



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 216131s

FIRMA

EB-Grundstücksbeteiligungen 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

24.07.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 2ac5469297b6f7ffe0498d0c8ea89218

Mag. Marlene Mühlberger, geb 19.11.1982

am 08.07.2025

Dr. Patricia Gasser, geb 11.07.1972

am 08.07.2025

MSc Emina Jasarevic, geb 02.09.1986

am 08.07.2025

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.

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	1.953.542,91	1.974
Anlagevermögen	1.633.161,09	1.651
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	0,00	0
Finanzanlagen	1.633.161,09	1.651
Umlaufvermögen	320.381,82	323
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	128.494,03	119
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	2
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	191.887,79	204
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	1.953.542,91	1.974
Eigenkapital	1.940.542,91	1.939
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	1.727.851,69	1.728
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	177.691,22	176
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00	0
Rückstellungen	13.000,00	10
Verbindlichkeiten	0,00	25
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	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	
Anlagevermögen	2.892.341,87	0,00	0,00	0,00	49.888,00	2.842.453,87	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Finanzanlagen	2.892.341,87	0,00	0,00	0,00	49.888,00	2.842.453,87	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	1.241.802,27	0,00	11.762,05	28.958,88
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	1.241.802,27	0,00	11.762,05	28.958,88

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	49.706,32	1.209.292,78
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	49.706,32	1.209.292,78

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	1.650.539,60	1.633.161,09
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00
Finanzanlagen	1.650.539,60	1.633.161,09

EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH
1100 Wien, Am Belvedere 1

31.12.2024

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2024

I. Allgemeine Erläuterungen

A. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Firma: EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH
Gründung: 20. November 2001
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch: Handelsgericht Wien, FN 216131s
Sitz und Geschäftsanschrift: 1100 Wien, Am Belvedere 1
Geschäftsjahr: 01.Jänner – 31. Dezember 2024

Gegenstand: Unternehmensgegenstand ist die, auch treuhändige, Beteiligung an anderen Unternehmen und der Erwerb, der Besitz und die Verwaltung von Unternehmensbeteiligungen insbesondere für Unternehmen, an denen eine Beteiligung im Rahmen des Erste Bank Konzerns besteht oder bestanden hat. Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich auf das In- und Ausland; die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu betreiben, die dem Geschäftszweck dienlich sind. Bankgeschäfte sind ausgeschlossen.

Stammkapital: EUR 35.000,00

Gesellschafter:

Alle Werte in EUR	Anteil (%)	Nominale	davon einbezahlt
EB Erste Bank Internationale Beteiligungen GmbH	100,00	35.000,00	35.000,00

Organe:

Gesellschaftsorgan	Person	von	bis
Geschäftsführung	Dr. Patricia Gasser	01.09.2015	
Geschäftsführung	Mag. Marlene Mühlberger	19.12.2020	
Geschäftsführung	Emina Jasarevic, MSc	19.12.2020	
Prokurist	Herta Friedel	27.12.2001	09.12.2024
Prokurist	Mag. Angela Deimel	10.12.2024	

Vertretung: Gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft zwei oder mehrere Geschäftsführer. Sind zwei oder mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam vertreten. Sind Gesamtprokuristen bestellt, kann ein Geschäftsführer gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen die Gesellschaft vertreten. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten kann die Gesellschaft auch durch zwei Gesamtprokuristen gemeinsam vertreten werden. Die Bestellung von Einzelprokuristen ist unzulässig.

EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH
1100 Wien, Am Belvedere 1

31.12.2024

Größenklassen: Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

B. STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Betriebsfinanzamt: Finanzamt für Großbetriebe

Steuernummer: 04 414/2560

Steuerliche Vertretung: Deloitte Tax Wirtschaftsprüfungs GmbH

Rechtsmittel: Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.

Abgabenprüfungen: Im Zeitraum der Berichterstellung findet keine Betriebsprüfung statt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2024 hat die Geschäftsführung die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt.

Die Gesellschaft ist als kleine Gesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

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

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 (§ 222 Abs 2 UGB), aufgestellt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

1. Anlagevermögen

1.1 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen i.H. von EUR 28.958,88 (VJ EUR 19.440,17) durchgeführt.

2. Umlaufvermögen

2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert unter Bedachtnahme auf das strenge Niederstwertprinzip bewertet. Bei der Bewertung von Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Soweit erforderlich, wurde die späte Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt.

3. Rückstellungen

3.1 Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden unter Bedachtnahme auf den Vorsichtsgrundsatz in der Höhe des voraussichtlichen Anfalls gebildet. Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet werden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

5. Währungsumrechnung

Forderungen und Verbindlichkeiten sind mit dem Devisenkurs zum Zeitpunkt der Entstehung berechnet, wobei Kursverluste aus Kursänderungen zum Bilanzstichtag berücksichtigt wurden. Im Falle der Deckung durch Termingeschäfte wird die Bewertung unter Berücksichtigung des Terminkurses durchgeführt.

6. Änderungen von Bewertungsmethoden

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Abweichungen von bislang gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

III. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vorgenommen.

