



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 301965t

FIRMA

ESI Immobilienentwicklungs 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

30.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 95f876adceff13d3f1f9e2c2207928d7

Mag.Dr. Daniel Jelitzka, geb 09.07.1969

am 30.09.2025

Reza Akhavan Aghdam, geb 11.09.1970

am 30.09.2025

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	136.590.586,46	150.942
Anlagevermögen	3.695.502,88	4.346
Finanzanlagen	3.695.502,88	4.346
Beteiligungen	3.693.402,88	4.343
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.100,00	2
Umlaufvermögen	132.893.760,61	146.589
Vorräte	90.484.039,83	99.653
Fertigerzeugnisse und Waren	90.484.039,83	99.653
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	41.292.622,19	42.840
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.146,97	2.518
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39.325.926,53	36.315
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	25.472.206,41	34.386
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.964.548,69	4.007
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	251.364,80	2.472
Guthaben bei Kreditinstituten	1.117.098,59	4.096
Rechnungsabgrenzungsposten	1.322,97	8
PASSIVA	136.590.586,46	150.942
Eigenkapital	42.553.327,14	45.147
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	26.250,00	87
nicht gebundene	26.250,00	87
Gewinnrücklagen	3.500,00	4
gesetzliche Rücklagen	3.500,00	4
Bilanzgewinn	42.488.577,14	45.022
davon Gewinnvortrag	45.021.639,88	38.778
Rückstellungen	2.614.344,93	4.226
Steuerrückstellungen	722.000,00	2.339
sonstige Rückstellungen	1.892.344,93	1.887
Verbindlichkeiten	91.422.914,39	101.540
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	29.271.563,17	19.230
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	62.151.351,22	82.311
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.188.335,24	87.934
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	17.654.554,77	6.422
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	61.533.780,47	81.513
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.793.353,76	2.814
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.793.353,76	2.814
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	236.828,52	4.653
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	236.828,52	4.472

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	180
sonstige Verbindlichkeiten	8.204.396,87	6.139
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	7.586.826,12	5.522
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	617.570,75	618
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	29

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	25.916.598,23	14.718
Veränderung des Bestands an fertigen Erzeugnissen und unfertigen Erzeugnissen	190.800,00	692
sonstige betriebliche Erträge	208.817,10	2.652
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	93.408,44	2.507
übrige	115.408,66	145
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-19.550.169,15	-12.129
Materialaufwand	-18.252.213,28	-9.464
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.297.955,87	-2.665
Abschreibungen	-43.563,16	-3.261
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-43.563,16	-3.261
sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.204.798,82	-3.166
Zwischensumme - Betriebserfolg	3.517.684,20	-494
Erträge aus Beteiligungen	4.700.829,22	17.653
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	35,78	0
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.110.886,97	1.016
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	743.868,08	4.603
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-7.248.424,84	-7.145
davon Abschreibungen	-1.210.774,84	-749
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.889.546,24	-6.073
Zwischensumme - Finanzerfolg	-5.582.351,03	10.053
Ergebnis vor Steuern	-2.064.666,83	9.559
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-554.895,91	-3.316
Ergebnis nach Steuern	-2.619.562,74	6.243
JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS	-2.619.562,74	6.243
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	86.500,00	0
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	45.021.639,88	38.778
BILANZGEWINN	42.488.577,14	45.022

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung angewandt.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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 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 eine 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 - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr gemäß § 221 (2) UGB als mittelgroße Kapitalgesellschaft einzuordnen. Im vorherigen Geschäftsjahr war die Gesellschaft als große Kapitalgesellschaft einzuordnen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Jahresabschluss enthält keine auf fremde Währung lautende Sachverhalte.

Finanzanlagen

Die Beteiligungen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Im Geschäftsjahr wurden diverse außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

In dem Posten Waren werden Liegenschaften mit kurz- bzw. mittelfristiger Veräußerungsabsicht erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Alle Rückstellungen sind kurzfristig.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen der Bilanz**Aktiva****A. Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist aus dem angefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

