



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 231092t

---

FIRMA

VIVAG Vorsorge Immobilienveranlagungs  
AG

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aktiengesellschaft

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

15.07.2025

UNTERZEICHNET VON

Mag. Gerhard Prammer, geb 17.12.1977

am 24.03.2025

PRÜFWERT: 78c7cc9e783b8392877c5a67216ce5fe

**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 EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>154.044.452,97</b>	<b>155.952.768,36</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>150.290.181,82</b>	<b>153.165.570,84</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>135.281.407,34</b>	<b>138.156.796,36</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	135.239.448,99	138.139.320,94
davon Grundwert	23.471.825,86	23.471.825,86
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.466,55	17.475,42
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	20.491,80	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>15.008.774,48</b>	<b>15.008.774,48</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.008.774,48	15.008.774,48
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3.298.210,59</b>	<b>2.240.844,18</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>2.865.761,62</b>	<b>2.234.236,41</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	294.790,79	860.424,09
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.247.722,72	1.000.527,78
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.323.248,11	373.284,54
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>432.448,97</b>	<b>6.607,77</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>456.060,56</b>	<b>546.353,34</b>
<b>Sonstige</b>	<b>456.060,56</b>	<b>546.353,34</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>154.044.452,97</b>	<b>155.952.768,36</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>70.295.519,15</b>	<b>70.272.070,07</b>
<b>eingefordertes Grundkapital</b>	<b>26.519.000,00</b>	<b>26.519.000,00</b>
Grundkapital	26.519.000,00	26.519.000,00
davon eingezahlt	26.519.000,00	26.519.000,00
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>4.869.507,18</b>	<b>4.869.507,18</b>
gebundene	4.869.507,18	4.869.507,18
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>907.392,82</b>	<b>907.392,82</b>
gesetzliche Rücklage	907.392,82	907.392,82
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>37.999.619,15</b>	<b>37.976.170,07</b>
davon Gewinnvortrag	36.119.840,07	36.091.508,56
<b>Rückstellungen</b>	<b>284.533,78</b>	<b>322.762,78</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>82.433,78</b>	<b>93.662,78</b>
davon latente Steuerrückstellungen	82.433,78	58.306,78
davon übrige	0,00	35.356,00
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>202.100,00</b>	<b>229.100,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>83.404.799,56</b>	<b>85.297.519,88</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	5.593.344,04	3.862.444,39
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	77.811.455,52	81.435.075,49
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>81.373.351,63</b>	<b>84.994.748,46</b>

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.561.896,11	3.559.672,97
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	77.811.455,52	81.435.075,49
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>302.120,80</b>	<b>120.296,70</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	302.120,80	120.296,70
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>1.463.359,20</b>	<b>0,00</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.463.359,20	0,00
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>265.967,93</b>	<b>182.474,72</b>
davon aus Steuern	84.966,64	116.066,54
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	265.967,93	182.474,72
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>59.600,48</b>	<b>60.415,63</b>
<b>Sonstige</b>	<b>59.600,48</b>	<b>60.415,63</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>11.689.769,93</b>	<b>10.962.984,00</b>
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>343.838,87</b>	<b>33.196,34</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	51.323,07	1.586,21
übrige	292.515,80	31.610,13
<b>Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>	<b>-2.717.959,85</b>	<b>-2.142.939,47</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.717.959,85	-2.142.939,47
<b>Abschreibungen</b>	<b>-2.902.900,63</b>	<b>-2.902.198,63</b>
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes	-2.902.900,63	-2.902.198,63
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-2.480.020,25</b>	<b>-1.894.957,04</b>
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>3.932.728,07</b>	<b>4.056.085,20</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>689.130,17</b>	<b>665.748,74</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	689.130,17	665.748,74
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>11.264,12</b>	<b>6.904,45</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	11.194,94	527,78
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-2.522.913,73</b>	<b>-2.538.890,74</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	-55.489,37	-1.814,18
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>-1.822.519,44</b>	<b>-1.866.237,55</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.110.208,63</b>	<b>2.189.847,65</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-230.429,55</b>	<b>-305.186,14</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.879.779,08</b>	<b>1.884.661,51</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.879.779,08</b>	<b>1.884.661,51</b>
<b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>36.119.840,07</b>	<b>36.091.508,56</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>37.999.619,15</b>	<b>37.976.170,07</b>

