



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 231331v

FIRMA

CIELO Immobilieninvest 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

30.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: ee4fa1a88553ae3b3d17aa9d058692d3

Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss, geb 20.06.1963

am 04.07.2025

Dipl.Ing.(ETH) Heinrich Gröller, geb 03.08.1976

am 04.07.2025

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	148.885.491,73	147.114
Anlagevermögen	147.890.214,12	138.352
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	147.890.214,12	138.352
bebaute Grundstücke	143.739.513,62	135.222
Gebäudewert	101.240.443,83	96.079
Grundwert	42.499.069,79	39.143
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	179.995,65	162
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	3.970.704,85	2.967
Umlaufvermögen	995.277,61	8.762
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	421.826,23	581
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.293,69	80
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	348.532,54	501
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	573.451,38	8.181
PASSIVA	148.885.491,73	147.114
Negatives Eigenkapital / Eigenkapital	-1.269.317,98	5.798
eingefordertes Grundkapital	5.907.500,00	5.908
Grundkapital	5.907.500,00	5.908
davon eingezahlt	5.907.500,00	5.908
Gewinnrücklagen	590.750,00	591
gesetzliche Rücklagen	590.750,00	591
Bilanzverlust	-7.767.567,98	-700
davon Verlustvortrag / Gewinnvortrag	-700.016,86	5.562
Rückstellungen	126.613,51	214
sonstige Rückstellungen	126.613,51	214
Verbindlichkeiten	149.919.173,42	141.019
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.060.928,00	3.222
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	146.858.245,42	137.797
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.306.456,45	136.913
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.419.168,20	901
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	144.887.288,25	136.012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.401.184,51	1.466
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.401.184,51	1.466
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.000,00	704
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	7.000,00	704
sonstige Verbindlichkeiten	2.204.532,46	1.936
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	233.575,29	151
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.970.957,17	1.785
Rechnungsabgrenzungsposten	109.022,78	83

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	10.252.121,95	9.924
sonstige betriebliche Erträge	316.654,81	2.438
Abschreibungen	-2.747.668,96	-6.229
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens	-2.747.668,96	-6.229
davon außerplanmäßige Abschreibung	0,00	-3.517
sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.550.895,92	-8.082
Zwischensumme - Betriebserfolg	-2.729.788,12	-1.950
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	111.704,57	77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.445.961,66	-4.385
davon betreffend verbundene Unternehmen	-350,00	-1
Zwischensumme - Finanzerfolg	-4.334.257,09	-4.308
Ergebnis vor Steuern	-7.064.045,21	-6.258
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.505,91	-4
Ergebnis nach Steuern	-7.067.551,12	-6.262
JAHRESFEHLBETRAG	-7.067.551,12	-6.262
VERLUST-/GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	-700.016,86	5.562
BILANZVERLUST	-7.767.567,98	-700

Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	170.647.807,43	12.286.059,90	0,00	0,00	0,00	182.933.867,33	
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.930,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.930,00	
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.930,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.930,00	
Sachanlagen	170.642.877,43	12.286.059,90	0,00	0,00	0,00	182.928.937,33	
bebaute Grundstücke	167.313.969,71	11.236.761,10	0,00	0,00	0,00	178.550.730,81	
Gebäudewert	128.170.928,26	7.880.732,76	0,00	0,00	0,00	136.051.661,02	
Grundwert	39.143.041,45	3.356.028,34	0,00	0,00	0,00	42.499.069,79	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.486,26	46.015,41	0,00	0,00	0,00	407.501,67	
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	2.967.421,46	1.003.283,39	0,00	0,00	0,00	3.970.704,85	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	32.295.984,25	2.747.668,96	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.930,00	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.930,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	32.291.054,25	2.747.668,96	0,00	0,00
bebaute Grundstücke	32.091.501,88	2.719.715,31	0,00	0,00
Gebäudewert	32.091.501,88	2.719.715,31	0,00	0,00
Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.552,37	27.953,65	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	0,00	35.043.653,21
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	4.930,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	4.930,00
Sachanlagen	0,00	0,00	35.038.723,21
bebaute Grundstücke	0,00	0,00	34.811.217,19
Gebäudewert	0,00	0,00	34.811.217,19
Grundwert	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	227.506,02
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	138.351.823,18	147.890.214,12
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	138.351.823,18	147.890.214,12
bebaute Grundstücke	135.222.467,83	143.739.513,62
Gebäudewert	96.079.426,38	101.240.443,83
Grundwert	39.143.041,45	42.499.069,79
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.933,89	179.995,65
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	2.967.421,46	3.970.704,85