I. Finanzanlagen

Gemäß § 238 Abs.1 Z4 UGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
Ballgasse 6 Immobilien GmbH	1060 Wien	42.971,18	33,3	1.960,90	31.12.2024
Ballgasse 6 Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-4.746.028,18	31,3	-2.137.230,54	31.12.2024
Benno 24 GmbH	1060 Wien	38.492,31	33,3	2.288,58	31.12.2024
Benno 24 GmbH & Co KG	1060 Wien	-2.611.389,02	31,3	-1.421.938,80	31.12.2024
Dr. Jelitzka + Partner Vermögensbeteiligungs und Immobilientreuhand GmbH & Co KG	1060 Wien	282.177,23	50,0	-31.177,26	31.12.2024
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	1060 Wien	212.867,94	50,0	46.538,64	31.12.2024
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	1060 Wien	31.283,85	50,0	-3.716,15	31.12.2024
EDOB 6 GmbH	1060 Wien	56.894,97	50,0	1.760,40	31.12.2024
EDOB 6 GmbH & Co KG	1060 Wien	113.297,47	50,0	-10.962,63	31.12.2024
EEl Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH	1060 Wien	23.531,42	50,0	-884,02	31.12.2024
EEl Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH & Co KG	1060 Wien	613.054,68	50,0	829.911,69	31.12.2024
EEl Beta Immobilien GmbH	1060 Wien	30.240,38	50,0	-1.095,06	31.12.2024
EEl Beta Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-1.348.573,28	47,0	-440.368,17	31.12.2024
ESI bastei 6 GmbH & Co KG	1060 Wien	-3.399.090,29	45,0	-901.022,47	31.12.2024
ESI IOTA Beteiligungs GmbH	1060 Wien	621.347,63	50,0	32.086,09	30.6.2024
ESI PG16 Liegenschaftsverwertungs GmbH in Liqu	1060 Wien	30.155,95	40,0	-4.844,05	31.12.2024
Führichgasse 10 Projektentwicklung GmbH	1060 Wien	-1.628.013,47	5,0	575.461,45	31.12.2024
Gestett 36 Immobilien GmbH	1060 Wien	213.787,09	50,0	170.894,14	31.12.2024
Hafengasse 13 Immobilien GmbH	1060 Wien	37.938,17	33,3	2.214,93	31.12.2024
Hafengasse 13 Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-970.677,23	31,3	-496.056,92	31.12.2024
Heinzelmännchen 13 GmbH	1060 Wien	36.231,52	33,3	231,52	31.12.2024
Heinzelmännchen 13 GmbH & Co KG	1060 Wien	-242.605,36	31,3	-254.605,36	31.12.2024
HP San Betriebs GmbH	1060 Wien	36.314,08	45,0	-5.668,22	31.12.2024
JP Immobiliengruppe Verwaltung GmbH	1060 Wien	1.526.577,60	50,0	853.493,02	31.12.2024

JP-KG 19					
Immobilienentwicklungs GmbH	1060 Wien	3.882.652,02	10,0	303.967,22	31.12.2024
JP LS 92 Immobilien GmbH	1060 Wien	38.664,68	50,0	2.252,83	31.12.2024
JP LS 92 Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-1.429.885,85	47,0	-486.526,89	31.12.2024
JPI Kitzbühel Entwicklungs GmbH	1060 Wien	-1.847.677,01	30,0	-832.674,84	31.12.2024
LIEBIG EINS Immobilien GmbH	1060 Wien	37.929,10	33,3	3.306,21	31.12.2024
LIEBIG EINS Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-5.670.357,11	31,3	-2.528.256,87	31.12.2024
Lory 45					
Immobilienentwicklungs GmbH	1060 Wien	23.071,53	50,0	-2.831,42	31.12.2024
Lory 45					
Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	1060 Wien	1.207.610,47	50,0	177.279,52	31.12.2024
LWZ 158 Immobilien GmbH in Liqu	1060 Wien	30.433,32	50,0	-4.566,69	31.12.2024
MADAMI Realitäten GmbH	1060 Wien	-491.735,29	40,0	-220.183,67	31.12.2024
MGW Two Immobilien GmbH	1060 Wien	139.327,32	50,0	4.312,14	31.12.2024
PKL Traditionscafe GmbH	1010 Wien	218.511,72	10,0	58.282,63	31.12.2024
PNMB Brands GmbH	1060 Wien	-55.885,04	48,4	-155.885,04	31.12.2024
Predicom AT Beteiligungs GmbH	1060 Wien	724.972,25	28,0	-6.004,01	31.12.2024
Preißgasse 1-3 Entwicklungs GmbH in Liqu.	1060 Wien	29.722,95	33,3	-5.277,07	31.12.2024
Renngasse 10 Tiefgaragen GmbH	1060 Wien	183.309,99	25,0	-3.449,29	31.12.2024
SBST 39 Immobilien GmbH	1060 Wien	30.234,32	50,0	-1.289,09	31.12.2024
SBST 39 Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-1.158.810,14	47,0	-269.491,83	31.12.2024
SLBR 25 Immobilien GmbH	1060 Wien	38.170,73	50,0	1.162,43	31.12.2024
SLBR 25 Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-1.502.340,56	47,0	-659.639,57	31.12.2024
SRP-Alpha Immobilien GmbH	1010 Wien	520.602,12	33,3	27.539,75	31.12.2024
SRP-Alpha Immobilien GmbH & Co KG	1010 Wien	-67.489,78	31,3	-306.610,24	31.12.2024
SRP-Gewerbe Immobilien GmbH	1010 Wien	45.300,78	33,3	2.740,12	31.12.2024
SRP-Gewerbe Immobilien GmbH & Co KG	1010 Wien	-1.860.230,20	31,3	-502.846,35	31.12.2024
TNDLR 3 Immobilien GmbH	1010 Wien	-1.502.550,88	50,0	-563.623,08	31.12.2024
Turmburg 1 Immobilien GmbH	1060 Wien	38.861,01	33,3	2.175,24	31.12.2024
Turmburg 1 Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-1.503.397,77	30,0	-440.586,06	31.12.2024
WHPS 52 Projekt GmbH	1060 Wien	1.031.932,73	33,3	-1.413.418,91	31.12.2024