## **ANHANG**

der

**VIVAG Vorsorge Immobilienveranlagungs AG, Linz**

**für das Geschäftsjahr**

**vom 01.01.2024 bis 31.12.2024**

## Allgemeine Angaben

---

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den Vorstand der Gesellschaft und nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) unter Berücksichtigung des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 (RÄG 2014).

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB. Aufgrund der rückwirkenden Anwendung der geltenden UGB-Schwellenwerte-Verordnung ist die Gesellschaft bis zum Geschäftsjahr 2023 als "klein" einzustufen. Die Rechtsfolgen der Größenänderung gemäß § 221 Abs. 4 UGB treten daher frühestens ab dem Geschäftsjahr 2026 ein.

Im Berichtsjahr sind keine Dienstnehmer angestellt (analog zum Vorjahr).

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

---

### Allgemeine Grundsätze

---

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt 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 wird der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wird von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

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

Das Unternehmen trägt dem Vorsichtsgrundsatz Rechnung, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, werden berücksichtigt.

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

## Anlagevermögen

---

### Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 1.000,00) werden im Zugangsjahr aktiviert und sofort abgeschrieben. Im Berichtsjahr werden keine geringwertigen Vermögensgegenstände erfasst (analog zum Vorjahr).

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Zeitwert erfolgen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

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

Bauten (Grundstücke und Bauten)	von 35	bis 50	Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	von 10		Jahre

### Finanzanlagen

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

Zuschreibungen werden bei einer Wertaufholung vorgenommen und erfolgen maximal bis zu den Anschaffungskosten.

## Umlaufvermögen

---

### Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Im Rahmen der Modernisierung des Forderungsmanagements wird die Bewertungsmethode von Einzelwertberichtigungen auf eine pauschale Einzelwertberichtigung gemäß der Altersstruktur der Forderungen umgestellt. Diese Änderung reduziert den erheblichen Verwaltungsaufwand bei der Prüfung einzelner Forderungen und ermöglicht eine einheitliche, statistisch fundierte Risikoeinschätzung, die auf historischen Ausfallraten basiert. Gleichzeitig trägt die Umstellung zur Transparenz bei und entspricht den aktuellen Anforderungen sowie

der fortschreitenden Digitalisierung in der Finanzberichterstattung. Im Berichtsjahr wird erstmalig eine pauschale Einzelwertberichtigung von 25 % bis 75 % der überfälligen Nettoforderungen gebildet.

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

## **Rückstellungen**

---

### 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 unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind.

## **Latente Steuern (Passivposten)**

---

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des Körperschaftsteuersatzes für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 23 % gebildet. Das Wahlrecht iSd § 198 Abs 9 letzter Satz UGB wird ausgeübt und aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von EUR 572.554,49 in dem Ausmaß angesetzt, in dem ausreichend passive latente Steuern vorhanden sind. Aufgrund einer Prognoserechnung liegen überzeugende, substantielle Hinweise vor, dass ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verwertung der steuerlichen Verlustvorträge in Zukunft zur Verfügung stehen wird.

Für die deutsche Liegenschaft Ankerstraße 3 in Halle werden im Berichtsjahr passive latente Steuern in Höhe von EUR 82.433,78 (Vorjahr: TEUR 58) für temporäre Differenzen aufgrund unterschiedlicher Gebäudeabschreibungsdauern unter Berücksichtigung des deutschen Steuersatzes von 15,825 % angesetzt.

## **Verbindlichkeiten**

---

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

---

Die bisherigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bleiben unverändert, außer bei der Wertberichtigung von Forderungen. Diese erfolgt pauschal aufgrund der Altersstruktur der Forderungen statt einzeln, was den administrativen Aufwand reduziert und eine effizientere Risikoeinschätzung ermöglicht.

