



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 281415x

---

FIRMA

CA Immo Galleria Liegenschafts-  
verwaltung 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 klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

26.06.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: c54932750a73085a31eeb71d1b89ca36

Peter Pros, geb 11.12.1965

am 29.05.2025

Claudia Höbart, geb 04.07.1974

am 29.05.2025

**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
<b>AKTIVA</b>	<b>51.716.316,27</b>	<b>53.985</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>47.758.363,41</b>	<b>49.363</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>14.826,81</b>	<b>0</b>
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	14.826,81	0
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	0
geleistete Anzahlungen	0,00	0
<b>Sachanlagen</b>	<b>44.372.766,55</b>	<b>45.992</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	44.278.765,38	45.878
davon Grundwert	14.100.172,36	14.100
technische Anlagen und Maschinen	2.888,88	6
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.112,29	108
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0
<b>Finanzanlagen</b>	<b>3.370.770,05</b>	<b>3.371</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.370.770,05	3.371
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
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3.740.506,35</b>	<b>4.355</b>
<b>Vorräte</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0
unfertige Erzeugnisse	0,00	0
fertige Erzeugnisse und Waren	0,00	0
noch nicht abrechenbare Leistungen	0,00	0
geleistete Anzahlungen	0,00	0
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>368.245,93</b>	<b>199</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	88.605,74	160
davon	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0
davon	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
davon	0,00	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	279.640,19	39
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0

sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>3.372.260,42</b>	<b>4.157</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>217.446,51</b>	<b>267</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>51.716.316,27</b>	<b>53.985</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>9.468.290,84</b>	<b>10.169</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>35.000,00</b>	<b>35</b>
Stammkapital	35.000,00	35
nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen	0,00	0
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	0
Nennbetrag / rechnerischer Wert eigener Anteile	0,00	0
davon eingezahlt	35.000,00	35
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>24.571.690,38</b>	<b>24.572</b>
gebundene	0,00	0
nicht gebundene	24.571.690,38	24.572
<b>obligationsähnliches Kapital</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
gesetzliche Rücklage	0,00	0
satzungsmäßige Rücklagen	0,00	0
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	0,00	0
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-15.138.399,54</b>	<b>-14.438</b>
davon Verlustvortrag	-14.437.693,04	-13.837
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>7.500,00</b>	<b>0</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>193.275,00</b>	<b>409</b>
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Rückstellungen für Pensionen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>193.275,00</b>	<b>409</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>41.999.877,11</b>	<b>43.384</b>
<b>Anleihen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>27.000.000,00</b>	<b>28.500</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.500.000,00	1.500
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	25.500.000,00	27.000
<b>erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>115.202,19</b>	<b>162</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	90.176,19	158
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	25.026,00	4
<b>Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>14.400.000,00</b>	<b>14.400</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	14.400.000,00	14.400
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>484.674,92</b>	<b>322</b>
davon aus Steuern	0,00	42
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	345.814,80	7
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	138.860,12	272
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>47.373,32</b>	<b>23</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.961.861,74</b>	<b>5.492</b>
<b>Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>167.111,57</b>	<b>0</b>
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>183.189,75</b>	<b>148</b>
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	12.152,96	2
übrige	171.036,79	147
<b>Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Materialaufwand	0,00	0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	0
<b>Personalaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Löhne	0,00	0
Gehälter	0,00	0
<b>Abschreibungen</b>	<b>-1.918.605,89</b>	<b>-1.900</b>
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes	-1.918.605,89	-1.900
davon außerplanmäßige Abschreibung	0,00	0
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0
Abschreibungen gemäß UGB § 207 (2)	0,00	0
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-2.841.553,49</b>	<b>-3.212</b>
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-45.886,09	-46
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>552.003,68</b>	<b>529</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>727.570,19</b>	<b>597</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0
<b>Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-1.813.168,80</b>	<b>-1.728</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	-374.784,00	-374
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>-1.085.598,61</b>	<b>-1.130</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-533.594,93</b>	<b>-601</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-533.594,93</b>	<b>-601</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-533.594,93</b>	<b>-601</b>
<b>AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>AUFLÖSUNG VON GEWINNRÜCKLAGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>GEWINN-/VERLUSTVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>0,00</b>	<b>-13.837</b>
<b>BILANZVERLUST</b>	<b>-533.594,93</b>	<b>-14.438</b>