Vorjahr

Gemäß § 238 Abs.1 Z4 UGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
Ballgasse 6 Immobilien GmbH	1060 Wien	41.010,28	33,3	2.200,60	31.12.2023
Ballgasse 6 Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-2.608.797,64	31,0	-1.472.296,87	31.12.2023
Benno 24 GmbH	1060 Wien	36.203,73	33,3	2.306,16	31.12.2023
Benno 24 GmbH & Co KG	1060 Wien	-1.189.450,22	31,3	-946.129,72	31.12.2023
Dr. Jelitzka + Partner Vermögensbeteiligungs und Immobilientreuhand GmbH & Co KG	1060 Wien	813.354,49	50,0	78.006,22	31.12.2023
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	1060 Wien	416.329,30	50,0	8.907,96	31.12.2023
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	1060 Wien	40.642,17	50,0	-3.514,94	31.12.2023
EDOB 6 GmbH	1060 Wien	55.134,57	50,0	2.604,55	31.12.2023
EDOB 6 GmbH & Co KG	1060 Wien	-75.739,90	50,0	-11.920,93	31.12.2023
EEI Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH	1060 Wien	24.415,44	50,0	-1.244,51	31.12.2023
EEI Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH & Co KG	1060 Wien	-216.857,01	50,0	-310.684,12	31.12.2023
EEI Beta Immobilien GmbH	1060 Wien	31.335,44	50,0	765,24	31.12.2023
EEI Beta Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-908.205,11	47,0	-153.247,48	31.12.2023
ESI bastei 6 GmbH & Co KG	1060 Wien	-2.498.067,82	45,0	-1.378.134,20	31.12.2023
ESI IOTA Beteiligungs GmbH	1060 Wien	1.589.261,54	50,0	513.011,91	30.6.2023
ESI PG16 Liegenschaftsverwertungs GmbH	1060 Wien	50.299,90	40,0	15.205,21	31.12.2023
Führichgasse 10 Projektentwicklung GmbH	1060 Wien	-2.203.474,92	5,0	379.561,28	31.12.2023
Hafengasse 13 Immobilien GmbH	1060 Wien	35.723,24	33,3	2.484,86	31.12.2023
Hafengasse 13 Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-474.620,31	31,3	-483.711,79	31.12.2023
HP San Betriebs GmbH	1060 Wien	41.982,30	45,0	-99.095,51	31.12.2023
JP Immobiliengruppe Verwaltung GmbH	1060 Wien	673.084,58	50,0	-10.520,97	31.12.2023
JP-KG 19 Immobilienentwicklungs GmbH	1060 Wien	3.578.684,80	10,0	845.971,65	31.12.2023
JP LS 92 Immobilien GmbH	1060 Wien	36.411,85	50,0	2.298,94	31.12.2023
JP LS 92 Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-943.358,96	47,0	-619.184,82	31.12.2023
JP ZH Gamma GmbH in Liqu.	1060 Wien	26.258,98	50,0	-3.863,92	31.12.2023
JPI Kitzbühel Entwicklungs GmbH	1060 Wien	-1.015.002,17	30,0	-570.108,73	31.12.2023
LIEBIG EINS Immobilien GmbH	1060 Wien	34.622,89	33,3	3.322,95	31.12.2023
LIEBIG EINS Immobilien GmbH & Co KG	1060 Wien	-3.142.100,24	31,3	-2.302.370,17	31.12.2023
Lory 45 Immobilienentwicklungs GmbH	1060 Wien	25.902,95	50,0	-589,67	31.12.2023