### **Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**

---

Im Interesse einer klaren Darstellung erfolgt teilweise eine Zusammenfassung der einzelnen Posten in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 223 Abs 6 Z 2 UGB. Diese Posten sind im Anhang gesondert ausgewiesen.

Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, die weder im Berichtsjahr, noch im Vorjahr einen Betrag ausweisen, werden gemäß § 223 Abs 7 UGB nicht angeführt. Die Postenbezeichnungen werden gemäß § 223 Abs 4 UGB auf tatsächliche Inhalte gekürzt.

### **Änderungen der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr**

---

Die Form der Darstellung entspricht dem Vorjahr.

### **Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen**

---

Die Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen ist gegeben.

## Erläuterungen zur Bilanz

Zur Erhöhung der Übersichtlichkeit werden die Forderungen und Verbindlichkeiten gemäß § 223 Abs 6 Z 2 UGB im Anhang aufgliedert.

Soweit erforderlich, ist die Mitzugehörigkeit von Vermögensgegenständen oder Verbindlichkeiten zu anderen Bilanzposten (§ 223 Abs 5 UGB) bei den jeweiligen Posten angegeben.

## Anlagevermögen

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

### Sachanlagen

Von den Zugängen in Höhe von EUR 27.511,61 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen EUR 20.491,80 vorwiegend Umbauten in den Bremer Liegenschaften, die zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen sind. Sie werden daher als „Anlagen im Bau“ erfasst.

### Finanzanlagen

In den Finanzanlagen werden Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Beteiligung SGBG Objekt GmbH	14.973.774,48	14.973.774,48
Beteiligung VIWE Immobilien GmbH	35.000,00	35.000,00
	<u>15.008.774,48</u>	<u>15.008.774,48</u>

## Anteile an Beteiligungsunternehmen

Die Gesellschaft hält an folgenden Unternehmen Anteile gemäß § 189a Z 2 UGB (Beträge in Euro):

Name / Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital	Jahresergebnis	Buchwert
SGBG Objekt GmbH / Wiesbaden	94,00	zum 31.12.2024 8.685.868,26	zum 31.12.2024 839.867,31	zum 31.12.2024 14.973.774,48
VIWE Immobilien GmbH / Wien	100,00	zum 31.12.2024 - 12.974,38	zum 31.12.2024 - 34.421,67	zum 31.12.2024 35.000,00

## Angaben zu Beteiligungsunternehmen

Die VIWE Immobilien GmbH, Wien wird trotz negativen Eigenkapitals fortgeführt. Die planmäßige Umsetzung des Großprojekts bildet die Grundlage für eine nachhaltige finanzielle Verbesserung. Die Geschäftsführung erwartet eine erfolgreiche Fertigstellung des Projekts und positive Entwicklung der Gesellschaft.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

### Forderungsspiegel

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände:

Forderungsspiegel	Bilanzwert in EUR	Restlaufzeit		Dingliche Sicherheiten in EUR	Vorjahr TEUR
		< 1 Jahr in EUR	> 1 Jahr in EUR		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	294.790,79	294.790,79	0,00	0,00	860
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.247.722,72	1.247.722,72	0,00	0,00	1.001
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.323.248,11	1.323.248,11	0,00	0,00	373
<b>Summe</b>	<b>2.865.761,62</b>	<b>2.865.761,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.234</b>

### Sonstige Angaben zu Forderungen

Im Vorjahr sind für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 499.874,47 Einzelwertberichtigungen über EUR 114.681,35 gebildet worden. Davon werden im Berichtsjahr EUR 35.251,87 aufgrund von Zahlungseingängen und EUR 55.577,85 aufgrund der Änderung der Bewertungsmethode aufgelöst. Zusätzlich erfolgt eine tatsächliche Inanspruchnahme (Verwendung) in Höhe von EUR 23.851,63.

Im Berichtsjahr erfolgt für die Forderung „Lehringfeld“ in Höhe von EUR 3.613,97 eine Einzelwertberichtigung von EUR 1.806,99, da diese Forderung weiterhin einer individuellen Betrachtung unterliegt.

