



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 188236v

FIRMA

"SEPTO" Beteiligungs 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

15.07.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 6ae0804a7d605f96ef215acb7992a912

Mag. Sandra-Maria Himsel, geb 16.08.1986

am 11.02.2025

Ing. Martin Laszlo, geb 30.10.1981

am 11.02.2025

Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	102.305.669,51	98.307
Anlagevermögen	92.153.186,30	91.066
Immaterielle Vermögensgegenstände	17.275,35	18
Sachanlagen	92.135.910,95	91.048
Bauten auf fremdem Grund	92.121.842,98	91.029
Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.067,97	19
Umlaufvermögen	10.150.259,60	7.238
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.380.450,13	1.633
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	377.186,43	569
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.003.263,70	1.064
Guthaben bei Kreditinstituten	8.769.809,47	5.606
Rechnungsabgrenzungsposten	917,44	1
Aktive latente Steuern	1.306,17	2
PASSIVA	102.305.669,51	98.307
Eigenkapital	50.639.314,37	42.774
eingefordertes Stammkapital	36.000,00	36
Stammkapital	36.000,00	36
davon eingezahlt	36.000,00	36
Kapitalrücklagen	24.400.000,00	24.400
Gewinnrücklagen	147.533,85	148
Bilanzgewinn	26.055.780,52	18.190
davon Gewinnvortrag	18.190.071,26	15.090
Investitionszuschüsse	40.090,92	45
Rückstellungen	228.000,00	18
Verbindlichkeiten	51.398.264,22	55.470
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	44.992.953,14	48.148
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.674.641,32	19.349
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.999.992,00	13.333
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.453.710,13	35.754
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	34.992.961,14	34.779
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	269.912,77	367

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	9.540.585,46	9.478
sonstige betriebliche Erträge	4.469.863,35	6
übrige	4.469.863,35	6
Abschreibungen	-3.368.976,17	-3.740
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.368.976,17	-3.740
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.571.945,69	-1.674
Zwischensumme - Betriebserfolg	9.069.526,95	4.070
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28.549,93	7
davon aus verbundenen Unternehmen	28.549,93	7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-371.660,77	-479
davon betreffend verbundene Unternehmen	-371.660,77	-479
Zwischensumme - Finanzerfolg	-343.110,84	-471
Ergebnis vor Steuern	8.726.416,11	3.598
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-860.706,85	-499
Ergebnis nach Steuern	7.865.709,26	3.100
JAHRESÜBERSCHUSS	7.865.709,26	3.100
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	18.190.071,26	15.090
BILANZGEWINN	26.055.780,52	18.190

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	51.398.264,22	6.405.311,08	44.992.953,14	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.674.641,32	4.674.649,32	9.999.992,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.453.710,13	1.460.748,99	34.992.961,14	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrief
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.380.450,13	1.306.350,13	74.100,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	377.186,43	377.186,43	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00

**„SEPTO“ Beteiligungs GmbH,
Wien**

**Bericht über die Prüfung des
Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2024**

Multicont

I

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1
2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	3
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	4
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss und zum Lagebericht	4
3.2. Erteilte Auskünfte	4
3.3. Stellungnahme zu Tatsachen gemäß § 273 Abs. 2 und Abs. 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)	4
4. Bestätigungsvermerk	5

Anlagenverzeichnis

	Anlage
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024	1
Lagebericht	2
Rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse	3
Finanzlage	4
Kennzahlen nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz	5
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe	6

An die
Mitglieder der Geschäftsführung der
„SEPTO“ Beteiligungs GmbH
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2024

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 der

**„SEPTO“ Beteiligungs GmbH,
Wien**

(im Folgenden „SEPTO“ oder „Gesellschaft“ genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Mit Umlaufbeschluss vom 26. Februar 2024 der SEPTO wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 bestellt. Die Gesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen Prüfungsvertrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Gesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine Pflichtprüfung.

Diese Prüfung erstreckt sich, unter Einbeziehung der Buchführung, darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die berufüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Wir weisen darauf hin, dass das Ziel der Abschlussprüfung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von Dezember 2024 bis Februar 2025 überwiegend in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Wien durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Franz Rauchbauer, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen herausgegebenen „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe“ (siehe Anlage 6) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und Lagebericht enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss und zum Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

3.2. Erteilte Auskünfte

Die gesetzlichen Vertreter haben die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise erteilt und eine Vollständigkeitserklärung unterfertigt.

