



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 226332t

FIRMA

STRABAG Real Estate 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

21.08.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 31d92b58c0258a09e10c4c33f5448e90

Mag. Johannes Mayr, geb 18.06.1970

am 13.06.2025

DI Erwin Groess, geb 22.03.1968

am 13.06.2025

Dr. DI Herwig Schwarz, geb 14.01.1973

am 13.06.2025

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.

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	130.919.706,53	121.380
Anlagevermögen	77.523.112,70	26.679
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	23
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	1,00	23
Sachanlagen	8.448,58	12
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.448,58	12
Finanzanlagen	77.514.663,12	26.643
Anteile an verbundenen Unternehmen	68.278.393,13	26.395
Beteiligungen	247.652,00	247
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.988.617,99	0
Umlaufvermögen	53.396.593,83	94.690
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	53.396.513,17	94.689
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	67.779,62	754
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	53.223.743,76	88.000
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.505,73	4.983
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	4.717
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	96.484,06	950
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	80,66	1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	9
PASSIVA	130.919.706,53	121.380
Eigenkapital	103.642.826,29	108.606
eingefordertes Stammkapital	43.750,00	43
Stammkapital	43.750,00	43
davon eingezahlt	43.750,00	43
Bilanzgewinn	103.599.076,29	108.563
davon Gewinnvortrag	95.063.244,49	78.345
Rückstellungen	7.932.819,00	10.160
Rückstellungen für Abfertigungen	874.406,00	1.009
sonstige Rückstellungen	7.058.413,00	9.150
Verbindlichkeiten	19.344.061,24	2.613
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	19.344.061,24	2.613
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487.284,32	512
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	487.284,32	512
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	18.511.933,90	1.577
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	18.511.933,90	1.577
sonstige Verbindlichkeiten	344.843,02	522
davon aus Steuern	157.943,11	203

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	133.997,04	132
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	344.843,02	522

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	11.598.239,84	44.425
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen	0,00	-23.971
sonstige betriebliche Erträge	31.495,17	730
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	190
übrige	31.495,17	539
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-3.844.384,92	-10.472
Materialaufwand	-120.545,24	-200
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.723.839,68	-10.272
Personalaufwand	-8.005.970,20	-8.390
Gehälter	-6.483.526,74	-6.576
soziale Aufwendungen	-1.522.443,46	-1.813
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-30.612,90	-224
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.418.524,15	-1.477
Abschreibungen	-27.563,51	-57
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes	-27.563,51	-57
sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.389.291,62	-4.865
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-29.015,31	-38
Zwischensumme - Betriebserfolg	-4.637.475,24	-2.602
Erträge aus Beteiligungen	9.657.123,35	33.767
davon aus verbundenen Unternehmen	6.917.123,35	32.807
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.053.565,96	4.002
davon aus verbundenen Unternehmen	4.404.711,90	3.361
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	1.292.794,71	3.820
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-7.128.922,00	-11.031
davon Abschreibungen	-4.065.000,00	-800
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-1.050.000,00	-1.554
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.566,70	-47
davon betreffend verbundene Unternehmen	-14.566,70	0
Zwischensumme - Finanzerfolg	8.859.995,32	30.512
Ergebnis vor Steuern	4.222.520,08	27.909
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.313.311,72	2.308
Ergebnis nach Steuern	8.535.831,80	30.218
JAHRESÜBERSCHUSS	8.535.831,80	30.218

GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	95.063.244,49	78.345
BILANZGEWINN	103.599.076,29	108.563

Anhang für das Geschäftsjahr 2024 der STRABAG Real Estate GmbH, Wien

I. Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2024 nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung aufgestellt.

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

Bei Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten, die unter mehrere Posten der Bilanz fallen, wurde die Zugehörigkeit zu anderen Posten im Anhang angegeben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

Das Unternehmen gehört dem Konsolidierungskreis der STRABAG SE, Villach, an, welche den Konzernabschluss für den größten und für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Dieser Konzernabschluss wird beim Landes- als Handelsgericht Klagenfurt hinterlegt. Von der Ausnahme gemäß § 245 UGB wurde Gebrauch gemacht. Der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht der STRABAG SE, Villach, wirkt somit gemäß § 245 UGB befreiend.

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundlagen

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2024 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

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

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Geschäftstätigkeit aufgestellt.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und in längstens 4 Jahren linear abgeschrieben.

