



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 296446a

---

FIRMA

Mariahilfer Straße Liegenschafts-  
verwaltungs GmbH & Co.KG

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Kommanditgesellschaft

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Kommanditgesellschaft

PDF GENERIERT AM

09.10.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 505f60f40c4c745729b7c2b2c4cfff1

Mariahilfer Straße Liegenschaftsverwal  
Firmenbuch (FN 299855p)  
Catharina Cloppenburg, geb 27.12.1985  
am 10.09.2025

Mariahilfer Straße Liegenschaftsverwal  
Firmenbuch (FN 299855p)  
Patrick Cloppenburg, geb 02.07.1982  
am 10.09.2025

Mariahilfer Straße Liegenschaftsverwal  
Firmenbuch (FN 299855p)  
Dominique Hubert Marxer, geb 16.11.1987  
am 10.09.2025

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>96.265.353,66</b>	<b>100.496</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>77.332.319,42</b>	<b>75.421</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	77.332.319,42	75.421
Finanzanlagen	0,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>18.933.034,24</b>	<b>25.075</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.740.854,84	1.868
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	16.192.179,40	23.207
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>96.265.353,66</b>	<b>100.496</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>29.579.255,87</b>	<b>31.796</b>
eingefordertes Komplementärkapital	0,00	0
Kommanditkapital	10.000,00	10
Kapitalrücklagen	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn	29.569.255,87	31.786
<i>davon Gewinnvortrag</i>	31.785.736,50	32.183
Investitionszuschüsse	1.358.092,35	0
Rückstellungen	1.199.841,25	1.411
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>64.128.164,19</b>	<b>67.290</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	59.382.923,66	46.275
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

## offenzulegender Anhang

---

### **Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):**

*Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen 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, die in dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden – soweit gesetzlich geboten – berücksichtigt.*

*Sofern die Bestimmung eines Wertes nur auf Basis von Schätzungen möglich war, so beruhen diese Schätzungen auf einer umsichtigen Beurteilung. Lagen statistisch ermittelte Erfahrungswerte aus gleich gelagerten Sachverhalten vor, so wurden diese berücksichtigt.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

#### *Sachanlagen*

*Erworbene Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und, soweit abnutzbar, entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 33 Jahren linear abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 8 Jahren linear abgeschrieben.*

*In 2024 wurde der Edelrohbau fertiggestellt und aktiviert. Der Edelrohbau wird auf die Restnutzungsdauer des bestehenden Gebäudes (16,42 Jahre) linear abgeschrieben.*

*Die als Zugang ausgewiesenen geringwertigen Vermögensgegenstände wurden gemäß § 204 Abs 1a UGB vollständig abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen.*

*Die Abschreibungen erfolgen pro rata temporis.*

#### *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände*

*Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag angesetzt.*

*Wertberichtigungen waren keine erforderlich.*

#### *Rückstellungen für Jubiläumsgelder*

*Die Berechnung der Rückstellungen für Jubiläumsgelder wurde nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,96 %, einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 2,31 % und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters vorgenommen.*

*Es wurde keine Fluktationswahrscheinlichkeit berücksichtigt.*

*Die finanzmathematische Bewertung der Rückstellungen für Jubiläumsgelder führt zu einer verlässlichen Annäherung an jenen Wert, der sich aus einer versicherungsmathematischen Berechnung ergeben würde.*

*Der Rechnungszinssatz ergab sich aus dem durchschnittlichen Marktzinssatz zum Abschlussstichtag und der vorangegangenen sechs Abschlussstichtage.*

*Die Anpassung der Berechnungsergebnisse wird erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst.*

#### *Sonstige Rückstellungen*

*In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtungen aufgewendet werden müssen.*

#### *Verbindlichkeiten*

*Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.*

### **Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):**

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

EUR 46.622.923,66

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 63.572.923,66*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Pfandrecht, Hypothek*

**Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):**

16

**Zur Darstellung des Eigenkapitals erforderliche Informationen für Personengesellschaften im Sinne des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB:**

ob es eine/n reine/n Arbeitsgesellschafter/in gibt und die damit verbundenen Vereinbarungen hinsichtlich der Teilnahme am Ergebnis sowie Abgeltung:

*Die Komplementärin Mariahilfer Straße Liegenschaftsverwaltungs GmbH, Wien, agiert als reine Arbeitsgesellschafterin und partizipiert nicht am Gewinn oder Verlust. Die Abgeltung der Geschäftsführungsleistungen der Komplementärin erfolgt durch eine jährliche Haftungsvergütung sowie den Ersatz der Aufwendungen für die Geschäftsführung.*

*Die im Firmenbuch eingetragene Haftsumme der Kommanditistin in Höhe von TEUR 10 entspricht der bedungenen Einlage.*

die Haftsumme der Kommanditisten/innen, wenn sie nicht mit der bedungenen Einlage übereinstimmt:

*EUR 0,00*

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>110.166.797,30</b>	<b>4.662.015,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.356,94</b>	<b>114.822.455,72</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>110.166.797,30</b>	<b>4.662.015,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.356,94</b>	<b>114.822.455,72</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>34.745.630,10</b>	<b>2.750.863,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>34.745.630,10</b>	<b>2.750.863,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>6.356,94</b>	<b>37.490.136,30</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>6.356,94</b>	<b>37.490.136,30</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>75.421.167,20</b>	<b>77.332.319,42</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>75.421.167,20</b>	<b>77.332.319,42</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>