



Jahresabschluss 31.12.2025

FN 253038s

FIRMA

Wien Mitte Immobilien GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

aufgestellt am 04.03.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

08.04.2026

AUFGESTELLT VON

PRÜFWERT:

D2092E55C1FF993DE8D762F920B9636EDB5E881
AAB29C20537F0FE34C96252DD

Mag. Jakob Hirschbaeck , geb. 01.09.1962

Fabian Kaufmann , geb. 14.05.1975

Mag. Julianna Neumayer , geb. 12.09.1970

Abdelilah Nahari , geb. 11.06.1987

Bestätigung der einreichenden Person

Die einreichende Person bestätigt, dass die elektronisch übermittelte Unterlage der aufgestellten Unterlage entspricht.

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Ein allfällig miteingereichter Bestätigungsvermerk würde sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften Jahresabschluss beziehen.

Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

AKTIVA	349.999.570,99	361.966
Anlagevermögen	343.345.067,54	354.699
Sachanlagen	343.345.067,54	354.699
Grundstücke und Bauten	343.325.690,42	354.670
davon Grundwert	40.076.189,67	40.076
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.377,12	29
Umlaufvermögen	5.487.530,65	5.510
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.511.063,37	2.079
Guthaben bei Kreditinstituten	3.976.467,28	3.431
Rechnungsabgrenzungsposten	327.721,43	218
Aktive latente Steuern	839.251,37	1.539
PASSIVA	349.999.570,99	361.966
Eigenkapital	23.814.220,83	36.473
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	18
Stammkapital	35.000,00	35
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	-18
einbezahltes Stammkapital	35.000,00	18
Bilanzgewinn	23.779.220,83	36.456
davon Gewinnvortrag	20.955.524,94	39.934
Investitionszuschüsse	466.377,00	484
Rückstellungen	1.581.148,57	2.952
Verbindlichkeiten	324.001.885,74	322.006
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	320.000.000,00	320.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	320.000.000,00	320.000
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	320.000.000,00	320.000
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	4.001.885,74	2.006
Rechnungsabgrenzungsposten	135.938,85	51

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	30.641.993,58	29.461
sonstige betriebliche Erträge	454.561,93	137
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	335.210,50	40
übrige	119.351,43	97
Abschreibungen	-11.502.355,36	-11.472
auf Sachanlagen	-11.502.355,36	-11.472
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.967.118,42	-3.601
Zwischensumme - Betriebserfolg	16.627.081,73	14.525
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.229.243,95	56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.175.403,56	-19.352
Zwischensumme - Finanzerfolg	-12.946.159,61	-19.296
Ergebnis vor Steuern	3.680.922,12	-4.771
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-857.226,23	1.293
davon latente Steuern	-700.172,23	1.298
Ergebnis nach Steuern	2.823.695,89	-3.478
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	2.823.695,89	-3.478
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	20.955.524,94	39.934
BILANZGEWINN	23.779.220,83	36.456

1. Allgemeines

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuchs in der geltenden Fassung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem **Gesamtkostenverfahren** gegliedert.

Größenklassen nach § 221 Abs 1 bis 3 UGB unter Bedachtnahme auf § 221 Abs 4 UGB

Die Gesellschaft gilt im Geschäftsjahr als **mittelgroße Kapitalgesellschaft**.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde nach den **Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung** aufgestellt, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde der **Grundsatz der Vollständigkeit** eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der **Grundsatz der Einzelbewertung** beachtet und die Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem **Vorsichtsprinzip** wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres wurden unabhängig vom Zeitpunkt der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt.

Die Eröffnungsbilanz entspricht der Schlussbilanz des vorhergehenden Geschäftsjahres.

