand. Der beizulegende Wert wurde auf Basis der Marktbewertung zum Bilanzstichtag ermittelt. Es ergab sich folgende Bewertung:

Finanzinstrument	Referenzwert (Nominale) in EUR	Marktwert 2024 in EUR	Marktwert 2023 in EUR
Zinsswap RZB 259223 (15) Laufzeit 2016 - 2028	66.013.000,00	-4.858.754,59	-5.605.440,86
Summe	66.013.000,00	-4.858.754,59	-5.605.440,86

Vorjahr:

Finanzinstrument	Referenzwert (Nominale) in EUR	Marktwert 2023 in EUR	Marktwert 2022 in EUR
Zinsswap RZB 259223 (15) Laufzeit 2016 – 2028	66.013.000,00	-5.605.440,86	-4.386.182,60
Summe	66.013.000,00	-5.605.440,86	-4.386.182,60

Für diesen Zinsswap, welcher zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert hatte, erfolgte die Bildung einer Drohverlustrückstellung. Diese Rückstellung für drohende Verluste iHv insgesamt EUR 4.858.754,59 (2023: EUR 5.605.440,86) wird unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

Um die Aussagekraft des Jahresabschlusses zu erhöhen und eine bessere Trennung in operatives Geschäft und Finanzierung zu erlangen, hat sich die Gesellschaft entschlossen, die Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten im Finanzergebnis zu erfassen. Es wurden daher sämtliche diesbezüglichen Erträge und Aufwendungen in den Positionen "Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens" und "Aufwendungen aus Finanzanlagen" (anstatt in den übrigen betrieblichen Aufwendungen) erfasst.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse	EUR	10.406.549,47
	Vj: EUR	10.760.974,63

Die Umsatzerlöse setzen sich sowohl aus den Mieteinnahmen als auch aus den Einnahmen aus den Betriebskosten zusammen.

2. sonstige betriebliche Erträge	EUR	191.116,31
	Vj: EUR	307.529,82

Zusammensetzung	2024 EUR	2023 EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	7.783,25
übrige	191.116,31	299.746,57
	191.116,31	307.529,82

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Einzelwertberichtigungen.

3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	EUR	3.472.267,79
	Vj: EUR	3.214.838,50

a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	EUR	3.472.267,79
	Vj: EUR	3.214.838,50

4. Personalaufwand	EUR	588.430,51
	Vj: EUR	533.934,51
a) Löhne und Gehälter	EUR	486.657,35
	Vj: EUR	431.181,38
b) soziale Aufwendungen	EUR	101.773,16
	Vj: EUR	102.753,13

Zusammensetzung	2024	2023
	EUR	EUR
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	90.880,89	86.017,93
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	9.512,00	16.241,84
sonstiger Sozialaufwand	1.380,27	493,36
	101.773,16	102.753,13

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Veränderungen zur Abfertigungsrückstellung iHv EUR 4.359,68 enthalten, der Rest betrifft Zahlungen an die Mitarbeitervorsorgekasse.

6. sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	2.879.705,75
	Vj: EUR	2.237.791,70
a) Steuern	EUR	99.722,73
	Vj: EUR	7.240,16

Zusammensetzung	2024	2023
	EUR	EUR
sonstige Gebühren und Abgaben	91.564,01	1.270,56
Bodenwertabgabe	2.825,66	3.745,66
diverse Gebühren und Abgaben 10%	2.663,57	3,91
Kammerumlage	2.393,72	1.926,60
diverse Gebühren und Abgaben 0% (land-u.forstwirt)	275,77	293,43
	99.722,73	7.240,16

b) übrige	EUR	2.779.983,02
	Vj: EUR	2.230.551,54

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen folgende Positionen:

