



---

## Jahresabschluss 31.12.2024

---

FN 176675t

### FIRMA

EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

### GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

### VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### PDF GENERIERT AM

17.09.2025

### UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 5b7157235f2bbc568504cc4a95380f99

Mag. Peter Pros, geb 11.12.1965

am 29.05.2025

Mag. Claudia Höbart, geb 04.07.1974

am 29.05.2025

### Bestätigung des Einbringers

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

**Bilanz**

in EUR      Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>106.219.702,25</b>	<b>117.403</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>105.237.732,73</b>	<b>117.138</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	0,00	0
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	0
geleistete Anzahlungen	0,00	0
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0
davon Grundwert	0,00	0
technische Anlagen und Maschinen	0,00	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0
<b>Finanzanlagen</b>	<b>105.237.732,73</b>	<b>117.138</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	93.765.797,51	105.666
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.471.935,22	11.472
Beteiligungen	0,00	0
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0
sonstige Ausleihungen	0,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>981.969,52</b>	<b>265</b>
<b>Vorräte</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0
unfertige Erzeugnisse	0,00	0
fertige Erzeugnisse und Waren	0,00	0
noch nicht abrechenbare Leistungen	0,00	0
geleistete Anzahlungen	0,00	0
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>600.000,00</b>	<b>0</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0
davon	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	600.000,00	0
davon	600.000,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
davon	0,00	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0

sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>381.969,52</b>	<b>265</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>106.219.702,25</b>	<b>117.403</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>106.219.702,25</b>	<b>117.403</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>36.336,42</b>	<b>36</b>
Stammkapital	36.336,42	36
nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen	0,00	0
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	0
Nennbetrag / rechnerischer Wert eigener Anteile	0,00	0
davon eingezahlt	36.336,42	36
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>115.186.162,29</b>	<b>115.186</b>
gebundene	33.663,58	34
nicht gebundene	115.152.498,71	115.153
<b>obligationsähnliches Kapital</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
gesetzliche Rücklage	0,00	0
satzungsmäßige Rücklagen	0,00	0
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	0,00	0
<b>Bilanzverlust / Bilanzgewinn</b>	<b>-9.002.796,46</b>	<b>2.181</b>
davon Gewinnvortrag	2.180.570,61	1.684
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Rückstellungen für Pensionen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Anleihen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon aus Steuern	0,00	0
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	0
übrige	0,00	0
<b>Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Materialaufwand	0,00	0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	0
<b>Personalaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Löhne	0,00	0
Gehälter	0,00	0
<b>Abschreibungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes	0,00	0
davon außerplanmäßige Abschreibung	0,00	0
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0
Abschreibungen gemäß UGB § 207 (2)	0,00	0
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-55.567,55</b>	<b>-28</b>
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	0,00	0
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>-55.567,55</b>	<b>-28</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>359.529,40</b>	<b>0</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	359.529,40	0
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>408.209,70</b>	<b>407</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	408.209,70	407
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>5.149,99</b>	<b>2</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	4.954,33	0
<b>Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>116</b>
<b>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>-11.900.688,61</b>	<b>0</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	0,00	0
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>-11.127.799,52</b>	<b>525</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-11.183.367,07</b>	<b>497</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>0,00</b>	<b>-1</b>

<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-11.183.367,07</b>	<b>496</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>-11.183.367,07</b>	<b>496</b>
<b>AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>AUFLÖSUNG VON GEWINNRÜCKLAGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>2.180.570,61</b>	<b>1.684</b>
<b>BILANZVERLUST/BILANZGEWINN</b>	<b>-9.002.796,46</b>	<b>2.181</b>

# **Jahresabschluss**

**zum**

**31. Dezember 2024**

**der**

**EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH  
Mechelgasse 1  
1030 Wien**

**EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH**

Mechelgasse 1,

1030 Wien

FN 176675 t Handelsgericht Wien

**Inhaltsverzeichnis**

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024**

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

**Beilagen**

Anlage 1      Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2024

Anlage 2      Angaben über verbundene Unternehmen

Europolis CE Alpha Holding GmbH, Wien

**BILANZ zum 31. Dezember 2024**

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	93.765.797,51	105.666
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.471.935,22	11.472
	<b>105.237.732,73</b>	<b>117.138</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen</b>	600.000,00	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	381.969,52	265
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	981.969,52	265
	<b>106.219.702,25</b>	<b>117.403</b>
	<b>106.219.702,25</b>	<b>117.403</b>
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Stammkapital</b>	36.336,42	36
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		
1. gebundene	33.663,58	34
2. nicht gebundene	115.152.498,71	115.152
	<b>115.186.162,29</b>	<b>115.186</b>
<b>III. Bilanzverlust/-gewinn</b>	-9.002.796,46	2.181
davon Gewinnvortrag: EUR 2.180.570,61; Vorjahr: TEUR 1.684		
	<b>106.219.702,25</b>	<b>117.403</b>
	<b>106.219.702,25</b>	<b>117.403</b>

## EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH, Wien

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024 EUR	2023 TEUR
<b>1. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-55.567,55	-28
<b>2. Zwischensumme aus Z 1 (Betriebsergebnis)</b>	-55.567,55	-28
<b>3. Erträge aus Beteiligungen</b>	359.529,40	0
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 359.529,40; Vorjahr: TEUR 0		
<b>4. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	408.209,70	407
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 408.209,70; Vorjahr: TEUR 407		
<b>5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	5.149,99	2
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.954,33; Vorjahr: TEUR 0		
<b>6. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen</b>	0,00	117
<b>7. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>	-11.900.688,61	0
davon: a) Abschreibung: EUR 11.900.688,61; Vorjahr: TEUR 0 b) Aufwendung aus verbundene Unternehmen EUR 11.900.688,61 Vorjahr: TEUR 0		
<b>8. Zwischensumme aus Z 3 bis 7 (Finanzergebnis)</b>	-11.127.799,52	526
<b>9. Ergebnis vor Steuern</b>	-11.183.367,07	498
<b>10. Steuern vom Einkommen</b>	0,00	-1
<b>11. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	-11.183.367,07	497
<b>12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	2.180.570,61	1.684
<b>13. Bilanzverlust/-gewinn</b>	-9.002.796,46	2.181

## EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH, Wien

### Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

#### 1. Makroökonomisches Umfeld

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

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

#### Auswirkungen auf die EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften

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

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften in der Lage sind, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügen die EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH und ihre Tochtergesellschaften über ausreichend hohe Liquidität zur Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit.

## EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH, Wien

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch von der Entwicklung der Mietpreise abhängig. Der Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in den Vorjahren führte zu einem weiteren Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der Immobilienwerte und damit auch der stillen Reserven in Beteiligungen. Des Weiteren wirkt sich das veränderte wirtschaftliche Umfeld auf Transaktionsmärkte sowie auf die Marktbewertung des Unternehmens aus. Die Folgen auf das aktuell bereits schwierige Umfeld des Immobilienmarktes sind aufgrund der anhaltenden geopolitischen Konflikte in der Ukraine, im Mittleren Osten sowie das neu initiierte Zollregime der USA noch nicht abschließend absehbar und es ist von einem erhöhten Potenzial steigender Volatilität in den Märkten auszugehen.

Die Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH und ihrer Tochtergesellschaften lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

### 2. Finanzanlagen

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

Die **Ausleihungen** sind zu Anschaffungskosten vermindert um Rückzahlungen und außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

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

### 3. Forderungen

**Forderungen** sind zum Nennwert bewertet, erkennbare Ausfallsrisiken werden durch individuelle Vorsorgen gebildet.

### 4. Rückstellungen

**Latente Steuern** werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept ohne Abzinsung mit dem Gruppensteuersatz von 20 % (Vorjahr: 20 %) aufgrund der steuerlichen Unternehmensgruppe gebildet (statt 23 % Körperschaftsteuer). Aktive latente Steuern auf Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen werden bis maximal in Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt. Ein Überhang von aktiven latenten Steuern wird nicht in der Bilanz angesetzt. Es gibt keine Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen.

## EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH, Wien

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

### 5. Steuerliche Unternehmensgruppe

Die EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH ist mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2011 Mitglied einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Aufgrund einer Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung wird das steuerliche Ergebnis jedes Gruppenmitgliedes an den Gruppenträger CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, weitergeleitet.

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 20 % (in 2023: 21 %), bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 23 % (in 2023: bis zu 24 %), belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe.

**EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH, Wien**

**B. Erläuterungen zur Bilanz**

**1. Anlagenvermögen**

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

**Finanzanlagen**

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt im Beteiligungsspiegel (Anlage 2).

Es wurden außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 11.900.688,61 (Vorjahr: TEUR 0) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

**2. Umlaufvermögen**

Sämtliche **Forderungen** haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Für erkennbare Ausfallrisiken wurden individuelle Abwertungen gebildet. Es bestand keine wechselfällige Verbriefung von Forderungen.