IV. Erläuterungen der Konzernverhältnisse

Das Unternehmen wird in den Konzernabschluss der Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, voll einbezogen. Der Konzernabschluss ist in den Filialen der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Wien erhältlich.

Die Offenlegung des aufgestellten Konzernabschlusses erfolgt beim Handelsgericht Wien.

V. Erläuterungen zur Bilanz**A K T I V A****A. Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

I. Finanzanlagen

Die Angaben gem. § 226 (1) UGB für Anteile an verbundenen Unternehmen sind in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

B. Umlaufvermögen**I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

	2024 EUR	2023 EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
			2024 EUR	2023 EUR
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	128.494,03	119.334,01	0,00	2.362,87

Es entfallen EUR 128.494,03 auf Kapitalertragssteuerguthaben beim Finanzamt.
Bis 2023 wurden unter den sonstigen Forderungen mit EUR 2.362,87 Treuhandbeteiligungen ausgewiesen, diese werden ab 2024 als eigene Bilanzposition dargestellt.

C. Treuhandvermögen

Hierunter werden Treuhandbeteiligungen für folgende Treugeber ausgewiesen:

	2024 EUR	2023 EUR
Erste Group Bank AG	1,00	0,00
Erste Group Immorent GmbH	181,68	0,00
Erste Group Immorent International Holding GmbH	1.816,82	0,00
Gesamt	1.999,50	0,00

PASSIVA**A. Eigenkapital****I. Bilanzgewinn**

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2024 stellt sich wie folgt dar:

	2024 EUR
Bilanzgewinn 01.01.2024	175.898,08
Ausschüttung lt. Beschlussfassung	-175.898,08
Jahresüberschuss	177.691,22
Bilanzgewinn 31.12.2024	177.691,22

B. Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, wobei das Imparitäts- und Höchstwertprinzip beachtet wurde.

1. Sonstige Rückstellungen

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich die sonstigen Rückstellungen wie folgt entwickelt:

	1.1.2024 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Dotierung EUR	31.12.2024 EUR
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	10.400,00	4.400,00	0,00	7.000,00	13.000,00
GESAMT	10.400,00	4.400,00	0,00	7.000,00	13.000,00

EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH
1100 Wien, Am Belvedere 1

31.12.2024

C. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 225 Abs 6 und § 237 Z 1a und b UGB stellt sich folgendermaßen dar:

		Restlaufzeit			
		Summe	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
		EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2024	0,00	0,00	0,00	0,00
	VJ	2.250,00	2.250,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2024	0,00	0,00	0,00	0,00
	VJ	22.511,65	20.148,78	0,00	2.362,87

Bis 2023 wurden unter den sonstigen Verbindlichkeiten mit EUR 2.362,87 Treuhandbeteiligungen ausgewiesen, diese werden ab 2024 als eigene Bilanzposition dargestellt.

D. Treuhandverbindlichkeiten

Hierunter werden die Herausgabeverpflichtungen gegenüber den Treugebern, aus dem auf der Aktivseite ausgewiesenen Treuhandvermögen in gleicher Höhe von EUR 1.999,50 (i.Vj.: EUR 0,00) erfasst.

VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 EUR	2023 EUR
Geschäftsführer- und Treuhandentgelt	59.066,98	51.166,32
	59.066,98	51.166,32

2. sonstige betriebliche Erträge

	2024 EUR	2023 EUR
Sonstige betriebliche Erträge	0,21	0,00
	0,21	0,00

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2024 EUR	2023 EUR
Gebühren und Abgaben	36,00	115,33
Rechts- und Beratungskosten	11.295,00	13.420,00
Rechnungswesen/ Controlling	4.077,69	4.157,01
Sonst. Betriebsaufwände	253,19	0,00
Bankspesen, Centausgleich	177,76	316,01
	15.839,64	18.008,35

4. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge stammen überwiegend aus Dividendenzahlungen.

5. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

	2024 EUR	2023 EUR
Zuschreibung zu Anteilen an verbundenen Unternehmen	11.762,05	17.596,86
	11.762,05	17.596,86

6. Aufwendungen aus Finanzanlagen

	2024 EUR	2023 EUR
Außerordentliche Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	28.958,88	19.440,17
Verlust aus der Veräußerung von Anteilen an verbundenen Unternehmen	45,43	517,95
	29.004,31	19.958,12

EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH
1100 Wien, Am Belvedere 1

31.12.2024

VIII. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Erste Group Bank AG, 1100 Wien, Am Belvedere 1.

1. Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.
2. Es bestehen keine Kredite, Vorschüsse und Haftungsverhältnisse an die Mitglieder der Geschäftsführung.
3. An die Mitglieder der Geschäftsführung wurden keine Bezüge bezahlt.
4. Die Gesellschaft verfügt über keinen Aufsichtsrat.

Wien, am 20.5.2025



Dr. Patricia Gasser

Geschäftsführung



Mag. Marlene Mühlberger

Geschäftsführung



Emina Jasarevic MSc

Geschäftsführung