Zusammensetzung	2024	2023
	EUR	EUR
Aufwand Hauseigentümer - Leerstand	1.458.371,53	1.162.143,96
Instandhaltung	236.998,38	89.384,20
Honorare von Dritten	218.614,72	52.733,16
Zuweisung Einzelwertberichtigungen Forderungen	195.910,16	187.399,60
Bankspesen	158.922,43	305.163,49
Rechts- und Beratungsaufwand	143.348,19	130.249,22
Verwaltungsaufwand	101.668,75	80.540,05
Betriebsaufwendungen Garagen	97.226,79	87.924,72
Aufwand Büroservicevertrag	43.735,78	41.771,52
Versicherungsaufwand	41.211,91	0,00
Grundsteuer	24.941,43	12.960,10
Spenden	15.500,00	1.000,00
Abschreibung Forderungen ohne Umsatzsteuer	12.225,30	455,65
Aufwand für Wartungsverträge	10.706,50	59.364,00
sonstiger Aufwand Unimog	10.588,12	6.728,24
verrechenbarer Aufwand 20%	2.772,41	3.566,43
Bankspesen HV	2.057,69	2.064,44
Porto	1.843,01	2.549,04
Werbeaufwand	1.157,44	0,00
sonstige betriebliche Aufwendungen	884,76	3.575,16
Instandhaltung Immobilien	655,97	0,00
Bonitätsauskunfte	439,40	426,40
Büromaterial	117,49	60,34
Baurechtszins Garagen	64,86	0,00
Marketingaufwand – webiste	20,00	0,00
Ausbildungskosten	0,00	380,00
Grundsteuer HV	0,00	111,82
	2.779.983,02	2.230.551,54

8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	5.037.567,01
	Vj: EUR	2.173.708,90

Zusammensetzung	2024	2023
	EUR	EUR
Erträge Derivatvzinsen - SWAPS	2.511.871,67	2.133.718,03
Zinserträge aus Bankguthaben	1.767.735,32	31.198,96
Erträge Aufl. Drohverlust-RSt. (Zinssicherung)	746.686,27	0,00
Habenzinsen	8.372,92	5.396,15
Zinserlöse HV	2.900,83	1.090,24
Zinserträge sonstige	0,00	2.305,52
	5.037.567,01	2.173.708,90

9. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	EUR	125.540,49
	Vj: EUR	0,00

Zusammensetzung	2024	2023
	EUR	EUR
Erlöse Abgang von Beteiligungen (+)	125.540,49	0,00
	125.540,49	0,00

Die Erträge aus dem Abgang zu Finanzanlagen des Umlaufvermögens resultieren aus der Liquidation der Park Living Fasangarten GmbH & Co KG.

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen EUR **8.539.483,78**
Vj: EUR 6.187.910,68

Zusammensetzung	2024 EUR	2023 EUR
Zinsaufwand für Bankkredite	5.541.660,00	3.237.204,18
Aufwand Derivatvzinsen - SWAPS	2.982.614,04	2.950.194,32
Zinsaufwand von Dritten	14.778,08	0,00
Zinsaufwand Kautionen HV	431,66	512,18
	8.539.483,78	6.187.910,68

sonstige Angaben

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

Anteile an verbundenen Unternehmen/Beteiligungen

Firmenname	Firmensitz	Anteil in %	EK (TEUR)	(TEUR)
				Ergebnis 31.12.2024
Stranzenberggasse 9 Verwertungs GmbH	Wien	100 %	64	-11

Beschäftigte

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 5 Dienstnehmer (2023: 5) beschäftigt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind nach dem Stichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die in der Gewinn- und Verlustrechnung oder in der Bilanz zu berücksichtigen waren.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Im Geschäftsjahr 2024 wurden EUR 34.112,00 (2023: EUR 30.000,00) für den Abschlussprüfer aufgewendet (Prüfungsleistung).

Aufwendungen für Geschäftsführung

Die Aufschlüsselung der für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge (Gehälter etc) der Mitglieder der Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 242 Abs 4 UGB.

Ergebnis (-Verwendung)

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR -2.926.085,78 ab. Der Bilanzgewinn in Höhe von 37.133.344,35 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Geschäftsführung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gehörten der Geschäftsführung an:

- Mag. Bettina Breiteneder, Schwarzenbergplatz 5, Top 7/1; 1030 Wien
- Johann Breiteneder, Schwarzenbergplatz 5, Top 7/1; 1030 Wien

Wien, am 10.07.2025

Die Geschäftsführung der
BIP-Immobilienverwaltung
Gesellschaft m.b.H.

Mag. Bettina Breiteneder



Johann Breiteneder



BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H.