3.3. Stellungnahme zu Tatsachen gemäß § 273 Abs. 2 und Abs. 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs. 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben. Die Berechnung der Kennzahlen nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz ist in Anlage 5 enthalten.

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**„SEPTO“ Beteiligungs GmbH,
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 dieses 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 Un-

ternehmenstätigkeit 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 der Lagebericht 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, 11. Februar 2025

Multicont Wirtschaftsprüfung
und Steuerberatung GmbH
Wirtschafts-
prüfungs- und
Steuerberatung
Gesellschaft

Mag. Franz Rauchbauer
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

ANLAGEN

Allgemeine Angaben**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden****Allgemeine Grundsätze**

Der Jahresabschluss wurde nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der derzeit geltenden Fassung aufgestellt.

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 wurde der Grundsatz der Vollständigkeit 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 realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde entsprechend Rechnung getragen.

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

Anlagevermögen**Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen (Gebäude auf fremdem Grund) wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Für Zugänge während der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge während der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres eine halbe Jahresabschreibung angesetzt.

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude auf fremdem Grund	44 - 50
Technische Anlagen	10 - 30
Sonstige Sachanlagen	7 - 10

Umlaufvermögen**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert bewertet, soweit nicht im Fall erkennbarer Einzelrisiken ein niedrigerer beizulegender Wert angesetzt wurde.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Ertragssteuern

Die Gesellschaft ist kein eigenes Steuersubjekt in Bezug auf die Körperschaftsteuer auf Grund der Einbeziehung als Gruppenmitglied in die Unternehmensgruppe der RAIFFEISEN-HOLDING NÖ-WIEN regGenmbH.

Vom Gruppenträger werden an die Gruppenmitglieder die von diesen verursachten Körperschaftsteuerbeträge mittels Steuerumlagen belastet bzw. (im Verlustfall) gutgeschrieben.

Sonstiges

Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 23. Juli 2009 gründete die SEPTO mit der ZEG Immobilien- und Beteiligungs registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung und dem Österreichischen Raiffeisenverband die "Raiffeisenhaus Wien" GesbR. Zweck und Tätigkeitsumfang der GesbR ist die gemeinsame Errichtung des Zubaus, die Vermietung, Verwaltung und allfällige Verwertung des Raiffeisenhauses Wien samt des zu errichtenden Zubaus. Die Vertragsparteien widmen der GesbR als Vermögenseinlagen ihre jeweiligen Miteigentumsanteile am Raiffeisenhaus Wien, die somit weiterhin im gemeinschaftlichen Miteigentum der Gesellschafter verbleiben.

Erläuterungen zu einzelnen Posten von Bilanz und GuV

Aktiva

A. Anlagevermögen

Mit Kaufvertrag vom 31.12.1999 wurden 819,2/1000stel des gemäß §435 ABGB als Superädifikat auf dem zur Gänze im Eigentum der DZR Immobilien und Beteiligungs GmbH stehenden Grundstück Nr. 130, Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt), innenliegend in der EZ 2025 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01657 Leopoldstadt, Gerichtsbezirk Donaustadt, errichteten Büro- und Geschäftshauses, mit der Bezeichnung "Raiffeisenhaus Wien", erworben. Die im Zusammenhang mit dem Kauf angefallene Grunderwerbsteuer wurde den Anschaffungskosten zugerechnet.

Der Zubau wurde im Jahr 2012 fertiggestellt und mit der Nutzung im Dezember 2012 begonnen.

Gemäß Abtretungsvertrag vom 17.1.2011 wurde die ALTHAIA Raiffeisen-Immobilien-Leasing GmbH zu einem Abtretungspreis von EUR 122.935,00 von der Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. übernommen.

Gemäß Verschmelzungsvertrag vom 14.2.2011 wurde die ALTHAIA Raiffeisen-Immobilien-Leasing GmbH durch Übertragung des Vermögens als Ganzem mit allen Rechten und Pflichten im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die "SEPTO" Beteiligungs GmbH verschmolzen.