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	149.919.173,42	3.060.928,00	7.919.837,82	138.938.407,60
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.306.456,45	1.419.168,20	5.948.880,65	138.938.407,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.401.184,51	1.401.184,51	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.000,00	7.000,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2.204.532,46	233.575,29	1.970.957,17	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	146.306.456,45	Grundbuch eingetragene Pfandrechte	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.306.456,45	Grundbuch eingetragene Pfandrechte	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrieft
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	421.826,23	421.826,23	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.293,69	73.293,69	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	348.532,54	348.532,54	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0,00

BILANZ zum 31. Dezember 2024

(Beträge in EUR)

A K T I V A

31.12.2023

A. Anlagevermögen

Sachanlagen

1. bebaute Grundstücke
231331v CIELO Immobilieninvest AG (Bilanzstichtag: 31.12.2024)

a) Grundwert

b) Gebäudewert

2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

42.499.069,79

101.240.443,83

179.995,65

3.970.704,85

147.890.214,12

39.143

96.079

162

2.967

138.352

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Leistungen

2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

73.293,69

0,00

348.532,54

421.826,23

II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

573.451,38

995.277,61

80

0

501

581

8.181

8.762

148.885.491,73

147.114

P A S S I V A

31.12.2023

A. negatives Eigenkapital / Eigenkapital

I. eingefordertes und eingezahltes Grundkapital

II. Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)

III. Bilanzverlust

davon Verlustvortrag EUR -700.016,86 (VJ: TEUR 5.562)

5.907.500,00

590.750,00

(7.767.567,98)

(1.269.317,98)

5.908

591

(700)

5.798

B. Rückstellungen

1. sonstige Rückstellungen

126.613,51

126.613,51

214

214

C. Verbindlichkeiten

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 3.060.928,00 (VJ: TEUR 3.222)

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einen Jahr EUR 146.858.245,42 (VJ: TEUR 137.797)

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 1.419.168,20 (VJ: TEUR 901)

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einen Jahr EUR 144.887.288,25 (VJ: TEUR 136.012)

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 1.401.184,51 (VJ: TEUR 1.466)

3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 7.000,00 (VJ: TEUR 704)

4. sonstige Verbindlichkeiten

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 233.575,29 (VJ: TEUR 151)

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einen Jahr EUR 1.970.957,17 (VJ: TEUR 1.785)

146.306.456,45

1.401.184,51

7.000,00

2.204.532,46

149.919.173,42

136.913

1.466

704

1.936

141.019

D. Rechnungsabgrenzungsposten

109.022,78

83

148.885.491,73

147.114

CIELO Immobilieninvest AG, Wien**GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG****für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2024**

(Beträge in EUR)

		2 0 2 3
		TEUR
1. Umsatzerlöse	10.252.121,95	9.924
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	0,00	2.100
b) übrige	<u>316.528,81</u>	<u>337</u>
	316.654,81	<u>2.438</u>
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	(2.747.668,96)	(6.229)
davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen 0,00 (VJ: TEUR 3.517)		
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 10 fallen	(41.152,04)	(78)
b) übrige	<u>(10.509.743,88)</u>	<u>(8.004)</u>
	<u>(10.550.895,92)</u>	<u>(8.082)</u>
5. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 bis 4)	<u>(2.729.788,12)</u>	<u>(1.950)</u>
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	111.704,57	77
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(4.445.961,66)	(4.385)
davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 350,00 (VJ: TEUR 1)		
8. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 6 und 7)	<u>(4.334.257,09)</u>	<u>(4.308)</u>
9. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 5 und Z 8)	<u>(7.064.045,21)</u>	<u>(6.258)</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>(3.505,91)</u>	<u>(4)</u>
11. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag	<u>(7.067.551,12)</u>	<u>(6.262)</u>
12. Verlust-/Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>(700.016,86)</u>	<u>5.562</u>
13. Bilanzverlust	<u>(7.767.567,98)</u>	<u>(700)</u>

CIELO Immobilieninvest AG, Wien

ANHANG

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss wurde nach den Bestimmungen des UGB in der zum Bilanzstichtag geltenden Fassung für kleine Kapitalgesellschaften 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 UGB), aufgestellt.

