



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 241262y

FIRMA

BIP Immobilien Development 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

25.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 57328355931f2d894a35f84b9dc24dab

Mag. Bettina Breiteneder, geb 16.09.1970
am 10.07.2025

Johann Breiteneder, geb 15.11.1975
am 10.07.2025

Mag. Manfred Kräftner, geb 18.08.1969
am 10.07.2025

Mag., FH Sebastian Unger, geb 15.08.1982
am 10.07.2025

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
AKTIVA	41.742.544,90	37.488
Anlagevermögen	23.199.346,24	30.198
Immaterielle Vermögensgegenstände	15.268,42	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie Lizenzen	15.268,42	0
Sachanlagen	16.308,08	60
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.308,08	60
Finanzanlagen	23.167.769,74	30.139
Anteile an verbundenen Unternehmen	19.958.585,19	18.285
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.209.184,55	11.854
Umlaufvermögen	18.524.270,59	7.267
Vorräte	7.097.711,29	549
unfertige Erzeugnisse	7.038.925,29	0
fertige Erzeugnisse und Waren	55.186,00	379
noch nicht abrechenbare Leistungen	0,00	136
geleistete Anzahlungen	3.600,00	34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.760.530,37	1.838
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71.827,60	1.142
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.139.838,31	153
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	548.864,46	542
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	3.666.028,93	4.880
Rechnungsabgrenzungsposten	18.928,07	23
PASSIVA	41.742.544,90	37.488
Eigenkapital	28.144.276,62	26.336
eingefordertes Stammkapital	70.000,00	70
Stammkapital	70.000,00	70
davon eingezahlt	70.000,00	70
Kapitalrücklagen	160.000,00	10
nicht gebundene	160.000,00	10
Bilanzgewinn	27.914.276,62	26.256
davon Gewinnvortrag	14.256.097,45	12.885
Rückstellungen	2.005.580,03	2.921
Steuerrückstellungen	1.883.500,00	2.754
sonstige Rückstellungen	122.080,03	167
Verbindlichkeiten	11.577.030,25	8.206
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5.569.539,42	2.150
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.007.490,83	6.056
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.082.932,52	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	75.441,69	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.007.490,83	0
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	75.000,00	75

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	75.000,00	75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	400.572,05	1.521
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	400.572,05	1.521
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	147.699,27	1.342
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	147.699,27	72
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	1.270
sonstige Verbindlichkeiten	4.870.826,41	5.269
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	30.548,41	29
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.870.826,41	482
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	4.787
Rechnungsabgrenzungsposten	15.658,00	25

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	547.918,08	62.453
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen	11.436,77	-38.725
sonstige betriebliche Erträge	93.851,77	96
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	75.000,00	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7.574,00	93
übrige	11.277,77	3
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-218.809,17	-8.353
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-218.809,17	-8.353
Personalaufwand	-2.084.310,90	-1.759
Gehälter	-1.720.810,80	-1.414
soziale Aufwendungen	-363.500,10	-345
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-14.529,90	-17
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-348.970,20	-328
Abschreibungen	-13.414,18	-14
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13.414,18	-14
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.845.695,88	-2.268
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-123.992,55	-174
Zwischensumme - Betriebserfolg	-3.509.023,51	11.431
Erträge aus Beteiligungen	21.531.764,91	11.047
davon aus verbundenen Unternehmen	21.531.764,91	11.047
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	203.079,11	28
davon aus verbundenen Unternehmen	176.184,87	28
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	-28.648,67	0
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-1.674.997,13	-3.561
davon Abschreibungen	-1.674.997,13	-3.561
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-668.370,54	-429
davon betreffend verbundene Unternehmen	-21.399,96	-77
Zwischensumme - Finanzerfolg	19.362.827,68	7.086
Ergebnis vor Steuern	15.853.804,17	18.517
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.195.625,00	-5.146
Ergebnis nach Steuern	13.658.179,17	13.371
JAHRESÜBERSCHUSS	13.658.179,17	13.371
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	14.256.097,45	12.885
BILANZGEWINN	27.914.276,62	26.256

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeines

Rechtliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wurde mit Errichtungserklärung vom 06.11.2003 gegründet.

Die Eintragung der Gesellschaft im Firmenbuch erfolgte unter der Firmenbuchnummer 241262y.