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Aufstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Anlagevermögen

Erworbene **Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und, soweit abnutzbar, entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Folgende **Nutzungsdauern** werden der planmäßigen Abschreibung zugrunde gelegt:

	2025	Vorjahr	
Gebäude Wien Mitte Landstraßer Hauptstrasse	40,00	40,00	Jahre
Gebäude Invalidenstrasse 2	40,00	40,00	Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 - 5	4 - 5	Jahre

Im Jahr 2016 wurde die Nutzungsdauer neu evaluiert und an die steuerlich höchst zulässige Nutzungsdauer von 40 Jahren angepasst. Voraussichtlich auf Dauer eingetretene Wertminderungen bei Sachanlagen werden durch **außerplanmäßige Abschreibungen** berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennbetrag angesetzt. Wertberichtigungen für erkennbare Einzelrisiken und Pauschalvorsorgen werden absaldiert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten bereits getätigte Zahlungen, deren Leistungszeitraum zukünftige Jahre betreffen.

Aktive latente Steuern

Das Wahlrecht, die Aktivierung von **latenten Steuern resultierend aus steuerlichen Verlustvorträgen** gemäß § 198 (9) UGB vorzunehmen, wird in Anspruch genommen.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in der nach vorsichtiger unternehmerischer Beurteilung erforderlichen Höhe.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag nach § 211 (1) UGB angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten bereits vereinnahmte Zahlungen, deren Leistungszeitraum zukünftige Jahre betreffen.

3. Angaben zur Erläuterung der Bilanz

Anlagevermögen

Hinsichtlich der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und der Aufgliederung der Jahresabschreibung wird auf den beigefügten Anlagenspiegel verwiesen.

Der **Grundwert** der Geschäfts- und Produktionsgebäude beträgt EUR 40.076.189,67 (Vorjahr TEUR 40.076).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen und sonstige Vermögensgegenständen sind Forderungen iHv EUR 343.274,66 (Vorjahr TEUR 1.136) aus einem Zinscap mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen besteht eine **Einzelwertberichtigung** in Höhe von EUR 139.270,13 (Vorjahr TEUR 69).

Derivative Finanzinstrumente

Art	Nominale in EUR	Zeitraum	beizulegender Zeitwert in EUR	Buchwert in EUR
Zinsswap	320.000.000,00	18.11.2024 bis 31.12.2026	-607.222,72	-614.000,00
Zinscap	320.000.000,00	31.12.2026 bis 15.11.2028	343.274,66	343.274,66

Der negative Marktwert des Zinsswaps ist im Bilanzposten sonstige Rückstellungen erfasst.

Der Zeitwert entspricht dem Marktwert. Der Zeitwert wurde unter Verwendung der Discounted CashFlow-Methode ermittelt.

Die zentralen Annahmen des Zinsswaps, die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zugrunde gelegt wurden, sind folgende:

- Fixzinssatz: 2,228 %
- Variabler Zinssatz: EURIBOR
- 3 Monats Swap-Kurve

Der Zeitwert des Zinscaps entspricht dem Marktwert. Der Zeitwert wurde unter Verwendung der Discounted CashFlow-Methode ermittelt.

Die zentralen Annahmen des Zinscaps, die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zugrunde gelegt wurden, sind folgende:

- Capzinssatz: 3,5 %
- Basis-Satz: EURIBOR 3 M
- Variabler Satz: Differenz zwischen dem Capzinssatz und dem Basissatz

Aktive latente Steuern

Die aktive latente Steuer von EUR 839.251,37 (Vorjahr TEUR 1.539) setzt sich aus sonstigen Differenzen, wie Kreditbereitstellungskosten, Investitionskostenzuschüsse sowie dem steuerlichen Verlustvortrag iHv EUR 532.700,30 zusammen. Hinsichtlich Letzterem liegt eine Planungsrechnung vor, aus der hervorgeht, dass die Verlustvorträge in den nächsten fünf Jahren verrechnet werden können.

Für die Berechnung der Umkehr der temporären Differenzen wurde ein Steuersatz von 23% für die Jahre 2026ff herangezogen. Die Veränderung der aktiven latenten Steuern betrug im Geschäftsjahr EUR 700.172,23. Hinsichtlich der aktiven latenten Steuern besteht eine Ausschüttungssperre.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Unter dieser Position sind Förderungen des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft ausgewiesen.