Von den übrigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt EUR 552.332,72 wird eine pauschale Einzelwertberichtigung aufgrund der Altersstruktur der Forderungen in Höhe von EUR 313.276,12 gebildet.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze ein gewährtes Darlehen an die VIWE Immobilien GmbH, Wien (analog zum Vorjahr).

Im Posten "Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände" sind Erträge in Höhe von EUR 1.281.557,60 (Vorjahr: TEUR 277) enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die sonstige aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 450.087,70 (Vorjahr: TEUR 523). Diese Aufwendungen für Zinscaps werden über die Laufzeit der betreffenden Verbindlichkeiten linear aufgelöst.

## Eigenkapital

Das Grundkapital in Höhe von EUR 26.519.000,00 (analog zum Vorjahr) ist in 26.519 Nennbetragsaktien zerlegt.

Die gebundene Kapitalrücklage bzw. die Gewinnrücklage betragen EUR 5.776.900,00 (analog zum Vorjahr) und übersteigen somit weiterhin den zehnten Teil des Grundkapitals.

Von dem im Vorjahr ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 37.976.170,07 werden im Berichtsjahr 7 % des Grundkapitals als Dividende ausgeschüttet.

## Rückstellungen

### Sonstige Rückstellungen

Die Bildung von langfristigen sonstigen Rückstellungen ist bei Bilanzerstellung nicht erforderlich. Folgende Rückstellungen haben einen wesentlichen Umfang, werden jedoch in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen:

	Stand 01.01. EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12. EUR
Rückstellung für noch nicht abgerechnete Leistungen	88.300,00	88.203,53	96,47	60.800,00	60.800,00
Sonstige Rückstellungen	140.800,00	89.573,40	51.226,60	141.300,00	141.300,00
<b>Summe</b>	<b>229.100,00</b>	<b>177.776,93</b>	<b>51.323,07</b>	<b>202.100,00</b>	<b>202.100,00</b>

## Verbindlichkeiten

### Verbindlichkeitenspiegel

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten:

	Bilanzwert in EUR	Restlaufzeit			Dingliche Sicherheiten in EUR	Vorjahr TEUR
		< 1 Jahr in EUR	1- 5 Jahre in EUR	> 5 Jahre in EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.373.351,63	3.561.896,11	14.706.468,75	63.104.986,77	81.373.351,63	84.995
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	302.120,80	302.120,80	0,00	0,00	0,00	120
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.463.359,20	1.463.359,20	0,00	0,00	0,00	0
Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern</i>	265.967,93 <i>84.966,64</i>	265.967,93 <i>84.966,64</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	183 <i>116</i>
<b>Summe</b>	<b>83.404.799,56</b>	<b>5.593.344,04</b>	<b>14.706.468,75</b>	<b>63.104.986,77</b>	<b>81.373.351,63</b>	<b>85.298</b>

**Sonstige Informationen zum Verbindlichkeitspiegel**

Von den gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 81.373.351,63 (Vorjahr: TEUR 84.995) sind EUR 81.373.351,63 dinglich in Form von Pfandrechten auf Liegenschaften besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze ein erhaltenes Darlehen von der SGBG Objekt GmbH, Wiesbaden (Vorjahr: TEUR 0).

Im Posten "Sonstige Verbindlichkeiten" sind Aufwendungen in Höhe von EUR 47.994,53 (Vorjahr: TEUR 64) enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

---

**Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen**

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen auf Grund von langfristigen Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen bestehen keine Verpflichtungen (analog zum Vorjahr).

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 24.10.2024 erfolgt im Berichtsjahr eine Ausschüttung der SGBG Objekt GmbH, Wiesbaden in Höhe von EUR 689.130,17 (Vorjahr: TEUR 666), welche im Posten "Erträge aus Beteiligungen" ausgewiesen wird.