Sitz der Gesellschaft ist Wien.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss 2024 ist nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.

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 wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und Willkürfreiheit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und von einer Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die in dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert, Bilanzstichtag ist der 31. Dezember.

Anlagevermögen

Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von vier Jahren zugrundegelegt.

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von vier Jahren zugrundegelegt.

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet, soweit notwendig außerplanmäßige Abschreibungen durchgeführt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Umlaufvermögen

Fertige und unfertige Erzeugnisse

Die Bewertung der unfertigen und fertigen Erzeugnisse erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Ist der Tageswert niedriger, erfolgte die Bewertung zu diesem. Direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten wurden in die Herstellungskosten einbezogen.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten wurden unter Beachtung des Niederstwertprinzips ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Zeitwert ermittelt und angesetzt.

Rückstellungen

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften, sofern die Verpflichtung bzw der Eintritt des Verlustes am Abschlusstichtag wahrscheinlich oder sicher ist, 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 ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**Erläuterungen zur Bilanz****Aktiva**

A. Anlagevermögen	EUR	23.199.346,24
	Vj: EUR	30.198.326,39

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel dargestellt.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände	EUR	15.268,42
	Vj: EUR	0,00

Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Software	15.268,42	0,00
	15.268,42	0,00

II. Sachanlagen	EUR	16.308,08
	Vj: EUR	59.652,79

1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	EUR	16.308,08
	Vj: EUR	59.652,79

Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.308,08	22.902,79
PKW	0,00	36.750,00
	16.308,08	59.652,79

BIP Immobilien Development GmbH

Anlage 3

Seite 5

III. Finanzanlagen **EUR 23.167.769,74**
 Vj: EUR 30.138.673,60

1. Anteile an verbundenen Unternehmen **EUR 19.958.585,19**
 Vj: EUR 18.284.832,32

Unternehmen	Sitz (Ort / Land)	Kapitalanteil in %	Eigenkapital (in EUR)	Jahresergebnis (in EUR)	Buchwert 31.12 (in EUR)
Braunschweigasse 28 Verwertungs GmbH	Wien, Österreich	100%	57.092,61	39.592,61	17.500,00
Schönbrunner Straße 63 Projektentwicklungs GmbH	Wien, Österreich	100%	291.943,89	-3.588,63	190.000,00
BIP 2018 Projektentwicklungs GmbH	Wien, Österreich	100%	57.924,66	-301.182,35	1,00
BIP 2019 Projekt GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100%	-216,22	-15.541,64	1,00
Arakawa Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100%	7.048.328,93	7.013.798,34	34.530,59
SIW1 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100%	3.282.504,48	-48.315,53	5.850.000,00
PG29 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100%	6.232.031,60	-50.980,30	6.301.000,00
KNB Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	100%	2.560.527,97	-10.383,44	2.589.025,05
Breit302 Projektentwicklungs GmbH	Wien, Österreich	100%	-1.940.803,55	-2.007.013,16	1,00
SIKa Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	85%	312.053,68	-5.810,57	277.950,00
St. VeitG25 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	85%	-5.843.579,22	-3.218,80	850,00
LG94 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	85%	165.552,34	-8.741,35	158.100,00
LS7 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	85%	-6.884.670,20	-3.600,01	850,00
Donafe96 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	85%	1.633.327,12	-11.703,00	1.403.350,00
HDS28 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	85%	537.232,92	-8.078,00	468.350,00
SHST22 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	85%	65.168,82	130.765,59	850,00
Toga 2 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	85%	-70.099,65	-9.605,36	453.676,55
BIP APG1120 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	85%	1.322.365,95	-5.749,11	1.131.350,00
BIP ROSI Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	85%	1.256.290,51	-11.939,75	1.080.350,00
BIP Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien, Österreich	85%	-950,00	-1.950,00	850,00

19.958.585,19

2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen **EUR 3.209.184,55**
 Vj: EUR 11.853.841,28

Die Gesellschafterdarlehen für die Kommanditgesellschaften für die erste Kapitalausstattung wurden ins Eigenkapital umgebucht.