Rückstellungen

In den **sonstigen Rückstellungen** werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken hinsichtlich der Höhe und dem Grunde nach ungewisser Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind vor allem Rechts- und Beratungsaufwendungen, drohende Verluste aus dem Zinsswap und ausstehende Rechnungen zu bereits erfolgten Bauleistungen enthalten.

	Stand 01.01.2025 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2025 EUR
Rechts- und Beratungsaufwand	346.900,00	149.100,00	311.000,00	258.943,75	145.743,75
Wirtschaftsprüfung	23.513,30	23.513,30	0,00	35.750,00	35.750,00
Betriebskosten, Reparaturen und Sonstige Beratung	1.230.667,79	1.194.115,80	24.210,50	134.759,33	147.100,82
Mietrechtsablöse	482.000,00	0,00	0,00	0,00	482.000,00
Drohender Verlust aus Zinsswap	868.777,59	0,00	254.777,59	0,00	614.000,00
KÖST	0,00	0,00	0,00	156.554,00	156.554,00
	2.951.858,68	1.366.729,10	589.988,09	586.007,08	1.581.148,57

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** weisen folgende Fristigkeiten auf:

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon dinglich besichert Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	320.000.000,00	0,00	320.000.000,00	320.000.000,00	0,00	320.000.000,00 mortgage, pledge agreement 320.000.000,0 mortgage, pledge agreement
<i>Vorjahr</i> Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.000.000,00 1.687.150,86	0,00 1.687.150,86	320.000.000,00 0,00	320.000.000,00 0,00	0,00 0,00	0,00
<i>Vorjahr</i> Sonstige Verbindlichkeiten	113.452,80 2.314.734,88	113.452,80 2.314.734,88	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
<i>Vorjahr</i>	1.892.505,42	1.892.505,42	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe 2025	324.001.885,74	4.001.885,74	320.000.000,00	320.000.000,00	0,00	320.000.000,00
Summe 2024	322.005.958,22	2.005.958,22	320.000.000,00	320.000.000,00	0,00	320.000.000,00

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt **dinglich besichert**:

- Verpfändung eingetragene Darlehenshypothek EUR 313.600.000,00 (Vorjahr TEUR 313.600)
- Verpfändung eingetragene Höchstbetragshypothek EUR 6.500.000,00 (Vorjahr TEUR 6.500)
- Verpfändung Pfandbestellungsvollmacht EUR 79.000.000,00 (Vorjahr TEUR 79.000)

Zusätzlich werden alle Bankkonten mit Guthabensalden sowie alle gegenwärtigen und zukünftigen Forderungen aus Leasing- und Versicherungsverhältnissen an die Bank verpfändet.

4. Angaben zur Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse beinhalten Erlöse aus der Vermietung von Einzelhandels-, Büro- und Parkflächen. Die Mieterlöse betreffen die Gebäude Wien Mitte und Invalidenstrasse 2.

	2025 EUR	2024 EUR
Mieterlöse Büro und Einzelhandel	39.462.780,12	38.681.415,94
Mieterlöse Parken	1.520.545,92	1.384.767,36
Marketing	350.076,14	331.618,34
	<u>41.333.402,18</u>	<u>40.397.801,64</u>

Auf das Geschäftsjahr entfallen folgende **Aufwendungen für den Abschlussprüfer**:

	2025 EUR	2024 EUR
Prüfung des Jahresabschlusses	36.484,70	34.022,30
	<u>36.484,70</u>	<u>34.022,30</u>

davon der Prüfung des Vorjahres zuordenbare Aufwendungen 734,70 846,00

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** gliedern sich wie folgt:

	2025 EUR	2024 EUR
Erträge aus der Auflösung Rückstellung SWAP	1.225.166,92	0,00
Sonstige Zinserträge	4.077,03	56.058,51
	<u>1.229.243,95</u>	<u>56.058,51</u>

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Aufwendungen** gliedern sich wie folgt:

	2025 EUR	2024 EUR
Zinsaufwand Bank	12.387.288,89	12.885.514,34
Zinsaufwand CAP und SWAP	1.763.114,67	3.575.625,95
Kreditspesen	25.0000,00	2.890.666,67
	<u>14.175.403,56</u>	<u>19.351.806,96</u>