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen kurzfristige Finanzierungen.

**3. Eigenkapital**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2024 EUR 36.336,42 und ist zur Gänze einbezahlt. Die Gesellschafterstruktur stellt sich wie folgt dar:

		EUR
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH, Wien	100 %	36.336,42

Die **gebundene Kapitalrücklage** resultiert aus einer Verschmelzung in 2007.

In den **nicht gebundenen Kapitalrücklagen** werden unwiderrufliche und nicht rückzahlbare Großmutterzuschüsse ausgewiesen.

**4. Haftungsverhältnisse**

Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen bestehen zum 31.12.2024 unverändert in Höhe von EUR 367.351.120,40 (Vorjahr: TEUR 367.351), für die ein Regressanspruch besteht.

## **EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH, Wien**

Im Zusammenhang mit Verkäufen von Anteilen an verbundenen Unternehmen bestehen marktübliche Garantien zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche, für die – soweit erforderlich – bilanziell Vorsorge getroffen wurden.

### **5. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten**

Die Gesellschaft hat keine Derivatgeschäfte abgeschlossen.

**EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH, Wien**

**C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

**1. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Managementhonorare in Höhe von EUR 54.553,20 (Vorjahr: TEUR 27).

**2. Erträge aus Beteiligungen**

Der Posten resultiert zur Gänze aus der Ausschüttung eines verbundenen Unternehmens.

**3. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Dieser Posten beinhaltet Zinserträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

**4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus kurzfristigen Finanzierungen an verbundene Unternehmen (Vorjahr: Bankzinsen TEUR 2).

**5. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen**

Im Vorjahr beinhaltete dieser Posten die Auflösung von Rückstellungen von nachträglichen Kosten zu früheren Beteiligungsverkäufen.

**6. Aufwendungen aus Finanzanlagen**

Die Aufwendungen betreffen zur Gänze Abschreibungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen.

**EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH, Wien**

**D. Sonstige Angaben**

**1. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

Zum 31.12.2024 wird die Gesellschaft in den Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, einbezogen. Der Konzernabschluss ist am Sitz der Gesellschaft erhältlich.

**2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

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

**3. Organe und Arbeitnehmer**

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

Als **Geschäftsführer** waren folgende Personen bestellt:

Mag. Claudia Höbart  
Mag. Peter Pros

Wien, am 29.05.2025

  
Mag. Peter Pros

  
Mag. Claudia Höbart

EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH, Wien

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungskosten						Bilanzwert am 31.12.2023
	Anschaffungs- kosten am 01.01.2024	Zugänge 2024	Anschaffungs- kosten am 31.12.2024	Kumulierte Abschreibungen am 01.01.2024	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2024	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2024	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	105.666.486,12	0,00	105.666.486,12	0,00	11.900.688,61	11.900.688,61	93.765.797,51
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.471.935,22	0,00	11.471.935,22	0,00	0,00	0,00	11.471.935,22
	<b>117.138.421,34</b>	<b>0,00</b>	<b>117.138.421,34</b>	<b>0,00</b>	<b>11.900.688,61</b>	<b>11.900.688,61</b>	<b>105.237.732,73</b>
							<b>117.138.421,34</b>

EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH, Wien

Angabe zu Beteiligungsunternehmen

Name	Sitz	Stammkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres-ergebnis 2024	Eigenkapital 2024	Jahres-ergebnis 2023	Eigenkapital 2023
EUROPOLIS CityGate Ingatlanberuházási Kft	Budapest	13.100.000,00 HUF	100	-1.080.092 THUF	6.010.583 THUF	-24.287 THUF	9.505.730 THUF
COM PARK Ingatlanberuházási Kft	Budapest	3.100.000,00 HUF	100	-1.610.049 THUF	10.479.071 THUF	-1.245.571 THUF	14.541.979 THUF
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000,00 CZK	100	4.823 TCZK	425.122 TCZK	-6.635 TCZK	420.298 TCZK
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000,00 CZK	100	-16.257 TCZK	255.013 TCZK	-22.568 TCZK	271.270 TCZK
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000,00 CZK	100	16.747 TCZK	287.471 TCZK	9.001 TCZK	279.425 TCZK
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000,00 CZK	100	7.125 TCZK	466.953 TCZK	4.781 TCZK	459.829 TCZK
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000,00 CZK	100	2.465 TCZK	20.863 TCZK	-1.410 TCZK	18.398 TCZK

Die Angaben erfolgen im laufenden Geschäftsjahr ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.