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften nimmt die Gesellschaft für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vor.

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

	Jahre	
	von	bis
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	10

Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 1.000,00 (Vorjahr: EUR 1.000)) werden im Zugangsjahr aktiviert und sofort abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Finanzanlagen

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Wert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Zuschreibungen zum Anlagevermögen

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt maximal bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten, die sich unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergeben.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt.

Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet. Für das allgemeine Kreditrisiko erfolgt ein pauschaler Abschlag.

Zuschreibungen zum Umlaufvermögen

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

Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 23 % gebildet. Für steuerliche Verlustvorträge werden keine aktiven latenten Steuern gebildet.

Rückstellungen

Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste berücksichtigt.

Abfertigungsrückstellungen

Die **Rückstellungen für Abfertigungen** erfolgt unter Anwendung der AFRAC-Stellungnahme 27 „Rückstellungen für Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches“ (Juni 2022) nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von -1,24 % (Vorjahr: -1,3 %) und eines Pensionseintrittsalters von 62 Jahren bei Frauen (Vorjahr: 62 Jahre) und 65 Jahren bei Männern (Vorjahr: 65 Jahre) ermittelt.

Es bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen der Bewertung nach finanzmathematischen Verfahren und versicherungsmathematischen Verfahren.

Der Rechnungszinssatz für Abfertigungsrückstellungen wird aus dem 10-jährigen Durchschnittszinssatz entsprechend der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank abzüglich geplanter Gehaltserhöhungen von 3% (Vorjahr: 3%) abgeleitet.

Die Zinsaufwendungen betreffend Abfertigungsrückstellung sowie die Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Währungsumrechnung

Die Währungsumrechnung erfolgt zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles mit dem aktuellen Kurs.

Fremdwährungsforderungen werden entsprechend dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Ist der Stichtagskurs niedriger als der Entstehungskurs, wird dieser für die Bewertung herangezogen.

Fremdwährungsverbindlichkeiten werden entsprechend dem strengen Höchstwertprinzip bewertet. Ist der Stichtagskurs höher als der Entstehungskurs, wird dieser für die Bewertung herangezogen.

In Fremdwährung angeschaffte Gegenstände des Anlage- oder Umlaufvermögens werden mit dem Entstehungskurs erfasst.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

226332t STRABAG Real Estate GmbH (Bilanzstichtag: 31.12.2024)

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr sind im Anlagenspiegel angeführt (vergleiche Anlage 1 zum Anhang).

Die Aufgliederung der Beteiligungen ist der Beteiligungsliste (vergleiche Anlage 2 zum Anhang) zu entnehmen.

Haftungsverhältnisse

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen besteht auf Grund von langfristigen Miet-, Pacht- und Leasingverträgen für das Geschäftsjahr 2025 eine Verpflichtung von EUR 465.008,04 (Vorjahr: TEUR 838). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten fünf Jahre beträgt EUR 2.325.040,20 (Vorjahr: TEUR 4.191).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Finanzierungen in Höhe von EUR 38.170.402,62 (VJ: TEUR 35.862), Ergebnisübernahmen in Höhe von EUR 5.074.280,37 (VJ: TEUR 31.469), die Verrechnung der Steuerumlage in Höhe von EUR 4.555.883,77 (VJ: TEUR 4.821) und sonstige Leistungsverrechnungen in Höhe von EUR 5.423.177,00 (VJ: TEUR 1.691).

Die im Vorjahr ausgewiesene Forderung aus Cash-Clearing in Höhe von EUR 14.156.428,63 wurde im Berichtsjahr bezahlt.

Im Posten "Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände" sind Erträge in Höhe von EUR 73.347,24 (Vorjahr: TEUR 926) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern zum Bilanzstichtag wurden für temporäre Differenzen zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz für folgende Posten gebildet:

	31.12.2024	01.01.2024
	EUR	TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	29.683,69	42
Sachanlagen	234,45	4
Offene Siebentel aus Beteiligungsabschreibungen	66.302.458,09	93.055
Rückstellungen	5.193.318,00	7.338
Betrag Gesamtdifferenzen	<u>71.525.694,23</u>	<u>100.439</u>
Theoretische latente Steuern per 31.12. (23% / VJ 23%)	16.450.909,67	23.101
- Wertberichtigungen	<u>-16.450.909,67</u>	<u>-23.101</u>
Daraus resultierende latente Steuern per 31.12. (23% / VJ 23%)	<u>0,00</u>	<u>0</u>