Entwicklung des Anlagevermögens

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

B. Umlaufvermögen**I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände****1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<u>52.946,34</u>	<u>113.274,84</u>

2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Lieferforderungen	368.188,16	566.935,44
R-Holding Gruppensteuerford.	8.998,27	1.860,79
	<u>377.186,43</u>	<u>568.796,23</u>

3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Sparbuch Kaution AKTUELL RHW2	74.100,00	74.100,00
Verr. HV ÖRAG	876.217,36	876.512,97
	<u>950.317,36</u>	<u>950.612,97</u>

II. Guthaben bei Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
RLB-Konto 61-00.509.588	3.840.213,68	3.132.870,62
RLB-Konto 61-00.680.272 GesbR	4.929.595,79	2.472.822,07
	<u>8.769.809,47</u>	<u>5.605.692,69</u>

Die Guthaben bei Kreditinstituten (Restlaufzeit unter 1 Jahr) bestehen gegenüber der RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG, einem verbundenen Unternehmen.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Vorausbezahlte Aufwendungen für Folgejahre	<u>917,44</u>	<u>1.467,91</u>

C. Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
latente Steuern	<u>1.306,17</u>	<u>1.646,91</u>

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Passiva**A. Eigenkapital**

Gesellschafter: Name	Anteil in EUR	Anteil in %
DZR Immobilien und Beteiligungs GmbH	35.640,00	99
RHG Holding GmbH	360,00	1

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Eigenkapital		
eingefordertes Stammkapital	36.000,00	36.000,00
übernommenes Stammkapital	36.000,00	36.000,00
einbezahltes Stammkapital	36.000,00	36.000,00
Kapitalrücklagen		
nicht gebundene	24.400.000,00	24.400.000,00
Gewinnrücklagen		
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	147.533,85	147.533,85
Bilanzgewinn	26.055.780,52	18.190.071,26
davon Gewinnvortrag	18.190.071,26	15.090.299,26
	<u>50.639.314,37</u>	<u>42.773.605,11</u>

B. Investitionszuschüsse

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 1.1.2024 EUR	Auflösung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Investitionsprämie SEP RHW1 (Kto 6000)	<u>45.436,37</u>	<u>5.345,45</u>	<u>40.090,92</u>

Hierbei handelt es sich um eine 7%ige (VJ: 7%ige) Investitionsprämie auf Grundlage der Förderungsrichtlinie "COVID-19-Investitionsprämie für Unternehmen".

Die Investitionsprämie wird analog zur Abschreibung der Sachanlagen über die Dauer von 11 Jahren, beginnend ab 2021, aufgelöst.

C. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen				
sonstige Rückstellungen	17.520,00	17.520,00	228.000,00	228.000,00

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

sonstige Rückstellungen	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Rückstellungen für Firmenbucheintragungen, Veröffentlichung	2.400,00	2.400,00
Rückstellungen für WT-Honorar	15.600,00	15.120,00
Rückstellungen RHW1 Blockheizkraftwerk	210.000,00	0,00
	<u>228.000,00</u>	<u>17.520,00</u>

D. Verbindlichkeiten**1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
RLB NÖ-Wien AG 14-00.509.588	13.333.328,00	16.666.664,00
Bank RAIHO 1-61-00.509.588	1.341.215,31	2.682.430,63
RLB 1-00.680.272 RHW GesbR	98,01	78,62
	<u>14.674.641,32</u>	<u>19.349.173,25</u>

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Lieferverbindlichkeiten	<u>8.825,12</u>	<u>110.513,03</u>

3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Erhaltene Kautionen	34.299.847,32	34.299.847,32
R-Holding Gruppensteuerverb.	2.097.793,50	1.404.679,68
RLB NÖ-W AG, Zinsabgrenzung	55.222,02	49.439,29
Lieferverb.verbundene Unternehmen	847,29	485,50
	<u>36.453.710,13</u>	<u>35.754.451,79</u>

Die erhaltenen Kautionen aus der ALTHAIA Raiffeisen-Immobilien-Leasing Gesellschaft m.b.H. dienen zur Sicherstellung des Immobilien-Leasingvertrages vom 1.10.2004.