Von den Ausleihungen haben EUR 3.209.184,55 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

BIP Immobilien Development GmbH

Anlage 3

Seite 6

B. Umlaufvermögen	EUR	18.524.270,59
	Vj: EUR	7.266.815,38
I. Vorräte	EUR	7.097.711,29
	Vj: EUR	549.131,02
1. unfertige Erzeugnisse	EUR	7.038.925,29
	Vj: EUR	0,00

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Unfertige Erzeugnisse - Grundstück	6.570.185,19	0,00
Unfertige Erzeugnisse - Akt. Fremdkapitalzinsen	273.805,26	0,00
Unfertige Erzeugnisse - Gebäude	175.690,03	0,00
nicht abziehbare Vorsteuer	33.884,58	0,00
noch nicht realisierte Vorsteuer nicht abzugsfähig	-14.639,77	0,00
	7.038.925,29	0,00

Diese Position betrifft das Bauprojekt Mariahilfer Straße 160 in 1160 Wien.

2. fertige Erzeugnisse und Waren	EUR	55.186,00
	Vj: EUR	379.279,14

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Fertige Erzeugnisse	55.186,00	379.279,14
	55.186,00	379.279,14

Die fertigen Erzeugnisse setzen sich wie folgt zusammen:

- Thimiggasse 40: 3 Kfz-Stellplätze (Nr. 7, 8, 9)

4. geleistete Anzahlungen	EUR	3.600,00
	Vj: EUR	34.200,00

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
geleistete Anzahlungen	3.600,00	34.200,00
	3.600,00	34.200,00

Die geleisteten Anzahlungen betreffen die Kautions für ein Leasingauto.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände **EUR 7.760.530,37**
Vj: EUR 1.837.713,71

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen **EUR 71.827,60**
Vj: EUR 1.142.481,63

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Forderungen L+L Inland	71.827,60	1.142.481,63
	71.827,60	1.142.481,63

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus dem laufenden Geschäft.

2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen **EUR 7.139.838,31**
Vj: EUR 152.942,94

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Steuerumlagen der Gruppenmitglieder iHv EUR 29.627,00 (VJ EUR 42.747,00) und Forderungen aus phasenkongruenten Gewinnausschüttungen iHv EUR 7.110.211,31 (VJ EUR 110.195,94).

3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände **EUR 548.864,46**
Vj: EUR 542.289,14

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Steuern	505.015,08	424.244,25
noch nicht realisierte Vorsteuer	22.018,28	0,00
debitorische Kreditoren	15.591,00	113.732,09
Kautionen, Depotzahlungen	5.648,40	4.312,80
sonstige Forderungen	591,70	0,00
	548.864,46	542.289,14

Die Forderungen aus Steuern betreffen Körperschaftsteuer-Vorauszahlungen für das Jahr 2024, noch nicht realisierte Vorsteuer und die UVA 11 + 12/2024.

BIP Immobilien Development GmbH

Anlage 3Seite 8

III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	EUR	3.666.028,93
	Vj: EUR	4.879.970,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	18.928,07
	Vj: EUR	22.884,75
Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Aktive Rechnungsabgrenzung	18.928,07	22.884,75
	18.928,07	22.884,75

BIP Immobilien Development GmbH

Anlage 3

Seite 9

Passiva

A. Eigenkapital	EUR	28.144.276,62
	Vj: EUR	26.336.097,45
I. eingefordertes und eingezahltes Nennkapital	EUR	70.000,00
	Vj: EUR	70.000,00
II. Kapitalrücklagen	EUR	160.000,00
	Vj: EUR	10.000,00
Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
nicht gebundene Kapitalrücklage	160.000,00	10.000,00
	160.000,00	10.000,00

B. Rückstellungen	EUR	2.005.580,03
	Vj: EUR	2.920.954,39
1. Steuerrückstellungen	EUR	1.883.500,00
	Vj: EUR	2.753.500,00

Die Steuerrückstellungen betreffen die noch nicht veranlagte Körperschaftsteuer 2023.

2. sonstige Rückstellungen	EUR	122.080,03
	Vj: EUR	167.454,39
Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	52.870,03	58.554,39
Rückstellung für Wirtschaftsprüfung	46.000,00	44.700,00
sonstige Rückstellungen	18.210,00	15.200,00
Rückstellung für Steuerberatung	5.000,00	49.000,00
	122.080,03	167.454,39

C. Verbindlichkeiten	EUR	11.577.030,25
	Vj: EUR	8.206.148,68

Die Verbindlichkeiten zum 31.12.2024 haben zur Gänze eine Restlaufzeit von unter 5 Jahren.

