



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 249152a

FIRMA

ÖBB-Immobilienmanagement
Gesellschaft mbH

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 groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

22.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: d491d493ee5223eb1a46b6ab38a5c261

Claudia Brey, geb 25.11.1977

am 12.03.2025

Erich Pirkl, geb 09.09.1966

am 12.03.2025

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.

Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	28.918.587,76	29.499
Anlagevermögen	1.337.698,71	1.211
Immaterielle Vermögensgegenstände	721.628,52	688
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	251.848,83	538
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	0
Umgründungsmehrwert/Ausgleichsposten	0,00	0
geleistete Anzahlungen	464.988,16	143
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	4.791,53	7
Sachanlagen	616.070,19	523
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0
davon Grundwert	0,00	0
technische Anlagen und Maschinen	8.967,78	6
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	587.671,08	498
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	19.431,33	19
Finanzanlagen	0,00	0
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0
Beteiligungen	0,00	0
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0
sonstige Ausleihungen	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	0,00	0
Umlaufvermögen	25.999.998,24	26.794
Vorräte	1.549.568,60	1.366
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0
unfertige Erzeugnisse	0,00	0
fertige Erzeugnisse und Waren	0,00	0
noch nicht abrechenbare Leistungen	1.549.568,60	1.366
geleistete Anzahlungen	0,00	0
	0,00	0
	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24.450.429,64	25.428
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	284.566,72	2.683
davon	284.566,72	2.683
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	23.946.889,42	22.482
davon	23.946.889,42	22.482
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein	0,00	0

Beteiligungsverhältnis besteht		
davon	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	218.973,50	263
davon eingeforderte, aber noch nicht eingezahlte Beträge von Gesellschaftern	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	27.739,43	39
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	0,00	0
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0
davon Anteile an Mutterunternehmen	0,00	0
sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0
Rechnungsabgrenzungsposten	1.322.054,01	1.209
Aktive latente Steuern	258.836,80	284
PASSIVA	28.918.587,76	29.499
Eigenkapital	7.568.019,00	7.593
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	5.000.000,00	5.000
gebundene	0,00	0
davon für Anteile an Mutterunternehmen	0,00	0
nicht gebundene	5.000.000,00	5.000
obligationsähnliches Kapital	0,00	0
Gewinnrücklagen	262.336,80	288
gesetzliche Rücklage	3.500,00	4
satzungsmäßige Rücklagen	0,00	0
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	258.836,80	284
Rücklage für eigene Anteile	0,00	0
Bilanzgewinn	2.270.682,20	2.271
davon Gewinnvortrag	0,00	0
Investitionszuschüsse	0,00	0
Substanzgenussrechte	0,00	0
Rückstellungen	8.349.181,81	9.098
Rückstellungen für Abfertigungen	1.058.985,00	1.086
Rückstellungen für Pensionen	0,00	0
Steuerrückstellungen	0,00	0
sonstige Rückstellungen	7.290.196,81	8.012
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	0,00	0
atypisch stille Beteiligung	0,00	0
Verbindlichkeiten	13.001.104,61	12.807

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Anleihen	0,00	0
davon konvertibel	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.268.865,71	4.655
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.268.865,71	4.655
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.523.209,61	5.988
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	6.278.954,29	5.729
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	244.255,32	259
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
sonstige Verbindlichkeiten	2.209.029,29	2.164
davon aus Steuern	0,00	0
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	0,00	0
Rechnungsabgrenzungsposten	282,34	0