# **Jahresabschluss**

**zum**

**31. Dezember 2024**

**der**

**CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH  
Mechelgasse 1  
1030 Wien**

**CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH**

Mechelgasse 1

1030 Wien

FN 281415 x, Handelsgericht Wien

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Jahresabschluss zum 31.Dezember 2024**

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

### **Beilagen**

Anlage 1      Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2024



CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024		2023	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		4.961.861,74		5.492
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	12.152,96		2	
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>171.036,79</u>	183.189,75	<u>147</u>	149
<b>3. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		-1.918.605,89		-1.900
<b>4. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
a) Steuern	-45.886,09		-46	
b) Übrige	<u>-2.795.667,40</u>	-2.841.553,49	<u>-3.166</u>	-3.212
<b>5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebsergebnis)</b>		<u>384.892,11</u>		<u>529</u>
<b>6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		727.570,19		597
<b>7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-1.813.168,80		-1.727
davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 374.784,00; Vorjahr: TEUR 374				
<b>8. Zwischensumme aus Z 6 bis 7 (Finanzergebnis)</b>		<u>-1.085.598,61</u>		<u>-1.130</u>
<b>9. Ergebnis vor Steuern = Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag</b>		<u>-700.706,50</u>		<u>-601</u>
<b>10. Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>		-14.437.693,04		-13.837
<b>11. Bilanzverlust</b>		<u><u>-15.138.399,54</u></u>		<u><u>-14.438</u></u>

## CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

### Anhang für das Geschäftsjahr 2024

#### A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist gemäß § 221 UGB eine **kleine Kapitalgesellschaft**.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Weiters wurde bei der Jahresabschlusserstellung der Grundsatz der Unternehmensfortführung, der Grundsatz der Vorsicht, der Grundsatz der Vollständigkeit und der Einzelbewertung von Vermögenswerten und Schulden beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

#### 1. Makroökonomisches Umfeld

Die Weltwirtschaft ist nach wie vor von Volatilität, Unsicherheit und rückläufigem Wachstum, insbesondere in Europa, geprägt. Die Sanktionen und Exportkontrollmaßnahmen, die unter anderem von der Europäischen Union und anderen Staaten gegen russische Unternehmen und Einzelpersonen verhängt wurden, haben in der Vergangenheit zu einem erhöhten Inflationsdruck (einschließlich höherer Preise für Erdöl und Erdgas), Engpässen bei der Gasversorgung, Unterbrechungen der Versorgungskette und einer erhöhten Marktvolatilität beigetragen. Trotz wieder gesunkener Energiepreise und abschwächender Inflation im Jahr 2024 verbleibt eine allgemeine Unsicherheit, die vor allem den Immobiliensektor trifft.

Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen haben den Immobiliensektor signifikant verändert. Als weitere wesentliche Variable haben Faktoren wie das Zinsniveau oder geopolitische Entwicklungen Einfluss auf die Nachfragesituation bei Immobilieninvestments. Diese Umstände haben aufgrund ihrer wirtschaftlichen Tragweite und dem – sektoral unterschiedlichen – Einfluss auf die Kapital- und Immobilienmärkte ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Bewertung von Immobilien.

#### Auswirkungen auf die CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH

Die aktuelle Situation hat keine Auswirkungen auf die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH in der Lage ist, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH über ausreichend hohe Liquidität zur Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise abhängig. Der Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in den Vorjahren führte zu einem weiteren Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der Immobilienwerte und damit auch der stillen

## CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

Reserven in Beteiligungen. Des Weiteren wirkt sich das veränderte wirtschaftliche Umfeld auf Transaktionsmärkte sowie auf die Marktbewertung des Unternehmens aus. Die Folgen auf das aktuell bereits schwierige Umfeld des Immobilienmarktes sind aufgrund der anhaltenden geopolitischen Konflikte in der Ukraine, im Mittleren Osten sowie das neu initiierte Zollregime der USA noch nicht abschließend absehbar und es ist von einem erhöhten Potenzial steigender Volatilität in den Märkten auszugehen.