## Entwicklung der Umsatzerlöse

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Umsatzerlöse:

	2024 EUR	2023 EUR
a) Hauptmietzinserlöse	8.971.810,08	8.820.044,53
b) Nebenkostenerlöse	2.717.959,85	2.142.939,47
	<u>11.689.769,93</u>	<u>10.962.984,00</u>

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zeigen im Vergleich zum Vorjahr folgendes Bild:

	2024 EUR	2023 EUR
a) Instandhaltung	981.505,22	625.609,83
b) Nicht abziehbare Vorsteuer	30.121,96	60.727,51
c) Leerstellungs-Betriebskosten	208.028,31	135.273,23
d) Hausverwaltung	157.761,53	147.781,51
e) Provisionen	41.037,72	59.186,13
f) Aufwand für GF	515.115,71	484.493,34
g) AR und Beirat	35.000,00	35.000,00
h) Rechts- und Beratungsaufwand	90.025,69	99.310,03
i) Honorare	18.888,00	29.000,00
j) Spesen des Geldverkehrs	21.870,72	19.633,29
k) diverse betriebliche Aufwendungen	380.665,39	198.942,17
	<u>2.480.020,25</u>	<u>1.894.957,04</u>

## Aufwendungen für den Abschlussprüfer

In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von EUR 22.898,10 enthalten, wovon EUR 2.338,10 das Vorjahr betreffen (Vorjahr: TEUR 25).

## **Ergänzende Angaben**

---

---

### **Organe der Gesellschaft**

---

Angaben zu den Mitgliedern des Vorstandes:

Mag. Gerhard Prammer, geb. 17.12.1977, seit 12. September 2011

Die gesonderten Angaben gemäß § 239 Abs 1 Z 3 und 4 UGB können nach § 242 Abs 4 UGB entfallen.

Angaben zu den Mitgliedern des Aufsichtsrates:

Dr. Michael Spallart, Vorsitzender

Dipl.-Ing. Dr. Clemens Malina-Altzinger, Stellvertreter des Vorsitzenden

Peter Burgholzer

Mag. Johannes Krahwinkler

Wolfgang Vilsecker

Die Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Beirates werden für das Berichtsjahr, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung, EUR 39.000,00 (analog zum Vorjahr) betragen.

Es bestehen keine Kredite an Organe der Gesellschaft.

Weitere wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind nicht bekannt.

### **Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses**

---

Es wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 37.999.619,15 (davon ausschüttungsfähig EUR 37.999.619,15) eine Dividende von 7 % auf das Grundkapital, das sind EUR 1.856.330,00, auszuschütten und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

---

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Linz, am 24. März 2025

**VIVAG Vorsorge Immobilienveranlagungs AG, Linz**

Der Vorstand



Mag. Gerhard Prammer

## ANLAGEN ZUM ANHANG

**ANLAGENSPIEGEL** (in EUR)

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte		
	AnschWert 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	AnschWert 31.12.2024	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand am 31.12.2024	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>I. SACHANLAGEN</b>												
1. Grundstücke und Bauten	149.948.967,16	0,00	0,00	0,00	149.948.967,16	11.809.646,22	2.899.871,95	0,00	0,00	14.709.518,17	138.139.320,94	135.239.448,99
<i>davon Grundwert</i>	<i>23.471.825,86</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>23.471.825,86</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>23.471.825,86</i>	<i>23.471.825,86</i>
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.529,27	7.019,81	0,00	0,00	31.549,08	7.053,85	3.028,68	0,00	0,00	10.082,53	17.475,42	21.466,55
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	20.491,80	0,00	0,00	20.491,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.491,80
	<b>149.973.496,43</b>	<b>27.511,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150.001.008,04</b>	<b>11.816.700,07</b>	<b>2.902.900,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.719.600,70</b>	<b>138.156.796,36</b>	<b>135.281.407,34</b>
<b>II. FINANZANLAGEN</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.008.774,48	0,00	0,00	0,00	15.008.774,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.008.774,48	15.008.774,48
	<b>15.008.774,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.008.774,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.008.774,48</b>	<b>15.008.774,48</b>
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>164.982.270,91</b>	<b>27.511,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>165.009.782,52</b>	<b>11.816.700,07</b>	<b>2.902.900,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.719.600,70</b>	<b>153.165.570,84</b>	<b>150.290.181,82</b>