Allfällige Änderungen in der Bewertung sind gesondert im Anhang erläutert.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Die im Folgenden angeführten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden stimmen mit dem Konzept der Unternehmensfortführung überein.

Die bebauten und unbebauten Grundstücke sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Gebäude werden linear abgeschrieben. Der Abschreibungssatz beträgt unter Berücksichtigung einer gemischten Nutzung für Wohnflächen 66,67 Jahre und für Büroflächen 40 Jahre. Bauzinsen werden nicht aktiviert. Außerplanmäßige Abschreibungen werden für voraussichtliche dauernde Wertminderungen vorgenommen.

Die anderen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über einen Zeitraum von 3 bis 10 Jahren linear abgeschrieben. Die Investitionsablässe werden über einen Zeitraum von 10 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungen bis zu EUR 1.000) werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurden individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken in der Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Betrachtung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme des Grundsatzes der Vorsicht bewertet.

Das Wahlrecht zur Inanspruchnahme der aktiven latenten Steuern (bis maximal zur Höhe der passiven latenten Steuern) wurde erstmals im Jahr 2022 angewendet.

Unternehmens- rechtlicher Ansatz	Steuerrechtlicher Ansatz	Differenz	Aktive Steuerlatenz	Passive Steuerlatenz	Steuersatz + Art
147.890.214,12	148.236.856,35	-346.642,23	79.727,71	0,00	23 % Anlagevermögen
0,00	2.040.121,05	-2.040.121,05	469.227,84	0,00	23 % Disagio

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Im Berichtsjahr wurde keine Liegenschaft veräußert. Eine Liegenschaft im 4. Bezirk (Prinz-Eugen-Straße 58) wurde gekauft.

Hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den beiliegenden Anlagespiegel (Anlage).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Geschäftsjahr bestanden bei den Forderungen aus Leistungen Einzelwertberichtigungen in der Höhe von EUR 142.332,41 (Vorjahr: TEUR 220), wobei EUR 2.401,44 (Vorjahr: TEUR 5) aufgelöst, EUR 110.211,09 verwendet und EUR 34.883,74 (Vorjahr: TEUR 115) dotiert wurden.

Negatives Eigenkapital

Das Grundkapital ist zerlegt in 5.907.500 auf Namen lautende nennwertlose Stückaktien.

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, da im bestehenden Immobilienvermögen der Gesellschaft entsprechende stille Reserven vorhanden sind.

Finanzinstrumente

Am 12. Jänner 2016 wurde ein Zinsswap samt Zinsfloor abgeschlossen. Demnach ist das Zinsrisiko für EUR 10.000.000 vom 14. Jänner 2016 bis 31. Dezember 2025 auf einen Fixzinssatz von 1,008% begrenzt. Der Marktwert des angeführten derivativen Finanzinstruments ist laut Berechnung der UniCredit Bank Austria AG zum 31. Dezember 2024 mit EUR 119.926,52 für den Zinsswap positiv und mit EUR 9.162,95 für den Zinsfloor negativ.

Am 9. Februar 2016 wurde ein Zinsswap samt Zinsfloor abgeschlossen. Demnach ist das Zinsrisiko für EUR 15.000.000 vom 11. Februar 2016 bis 31. Dezember 2030 auf einen Fixzinssatz von 1,05 % begrenzt. Der Marktwert des angeführten derivativen Finanzinstruments ist laut Berechnung der UniCredit Bank Austria AG zum 31. Dezember 2024 mit EUR 959.311,43 für den Zinsswap positiv und EUR 110.338,10 für den Zinsfloor negativ.

Am 17. März 2016 wurde ein Zinsswap abgeschlossen. Demnach ist das Zinsrisiko für EUR 10.000.000 vom 21. März 2016 bis 31. März 2036 auf einen Fixzinssatz von 1,20 % begrenzt. Der Marktwert des angeführten derivativen Finanzinstruments ist laut Berechnung der UniCredit Bank Austria AG zum 31. Dezember 2024 mit EUR 1.123.381,71 positiv.