Die **Steuern vom Einkommen** gliedern sich wie folgt:

	2025 EUR	2024 EUR
Latente Steuern	700.172,23	-1.298.301,33
Laufende Steuern vom Einkommen und Ertrag	157.054,00	5.356,00
	<u>857.226,23</u>	<u>-1.292.945,33</u>

Mit dem am 31. Dezember 2023 in Österreich in Kraft getretenen Mindestbesteuerungsgesetz („MinBestG“) wurden die OECD-Mustervorschriften sowie die entsprechende EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen („Pillar Two“) im österreichischen Recht umgesetzt. Das Mindestbesteuerungsgesetz ist für Wirtschaftsjahre, die ab 31. Dezember 2023 beginnen, anzuwenden.

Die in diesem Zusammenhang in § 198 Abs 10 Z4 UGB neu geregelte, verpflichtend anzuwendende Ausnahme der Bilanzierung von latenten Steueransprüchen und -verbindlichkeiten, die sich aus der Einführung des Mindestbesteuerungsgesetzes, bzw. vergleichbaren ausländischen Steuergesetzen, ergeben, wurde von der Wien Mitte Immobilien GmbH angewendet. Laufende Steuern aus der Umsetzung der österreichischen bzw. vergleichbaren ausländischen Steuergesetzen waren mangels Anwendbarkeit zum 31.12.2025 nicht zu erfassen.

Angaben über Organe und Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren **keine Arbeitnehmer** (Vorjahr keine) beschäftigt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Name	seit	bis	Vertretung
Abdelilah Nahari	01.08.2023		kollektiv
Fabian Kaufmann	15.12.2015		kollektiv
Mag. Julianna Neumayer	15.12.2015		kollektiv
Mag. Jakob Hirschbäck	15.12.2015		kollektiv

Die Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführung betragen für das Geschäftsjahr EUR 0,00 (Vorjahr TEUR 0,00).

Die Gesellschaft hat keinen Aufsichtsrat bestellt.

Angaben zum Mutterunternehmen

Die Gesellschaft ist gemäß § 238 (1) Z 7 UGB ein verbundenes Unternehmen im Rahmen des Konsolidierungskreises der Bannister Investors Coöperatief U.A.. Oberstes Mutterunternehmen ist die Bannister Investors Coöperatief U.A., mit Sitz in Amsterdam, Niederlande. Diese ist von der Pflicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses befreit.

Darstellung der Konzernverhältnisse

Mit folgenden verbundenen Unternehmen bestehen Geschäftsbeziehungen (§ 238 (1) Z 20 UGB):

Bannister Investors Coöperatief U.A.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es liegen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

Angaben zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn iHv EUR 23.779.220,83 auf neue Rechnung vorzutragen. Seitens der Gesellschafter werden idR quartalweise Beschlüsse gefasst, in denen über etwaige Ausschüttungen entschieden wird.

Unterfertigung Jahresabschluss

Dieser Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, wurde von den Geschäftsführern aufgestellt und im Folgenden unterzeichnet.

Wien am 4. März 2026



Abdelilah Nahari

Wien am 4. März 2026



Fabian Kaufmann

Wien am 4. März 2026



Mag. Julianna Neumayer

Wien am 4. März 2026



Mag. Jakob Hirschbäck

Anlagenspiegel

Wien Mitte Immobilien GmbH

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand am 1.1.2025 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2025 EUR	Zugänge/Ab- schreibungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2025 EUR
I. Sachanlagen									
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	493.769.091,58	148.339,08	0,00	0,00	493.917.430,66	11.492.274,78	0,00	150.591.740,24	343.325.690,42
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.720,49	0,00	0,00	0,00	161.720,49	10.080,58	0,00	142.343,37	19.377,12
Summe Sachanlagen	493.930.812,07	148.339,08	0,00	0,00	494.079.151,15	11.502.355,36	0,00	150.734.083,61	343.345.067,54
Gesamtsumme	493.930.812,07	148.339,08	0,00	0,00	494.079.151,15	11.502.355,36	0,00	150.734.083,61	343.345.067,54