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	110.386.623,00	103.350
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen	-140.344,35	205
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0
sonstige betriebliche Erträge	480.547,18	1.366
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	0
Erlöse aus dem Abgang von Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	0
Buchwert abgegangener Anlagen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	0
übrige	480.547,18	1.366
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-23.375.015,56	-22.415
Materialaufwand	-51.927,49	-55
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-23.323.088,07	-22.359
Personalaufwand	-65.635.487,99	-61.624
Löhne	1.632,97	0
Gehälter	-51.708.102,19	-48.606
soziale Aufwendungen	-13.929.018,77	-13.018
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-604.216,88	-551
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-672.884,28	-743
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-12.628.476,91	-11.723
Abschreibungen	-476.660,17	-399
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes	-476.660,17	-399
davon außerplanmäßige Abschreibung	0,00	0
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.626.310,09	-19.785
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-29.644,44	-57
Zwischensumme - Betriebserfolg	613.352,02	699
Erträge aus Beteiligungen	0,00	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	339.952,92	262

davon aus verbundenen Unternehmen	339.598,01	260
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	0
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	0
davon Abschreibungen	0,00	0
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	0,00	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	152.554,25	-165
davon betreffend verbundene Unternehmen	0,00	0
Zwischensumme - Finanzerfolg	492.507,17	97
Ergebnis vor Steuern	1.105.859,19	796
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-257.567,83	-278
davon Steuergutschriften, soweit wesentlich	0,00	0
davon Auflösung nicht bestimmungsgemäß verwendeter Steuerrückstellungen, soweit wesentlich	0,00	0
Ergebnis nach Steuern	848.291,36	518
JAHRESÜBERSCHUSS	848.291,36	518
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	0,00	0
gebundene	0,00	0
davon für eigene Anteile	0,00	0
nicht gebundene	0,00	0
Investitionszuschüsse	0,00	0
AUFLÖSUNG VON GEWINNRÜCKLAGEN	25.289,64	-24
gesetzliche Rücklage	0,00	0
satzungsmäßige Rücklagen	0,00	0
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	25.289,64	-24
ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN	0,00	0
gesetzliche Rücklage	0,00	0
satzungsmäßige Rücklagen	0,00	0
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	0,00	0
VERLUSTÜBERRECHNUNG GEM. § 232 (3)	-873.581,00	-494
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	2.270.682,20	2.271
BILANZGEWINN	2.270.682,20	2.271

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	
Anlagevermögen	6.549.718,54	603.082,43	0,00	0,00	-5.955,33	7.146.845,64
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.790.877,01	322.170,57	0,00	0,00	0,00	4.113.047,58
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	3.606.594,42	0,00	0,00	0,00	0,00	3.606.594,42
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umgründungsmehrwert/Ausgleichsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen	142.817,59	322.170,57	0,00	0,00	0,00	464.988,16
Sachanlagen	2.758.841,53	280.911,86	0,00	0,00	-5.955,33	3.033.798,06
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
technische Anlagen und Maschinen	70.823,29	5.465,37	0,00	0,00	0,00	76.288,66
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.668.586,91	275.446,49	0,00	0,00	-5.955,33	2.938.078,07
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	19.431,33	0,00	0,00	0,00	0,00	19.431,33
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	-5.338.442,09	-476.660,17	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	-3.103.050,87	-288.368,19	0,00	0,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	-3.068.452,97	-286.292,62	0,00	0,00
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	0,00	0,00	0,00
Umgründungsmehrwert/Ausgleichsposten	0,00	0,00	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	-2.235.391,22	-188.291,98	0,00	0,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0,00	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
technische Anlagen und Maschinen	-65.114,07	-2.206,81	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-2.170.277,15	-186.085,17	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	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	5.955,33	-5.809.146,93
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	-3.391.419,06
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	0,00	0,00	-3.354.745,59
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	0,00	0,00
Umgründungsmehrwert/Ausgleichsposten geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	5.955,33	-2.417.727,87
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	-67.320,88
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	5.955,33	-2.350.406,99
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	1.211.276,45	1.337.698,71
Immaterielle Vermögensgegenstände	687.826,14	721.628,52
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	538.141,45	251.848,83
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	0,00
Umgründungsmehrwert/Ausgleichsposten	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen	142.817,59	464.988,16
Sachanlagen	523.450,31	616.070,19
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00
technische Anlagen und Maschinen	5.709,22	8.967,78
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	498.309,76	587.671,08
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	19.431,33	19.431,33
Finanzanlagen	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0,00