4. sonstige Verbindlichkeiten

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Verr.FA Zahllast	238.215,99	203.358,42
Hafrücklässe	0,00	36.531,57
übrige sonstige Verbindlichkeiten	22.871,66	16.470,42
	<u>261.087,65</u>	<u>256.360,41</u>

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.674.641,32	4.674.649,32	9.999.992,00	9.999.992,00
Vorjahr	19.349.173,25	6.015.845,25	13.333.328,00	13.333.328,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.825,12	8.825,12	0,00	0,00
Vorjahr	110.513,03	110.513,03	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.453.710,13	1.460.748,99	34.992.961,14	34.992.961,14
Vorjahr	35.754.451,79	974.992,38	34.779.459,41	34.779.459,41
<i>davon sonstige</i>	36.453.710,13	1.460.748,99	34.992.961,14	34.992.961,14
<i>Vorjahr</i>	35.754.451,79	974.992,38	34.779.459,41	34.779.459,41
sonstige Verbindlichkeiten	261.087,65	261.087,65	0,00	0,00
Vorjahr	256.360,41	221.440,41	34.920,00	34.920,00
<i>davon aus Steuern</i>	238.215,99	238.215,99	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	203.358,42	203.358,42	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	51.398.264,22	6.405.311,08	44.992.953,14	44.992.953,14
Vorjahr	55.470.498,48	7.322.791,07	48.147.707,41	48.147.707,41

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen (gegenüber verbundenen Unternehmen):

	Geschäftsjahr 2025	Geschäftsjahre 2026 - 2029	Gesamt
Mietaufwand	771.880,44	3.087.521,76	3.859.402,20

Vorjahr:

	Geschäftsjahr 2024	Geschäftsjahre 2025 - 2028	Gesamt
Mietaufwand	765.339,68	3.061.358,72	3.826.698,40

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

1. Umsatzerlöse

Zusammensetzung:

	2024	2023
	EUR	EUR
Mieterlöse RHW2	5.483.335,73	5.385.265,71
Betriebskostenerlöse+Reparaturrücklage	4.723.403,23	5.263.025,12
Leasingerlöse RHW1	2.535.430,20	2.527.678,20
Mieterlöse Garagen RHW2	786.194,80	731.315,11
Erlöse Grundstücksumsätze	645.786,63	589.580,04
Erlöse 20.OG RHW2	391.638,19	463.850,54
Stellplatzerlöse RHW1	160.842,00	137.185,20
Mieterlöse Sendemasten	27.591,19	25.400,53
Erlöse RHW Weiterverrechnung	0,00	209.760,99
	<u>14.754.221,97</u>	<u>15.333.061,44</u>

2. sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen:

	2024	2023
	EUR	EUR
Zuschreibung zum Anlagevermögen	<u>4.461.939,51</u>	<u>0,00</u>

übrige

	2024	2023
	EUR	EUR
Erl.Aufl.sonst. Rückstellungen	<u>0,00</u>	<u>123,60</u>

	2024	2023
	EUR	EUR
Versicherungsvergütungen	<u>7.923,84</u>	<u>6.374,94</u>

**3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene
Herstellungsleistungen****a. Aufwendungen für bezogene Leistungen**

Zusammensetzung:

	2024	2023
	EUR	EUR
Betriebskostenaufwendungen	4.366.262,98	5.135.287,05
Aufwendungen 20.OG	150.339,94	143.297,55
Basisinfrastruktur	49.968,23	411.350,63
Instandhaltungen	647.065,36	165.254,71
	<u>5.213.636,51</u>	<u>5.855.189,94</u>

4. Abschreibungen**a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Immaterielles Anlagevermögen	669,88	669,88
Gebäude "Raiffeisenhaus Wien"	3.368.962,42	3.740.264,28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.689,32	4.689,32
Aufl.Sonderposten Investitionsprämie	-5.345,45	-5.345,45
	<u>3.368.976,17</u>	<u>3.740.278,03</u>

5. sonstige betriebliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	12.434,18	4.359,62
Aufwand für Betriebskosten	6.610,43	8.713,35
Aufwand für Miete	1.417.667,07	1.354.919,72
Büro- und Verwaltungsaufwand	56.803,47	44.147,44
Aufwand für Versicherungen	550,47	504,59
Rechts- und Beratungsaufwand	51.298,79	39.458,00
Spesen des Geldverkehrs	4.592,19	3.634,88
Schadensfälle	21.989,09	8.749,90
diverse betriebliche Aufwendungen	0,00	209.760,99
	<u>1.571.945,69</u>	<u>1.674.248,49</u>