Entwicklung des Anlagevermögens 2024

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Buchwerte			Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
	Stand 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	8.809.000,00	0,00	0,00	0,00	8.809.000,00	2.092.140,52	110.112,46	0,00	0,00	2.202.252,98	6.606.747,02	6.716.859,48	110.112,46
	8.809.000,00	0,00	0,00	0,00	8.809.000,00	2.092.140,52	110.112,46	0,00	0,00	2.202.252,98	6.606.747,02	6.716.859,48	110.112,46
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	170.583.546,67	53.888,11	0,00	2.299.754,33	172.937.189,11	69.093.210,59	2.999.939,27	0,00	0,00	72.093.149,86	100.844.039,25	101.490.336,08	2.999.939,27
2. technische Anlagen und Maschinen	264.100,13	0,00	0,00	0,00	264.100,13	220.116,28	12.090,45	0,00	0,00	232.206,73	31.893,40	43.983,85	12.090,45
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.354.162,13	35.795,25	0,00	132.720,94	1.522.678,32	1.042.791,67	71.007,21	0,00	0,00	1.113.798,88	408.879,44	311.370,46	71.007,21
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.874.269,89	3.781.540,61	0,00	-2.432.475,27	3.223.335,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.223.335,23	1.874.269,89	0,00
5. geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	13.821,84	13.821,84	0,00	0,00	0,00	13.821,84	0,00	13.821,84	0,00	0,00	0,00	13.821,84
	174.076.078,82	3.885.045,81	13.821,84	0,00	177.947.302,79	70.356.118,54	3.096.858,77	0,00	13.821,84	73.439.155,47	104.508.147,32	103.719.960,28	3.096.858,77
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.277.501,00	0,00	10.001,00	0,00	7.267.500,00	7.259.999,00	0,00	0,00	9.999,00	7.250.000,00	17.500,00	17.502,00	0,00
	7.277.501,00	0,00	10.001,00	0,00	7.267.500,00	7.259.999,00	0,00	0,00	9.999,00	7.250.000,00	17.500,00	17.502,00	0,00
	190.162.579,82	3.885.045,81	23.822,84	0,00	194.023.802,79	79.708.258,06	3.206.971,23	0,00	23.820,84	82.891.408,45	111.132.394,34	110.454.321,76	3.206.971,23

Lagebericht der BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H

für den Zeitraum 01.01 bis 31.12.2024

1. Gegenstand der Gesellschaft

In die BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H. wurde mit Sacheinlagevertrag vom 07.09.2005 rückwirkend zum 31.12.2004 von Herrn Johann Breiteneder (01.05.1930) das protokollierte Einzelunternehmen „Versicherungsmakler“ und das nicht protokollierte Einzelunternehmen „Fahrzeughaus“, mit allen Aktiven und Passiven sowie allen Rechten und Pflichten ohne Kapitalerhöhung eingebracht.

Mit dem Betrieb „Versicherungsmakler“ wurde umfangreiches Liegenschaftsvermögen sowie diesem zugeordnete Verbindlichkeiten eingebracht.

Die Grundlage des Unternehmens bilden seit 1.1.2005 die Geschäftsbereiche:

- An- und Verkauf, Verwaltung und Entwicklung von Immobilien und deren Vermietung
- Vermittlung und Abschluss von Versicherungen
- An- und Verkauf sowie die gewerbliche Vermietung von Kraftfahrzeugen.

2. Geschäftsführung

	Erstbestellung
Mag. Bettina Breiteneder, geb. 16.9.1970	1997
Johann Breiteneder, geb. 15.11.1975	1997

3. Mitarbeiter

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 5 Dienstnehmer beschäftigt.

4. Beteiligungen

Die BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H. war zum 31.12.2024 an folgenden Gesellschaften beteiligt:

- Zu 100 % an der Stranzenberggasse 9 Verwertungs GmbH

Die Beteiligungen an der Park Living Fasangarten GmbH & Co KG sowie an der Park Living Fasangarten GmbH bestehen aufgrund einer Liquidation der Gesellschaften im Geschäftsjahr 2024 nicht mehr.

5. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2024 hat ausgenommen von den begonnenen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an den beiden Hotelstandorten in Linz und Graz keine außergewöhnlichen Ereignisse beinhaltet. Für den Abschluss zum 31.12.2024 belief sich der Jahresüberschuss der BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H. auf TEUR -2.926. Das Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR -2.926 setzt sich aus einem Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 450 und dem Finanzergebnis in Höhe von TEUR -3.376 zusammen.

