



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 186025t

---

FIRMA

TERRESTRIS Liegenschafts- und  
Beteiligungsverwaltungs 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

01.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 04528e540bd0e8831e9d0d5fad4ce44a

A Mag. Christian Mitteregger  
am 26.08.2025

B DDr. Karl Pistotnik  
am 26.08.2025

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>87.841.509,34</b>	<b>86.326</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>87.414.235,96</b>	<b>85.080</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	0,00	0
Finanzanlagen	87.414.235,96	85.080
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>427.273,38</b>	<b>1.245</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	417.755,77	1.207
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	9.517,61	39
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>87.841.509,34</b>	<b>86.326</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>87.452.193,33</b>	<b>85.181</b>
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	75.946.323,93	74.696
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	11.470.869,40	10.450
<i>davon Gewinnvortrag</i>	10.449.932,00	10.115
Rückstellungen	2.100,00	1.145
Verbindlichkeiten	387.216,01	0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

## offenzulegender Anhang

### Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):

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

*Im Jahr 2012 wurden IMMOCONSTANT GmbH, REALSUBSTANZ GmbH, die PATRIMONIO GmbH und die PROPRIETAS GmbH mit der TERRESTRIS unter Ausschluss der Abwicklung und ohne Gewährung von Geschäftsanteilen der übernehmenden Gesellschaft gem. § 96 GmbH iVm §§ 220 ff AktG gem. Art. 1 UmgrStG verschmolzen. In einem vorhergehenden Verschmelzungsschritt wurden die CASAREAL GmbH und die REALPOSSESSIO GmbH mit der REALSUBSTANZ GmbH verschmolzen. Verschmelzungstichtag war der 31. Dezember 2011.*

*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.*

*Gruppenbesteuerung: Am 23. Dezember 2005 wurde zwischen der !TERRESTRIS Liegenschafts- und !Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien, als Gruppenträger und folgenden Gruppenmitgliedern IBC Liegenschaftsverwaltungs- und -verwertungsgesellschaft mbH Palais Fanto Verwaltungs GmbH*

*Realium Liegenschaftserwerbs- und Verwaltungs GmbH  
Realsubstanz Liegenschafts- und Vermögensverwaltungs GmbH  
Treuhand- und Kontroll-Aktiengesellschaft*

*Immoconstant Liegenschaftsverwaltungs- und Vermögensverwaltungs GmbH ein Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag abgeschlossen. Das maßgebende ertragsteuerliche Ergebnis der Gruppenmitglieder (§ 9 Abs. 7 und 8 KStG 1988) wird daher ab dem Geschäftsjahr 2005 ertragsteuerlich dem Gruppenträger zugerechnet.*

*Mit Bescheid vom 6. Februar 2006 hat das für den Gruppenträger zuständige Finanzamt Wien 1/23 dem am 23. Dezember 2005 eingebrachten Antrag auf Feststellung einer Gruppe gemäß § 9 Abs. 8 KStG 1988 stattgegeben. Durch die Verschmelzungsvorgänge vom 26. September 2012 sind die Gruppenmitglieder Realsubstanz und Immoconstant aus der Gruppe ausgeschieden.*

*Durch den Verschmelzungsvorgang vom 20. September 2018 ist das Gruppenmitglied REALIUM aus der Gruppe ausgeschieden.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*Das Finanzanlagevermögen wurde zu beizulegenden Werten bewertet.*

*Im Jahr 2012 wurden IMMOCONSTANT GmbH, REALSUBSTANZ GmbH, die PATRIMONIO GmbH und die PROPRIETAS GmbH mit der TERRESTRIS unter Ausschluss der Abwicklung und ohne Gewährung von Geschäftsanteilen der übernehmenden Gesellschaft gem. § 96 GmbH iVm §§ 220 ff AktG gem. Art. 1 UmgrStG verschmolzen. Verschmelzungstichtag war der 31. Dezember 2011. Der Buchverlust aus den Verschmelzungen wurde als Umgründungsmehrwert gem. § 202 Abs. 2 UGB aktiviert. Der Umgründungsmehrwert setzt sich zu Anschaffungskosten wie folgt zusammen:*

Position	EUR
Buchverlust Übernahme IMMOCONSTANT GmbH	39.832.891,43
Buchverlust Übernahme REALSUBSTANZ GmbH	3.664.109,31
Buchverlust Übernahme PATRIMONIO GmbH	10.830,92
SUMME	43.507.831,66

*Im Jahr 2016 wurde der Umgründungsmehrwert um EUR 1.909.416,00 abgeschrieben. Im Jahr 2017 wurde der Umgründungsmehrwert um EUR 9.130,00 zugeschrieben. Im Jahr 2019 wurde der Umgründungsmehrwert um EUR 1.900.286,00 zugeschrieben. Der aktuelle Wert entspricht wieder den Anschaffungskosten.*

*Im Jahr 2018 wurde die Palais Fanto Verwaltungsgesellschaft m.b.H. (FN 50482 p) als übernehmende Gesellschaft mit der REALIUM Liegenschaftserwerbs- und Verwaltungs-GmbH (FN 33962 w) als übertragender Gesellschaft verschmolzen.*

*Da die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind wurden Zuschreibungen in Höhe von EUR 133.769,81 an der Beteiligung an der Treuhand und Kontroll-GmbH vorgenommen.*

*Die Forderungen wurden mit dem Nennwert angesetzt.*

*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. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.*

*Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.*

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

*Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.*

**Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):**

0

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>85.214.235,96</b>	<b>2.200.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>87.414.235,96</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>85.214.235,96</b>	<b>2.200.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>87.414.235,96</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>133.769,81</b>	<b>0,00</b>	<b>133.769,81</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>133.769,81</b>	<b>0,00</b>	<b>133.769,81</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>85.080.466,15</b>	<b>87.414.235,96</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>85.080.466,15</b>	<b>87.414.235,96</b>