7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Zinsenerträge Bankguthaben	<u>28.549,93</u>	<u>7.443,15</u>

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Zinsenaufwand RLB NÖ-WIEN AG	264.363,35	382.042,79
Zinsenaufwand R-Holding	107.297,38	96.806,06
Zinsenaufwand RLB	0,04	0,08
	<u>371.660,77</u>	<u>478.848,93</u>

11. Steuern vom Einkommen

Zusammensetzung:

	2024	2023
	EUR	EUR
Körperschaftsteuer	0,00	25.306,24
Steuerumlage	665.757,14	435.884,35
Steuerumlage Gruppe Vorperioden	194.608,97	-35.384,41
Auflösung latente Steuern	340,74	340,74
Körperschaftsteuer aus Vorperioden	0,00	72.518,82
	<u>860.706,85</u>	<u>498.665,74</u>

Mit Antrag auf Feststellung einer Unternehmensgruppe vom 29.12.2005 nimmt die Gesellschaft als Gruppenmitglied an einer Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 KStG mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2004/2005 teil. Als Gruppenträger fungiert die RAIFFEISEN-HOLDING NÖ-WIEN regGenmbH.

Sonstige Pflichtangaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 UGB.

Unternehmensbeziehungen

Das Unternehmen wird in den Konzernabschluss der RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH-WIEN reg.Gen.m.b.H. mit Sitz in Wien, im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Der Konzernabschluss ist beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Mit verbundenen Unternehmen werden aufgrund von Mietverhältnissen rund 79% der Umsatzerlöse erzielt.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr nur zu fremdüblichen Konditionen statt.

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, dass der Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten, die Auswirkungen auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 haben.

Die "SEPTO" Beteiligungs GmbH ist in den Konzernabschluss der RAIFFEISENHOLDING NIEDERÖSTERREICH-WIEN reg.Gen.m.b.H. (kurz: R-Holding) einbezogen und unterliegt daher ab dem Geschäftsjahr 2024 dem Mindestbesteuerungsgesetz (MinBestG). Dieses Gesetz ist mit 31.12.2023 in Kraft getreten und dient der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2022/2523 zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung. Es zielt darauf ab, eine effektive, länderbezogene Mindestbesteuerung in Höhe von 15% für Unternehmensgruppen mit einem weltweiten Umsatz von mindestens EUR 750 Mio. sicherzustellen. Damit einhergehend wurde auch eine Änderung des UGB beschlossen, wonach latente Steuern im Zuge der Bilanzierung nicht zu berücksichtigen sind, soweit diese aus der Anwendung des MinBestG oder eines ausländischen vergleichbaren Steuergesetzes entstehen. Aufgrund des deutlich höheren Nominalsteuersatzes für Körperschaften in Österreich von 23 % ist in Österreich und somit auch für die

"SEPTO" Beteiligungs GmbH mit keiner zusätzlichen Steuerbelastung als Folge der Anwendung des MinBestG zu rechnen. Die R-Holding organisiert und bearbeitet die notwendigen prozessualen und fachlichen Anpassungen, die sich aus der Einführung des Mindestbesteuerungsgesetzes ergeben, im Rahmen eines laufenden Konzernprojektes.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 15.600,00 (Vorjahr: EUR 15.120,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

Zahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2024 wurden, wie im Vorjahr, keine Dienstnehmer beschäftigt.

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	seit
	Mag. Sandra-Maria Himself	15.10.2022
	Ing. Martin Laszlo	16.4.2023

Die Geschäftsführer erhielten keine Vergütungen.