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

Die Gesellschaft besitzt zum Bilanzstichtag Anteile an 18 Immobilien (Vorjahr: 19 Immobilien). Davon stehen 12 Liegenschaften (Vorjahr: 13 Liegenschaften) im Alleineigentum der Gesellschaft. Die anderen Immobilien stellen ideale Miteigentumsanteile oder Wohnungseigentumspakete dar.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamtbetrag EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.146,97
Vorjahr	2.517.768,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39.325.926,53
Vorjahr	36.315.326,26
<i>davon sonstige</i>	39.325.926,53
<i>Vorjahr</i>	36.315.326,26
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.964.548,69
Vorjahr	4.007.381,66
Summe Forderungen	41.292.622,19
Vorjahr	42.840.475,92

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 136.631,69 (Vorjahr: TEUR 173) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Per 31.12.2024 beträgt die pauschale Wertberichtigung der Forderungen aus Gesellschafterdarlehenszinsen EUR 3.250.402,45 (Vorjahr: TEUR 1.660).

III. Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 215.875,96 (Vorjahr: TEUR 1.288) sind zu Gunsten der finanzierenden Banken verpfändet bzw. sind für bestimmte Projekte gewidmet oder es handelt sich um Depotkonten. Die frei verfügbaren Bankguthaben betragen zum Bilanzstichtag EUR 901.222,63 (Vorjahr: TEUR 2.808).

Passiva**B. Rückstellungen****1. Steuerrückstellungen**

	1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	31.12.2024 EUR
Körperschaftsteuer 2022	2.260.000,00	-2.260.000,00	0,00	0,00	0,00
Körperschaftsteuer 2024	0,00	0,00	0,00	473.500,00	473.500,00
Latente Steuern	78.800,00	0,00	0,00	169.700,00	248.500,00
	<u>2.338.800,00</u>	<u>-2.260.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>643.200,00</u>	<u>722.000,00</u>

2. sonstige Rückstellungen

	1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	31.12.2024 EUR
Negativer Marktwert von Zinssicherungsgeschäften	1.253.517,15	0,00	0,00	605.501,91	1.859.019,06
Offene Baurechnungen	508.217,90	-508.217,90	0,00	0,00	0,00
Verpflichtungen und drohende Erlösminderungen aus Verkäufen	86.808,44	0,00	-86.808,44	0,00	0,00
Beratungskosten	29.800,00	-29.800,00	0,00	28.500,00	28.500,00
Sonstige	8.916,67	0,00	-6.600,00	2.509,20	4.825,87
	<u>1.887.260,16</u>	<u>-538.017,90</u>	<u>-93.408,44</u>	<u>636.511,11</u>	<u>1.892.344,93</u>

C. 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
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.188.335,24	17.654.554,77	61.533.780,47	34.567.797,10	26.965.983,37
Vorjahr	87.934.365,59	6.421.773,72	81.512.591,87	33.782.486,22	47.730.105,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.793.353,76	3.793.353,76	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	2.814.260,08	2.814.260,08	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	236.828,52	236.828,52	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	4.652.561,06	4.472.083,94	180.477,12	180.477,12	0,00
<i>davon sonstige</i>	<i>236.828,52</i>	<i>236.828,52</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>4.652.561,06</i>	<i>4.472.083,94</i>	<i>180.477,12</i>	<i>180.477,12</i>	<i>0,00</i>
sonstige Verbindlichkeiten	8.204.396,87	7.586.826,12	617.570,75	617.570,75	0,00
Vorjahr	6.139.286,36	5.521.715,61	617.570,75	617.570,75	0,00
Summe Verbindlichkeiten	91.422.914,39	29.271.563,17	62.151.351,22	35.185.367,85	26.965.983,37
Vorjahr	101.540.473,09	19.229.833,35	82.310.639,74	34.580.534,09	47.730.105,65