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	6.082.932,52
	Vj: EUR	0,00

Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG - Darlehen Mahü 160	6.007.490,83	0,00
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG - Girokonto Mahü160	73.184,82	0,00
Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen - Hackenberggasse	2.256,87	0,00
	6.082.932,52	0,00

Die Bankverbindlichkeiten sind zur Gänze hypothekarisch besichert.

2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	EUR	75.000,00
	Vj: EUR	75.000,00

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	400.572,05
	Vj: EUR	1.520.639,84

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus dem laufenden Geschäft.

4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

EUR **147.699,27**
Vj: EUR 1.341.509,69

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Verr.konto - BIP 2018	80.000,00	0,00
Verr.konto - Toga2 KG	35.573,27	35.573,27
Darlehen - Braunschweigasse 28	29.243,50	0,00
Darlehen BIP 2018 Projektentw. GmbH	2.882,50	178.239,69
Darlehen BIP 2014 GST	0,00	1.056.995,16
Darlehen - Peter-Jordan-Str. 161	0,00	27.921,18
Darlehen Meischlgasse Projektentw. GmbH	0,00	16.348,92
Darlehen Molga54 Projektentw. GmbH	0,00	11.836,49
Darlehen Glossystraße	0,00	6.264,32
Darlehen - Huttengasse	0,00	4.201,66
Darlehen - Wastra100	0,00	4.129,00
	147.699,27	1.341.509,69

5. sonstige Verbindlichkeiten

EUR **4.870.826,41**
Vj: EUR 5.268.999,15

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Darlehen - JB&B Privatstiftung	4.785.978,86	4.786.581,12
sonstige Verbindlichkeiten	54.429,14	453.357,41
im Rahmen der sozialen Sicherheit	30.548,41	29.060,62
Löhne und Gehälter	-130,00	0,00
	4.870.826,41	5.268.999,15

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen gegenüber Lieferanten für erbrachte Leistungen im Jahr 2024.

D. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	15.658,00
	Vj: EUR	24.826,00
Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Passive Rechnungsabgrenzung	15.658,00	24.826,00
	15.658,00	24.826,00

E. Haftungsverhältnisse

Die BIP Immobilien Development GmbH hat für die Projekte der Tochtergesellschaften Bürgschaften und Garantien iHv EUR 33.941.200,00 (VJ: EUR 26.435.200,00) übernommen. Weiters sind auch branchenübliche Patronatserklärungen, Cost Overrun- sowie Fertigstellungsgarantien ausgestellt.

Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse	EUR	547.918,08
	Vj: EUR	62.453.384,70

Zusammensetzung	2024 EUR	2023 EUR
Erlöse Wohnungsverkauf 20%	510.651,88	37.812.724,35
Erlöse aus weiterverrechneten Aufwendungen 0%	20.388,20	0,00
Mieterlöse Stellplätze 0% - Abgrenzungen	9.168,00	0,00
Erlöse aus weiterverrechneten Aufwendungen	4.710,00	46.955,99
sonstige Erlöse 20%	3.000,00	80,58
Erlöse Wohnungsverkauf 0%	0,00	24.573.045,00
Provisionen von Dritten	0,00	16.302,42
Mieterlöse Stellplätze 20%	0,00	2.674,00
sonstige Erlöse 10%	0,00	1.402,35
sonstige Erlöse 0%	0,00	200,01
	547.918,08	62.453.384,70

2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen	EUR	11.436,77
	Vj: EUR	-38.725.424,90

Unter dieser Position wurden die laufenden Herstellungskosten und der aktivierte Zinsaufwand erfasst. Die Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten des Grundstücks wurden nicht über die Bestandsveränderung aktiviert.