Wien, am 11. Februar 2025

Mag. Sandra-Maria Himself

Ing. Martin Laszlo

	Stand	Zuschreibung	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Umbuchungen	Stand	Stand	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen		Abgänge	Stand	Buchwerte	
	1.1.2024	aufgrund BP	Zugänge	Abgänge		31.12.2024	1.1.2024	aufgrund BP	Abschreibungen	Zuschreibungen		31.12.2024	1.1.2024	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen														
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	25.726,11	0,00	0,00	0,00	0,00	25.726,11	7.780,88	0,00	669,88	0,00	0,00	8.450,76	17.945,23	17.275,35
188236v "SEPTO" Beteiligungs GmbH (Bilanzstichtag: 31.12.2024)														
II. Sachanlagen														
1. Bauten auf fremdem Grund	151.468.187,35	0,00	0,00	0,00	0,00	151.468.187,35	60.439.321,46	-4.461.939,51	3.368.962,42	0,00	0,00	59.346.344,37	91.028.865,89	92.121.842,98
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	620.753,59	0,00	0,00	0,00	0,00	620.753,59	601.996,30	0,00	4.689,32	0,00	0,00	606.685,62	18.757,29	14.067,97
	152.088.940,94	0,00	0,00	0,00	0,00	152.088.940,94	61.041.317,76	-4.461.939,51	3.373.651,74	0,00	0,00	59.953.029,99	91.047.623,18	92.135.910,95
SUMME ANLAGENSPIEGEL	152.114.667,05	0,00	0,00	0,00	0,00	152.114.667,05	61.049.098,64	-4.461.939,51	3.374.321,62	0,00	0,00	59.961.480,75	91.065.568,41	92.153.186,30

LAGEBERICHT

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Geschäftszweck der "SEPTO" Beteiligungs GmbH ist nach der Errichtung des Zubaus zum Raiffeisenhaus Wien die Vermietung, Verwaltung und allfällige Verwertung des Raiffeisenhauses Wien. Die Vermietung erfolgt zum überwiegenden Anteil an Unternehmen aus dem Raiffeisen-Sektor.

1.1. Geschäftsverlauf

Das Raiffeisenhaus Wien 1 + Raiffeisenhaus Wien 2 (Zubau) war im Geschäftsjahr 2024 nahezu voll vermietet. Für den eigengenutzten Bereich im 20.OG (Veranstaltungsräumlichkeiten) gibt es vertragliche Vereinbarungen, die gesicherte Mieterträge bringen.

1.2. Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft betreibt keine Zweigniederlassungen.

2. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

2.1. Voraussichtliche Entwicklung

Auch im Geschäftsjahr 2025 wird von einer weitgehenden Vollvermietung ausgegangen.

2.2. Wesentliche Risiken

Grundsätzlich liegen die wesentlichsten Risiken im Zinsniveau der Fremdfinanzierungsinstrumente sowie im Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund steigender Zinsen wurde bereits im GJ 2022 ein variabler verzinster Kredit i.H.v. rund EUR 30,0 Mio. mit einem Fix-Zinskredit refinanziert. Nunmehr bestand im GJ 2024 lediglich ein variabel verzinster Kontokorrentkreditvertrag über EUR 2,68 Mio., welcher 2024 zu 50% getilgt wurde. Die Tilgung der verbleibenden 50% bzw. 1,34 Mio. ist im GJ 2025 vorgesehen, sodass nach Ablauf des Geschäftsjahres 2025 nur mehr fix verzinste Kreditverbindlichkeiten bestehen.

Die Nachhaltigkeit der Mieterträge ist grundsätzlich durch die Langfristigkeit sowie Wertsicherung gewährleistet. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass es zu keinen wesentlichen bzw. längerfristigen Leerstellungen kommen wird.


3. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft ist nicht im Bereich Forschung und Entwicklung tätig.

4. Internes Kontrollsystem

Die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips ist in mehrerlei Hinsicht gewährleistet. Die beiden Geschäftsführer sind nur kollektiv bzw. mit einem Prokuristen zeichnungsberechtigt. Freigaben von Zahlungen sowie der Abschluss von Verträgen bedürfen daher der Unterzeichnung von beiden Geschäftsführern bzw. einem Geschäftsführer mit einem Prokuristen. Gemäß Geschäftsordnung haben die Geschäftsführer bis spätestens ein Monat vor Ablauf des Geschäftsjahrs ein Budget, das eine Plan-GuV, einen Finanz- und Investitionsplan umfasst, zu erstellen und den Gesellschaftern zur Beschlussfassung vorzulegen. Nach Ablauf des Geschäftsjahrs werden Abweichungen zwischen Budget und Jahresabschluss analysiert und an die Geschäftsleitung der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien berichtet. Die Gesellschaft wird regelmäßig von der Abteilung Interne Revision der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien überprüft.

Wien, am 11.02.2025



.....

Mag. Sandra-Maria Himsel



.....