Am 22. März 2018 wurden zwei Zinsswaps abgeschlossen. Demnach ist das Zinsrisiko für EUR 22.500.000 von 31. März 2018 bis 31. März 2028 auf einen Fixzinssatz von 1,18% und jenes für ebenfalls EUR 22.500.000 von 31. März 2018 bis 31. März 2038 auf einen Fixzinssatz von 1,643% begrenzt. Die Marktwerte der beiden Zinsswaps sind laut Berechnung der UniCredit Bank Austria AG zum 31. Dezember 2024 mit EUR 657.654,44 und EUR 1.854.017,22 positiv.

Am 23. Februar 2024 wurde ein Zinsswap samt Zinsfloor abgeschlossen. Demnach ist das Zinsrisiko für EUR 15.000.000 von 25. Februar 2024 bis 30. Juni 2045 auf einen Fixzinssatz von 1,22% begrenzt. Der Marktwert des angeführten derivativen Finanzinstruments ist laut Berechnung der UniCredit Bank Austria AG zum 31. Dezember 2024 mit EUR 2.771.182,21 für den Zinsswap und EUR 168.425,64 für den Zinsfloor positiv.

Bis auf einen Zins-SWAP (Laufzeitende 31.12.2025) stehen die restlichen Zinsabsicherungen in Form von Zinsswaps und Zinsfloors im Zusammenhang mit aushaftenden, bilanzierten Finanzierungsverbindlichkeiten und dienen zur langfristige Zinsabsicherung. Zum Bilanzstichtag beträgt der nicht realisierte Gewinn EUR 7.653.899,17.

Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten von EUR 138.938.407,60 (Vorjahr: TEUR 130.927) mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren enthalten.

Die Tilgungsvereinbarungen mit der UniCredit Bank Austria, mit der Hypo-Bank Burgenland AG bzw. mit der Hypo-Bank Vorarlberg AG über die Tilgung der Kredite bestehen weiterhin unverändert.

Für sämtliche Bankverbindlichkeiten sind dingliche Sicherheiten in Form von im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten vorhanden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus der Gruppensteuerverrechnung mit der Allholding Beteiligungsverwaltungs GmbH (EUR 7.000,00) sowie um Verbindlichkeiten aus einer kurzfristigen Verrechnung gegenüber der Allmobil GmbH (EUR 0,00 – Vorjahr TEUR 700).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Mieterkautionen in Höhe von EUR 1.970.957,17 (Vorjahr: TEUR 1.785) enthalten.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 109.022,78 (Vorjahr: TEUR 83).

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich aus den Mieterlöse der vermieteten Immobilien in Höhe von EUR 8.248.925,52 (Vorjahr: TEUR 7.890) und weiterverrechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 2.003.196,43 (Vorjahr: TEUR 2.033) zusammen.

Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen

Diese betrifft - im Vorjahr - den Verkauf der Liegenschaften Knöllgasse 10.

übrige betriebliche Aufwendungen

Die übrigen Aufwendungen betreffen insbesondere Instandhaltungsaufwendungen (EUR 6.182.528,03, Vorjahr: TEUR 3.578), Managementaufwand (EUR 928.517,43, Vorjahr: TEUR 914), Schadensfälle (EUR 303.104,41, Vorjahr: TEUR 283), Betriebskosten und Leerstellungskosten (EUR: 2.445.797,25, Vorjahr: TEUR 2.411), Abschreibungen und Ausbuchungen von Mieterforderungen (EUR 52.992,01, Vorjahr TEUR 145) sowie laufende Verwaltungskosten und weiterverrechnete Mieten.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Bankzinsen in Höhe von EUR 111.704,57 (Vorjahr: TEUR 77).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind im Wesentlichen Zinsen für Kredite in Höhe von EUR 6.616.516,03 (Vorjahr: TEUR 5.561), Vergütungen/Aufwendungen aus Zinsabsicherungen in Höhe von EUR -2.360.926,39 (Vorjahr: TEUR -1.830), die Kautionszinsen in Höhe von EUR 24.322,02 (Vorjahr: TEUR 631) sowie Geldbeschaffungskosten von EUR 150.400,00 (Vorjahr: TEUR 622) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Es besteht seit 2006 ein Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag mit der Allmobil Immobilien GmbH als Gruppenträgerin, wobei die Stand-Alone-Methode angewendet wird. Seit 4.10.2016 besteht ein Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag mit der Allholding Beteiligungsverwaltungs GmbH als Gruppenträgerin.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten die Gruppenkörperschaftsteuer 2024 in Höhe von EUR 3.500,00 (Vorjahr: TEUR 4) sowie latente Steuern.