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 79.164.000,54 (Vorjahr: TEUR 87.934) sind in Form von Hypotheken dinglich besichert und es bestehen Sicherheiten in Form stiller Forderungszessionen aus den Mieteinnahmen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 233.670,71 (Vorjahr: TEUR 92) erfasst, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

Kategorie	Summe	davon gegenüber/ für verbundene Unternehmen	davon gegenüber/ für assoziierte Unternehmen
Bürgschaften	37.098.918,00	0,00	37.098.918,00
Garantien	5.616.666,67	0,00	5.616.666,67
Patronatserklärungen	28.290.867,55	0,00	28.290.867,55
Summe	71.006.452,22	0,00	71.006.452,22

Vorjahr:

Kategorie	Summe	davon gegenüber/ für verbundene Unternehmen	davon gegenüber/ für assoziierte Unternehmen
Bürgschaften	35.130.518,00	0,00	35.130.518,00
Garantien	8.003.333,33	0,00	8.003.333,33
Patronatserklärungen	27.620.050,33	0,00	27.620.050,33
Summe	70.753.901,66	0,00	70.753.901,66

Die Gesellschaft ist an mehreren Immobilien-Projektgesellschaften beteiligt. Im Rahmen der Projektfinanzierungen wurden teilweise zu den oben angeführten Bürgschaften und Garantien Nachschussverpflichtungen bzw. Negativ-Cash-Flow-Erklärungen abgegeben. Das Kreditvolumen dieser Finanzierungen beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2024 EUR 248.221.395,39 (Vorjahr: TEUR 261.328). Der mit dem Beteiligungsansatz gewichtete Anteil an dem Kreditvolumen beträgt EUR 81.852.447,48 (Vorjahr: TEUR 86.191).

Anhangsangaben für außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 238 Abs. 1 Z 10 UGB

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Anteile an einer österreichischen GmbH erworben. Im Anteilskauf- und Abtretungsvertrag wurden mehrere Nachbesserungsklauseln vereinbart, welche sich, den Eintritt einer spezifischen Bedingung vorausgesetzt, an der Erlöshöhe bemessen. Der Eintritt einer Nachbesserung führt zu nachträglichen Anschaffungskosten, die erfolgsneutral einzubuchen ist. Der Eintritt der Bedingung ist noch nicht erfolgt und nicht abschätzbar.

Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse	2024	2023
	EUR	EUR
Liegenschaftsverkäufe	23.437.633,58	11.998.825,00
Mieterlöse inkl. Betriebskosten	2.264.770,13	2.508.650,18
Sonstige Erlöse	214.194,52	210.853,38
	<u>25.916.598,23</u>	<u>14.718.328,56</u>

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erwirtschaftet.

4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

Als Materialaufwand wird der Buchwert der Vorjahresbilanz der verkauften Liegenschaften ausgewiesen. Bei Liegenschaften, die innerhalb des gleichen Geschäftsjahres an- und verkauft wurden, werden hier die Anschaffungskosten inkl. aktivierungsfähiger Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen.

Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten Aufwendungen für Sanierungen der verkauften Liegenschaften, eine allfällige Vorsteuerkorrektur anlässlich des Verkaufs sowie Betriebskosten und sonstige Hauseigentümeraufwendungen.

6. sonstige betriebliche Aufwendungen

Dieser Posten umfasst im Wesentlichen nicht aktivierungsfähige Erhaltungsaufwendungen, Vermittlungsprovisionen für Verkäufe, Rechts- und Beratungsaufwendungen sowie Vorsteuerberichtigungen.