Ähnliche Umstände – zuzüglich Zinsänderungsrisiko und Einhaltung von Financial Covenants bei Bankkrediten – gelten ebenfalls für die deutschen Tochtergesellschaften der CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH.

Aufgrund eines Sicherungsgeschäfts im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag ist die CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH nicht von den Auswirkungen der Veränderung von Bankzinsen betroffen.

Die Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

## 2. Anlagevermögen

Die **immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen, soweit abnutzbar, und außerplanmäßige Abschreibungen, soweit notwendig, angesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer entspricht der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Auf Zugänge in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, auf Zugänge in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung verrechnet. Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	von	bis	
Gebäude		34	Jahre
Technische Anlagen und Maschinen		9	Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5	10	Jahre
Rechte	5	8	Jahre

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei wesentlicher Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

## Finanzanlagen

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** sind zu Anschaffungskosten vermindert um erforderliche außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert.

## CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei Wertaufholung bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung der beizulegenden Werte wird mit einer vereinfachten Unternehmensbewertung vorgenommen, deren Ausgangspunkt der Marktwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaft ist (auf Basis von Marktwertgutachten für den IFRS-Konzernabschluss). Dieser wird um das sonstige Vermögen der Tochtergesellschaft erhöht bzw. um die Schulden reduziert.

### 3. Umlaufvermögen

**Forderungen** sind zum Nennwert bewertet, erkennbare Ausfallrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

### 4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Nutzungsdauer der relevanten Anlage aufgelöst.

### 5. Rückstellungen

**Latente Steuern** werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept ohne Abzinsung mit dem Gruppensteuersatz von 20 % (Vorjahr: 20 %) aufgrund der steuerlichen Unternehmensgruppe gebildet (statt 23 % Körperschaftsteuer). Aktive latente Steuern auf Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen werden bis maximal in Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt. Ein Überhang von aktiven latenten Steuern wird nicht in der Bilanz angesetzt. Es bestehen aktive Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen beim Sachanlagevermögen und Finanzierungskosten für Kredite. Weiters bestehen Unterschiede bei Anteilen an verbundenen Unternehmen, die gemäß § 198 Abs. 10 Z 3 UGB nicht zu berücksichtigen sind.

**Sonstige Rückstellungen** werden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

### 6. Derivate Finanzinstrumente

**Derivate Finanzinstrumente** werden im Falle von negativen Marktwerten als Drohverlustrückstellung in Höhe des negativen Marktwertes bilanziert, da im konkreten Fall für Zinsswaps keine Bewertungseinheit im Sinne der AFRAC-Stellungnahme „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ vorliegt. Positive Marktwerte werden nicht bilanziert.

### 7. Verbindlichkeiten

**Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

### 8. Rechnungsabgrenzungen

In den **aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungen** werden Investitionszuschüsse im Zusammenhang mit der Vermietung abgegrenzt, die über die Mindestmietdauer aufgelöst werden. Laufende Vorauszahlungen werden über die relevante Laufzeit ergebniswirksam erfasst.

### 9. Steuerliche Unternehmensgruppe

Die CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien, ist mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2006 Mitglied einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Aufgrund einer Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung wird das steuerliche Ergebnis jedes Gruppenmitgliedes an den Gruppenträger CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, weitergeleitet.

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 20 % (in 2023: 21 %), bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 23 % (in 2023: bis zu 24 %), belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe.

## CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

### B. Erläuterungen zur Bilanz

#### 1. Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

##### Sachanlagen

Zum Bilanzstichtag ist 1 (Vorjahr: 1) Immobilie in Wien enthalten.

##### Finanzanlagen

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** betreffen eine Beteiligung von 9,9 % an der CA Immo Invest GmbH, Frankfurt am Main.

#### 2. Umlaufvermögen

Sämtliche **Forderungen** weisen - wie im Vorjahr - eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr auf. Es besteht keine wechselfällige Verbriefung von Forderungen.