SONSTIGE ANGABEN

Konzernbeziehungen

Die Gesellschaft steht im Mehrheitseigentum der Allmobil Immobilien GmbH, Wien. Über diese bestehen Konzernbeziehungen zur Cielo Realitäten GmbH und zur Cirrus Beteiligung GmbH.

Personal

Die Gesellschaft beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Mitarbeiter (Vorjahr: 0).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine berichtspflichtigen Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag.

Organe

Aufsichtsrat:	Dkfm. Michael Gröller	Vorsitzender
	Mag. Maximilian Hahn	Vorsitzender-Stellvertreter
	Dr. Konrad Gröller	Mitglied
	Dr. Eugen Otto	Mitglied

Vorstand: Mag. Wolf Dietrich Schneeweiss
Dipl.Ing. (ETH) Heinrich Gröller

An den Aufsichtsrat wurden für 2024 Vergütungen in Höhe von EUR 22.500 (Vorjahr: TEUR 23) gewährt.

Wien, am 4. Juli 2025


Mag. Wolf Dietrich Schneeweiss

Der Vorstand


Dipl.Ing.(ETH) Heinrich Gröller

Anlage**Entwicklung der Anschaffungskosten**

	Stand am	Zugänge	Abgänge	Stand am
	01.01.2024	Umbuchungen (U)	Umbuchungen (U)	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.930,00	0,00	0,00	4.930,00
II. Sachanlagen				
1. bebaute Grundstücke				
a) Grundwert	39.143.041,45	3.356.028,34	0,00	42.499.069,79
b) Gebäudewert	128.170.928,26	7.880.732,76	0,00	136.051.661,02
		0,00 (U)		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.486,26	46.015,41	0,00	407.501,67
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	2.967.421,46	1.003.283,39	0,00	3.970.704,85
			0,00 (U)	
Zwischensumme	170.642.877,43	12.286.059,90	0,00	182.928.937,33
		0,00 (U)	0,00 (U)	
	170.647.807,43	12.286.059,90	0,00	182.933.867,33
		0,00 (U)	0,00 (U)	

231331v CIELO Immobilieninvest AG (Bilanzstichtag: 31.12.2024)

Entwicklung der kumulierten Abschreibungen

	Stand am	Jahres-	Abgänge	Stand am
	01.01.2024	abschreibung	EUR	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.930,00	0,00	0,00	4.930,00
II. Sachanlagen				
1. bebaute Grundstücke				
a) Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Gebäudewert	32.091.501,88	2.719.715,31	0,00	34.811.217,19
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.552,37	27.953,65	0,00	227.506,02
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme	32.291.054,25	2.747.668,96	0,00	35.038.723,21
	32.295.984,25	2.747.668,96	0,00	35.043.653,21

Entwicklung der Buchwerte

	Stand am	Zugänge	Abgänge	Jahres-	Stand am
	01.01.2024	Umbuchungen (U)	Umbuchungen (U)	abschreibung	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
1. bebaute Grundstücke					
a) Grundwert	39.143.041,45	3.356.028,34	0,00	0,00	42.499.069,79
b) Gebäudewert	96.079.426,38	7.880.732,76	0,00	2.719.715,31	101.240.443,83
		0,00 (U)			
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.933,89	46.015,41	0,00	27.953,65	179.995,65
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	2.967.421,46	1.003.283,39	0,00	0,00	3.970.704,85
			0,00 (U)		
Zwischensumme	138.351.823,18	12.286.059,90	0,00	2.747.668,96	147.890.214,12
		0,00 (U)	0,00 (U)		
	138.351.823,18	12.286.059,90	0,00	2.747.668,96	147.890.214,12
		0,00 (U)	0,00 (U)		