8. Erträge aus Beteiligungen	2024	2023
	EUR	EUR
Lory 45 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	3.250.000,00	0,00
SAA Iota Entwicklungs GmbH	897.939,30	0,00
Dr. Jelitzka + Partner Vermögensbeteiligungs und Immobilientreuhand GmbH & Co KG	250.000,00	1.450.000,00
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	125.000,00	0,00
LWZ 158 Immobilien GmbH in Liqu	97.148,94	0,00
Gestett 36 Immobilien GmbH	45.000,00	0,00
SRP-BL Immobilien GmbH	16.815,33	0,00
Preßgasse 1-3 Entwicklungs GmbH in Liqu	9.984,61	0,00
EBL Nord 2 Immoiblien GmbH	2.821,08	0,00
ESI PG16 Liegenschaftsverwertungs GmbH in Liqu	6.119,96	24.560,00
EEl Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH & Co KG	0,00	7.350.000,00
SRP-Alpha Immobilien GmbH & Co KG	0,00	2.569.020,00
LWZ 158 Immobilien GmbH & Co KG	0,00	2.071.773,45
Treuhändig gehaltene Beteiligungen	0,00	1.298.313,17
JP-KG 19 Immobilienentwicklungs GmbH	0,00	1.200.000,00
ESI Iota Beteiligungs GmbH	0,00	750.000,00
SRP-BL Immobilien GmbH & Co KG	0,00	412.940,46
Preßgasse 1-3 Entwicklungs GmbH & Co KG	0,00	268.799,79
Palais Karmeliter Immobilien GmbH in Liqu.	0,00	255.547,57
Palais Karmeliter Immobilien GmbH & Co KG in Liqu	0,00	2.088,23
	<u>4.700.829,22</u>	<u>17.653.042,67</u>

10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aufgrund der aktuellen Marktsituation wurden Zinserträge aus Projektgesellschaften in Höhe von EUR 1.590.130,19 (Vorjahr: TEUR 1.182) wertberichtigt. Die Wertberichtigung wurde direkt gegen die Zinserlöse gebucht.

11. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen

In den Erträgen aus dem Abgang von Finanzanlagen wurden im Vorjahr neben anderen Geschäftsvorfällen die Abgänge von 50% an der JP Immobiliengruppe Verwaltung GmbH sowie von 25% an der ESI Iota Beteiligungs GmbH abgebildet. Die Beteiligungen wurden mittels Einbringungen sidestream an die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH übertragen. Die Buchungen der Abgänge erfolgten zum Verkehrswert (in Summe EUR 1.240.000,00) und wurden als Sachausschüttungen gegen das Gewinnvorkonto gebucht.

12. Aufwendungen aus Finanzanlagen

Es wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 1.210.774,84 (Vorjahr: TEUR 749) durchgeführt. Davon sind EUR 375.000,00 (Vorjahr: TEUR 540) ausschüttungsbedingte Abschreibungen.

Neben den angeführten außerplanmäßigen Abschreibungen wurden aus Vorsichtsgründen auch Wertberichtigungen von an Beteiligungsunternehmen gewährte Darlehen in Höhe von EUR 6.037.650,00 (Vorjahr: TEUR 6.395) gebildet.

13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen EUR 4.456.682,97 (Vorjahr: TEUR 4.072) Zinsaufwendungen aus Bankkrediten und EUR 796.865,92 (Vorjahr: TEUR 1.484) Aufwendungen aus Derivaten.

16. Steuern vom Einkommen

In den Steuern vom Einkommen betreffen EUR 169.700,00 (Vorjahr: TEUR 2.007) die Erhöhung der passiven latenten Steuern. Der zugrundeliegende Steuersatz beträgt 23%. Die in diesem Betrag enthaltenen aktiven latenten Steuern iHv EUR 5.055.700 (Vorjahr: TEUR 2.253) resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen aufgrund dem Zinsvortrag aus der Zinsschranke, Differenzen aus den Geldbeschaffungskosten sowie Instandsetzungen und aus positiven Ergebnistangenten von Beteiligungen an Personengesellschaften, die noch nicht ausgeschüttet wurden. Die passiven latenten Steuern in Höhe von EUR 5.304.200 (Vorjahr: TEUR 2.332) resultieren aus den negativen Ergebnistangenten von Beteiligungen an Personengesellschaften. In der Bilanz wurde eine Saldierung vorgenommen, wodurch passive latente Steuern in Höhe von EUR 248.500 (Vorjahr: TEUR 79) ausgewiesen werden.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist beim Handelsgericht Wien unter der Nummer FN 301965 t registriert.