Ing. Martin Laszlo

Rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse

1. Rechtliche Verhältnisse

Gründung:	Gesellschaftsvertrag vom 14. Oktober 1999 Eintragung ins Firmenbuch am 29. Oktober 1999		
Firma:	„SEPTO“ Beteiligungs GmbH		
Firmenbuch:	Firmenbuchgericht Wien, FN 188236v		
Gesellschaftsvertrag:	Die zuletzt durchgeführte Änderung des Gesellschaftsvertrages erfolgte im Jahr 2009; sie betraf die Verlegung des Bilanzstichtages vom 31. Oktober auf den 31. Dezember sowie die Führung eines Rumpfwirtschaftsjahres vom 1. November 2009 bis zum 31. Dezember 2009.		
Sitz:	Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, 1020 Wien		
Unternehmensgegenstand:	Erwerb von bebauten und unbebauten Liegenschaften sowie deren Verwertung, insbesondere durch Vermietung und Verpachtung		
Stammkapital:	EUR 36.000,00; davon eingezahlt EUR 36.000,00		
Gesellschafter:	Gesellschafter zum 31. Dezember 2024:		
		EUR	%
	DZR Immobilien und Beteiligungs GmbH, Wien	35.640,00	99,00
	RHG Holding GmbH, Wien	360,00	1,00
		<u>36.000,00</u>	<u>100,00</u>
Geschäftsführung:	Die Mitglieder der Geschäftsführung sind im Anhang (Anlage 1/13) angeführt.		
	Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen vertreten.		

Generalversammlung:

Am 26. Februar 2024 wurden im **Umlaufweg** folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wird festgestellt und genehmigt.
- Der ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von EUR 18.190.071,26 wird auf neue Rechnung vorgetragen.
- Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023 die Entlastung erteilt.
- Die Multicont Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH (vormals Multicont Revisions- und Treuhand Gesellschaft m.b.H.) wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 bestellt.

Die Gesellschaft steht mit der RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH-WIEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis.

2. Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt: Finanzamt für Großbetriebe

Steuernummer: 09 105/0542

Steuerliche Gruppe: Mit Antrag auf Feststellung einer Unternehmensgruppe vom 29. Dezember 2005 nimmt die geprüfte Gesellschaft als Gruppenmitglied an einer Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 KStG mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2005 teil. Als Gruppenträger fungiert die RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH-WIEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

Stand der Veranlagungen zum Bilanzstichtag:		bis
	Körperschaftsteuer (steuerliche Gruppe)	2020
	Feststellungsbescheid Gruppenmitglied	2023
	Umsatzsteuer	2023

3. Wirtschaftliche Verhältnisse

3.1. Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

Die Tätigkeit der SEPTO ist die Errichtung des Zubaus, die Vermietung, Verwaltung und all-fällige Verwertung des Raiffeisenhauses Wien samt dessen Zubau. Für diese Zwecke grün-deten die SEPTO, die ZEG Immobilien- und Beteiligungs registrierte Genossenschaft mit be-schränkter Haftung („ZEG“) und der Österreichische Raiffeisenverband („ÖRV“) eine Realge-meinschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) unter der Kurz-bezeichnung „Raiffeisenhaus Wien GesbR“.

Die Vertragsparteien waren laut Gesellschaftsvertrag zu folgenden Anteilen schlichte Mitei-gentümer des auf der Liegenschaft EZ 2025 Grundbuch 01657 Leopoldstadt als Superädifikat bestehenden Raiffeisenhauses Wien:

SEPTO:	8192/10.000stel
ZEG:	1221/10.000stel
ÖRV:	587/10.000stel

Die Vertragsparteien widmen der Raiffeisenhaus Wien GesbR als Vermögenseinlagen ihre jeweiligen Eigentumsanteile am Raiffeisenhaus Wien, die somit weiterhin im gemeinschaftli-chen Miteigentum der Gesellschafter verbleiben. Die Geschäftsführung und die Vertretung der GesbR liegen bei der SEPTO.

Die Errichtungskosten des Zubaus werden im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien ausschließlich von der SEPTO aufgebracht. Nach der Errichtung des Zubaus wird das Betei-ligungsverhältnis der Gesellschafter in der Form angepasst, dass es dem jeweiligen Anteil der Summe der vermietbaren Fläche der einem Gesellschafter zugewiesenen Verantwortungsbe-reiche an der Gesamtfläche aller derartigen Verantwortungsbereiche (Raiffeisenhaus Wien in-klusive Zubau) entspricht.