6. Ausgewählte Kennzahlen per 31.12.2024

Im Folgenden wird auf die für die Gesellschaft wichtigsten finanz- bzw. erfolgswirtschaftlichen Kennzahlen eingegangen und deren Berechnung kurz erklärt (aufgrund der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten).

Vermögenslage

Nachfolgend wird der Vermögens- und Kapitalaufbau der Gesellschaft zum 31.12.2024 erläutert und die Daten der Bilanz zum 31.12.2023 verglichen. Die sachlich zusammengehörenden Bilanzposten werden zusammengefasst. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sehen wir als langfristig an.

A K T I V A

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.607	4,4	6.717	4,4	-110	-1,6
Sachanlagen	104.508	70,1	103.720	67,7	788	0,8
Finanzanlagen	17	0,0	17	0,0	0	---
Anlagevermögen	111.132	74,5	110.454	72,1	678	0,6
Lieferforderungen	677	0,5	375	0,2	302	80,5
übrige Forderungen	346	0,2	250	0,2	96	38,4
Liquide Mittel	36.919	24,8	42.157	27,5	-5.238	-12,4
Umlaufvermögen	37.942	25,5	42.782	27,9	-4.840	-11,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	2	0,0	-2	-100,0
A K T I V A	149.074	100,0	153.238	100,0	-4.164	-2,7

P A S S I V A

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Nennkapital	36	0,0	36	0,0	0	---
Kapitalrücklagen	4.684	3,1	4.684	3,1	0	---
Bilanzgewinn	37.133	24,9	40.059	26,1	-2.926	-7,3
Eigenkapital	41.853	28,0	44.779	29,2	-2.926	-6,5
Eigene Mittel	41.853	28,0	44.779	29,2	-2.926	-6,5
Rückstellungen	144	0,1	115	0,1	29	25,2
Verbindlichkeiten	95.640	64,3	96.439	63,1	-799	-0,8
Konzernverbindlichkeiten	800	0,5	0	0,0	800	---
langfristiges Fremdkapital	96.584	64,9	96.554	63,1	30	0,0
Rückstellungen	5.254	3,5	6.028	3,9	-774	-12,8
Lieferantenverbindlichkeiten	1.217	0,7	418	0,2	799	191,1
Bankverbindlichkeiten	2.706	1,8	3.760	2,5	-1.054	-28,0
übrige Verbindlichkeiten	1.347	0,9	1.585	1,0	-238	-15,0
kurzfristiges Fremdkapital	10.524	6,9	11.791	7,6	-1.267	-10,7
Rechnungsabgrenzungsposten	114	0,1	114	0,1	0	---
Fremde Mittel	107.222	71,9	108.459	70,9	-1.237	-1,1
P A S S I V A	149.074	100,0	153.238	100,0	-4.164	-2,7

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR -4.164 reduziert und beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 149.074. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 74,5% jener des Umlaufvermögens 25,5%.

Die Eigenkapitalquote, berechnet als das Verhältnis von Eigenkapital zu Gesamtkapital, beläuft sich im Geschäftsjahr 2024 auf 28,0% (2023: 29,2%). Das langfristige Fremdkapital beläuft sich auf 64,9% (2023: 63,1%), das kurzfristige auf 6,9% (2023: 7,6%) der Bilanzsumme.

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat sich verringert und beträgt zum 31.12.2024 TEUR 36.919.

Finanzlage

Hinsichtlich der Finanzlage hat es gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen gegeben.

Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2024		2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	10.407	98,2	10.761	97,2	-354	-3,3
sonstige betriebliche Erträge	191	1,8	308	2,8	-117	-38,0
Betriebliche Erträge	10.598	100,0	11.069	100,0	-471	-4,3
Materialaufwand	-3.472	-32,8	-3.215	-29,0	-257	8,0
Personalaufwand	-588	-5,5	-534	-4,8	-54	10,1
Abschreibungen	-3.207	-30,3	-3.115	-28,1	-92	3,0
sonstiger betrieblicher Aufwand	-2.880	-27,2	-2.238	-20,2	-642	28,7
Betriebsergebnis	450	4,2	1.967	17,9	-1.516	-77,1
Finanzerträge	5.163	48,7	2.174	19,6	2.989	137,5
Finanzaufwendungen	-8.539	-80,6	-7.407	-66,9	-1.132	15,3
Finanzergebnis	-3.376	-31,9	-5.233	-47,3	1.857	-35,5
Ergebnis vor Steuern	-2.925	-27,7	-3.266	-29,4	341	-10,4
Ergebnis nach Steuern	-2.925	-27,7	-3.266	-29,4	341	-10,4
Jahresfehlbetrag	-2.925	-27,7	-3.266	-29,4	341	-10,4
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	40.059	378,0	43.326	391,4	-3.267	-7,5
Bilanzgewinn	37.133	350,3	40.059	362,0	-2.926	-7,3

Der Umsatz ist im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um -3,3 % oder TEUR -354 auf TEUR 10.407 gesunken.

Zum 31.12.2024 wurde das Zinssicherungsgeschäft mit einem Marktwert von TEUR -4.859 (2023: TEUR -5.605) bewertet, sodass sich im Geschäftsjahr eine Auflösung des Rückstellungsbetrages ergab.

Die Senkung ist auf die Entwicklung des Marktwertes und die Entwicklung der Zinssätze zurückzuführen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Buchwerte dieses Geschäfts in den Positionen „Sonstige Rückstellungen“ in der Bilanz ausgewiesen sind. Alle Aufwendungen und Erträge sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Aufwendungen bzw. Erträgen aus Finanzanlagen zu finden.

Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

	2023	2024
Eigenmittelquote (§ 23 URG)		
$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital} - \text{Erhaltene Anzahlungen}}$	29,22%	28,08%
Effektivverschuldung (§ 24 Abs. 1 URG)		
$\frac{\text{Fremdkapital} - \text{Liquide Mittel} - \text{Erhaltene Anzahlungen}}{1000}$	66.188	70.188

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

Nettoverschuldung (Net Debt)		
$\frac{\text{verzinsliches Fremdkapital} - \text{flüssige Mittel}}{1000}$	58.157	61.571
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		
$\frac{\text{Nettoverschuldung}}{\text{Eigenkapital}}$	130%	147%

7. Risikoberichterstattung

Konjunkturrisiko

Die Entwicklung der Grundstückspreise und Bestandzinse im Osten Österreichs, dem geografischen Haupttätigkeitsbereich der BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H., ist konstant und weist kaum Abweichungen vom langfristigen Trend auf. Es ist weiterhin mit stabilen, wertgesicherten Einnahmen zu rechnen. Der Konflikt in der Ukraine hat bis dato keinen Einfluss auf den Geschäftsbereich der BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H.. Im Bereich Wohnen und Gewerbe konnten konstante Mieteinnahmen erzielt werden. Lediglich die Bau- und Sanierungskosten weisen Steigerungen auf und die Umsetzung der Maßnahmen braucht einen längeren Verlauf aufgrund längerer Lieferzeiten der Materialien.

Leerstandsrisiken

Die ausgewogene Zusammensetzung des Immobilienportfolios in Verbindung mit dem Entwicklungspotential, sowohl der bebauten als auch der unbebauten Liegenschaften, verspricht weiter marktkonforme Einnahmen. Das Risiko von gesteigerten/schwankenden Leerstandsdaten kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden. Die Leerstandsdaten sind marktkonform und zu einem großen Anteil durch Sanierungen bedingt (strategischer Leerstand).

Risiko im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens wesentlichen Finanzinstrumente sind die Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen bzw. Verbindlichkeiten, Kassenbestand, Bankguthaben und Bankverbindlichkeiten sowie der Einsatz von derivativen Zinssicherungsgeschäften.

Risiko aus Forderungen und Verbindlichkeiten

Forderungen gegenüber ausländischen Debitoren bestehen ebenso nicht, wie Forderungen in Fremdwährungen. Es besteht daher kein Wechselkursrisiko. Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze Inlandsverbindlichkeiten. Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt ausschließlich über variabel verzinsliche EUR-Kredite, sodass für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten kein Preisänderungs- und Kursrisiko besteht.