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Vorsorgen für drohende Verluste aus Beteiligungen in Höhe von EUR 4.910.000,00 (VJ: TEUR 6.990), Tantiemen in Höhe von EUR 1.593.745,00 (VJ: TEUR 1.452) sowie für Personalaufwendungen in Höhe von EUR 474.241,00 (VJ: TEUR 592) enthalten.
226332t STRABAG Real Estate GmbH (Bilanzstichtag: 31.12.2024)

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen das Cash-Clearing in Höhe von EUR 17.995.481,62 (VJ: TEUR 0) und sonstige Leistungsverrechnungen in Höhe von EUR 516.452,28 (VJ: TEUR 1.578).

Im Posten "Sonstige Verbindlichkeiten" sind Aufwendungen in Höhe von EUR 366.642,55 (Vorjahr: TEUR 300) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	2024 EUR	2023 TEUR
Umsatzerlöse gegliedert nach Absatzmärkten:		
Inland	8.761.497,59	41.395
Ausland	2.836.742,25	3.031
	<u>11.598.239,84</u>	<u>44.426</u>

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Projektmanagement und sonstige Dienstleistungen.

Personalaufwand

Die Aufwendungen für **Abfertigungen** und **Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen** setzen sich wie folgt zusammen:

226332t STRABAG Real Estate GmbH (Bilanzstichtag: 31.12.2024)

	2024	2023
	EUR	TEUR
Geschäftsführung und leitende Angestellte	-97.630,42	-19
Sonstige Arbeitnehmer	128.243,32	243
	<u>30.612,90</u>	<u>224</u>

Im Abfertigungsaufwand sind Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 83.298,82 (Vorjahr: TEUR 87) enthalten.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen im Berichtszeitraum:

	2024	2023
	EUR	TEUR
Geschäftsführung	1.096.515,76	1.294
	<u>1.096.515,76</u>	<u>1.294</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere Aufwendungen aus Einzelwertberichtigungen, Mietaufwendungen, Reise- und Fahrtaufwendungen, Rechts- und Beratungsaufwendungen, Aufwendungen für Werbung sowie allgemeine Verwaltungsaufwendungen.

Erträge aus Beteiligungen

Von den Beteiligungserträgen in Höhe von EUR 9.657.123,35 (VJ: TEUR 33.768) resultieren EUR 6.977.123,35 (VJ: TEUR 32.828) aus Gewinngemeinschaften und EUR 2.680.000,00 (VJ: TEUR 940) aus der Auflösung von Rückstellungen für Beteiligungsrisiken.

Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens

Von den Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 5.115.000,00 (VJ: TEUR 2.354) resultieren EUR 4.065.000,00 (VJ: TEUR 800) aus Abschreibungen von Beteiligungen an verbundenen Unternehmen und EUR 1.050.000,00 (VJ: TEUR 1.554) aus sonstigen Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene Steuerertrag betrifft die im Wesentlichen die positive Steuerumlage an den Gruppenträger.

Angabe zum MinBestG

Die Gesellschaft fällt nicht in den Anwendungsbereich des Mindestbesteuerungsgesetzes (Min-BestG) oder eines vergleichbaren ausländischen Steuergesetzes (Pillar-II-Gesetzgebung). Es wurden keine latenten Steuern berücksichtigt, die sich aus der Anwendung des MinBestG oder eines ausländischen Steuergesetzes, das der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2022/2523 oder der dieser Richtlinie zugrundeliegenden Mustervorschrift der OECD für eine globale Mindestbesteuerung dient, ergeben. Es ergibt sich daher kein Steueraufwand nach dem Mindestbesteuerungsgesetz.

V. Ergänzende Angaben

Mitarbeiter

(im Jahresdurchschnitt)

226332t STRABAG Real Estate GmbH (Bilanzstichtag: 31.12.2024)

	2024	2023
Arbeiter	0	0
Angestellte	66	72
	<u>66</u>	<u>72</u>

Angaben zu Organen und anderen nahestehenden Personen und Unternehmen

Die **Organe der Gesellschaft** sind:

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Erwin Größ
Mag. Johannes Mayr
Dipl.-Ing. Dr. Herwig Schwarz

Mit der STRABAG BRVZ GmbH, Spittal an der Drau, wurde eine Vereinbarung zur Übernahme der Finanz- und Bilanzbuchhaltung, Betriebs- und Kostenrechnung, Lohn- und Gehaltsverrechnung, Finanzdisposition sowie der Versicherungs- und Liegenschaftsverwaltung getroffen.