Für das Geschäftsjahr 2013 wurde folgendes vorläufiges Beteiligungsverhältnis festgelegt:

SEPTO:	9102/10.000stel
ZEG:	611/10.000stel
ÖRV:	287/10.000stel

Mit Aktenvermerk vom 27. Jänner 2014 wurde nach Abschluss der Errichtung des Zubaus zum Raiffeisenhaus Wien (RHW.2) folgendes Beteiligungsverhältnis deklarativ festgehalten:

SEPTO:	9093/10.000stel
ZEG:	628/10.000stel
ÖRV:	279/10.000stel

Die Gesellschafter verzichten auf Dauer des Bestandes des Raiffeisenhauses Wien samt des-sen Zubau auf eine ordentliche Kündigung des Vertrages.

Sämtliche Vertragsverhältnisse der bisherigen Miteigentümergeinschaft bzw. die von SEPTO und ZEG geschlossenen Nutzungsvereinbarungen werden von der GesbR unverändert fortgeführt (insbesondere der Immobilien-Leasingvertrag).

3.2. Wesentliche langfristige Verträge und Verpflichtungen

Immobilien-Leasingvertrag

Mit Immobilien-Leasingvertrag vom 1. Oktober 2004 hat die SEPTO ihre Anteile am RHW an die RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH-WIEN reg. Gen.m.b.H. vermietet. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

3.3. Fertigstellung des Zubaus im Geschäftsjahr 2012

Mit Übernahmeprotokollen im Dezember 2012 ist die Gefahr von der auszuführenden Firma (Strabag AG) auf den Auftraggeber (Raiffeisenhaus Wien GesbR) übergegangen.

Finanzlage

Die Darstellung der Finanzlage erfolgt durch eine Geldflussrechnung entsprechend der AFRAC-Stellungnahme 36 Geldflussrechnung (UGB).

	2024	2023
	TEUR	TEUR
1. Ergebnis vor Steuern	8.726	3.598
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	-1.088	3.745
3. -/+ Erträge aus anderen Wertpapieren sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	343	472
4. +/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge, soweit nicht Posten 6 bis 8 betreffend	5	5
5. Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	7.986	7.820
6. +/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	253	-542
7. +/- Zunahme/Abnahme von Rückstellungen (ohne Steuer-rückstellungen)	210	1
8. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-90	32
9. Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	8.359	7.311
10. - Zahlung für Ertragsteuern	-168	-1.013
11. Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	8.191	6.298
12. + Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	0	179
13. - Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	0	-189
14. + Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapiererträgen	29	7
15. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	29	-3
16. - Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-4.674	-3.333
17. - Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-372	-479
18. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-5.046	-3.812
19. zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (Z 11, 15 und 18)	3.174	2.483
20. + Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Beginn der Periode	5.606	3.133
21. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	8.780	5.616

- 1) In den Abschreibungen / Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches sind Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.374 und Zuschreibungen aufgrund der Betriebsprüfung in Höhe von TEUR 4.462 enthalten.

Kennzahlen nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz

	2024 TEUR	2023 TEUR
1. Eigenmittelquote gemäß § 23 URG		
Eigenkapital (§ 224 Abs. 3 A UGB)	50.639	42.774
Gesamtkapital (§ 224 Abs. 3 UGB)	102.306	98.307
- Bilanzierung des Investitionszuschusses nach der Nettomethode (gemäß AFRAC)	<u>-40</u>	<u>-45</u>
angepasstes Gesamtkapital	102.266	98.262
Eigenmittelquote = Eigenkapital : Gesamtkapital	49,5%	43,5%
2. Fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG		
Rückstellungen (§ 224 Abs. 3 B UGB)	228	18
+ Verbindlichkeiten (§ 224 Abs. 3 C UGB)	51.398	55.470
- verfügbare Aktiva Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten (§ 224 Abs. 2 B IV UGB)	<u>-8.770</u>	<u>-5.606</u>
Summe Schulden	42.856	49.882
Jahresüberschuss	7.866	3.100
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	<u>3.374</u>	<u>3.746</u>
Mittelüberschuss	11.240	6.846
fiktive Schuldentilgungsdauer = Schulden : Mittelüberschuss	4 Jahre	7 Jahre