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft verfügt über folgende derivative Finanzinstrumente:

Produkttyp	Nominalvolumen in EUR	Referenzzins-Fixierung/ Fix. Strike	Fälligkeit	Bewertung in EUR per 31.12.2024	Bewertung in TEUR per 31.12.2023
ZINSSWAP	5.000.000,00	2,84%	2025-10-07	-15.493,90	8
ZINSSWAP	5.000.000,00	2,84%	2025-10-07	-15.493,90	8
ZINSSWAP	25.000.000,00	3,49%	2026-03-31	-415.689,49	-483
ZINSSWAP	10.000.000,00	2,77%	2026-12-31	-135.620,26	---
ZINSSWAP	20.000.000,00	2,89%	2026-12-31	-319.289,83	-266
ZINSSWAP	10.000.000,00	2,80%	2026-12-31	-141.818,82	---
ZINSSWAP	10.000.000,00	3,09%	2027-06-30	-245.170,95	---
ZINSCAP	5.000.000,00	1,25%	2027-07-27	136.434,05	260
ZINSCAP	5.000.000,00	1,25%	2027-07-27	136.434,05	260
ZINSSWAP	5.000.000,00	1,65%	2027-07-29	68.752,01	146
ZINSSWAP	5.000.000,00	1,65%	2027-07-29	68.752,01	146
ZINSSWAP	5.000.000,00	1,65%	2027-07-29	68.752,01	146
ZINSSWAP	5.000.000,00	1,65%	2027-07-29	68.752,01	146
ZINSSWAP	5.000.000,00	2,98%	2027-09-27	-119.696,24	-110
ZINSSWAP	5.000.000,00	2,98%	2027-09-27	-119.696,24	-110
ZINSSWAP	1.000.000,00	1,04%	2027-10-20	33.431,80	54
ZINSSWAP	3.000.000,00	1,04%	2027-10-20	100.295,44	163
ZINSSWAP	3.000.000,00	1,04%	2027-10-20	100.295,44	163
ZINSSWAP	3.000.000,00	1,04%	2027-10-20	100.295,44	163
ZINSSWAP	2.000.000,00	1,04%	2027-10-20	66.863,61	108
ZINSSWAP	3.000.000,00	1,04%	2027-10-20	100.295,44	163
ZINSSWAP	5.000.000,00	2,76%	2027-12-31	-98.036,21	-80
ZINSSWAP	5.000.000,00	2,72%	2027-12-31	-91.415,14	-71
ZINSSWAP	5.000.000,00	2,99%	2028-03-31	-141.598,08	-133
Summe	155.000.000,00			-809.665,75	681

Für jene Swaps mit negativen Marktwerten wurde im Geschäftsjahr eine Drohverlustrückstellung in Höhe von EUR 1.859.019,06 (Vorjahr: TEUR 1.254) gebildet.

Die Gesellschaft hat umfangreiche Zinsabsicherungen abgeschlossen, um neben den unmittelbaren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch einen Teil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Beteiligungsgesellschaften absichern zu können.

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Im laufendem Geschäftsjahr und im Vorjahr besteht keine Verpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen.

Aufstellung über alle auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer

	2024 EUR	2023 EUR
Prüfung Jahresabschluss	22.000,00	20.100,00

Pflichtangaben über Organe und Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Die Geschäftsführung oblag im Geschäftsjahr:

Mag. Dr. Daniel Jelitzka
Reza Akhavan Aghdam

Die Aufschlüsselung der Bezüge kann aufgrund der Bestimmung des § 242 Abs. 4 UGB unterbleiben.

Es gab im Geschäftsjahr wie im Vorjahr keine Aufwendungen aus Abfertigungen oder Pensionen betreffend der Geschäftsführung. Es wurden keine Haftungsverhältnisse für die Geschäftsführung eingegangen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind nach dem Abschlussstichtag keine weiteren Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 weist für das Geschäftsjahr 2024 einen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 42.488.577,14 aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Wien, 25. September 2025

.....
Mag. Dr. Daniel Jelitzka

.....
Reza Akhavan Aghdam

ANLAGENSPIEGEL
zum 31.12.2024

ESI Immobilienentwicklungs GmbH

	Stand 1.1.2024		Zugänge		Abgänge		Anschaffungs-/Herstellungskosten		Umbuchungen		Stand 31.12.2024		Abschreibungen		Abgänge		Stand 31.12.2024		Buchwerte		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
A. Anlagevermögen																					
I. Finanzanlagen																					
1. Beteiligungen	8.186.755,30		670.792,28	155.119,00	0,00	6.702.428,58	1.843.273,60	1.210.774,84	0,00	45.022,74	3.009.025,70	4.343.481,70	3.853.402,88								
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.100,00		0,00	0,00	0,00	2.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.100,00	2.100,00								
SUMME ANLAGENSPIEGEL	6.188.855,30		670.792,28	155.119,00	0,00	6.704.528,58	1.843.273,60	1.210.774,84	0,00	45.022,74	3.009.025,70	4.345.581,70	3.695.502,88								