Die **Forderungen aus Leistungen** beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Die **sonstigen Forderungen** bestehen aus Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 4) und aus sonstigen Verrechnungen in Höhe von TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 34).

#### 3. Aktive Rechnungsabgrenzung

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungen** werden Zuschüsse an Mieter und geleistete Vorauszahlungen ausgewiesen.

#### 4. Eigenkapital

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2024 EUR 35.000,00 und ist zur Gänze einbezahlt. Die Gesellschafterstruktur stellt sich wie folgt dar:

		<u>EUR</u>
CA Immo – RI – Residential Property Holding GmbH, Wien	100 %	35.000,00

In den **nicht gebundenen Kapitalrücklagen** werden unwiderrufliche und nicht rückzahlbare Urgroßmutterzuschüsse von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, ausgewiesen.

**CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien****5. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln**

Der Zuschuss wurde in 2024 gewährt und betrifft eine Wärmepumpe.

**6. Rückstellungen**

Dieser Posten umfasst im Wesentlichen Rückstellungen für Bauleistungen in Höhe von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 190) und zugesagte Baukostenzuschüsse an Mieter in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 170).

**7. Verbindlichkeiten**

TEUR (Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	1.500 (1.500)	6.000 (6.000)	19.500 (21.000)	27.000 (28.500)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90 (158)	25 (4)	0 (0)	115 (162)
Verbindlichkeiten gegenüber ver- bundenen Unter- nehmen	0 (0)	0 (0)	14.400 (14.400)	14.400 (14.400)
Sonstige Verbindlichkeiten	346 (49)	51 (215)	88 (58)	485 (322)
Summe	1.936 (1.707)	6.076 (6.219)	33.988 (35.458)	42.000 (43.384)

Für **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** bestehen dingliche Sicherheiten in Form von eingetragenen Pfandrecht betreffend die Liegenschaft EZ 933, KG 01006 Landstraße.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen konzerninterne Darlehen und Zinsen. Diese bestehen gegenüber dem Gesellschafter CA Immo – RI – Residential Property Holding GmbH, Wien, und sind nachrangig gestellt.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten vor allem Verbindlichkeiten gegenüber Mietern.

## CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

### 8. Passive Rechnungsabgrenzung

In der **passiven Rechnungsabgrenzung** werden Investitionszuschüsse sowie Vorauszahlungen von Mietern erfasst.

### 9. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft hat einen Zinsswap mit einer Laufzeit von 8/2018 bis 12/2032. Das Nominale beträgt EUR 27.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 28.500), welches mit einem fixierten Zinssatz von 1,185 % und dem 3M-Euribor als Referenzzinssatz verzinst wird. Der beizulegende positive Zeitwert beträgt EUR 1.628.838,13 (Vorjahr: TEUR 2.171).

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurde dieser Wert von dem Kreditinstitut, mit dem dieses Geschäft abgeschlossen wurde. Der angeführte Wert ist ein Barwert. Zukünftige Zahlungsströme aus variablen Zahlungen sowie Diskontsätze werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematische Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet. Spezifische Geld-/Briefspannen sowie sonstige Auflösungskosten sind in der Bewertung nicht enthalten.

**CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien****C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung****1. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse werden zur Gänze im Inland erzielt und setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2024	2023
Mieterträge Immobilien	3.641	3.583
Weiterverrechnete Betriebskosten	1.321	1.909
	<b>4.962</b>	<b>5.492</b>

**2. Sonstige betriebliche Erträge**

Die **Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen** betreffen – wie im Vorjahr - zur Gänze Rückstellungen für Instandhaltungen.

Die **übrigen sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen Erträge aus Weiterbelastungen in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 131) und Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 0).

**3. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die **Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen**, umfassen im Wesentlichen Aufwendungen für Grundbesitzabgaben.

**CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien**

Die **übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2024	2023
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	1.275	1.864
Instandhaltungsaufwendungen	483	391
Leerstellungs- und nicht verrechenbare Betriebskosten	313	264
Sonstige Immobilienkosten	213	32
Vermittlungs- und Verwaltungskosten	48	103
Forderungsbewertung	5	102
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.337</b>	<b>2.756</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Managementkosten	329	253
Weiterverrechnete Kosten	119	131
Rechts- und Beratungskosten	6	21
Sonstige	5	5
<b>Zwischensumme</b>	<b>459</b>	<b>410</b>
<b>Summe</b>	<b>2.796</b>	<b>3.166</b>

Die Reduktion der weiterverrechenbaren Betriebskosten resultiert im Wesentlichen aus geringeren Energiekosten und Werbemaßnahmen.

**4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

TEUR	2024	2023
Zinserträge aus Derivatgeschäften	725	596
Sonstige Zinserträge	2	1
	<b>727</b>	<b>597</b>

**CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien****5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

TEUR	2024	2023
Zinsen für Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	1.438	1.354
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	375	374
	<b>1.813</b>	<b>1.728</b>

**D. Sonstige Angaben****1. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, einbezogen. Der Konzernabschluss ist am Sitz der Gesellschaft erhältlich.

**2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Für das Geschäftsjahr 2024 besteht keine Prüfungspflicht, daher sind keine Kosten für Wirtschaftsprüfung angefallen.

**3. Organe und Arbeitnehmer**

Bei der Gesellschaft werden keine Mitarbeiter beschäftigt. Alle allgemeinen Geschäftsleitungs-, Betriebs- und Verwaltungstätigkeiten werden von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, erbracht.

Als **Geschäftsführer** waren folgende Personen bestellt:

Mag. Claudia Höbart

Mag. Peter Pros

Wien, 29.05.2025

  
Mag. Claudia Höbart

  
Mag. Peter Pros

Anlage 1

CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien

Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungskosten		Anschaffungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Kumulierte Abschreibungen		Kumulierte Abschreibungen		Bilanzwert am	
	EUR	EUR	am 31.12.2024	am 01.01.2024	im Geschäftsjahr 2024	am 31.12.2024	am 31.12.2024	am 31.12.2024	am 31.12.2024	am 31.12.2024	am 31.12.2024	am 31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
EDV-Software	12.650,00	16.944,93	0,00	29.594,93	2.118,12	0,00	14.768,12	0,00	14.768,12	14.826,81	0,00	0,00
	12.650,00	16.944,93	0,00	29.594,93	2.118,12	0,00	14.768,12	0,00	14.768,12	14.826,81	0,00	0,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und Bauten												
Grundwert	14.100.172,36	0,00	0,00	14.100.172,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.100.172,36	14.100.172,36	14.100.172,36
Gebäuwert	59.803.127,75	288.496,24	0,00	60.091.683,99	1.887.533,82	1.887.533,82	0,00	29.912.990,97	29.912.990,97	30.178.592,02	31.777.670,60	31.777.670,60
	73.903.300,11	288.496,24	0,00	74.191.756,35	28.025.457,15	28.025.457,15	0,00	29.912.990,97	29.912.990,97	44.278.765,38	45.877.842,96	45.877.842,96
2. technische Anlagen und Maschinen	26.000,00	0,00	0,00	26.000,00	20.222,23	2.888,69	0,00	23.111,12	23.111,12	2.888,88	5.777,77	5.777,77
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	530.817,88	13.981,07	21.028,58	528.750,37	422.708,16	26.065,06	16.135,14	432.638,08	432.638,08	91.112,29	108.109,72	108.109,72
	74.460.117,99	302.417,31	21.028,58	74.741.508,72	28.488.387,54	1.916.487,77	16.135,14	30.388.740,17	30.388.740,17	44.372.766,55	45.991.730,45	45.991.730,45
III. Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.370.770,05	0,00	0,00	3.370.770,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.370.770,05	3.370.770,05	3.370.770,05
	3.370.770,05	0,00	0,00	3.370.770,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.370.770,05	3.370.770,05	3.370.770,05
	77.843.538,04	319.382,24	21.028,58	78.141.871,70	28.481.057,54	1.918.605,89	16.135,14	30.383.508,29	30.383.508,29	47.758.363,41	49.362.500,50	49.362.500,50