Mit der STRABAG AG, Spittal an der Drau, als Organträger besteht eine Organschaft auf dem Gebiet der Umsatzsteuer.

Die Gesellschaft ist Gruppenmitglied einer Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 Abs 8 KStG 1988. Gruppenträger ist die STRABAG SE, Villach. Ein steuerlicher Ausgleich (positive als auch negative Umlagen) zwischen dem Gruppenträger und der Gesellschaft ist in Form eines Steuerumlagevertrages geregelt.

In der Steuerumlagevereinbarung ist festgelegt, dass die Gruppenmitglieder bei positiven Jahresergebnissen Steuerumlagen an den Gruppenträger abführen. Haben die Gruppenmitglieder negative Jahresergebnisse, erhalten sie eine negative Steuerumlage von dem Gruppenträger. Die Abrechnungen der Steuerbelastungen oder Steuerentlastungen, die sich aus dem Einkommen der Gruppenmitglieder ergeben, erfolgen jährlich und bei einer Änderung des steuerlichen Ergebnisses.

Aufwendungen des Abschlussprüfers

Die Angaben zu den Aufwendungen des Abschlussprüfers sind im Konzernabschluss der STRABAG SE, Villach, enthalten.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

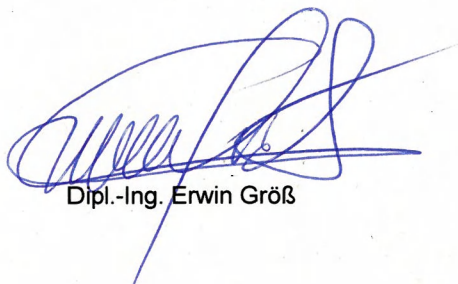
Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Ergebnisverwendung

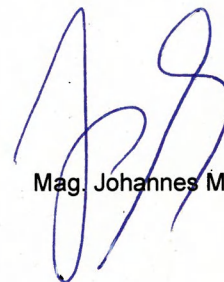
Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 103.599.076,29 einen Betrag in Höhe von EUR 9.000.000,00 auszuschütten und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Wien, am 31. März 2025

Die Geschäftsführung



Dipl.-Ing. Erwin Größ



Mag. Johannes Mayr



Dipl.-Ing. Dr. Herwig Schwarz

Anlage 1 zum Anhang: Anlagenspiegel
Anlage 2 zum Anhang: Beteiligungsliste

STRABAG Real Estate GmbH, Wien

Entwicklung des Anlagevermögens:

226332t STRABAG Real Estate GmbH (Bilanzstichtag: 31.12.2024)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Stand 1.1.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	1.246.640,97	1,00	0,00	1.246.641,97
II. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	98.668,04	0,00	2.677,20	95.990,84
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	130.413.357,34	45.982.504,40	35.000,00	176.360.861,74
2. Beteiligungen	247.652,00	0,00	0,00	247.652,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	9.072.870,08	84.252,09	8.988.617,99
	130.661.009,34	55.055.374,48	119.252,09	185.597.131,73
	132.006.318,35	55.055.375,48	121.929,29	186.939.764,54

STRABAG Real Estate GmbH, Wien

226332t STRABAG Real Estate GmbH (Bilanzstichtag: 31.12.2024)

	kumulierte Abschreibungen			Restbuchwerte	
	Stand 1.1.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	1.222.810,77	23.830,20	0,00	1.246.640,97	23.830,20
II. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	86.486,15	3.733,31	2.677,20	87.542,26	12.181,89
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	104.017.468,61	4.065.000,00	0,00	108.082.468,61	26.395.888,73
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	247.652,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	8.988.617,99
	104.017.468,61	4.065.000,00	0,00	108.082.468,61	26.643.540,73
	105.326.765,53	4.092.563,51	2.677,20	109.416.651,84	26.679.552,82

Beteiligungsliste

Die Gesellschaft hält bei folgenden Unternehmen mindestens 20,00 % Anteilsbesitz:

Name und Sitz	Kapital- anteil %	Eigenkapital/ Negatives Eigenkapital ¹⁾ TEUR	Ergebnis ²⁾ TEUR
Anteile an verbundenen Unternehmen:			
"RE PROJECT DEVELOPMENT" Sp. z o.o. w likwidacji, Warschau	100,00	-193	-14
"STRABAG REAL ESTATE" EOOD, Sofia	100,00	-1.733	-77
AMFI HOLDING Kft., Budapest	100,00	422	441
Aspern Manufactory Projektentwicklung GmbH, Wien	100,00	39	2
Aspern Manufactory Projektentwicklung GmbH & Co KG, Wien	94,00	3.360	-5
BONDENO INVESTMENTS Ltd., Limassol	100,00	795	719
EXP HOLDING Kft., Budapest	74,90	-1.084	-1.165
Fanny von Lehnert Straße 4 Projektentwicklung GmbH & Co KG, Wien	94,00	-34	-3
FLOWER CITY SRL, Bukarest	100,00	-4.239	-227
Hotel Na Belidle s.r.o., Prag	100,00	-194	-8
Hotelprojekt am Tabor GmbH & Co KG, Wien	94,00	-57	-12
IVERUS ENTERPRISES Ltd., Limassol	99,00	-3.403 ³⁾	-160 ³⁾
KFX Holding Kft., Budapest	100,00	2.268	133
Krems Sunside Living Projektentwicklung GmbH, Wien	94,00	133	-29
Leystraße 122-126 Komplementär GmbH, Wien	100,00	41	3
Leystraße 122-126 Projektentwicklung GmbH & Co KG, Wien	94,00	-205	-138
Meischlgasse 28-32 Komplementär GmbH, Wien	100,00	42	3
Meischlgasse 28-32 Projektentwicklung GmbH & Co KG, Wien	94,00	-142	-131
MHA Projekt GmbH, Wien	94,00	1.560	1.609
MUSEORUM GmbH & Co KG, Wien	89,90	42.661	-23
PASCUORUM GmbH & Co KG, Wien	100,00	4.311	-5
Ranita OOO, Moskau	99,00	2.962	114
RBZ Holding Kft., Budapest	100,00	1.056	63
RE Beteiligungsholding GmbH, Wien	100,00	2.127	2.030
RE Wohnraum GmbH, Wien	94,00	7.022	-223
RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH, Wien	25,00	269	130
Rezidence Herálecká s.r.o., Prag	100,00	801	-91
Sakela Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien	100,00	22	15
SILO DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG, Wien	100,00	-66	-50
SILO DREI Komplementärgesellschaft m.b.H., Wien	100,00	52	1
SILO II Komplementärgesellschaft m.b.H., Wien	51,00	33	-1
SILO ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG, Wien	100,00	63	13
STRABAG Real Estate Kft., Budapest	100,00	2.561	177
STRABAG Real Estate s.r.o., Bratislava	100,00	-1.536	-736
STRABAG Vorrat Achtzehn GmbH, Wien	100,00	37 ³⁾	2 ³⁾
STRABAG Vorrat Achtzehn GmbH & Co KG, Wien	94,00	-3 ³⁾	-4 ³⁾
STRABAG Vorrat Dreiundzwanzig GmbH, Wien	100,00	38	2
STRABAG Vorrat Dreiundzwanzig GmbH & Co KG, Wien	94,00	-3	-1
STRABAG Vorrat Dreizehn GmbH, Wien	100,00	31	-6
STRABAG Vorrat Dreizehn GmbH & Co KG, Wien	94,00	581	591
STRABAG Vorrat Einundzwanzig GmbH, Wien	100,00	38	2
STRABAG Vorrat Einundzwanzig GmbH & Co KG, Wien	94,00	-3	-1
STRABAG Vorrat Elf GmbH, Wien	100,00	40	2
STRABAG Vorrat Elf GmbH & Co KG, Wien	94,00	-25	-17
STRABAG Vorrat Fünfzehn GmbH, Wien	100,00	38	1
STRABAG Vorrat Fünfzehn GmbH & Co KG, Wien	94,00	-13	-4
STRABAG Vorrat Neun GmbH, Wien	100,00	42 ³⁾	4 ³⁾
STRABAG Vorrat Neun GmbH & Co KG, Wien	94,00	-10 ³⁾	-4 ³⁾
STRABAG Vorrat Neunzehn GmbH, Wien	100,00	37 ³⁾	2 ³⁾
STRABAG Vorrat Neunzehn GmbH & Co KG, Wien	94,00	-3 ³⁾	-4 ³⁾
STRABAG Vorrat Sechzehn GmbH, Wien	100,00	38	1
STRABAG Vorrat Sechzehn GmbH & Co KG, Wien	94,00	-10	-7
STRABAG Vorrat Sieben GmbH, Wien	100,00	42 ³⁾	4 ³⁾
STRABAG Vorrat Sieben GmbH & Co KG, Wien	94,00	-11 ³⁾	-4 ³⁾
STRABAG Vorrat Siebzehn GmbH, Wien	100,00	38	2
STRABAG Vorrat Siebzehn GmbH & Co KG, Wien	94,00	-4	-14
STRABAG Vorrat Vierzehn GmbH, Wien	100,00	108	-133
STRABAG Vorrat Vierzehn GmbH & Co KG, Wien	94,00	98	-2.624
STRABAG Vorrat Zwanzig GmbH, Wien	100,00	37 ³⁾	2 ³⁾
STRABAG Vorrat Zwanzig GmbH & Co KG, Wien	94,00	-3 ³⁾	-4 ³⁾
STRABAG Vorrat Zweiundzwanzig GmbH, Wien	100,00	38	2
STRABAG Vorrat Zweiundzwanzig GmbH & Co KG, Wien	94,00	-3	-1
STRABAG Vorrat Zwölf GmbH, Wien	100,00	31	-6
STRABAG Vorrat Zwölf GmbH & Co KG, Wien	94,00	581	591