Bestandsveränderung Mollardgasse 14	-EUR	135.651,88
Bestandsveränderung Pilzgasse	-EUR	324.093,14
Bestandsveränderung Mariahilfer Straße 160	EUR	471.181,79

BIP Immobilien Development GmbH

Anlage 3

Seite 14

3. sonstige betriebliche Erträge	EUR	93.851,77
	Vj: EUR	96.046,57
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	EUR	75.000,00
	Vj: EUR	0,00
Zusammensetzung	2024	2023
	EUR	EUR
Erlöse aus dem Abgang von Anlagen (+)	75.000,00	0,00
	75.000,00	0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	7.574,00
	Vj: EUR	93.202,00
c) übrige	EUR	11.277,77
	Vj: EUR	2.844,57
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	EUR	218.809,17
	Vj: EUR	8.352.655,19
Unter der Position findet sich der Herstellungsaufwand betreffend das Jahr 2024.		
5. Personalaufwand	EUR	2.084.310,90
	Vj: EUR	1.758.585,55
a) Löhne und Gehälter	EUR	1.720.810,80
	Vj: EUR	1.413.886,06

b) soziale Aufwendungen **EUR** **363.500,10**
Vj: EUR 344.699,49

Zusammensetzung	2024 EUR	2023 EUR
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	348.970,20	327.781,51
sonstiger Sozialaufwand	14.529,90	16.917,98
	363.500,10	344.699,49

6. Abschreibungen **EUR** **13.414,18**
Vj: EUR 13.759,33

a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen **EUR** **13.414,18**
Vj: EUR 13.759,33

7. sonstige betriebliche Aufwendungen **EUR** **1.845.695,88**
Vj: EUR 2.267.658,96

a) Steuern **EUR** **123.992,55**
Vj: EUR 176.938,82

Zusammensetzung	2024 EUR	2023 EUR
nicht abzugsfähige Vorsteuer	82.916,20	130.379,73
sonstige Gebühren und Abgaben	38.887,18	45.171,64
Grundsteuer	2.189,17	1.387,45
	123.992,55	176.938,82

b) übrige **EUR** **1.721.703,33**
Vj: EUR 2.090.720,14

Zusammensetzung	2024 EUR	2023 EUR
Verwaltungsaufwand	672.668,45	670.618,09
Aufwand für Werbung	288.443,18	379.905,29
Vetriebsaufwand	209.459,60	591.681,97
KFZ Aufwand	163.747,00	114.434,47
Bankspesen	125.394,26	30.021,36
Rechts- und Beratungsaufwand	75.139,65	105.574,98
Aufwand neue Projekte	66.147,22	86.356,82
diverse betriebliche Aufwendungen	35.671,34	34.035,81
Buchwert abgegangener Anlagen (+)	34.125,00	0,00
Aufwand zur Weiterverrechnung	25.098,20	46.955,99
Versicherungsaufwand	17.265,95	18.626,59
Erlösberichtigung 20%	3.614,52	0,00
Schadensfälle	2.734,92	0,00
Aus- und Weiterbildung	1.445,00	2.004,54
Grundumlage WKO	360,00	360,00
Instandhaltung	322,50	10,95
Bonitätsauskunfte	29,05	2.585,20
Umsatzsteuer aus Vorperioden	21,89	0,00
Botenfahrten	15,60	5.748,08
Recruitingaufwand	0,00	1.800,00
	1.721.703,33	2.090.720,14

12. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens

EUR **1.674.997,13**
Vj: EUR 3.561.267,38

Abschreibungen	2024 EUR	2023 EUR
Abschreibung Beteiligungen	1.674.997,13	3.561.267,38
	1.674.997,13	3.561.267,38

BIP Immobilien Development GmbH

Anlage 3

Seite 17

14. Finanzergebnis	EUR	19.362.827,68
	Vj: EUR	7.085.785,12
a) Erträge aus Beteiligungen	EUR	21.531.764,91
	Vj: EUR	11.047.375,58
Zusammensetzung	2024	2023
	EUR	EUR
aus verbundenen Unternehmen	21.531.764,91	11.047.375,58
	21.531.764,91	11.047.375,58
b) sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	203.079,11
	Vj: EUR	28.199,03
Zusammensetzung	2024	2023
	EUR	EUR
aus verbundenen Unternehmen	176.184,87	28.159,80
Zinserträge sonstige	26.879,94	0,00
Zinserträge aus Bankguthaben	14,30	39,23
	203.079,11	28.199,03
d) Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	668.370,54
	Vj: EUR	428.522,11
Zusammensetzung	2024	2023
	EUR	EUR
Zinsaufwand für Bankkredite	388.669,71	348.221,06
an verbundene Unternehmen	21.399,96	77.420,06
Zinsaufwand von Dritten	258.300,87	2.880,99
	668.370,54	428.522,11
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	EUR	2.195.625,00
	Vj: EUR	5.145.970,00
Zusammensetzung	2024	2023
	EUR	EUR
Körperschaftssteuer aus Vorperioden	1.999.579,00	0,00
Körperschaftssteuer	207.873,00	5.163.000,00
Umlage Steuergruppe	-11.827,00	-17.030,00
	2.195.625,00	5.145.970,00