Risiko aus dem Einsatz derivativer Instrumente

Zur Absicherung des bei der Finanzierung bestehenden Zinsrisikos setzt die Gesellschaft an derivativen Instrumenten einen Zinsswap ein. Der Abschluss und die Abwicklung der Geschäfte erfolgt nach internen Richtlinien und ausschließlich durch die Geschäftsführung.

Der Marktwert des derivativen Geschäfts mit einem Nominalwert in Höhe von TEUR 66.013 (2023: TEUR 66.013) beträgt zum Bilanzstichtag TEUR -4.859 (2023: TEUR -5.605). In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die ergänzenden Ausführungen im Anhang.

Liquiditätsrisiko

Aufgrund der laufenden, diversifizierten Mieteinnahmen in Verbindung mit der langfristigen Finanzierungslaufzeit (Darlehenslaufzeit bis 31.03.2028) und den vorhandenen liquiden Mitteln iHv TEUR 36.919 (2023: TEUR 42.157) besteht grundsätzlich kein wesentliches Liquiditätsrisiko bei der Gesellschaft.

8. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft ist eine Immobilien-Besitzgesellschaft. In der Gesellschaft selbst fielen daher keine Aufwendungen für Forschung und Entwicklung an.

9. Ausblick

Die weitere Entwicklung des Unternehmens wird wie in der Vergangenheit im Wesentlichen von den Geschäftsbereichen Vermietung von Immobilien geprägt sein.

In Zukunft wird der Bereich ESG bzw. die energetische Verbesserung und Optimierung des Immobilienbestandes wesentlich an Bedeutung gewinnen. Konkrete Maßnahmen sind in Ausarbeitung.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts gibt es bereits intensive Gespräche mit internationalen Hotelbetreibern zur Neuvermietung der Hotels. Insbesondere die geplanten Hotelumbauten/-Sanierungen werden dazu beitragen, dass die Mieteinnahmen auch nachhaltig gesichert sind und ESG Kriterien verstärkt beachtet werden.

Der österreichische Immobilienmarkt wird nach wie vor als stabil angesehen. Der solide Eigenbestand an Liegenschaften, die geordnete Finanzierungsstruktur und die marktkonforme Bewertung unterstreichen die nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens. Neuprojekte werden nur bei entsprechenden Synergien (Kerngeschäft) bzw. entsprechenden Renditen realisiert bzw. übernommen.

Wien, am 10.07.2025

Die Geschäftsführung:

Mag. Bettina Breiteneder



Johann Breiteneder



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H., Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, am 10. Juli 2025

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Unterschrieben 

Alexander Wlasto
qualifiziert elektronisch unterfertigt
Mag. Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer

Unterschrieben 

Birgit Lenger
qualifiziert elektronisch unterfertigt
ppa Birgit Lenger, MSc
Wirtschaftsprüferin

EY setzt sich für eine besser funktionierende Welt ein, indem wir neuen Wert für Kund:innen, Mitarbeitende, die Gesellschaft und den Planeten schaffen und gleichzeitig das Vertrauen in die Kapitalmärkte stärken.

Mithilfe von Daten, KI und fortschrittlicher Technologie helfen wir unseren Kund:innen, die Zukunft mit Zuversicht zu gestalten und Lösungen für die drängendsten Herausforderungen von heute und morgen zu entwickeln.

Unsere EY-Teams betreuen das volle Spektrum an Services in der Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung, Steuerberatung sowie Strategie- und Transaktionsberatung. Angetrieben von branchenspezifischen Erkenntnissen, einem global vernetzten, multidisziplinären Netzwerk und vielfältigen Ökosystempartner:innen, erbringen wir Dienstleistungen in mehr als 150 Ländern und Gebieten.

Das internationale Netzwerk von EY Law, in Österreich vertreten durch die Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH, komplettiert mit umfassender Rechtsberatung das ganzheitliche Serviceportfolio von EY.

All in to shape the future with confidence.

EY bezieht sich auf die globale Organisation oder ein oder mehrere Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited, von denen jedes eine eigene juristische Person ist. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Kund:innen. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verarbeitet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind unter ey.com/at/datenschutz verfügbar. Weitere Informationen über unsere Organisation finden Sie unter ey.com/at.

© 2025 Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.
All Rights Reserved.

ey.com/at