1) gemäß § 224 Abs 3 UGB

2) Jahresüberschuss/-fehlbetrag

3) Jahresabschluss zum 31.12.2023

4) keine Angabe gemäß § 242 Abs 2 UGB

Beteiligungen:

Franck4tel Komplementär Acht GmbH, Wien	51,00	37 ³⁾	3 ³⁾
Franck4tel Komplementär Drei GmbH, Wien	51,00	38 ³⁾	2 ³⁾
Franck4tel Komplementär Eins GmbH, Wien	51,00	38 ³⁾	2 ³⁾
Franck4tel Komplementär Fünf GmbH, Wien	51,00	38 ³⁾	2 ³⁾
Franck4tel Komplementär Sechs GmbH, Wien	51,00	38 ³⁾	2 ³⁾
Franck4tel Komplementär Sieben GmbH, Wien	51,00	38 ³⁾	2 ³⁾
Franck4tel Komplementär Vier GmbH, Wien	51,00	38 ³⁾	2 ³⁾
Franck4tel Komplementär Zwei GmbH, Wien	51,00	38 ³⁾	2 ³⁾
Franck4tel Projektabwicklung GmbH & Co KG, Wien	47,94	0 ³⁾	-6 ³⁾
Franck4tel Projektentwicklung Drei GmbH & Co KG, Wien	47,94	-2 ³⁾	-6 ³⁾
Franck4tel Projektentwicklung Eins GmbH & Co KG, Wien	47,94	-12 ³⁾	-12 ³⁾
Franck4tel Projektentwicklung Fünf GmbH & Co KG, Wien	47,94	-2 ³⁾	-7 ³⁾
Franck4tel Projektentwicklung Sechs GmbH & Co KG, Wien	47,94	-4 ³⁾	-7 ³⁾
Franck4tel Projektentwicklung Sieben GmbH & Co KG, Wien	47,94	-5 ³⁾	-8 ³⁾
Franck4tel Projektentwicklung Vier GmbH & Co KG, Wien	47,94	-4 ³⁾	-7 ³⁾
Franck4tel Projektentwicklung Zwei GmbH & Co KG, Wien	47,94	-3 ³⁾	-7 ³⁾
PPP Campus AM + SEEA GmbH, St. Pölten	50,00	33 ³⁾	1 ³⁾
PPP Campus AM + SEEA GmbH & Co KG, St. Pölten	50,00	2.261 ³⁾	760 ³⁾
PPP Campus RAP + LGG GmbH, St. Pölten	45,00	34 ³⁾	2 ³⁾
PPP Campus RAP + LGG GmbH & Co KG, St. Pölten	45,00	201 ³⁾	409 ³⁾

226332t STRABAG Real Estate GmbH (Bilanzstichtag: 31.12.2024)

1) gemäß § 224 Abs 3 UGB

2) Jahresüberschuss/-fehlbetrag

3) Jahresabschluss zum 31.12.2023

4) keine Angabe gemäß § 242 Abs 2 UGB