Die Körperschaftssteuer aus Vorperioden betrifft die Nachzahlung zur Körperschaftssteueranmeldung 2021.

Sonstige Angaben

Das Unternehmen gehört dem Vollkonsolidierungskreis der BIP Immobilien Development GmbH, Wien, an. Das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten/kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, ist die BIP Immobilien Development GmbH, Wien, selbst. Dieser Konzernabschluss ist beim Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien hinterlegt.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die BIP Immobilien Development GmbH stellt den Tochterunternehmen fremdübliche Finanzierungen zur Verfügung.

Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführung

Zum Abschlussstichtag bestanden weder Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung noch zugunsten dieser Personen eingegangene Haftungsverhältnisse.

Im Geschäftsjahr haben nur zwei Mitglieder der Geschäftsführung laufende Bezüge erhalten. Diesbezüglich wird auf die Schutzklausel gemäß § 242 UGB verwiesen.

Beschäftigte

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 12 Dienstnehmer (VJ 12) beschäftigt.

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Es sind nach dem Stichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die in der Gewinn- und Verlustrechnung oder in der Bilanz zu berücksichtigen waren.

BIP Immobilien Development GmbH

Anlage 3
Seite 19

Geschäftsführung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gehörten der Geschäftsführung an:

- Mag. Bettina Breiteneder, geb. 16.09.1970
- Johann Breiteneder, geb. 15.11.1975
- Mag. Manfred Kräftner, geb. 18.08.1969
- Mag. (FH) Sebastian Unger, geb. 15.08.1982

Wien, am 10.07.2025

Geschäftsführer

Mag. Bettina Breiteneder

Mag. Manfred Kräftner

Johann Breiteneder

Mag. (FH) Sebastian Unger

BIP Immobilien Development GmbH

Entwicklung des Anlagevermögens 2024

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte			Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	
	Stand 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2024 EUR		Stand 31.12.2023 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	24.160,00	18.322,10	0,00	0,00	0,00	42.482,10	24.160,00	3.053,68	0,00	0,00	0,00	27.213,68	15.268,42	0,00	3.053,68
	24.160,00	18.322,10	0,00	0,00	0,00	42.482,10	24.160,00	3.053,68	0,00	0,00	0,00	27.213,68	15.268,42	0,00	3.053,68
II. Sachanlagen															
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.664,84	1.140,79	0,00	42.000,00	0,00	59.805,63	41.012,05	10.360,50	0,00	7.875,00	0,00	43.497,55	16.308,08	59.652,79	10.360,50
2. geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,98	0,00	0,00	0,00
	100.664,84	1.140,79	0,00	42.000,00	0,00	59.805,63	41.013,03	10.360,50	0,00	7.875,00	0,00	43.498,53	16.308,08	59.652,79	10.360,50
III. Finanzanlagen															
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.246.816,81	8.070.100,00	0,00	4.723.350,00	0,00	25.595.566,81	3.961.984,49	1.674.997,13	0,00	0,00	0,00	5.636.981,62	19.958.585,19	18.284.832,32	1.674.997,13
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.853.841,28	836.769,06	174.769,06	9.481.425,79	0,00	3.209.184,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.209.184,55	11.853.841,28	0,00
	34.100.658,09	8.906.869,06	174.769,06	14.202.775,79	0,00	28.804.751,36	3.961.984,49	1.674.997,13	0,00	0,00	0,00	5.636.981,62	23.167.769,74	30.138.673,60	1.674.997,13
	34.225.482,93	8.926.331,95	174.769,06	14.244.775,79	0,00	28.907.039,09	4.027.157,52	1.688.411,31	0,00	7.875,00	0,00	5.707.693,83	23.199.346,24	30.198.326,39	1.688.411,31