



REPUBLIK ÖSTERREICH
FIRMENBUCH

FB

Jahresabschluss 31.12.2025

FN 322000f

FIRMA

sBAU Holding 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 13.02.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

29.04.2026

AUFGESTELLT VON

PRÜFWERT:

8F83749171B724E87C6B2C1C55FAA550102595AE
382CD34F8D6788BF96487DAC

MSc (WU) Matthäus Nahajowski , geb. 14.02.1990

Angelo Zoccola , geb. 03.12.1970

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	9.188.219,46	10.763
Anlagevermögen	9.034.659,04	9.035
Finanzanlagen	9.034.659,04	9.035
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.392.591,94	2.393
Beteiligungen	6.642.067,10	6.642
Umlaufvermögen	153.560,42	1.728
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	153.560,42	1.728
PASSIVA	9.188.219,46	10.763
Eigenkapital	9.186.013,14	10.761
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	8.607.785,35	8.608
nicht gebundene	8.607.785,35	8.608
Bilanzgewinn	543.227,79	2.118
davon Gewinnvortrag	17.986,40	0
Rückstellungen	950,00	2
sonstige Rückstellungen	950,00	2
Verbindlichkeiten	1.256,32	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.256,32	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	759,36	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	759,36	0
sonstige Verbindlichkeiten	496,96	0
davon aus Steuern	496,96	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	496,96	0

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Ergebnis vor Steuern	0,00	0
Ergebnis nach Steuern	0,00	0
Jahresüberschuss	0,00	0
BILANZGEWINN	0,00	0

Anlagenspiegel

Teil 1

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in EUR

	Stand 1.1.25	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für		Umbuchungen	Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Stand 31.12.25
			Fremdkapital					
Anlagevermögen	9.034.659,04	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	9.034.659,04
Finanzanlagen	9.034.659,04	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	9.034.659,04
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.392.591,94	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	2.392.591,94
Beteiligungen	6.642.067,10	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	6.642.067,10

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.1.25	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	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
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.25
Anlagevermögen	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
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 1.1.25	Buchwert 31.12.25
Anlagevermögen	9.034.659,04	9.034.659,04
Finanzanlagen	9.034.659,04	9.034.659,04
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.392.591,94	2.392.591,94
Beteiligungen	6.642.067,10	6.642.067,10

3. Anhang 31.12.2025

I. Allgemeine Erläuterungen

A. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Firma: sBAU Holding GmbH
Gründung: 20.01.2009
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch: Handelsgericht Wien, FN 322000f
**Sitz und
Geschäftsanschrift:** 1100 Wien, Am Belvedere 1
Geschäftsjahr: 01.Jänner – 31. Dezember 2025
Gegenstand: Erwerb, Besitz und die Verwaltung von Beteiligungen und beteiligungsähnlichen Papieren.
Stammkapital: EUR 35.000,00

Gesellschafter:

Alle Werte in EUR	Anteil (%)	Nominale	davon einbezahlt
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	100,00	35.000,00	35.000,00

Organe:

Gesellschaftsorgan	Person	von	bis
Geschäftsführung	Angelo Zoccola	01.06.2021	
Geschäftsführung	Matthäus Nahajowski, MSc (WU)	01.07.2022	

Vertretung: Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Größenklassen: Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

B. STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Betriebsfinanzamt:	Finanzamt Wien 4/5/10
Steuernummer:	09 201/4521
Steuerliche Vertretung:	Ernst & Young Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
Rechtsmittel:	Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.
Abgabenprüfungen:	Im Zeitraum der Berichterstellung läuft eine Abgabenprüfung der Jahre 2018 bis 2022.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2025 hat die Geschäftsführung die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt.

Die Gesellschaft ist als kleine Gesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (§ 222 Abs 2 UGB), aufgestellt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

1. Anlagevermögen

1.1 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert.

ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31.12.2024

Bezeichnung	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Stand 31.12.2025	Vortrag 01.01.2025	kumulierte Abschreibung			Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchung			Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2025		
I. Finanzanlagen	2.392.591,94	0,00	0,00	0,00	2.392.591,94	0,00	0,00	0,00	0,00	2.392.591,94	2.392.591,94
1. Anteile an verbundenen Unternehmen											
s REAL Immobilienvermittlung GmbH 77,11%	1.819.484,44	0,00	0,00	0,00	1.819.484,44	0,00	0,00	0,00	0,00	1.819.484,44	1.819.484,44
s Wohnbauträger GmbH 92,5%	573.107,50	0,00	0,00	0,00	573.107,50	0,00	0,00	0,00	0,00	573.107,50	573.107,50
2. Beteiligungen	6.642.067,10	0,00	0,00	0,00	6.642.067,10	0,00	0,00	0,00	0,00	6.642.067,10	6.642.067,10
Erste OSW Wohnbauträger GmbH 50,11%	1.586.475,06	0,00	0,00	0,00	1.586.475,06	0,00	0,00	0,00	0,00	1.586.475,06	1.586.475,06
Gelup GmbH 33,33%	2.003.333,00	0,00	0,00	0,00	2.003.333,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.003.333,00	2.003.333,00
Aphrodite Bauträger AG 50%	3.052.259,04	0,00	0,00	0,00	3.052.259,04	0,00	0,00	0,00	0,00	3.052.259,04	3.052.259,04
	9.034.659,04	0,00	0,00	0,00	9.034.659,04	0,00	0,00	0,00	0,00	9.034.659,04	9.034.659,04

Beteiligungsspiegel per 31.12.2025

Beteiligung	Stichtag	Anteil	Währung	Eigenkapital	Ergebnis Geschäftsjahr
Gelup GmbH, Wien	31.12.2024	33,33%	EUR	26.778.594,12	1.247,78
Aphrodite Bauträger AG, Wien	31.12.2024	50,00%	EUR	26.936.264,28	1.370.095,97
Erste OSW Wohnbauträger GmbH, Wien	31.12.2024	50,11%	EUR	900.271,22	764.894,59

2. Umlaufvermögen

2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert unter Bedachtnahme auf das strenge Niederstwertprinzip bewertet.

3. Rückstellungen

3.1 Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden unter Bedachtnahme auf den Vorsichtsprinzip in der Höhe des voraussichtlichen Anfalls gebildet. Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet werden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

5. Änderungen von Bewertungsmethoden

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Abweichungen von bislang gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

III. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vorgenommen.

IV. Erläuterungen der Konzernverhältnisse

Das Unternehmen wird in den Konzernabschluss der Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, voll einbezogen. Der Konzernabschluss ist in den Filialen der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Wien erhältlich.

Die Offenlegung des aufgestellten Konzernabschlusses erfolgt beim Handelsgericht Wien.

V. Erläuterungen zur Bilanz

A K T I V A

A. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

I. Finanzanlagen

Die Angaben gem. § 226 (1) UGB für Anteile an verbundenen Unternehmen sind in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

B. Umlaufvermögen

I. Guthaben bei Kreditinstituten

Das Guthaben bei Kreditinstituten resultiert aus dem Girokonto bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG über EUR 153.560,42 (VJ: EUR 1.728.179,67).

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Stammkapital

Das eingeforderte und eingezahlte Stammkapital beträgt EUR 35.000,00 (VJ: EUR 35.000,00).

II. Kapitalrücklagen

Die nicht gebundenen Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 8.607.785,35 (VJ: EUR 8.607.785,35) setzen sich aus den Einbringungen der s REAL Immobilienvermittlung GmbH mit EUR 1.819.484,44 (VJ: EUR 1.819.484,44) und der Gelup GmbH inklusive Gesellschafterzuschuss mit EUR 2.003.333,00 (VJ: EUR 2.003.333,00) und einem Zugang aus der Spaltung von 2018 in Höhe von EUR 5.256.680,74, abzüglich einer Rücklagenauflösung von EUR 471.712,83 zusammen.

III. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2025 stellt sich wie folgt dar:

Alle Werte in EUR	Stand
Bilanzgewinn per 31.12.2024	2.117.986,40
Ausschüttungen	-2.100.000,00
Jahresergebnis 2025 nach Rücklagenbewegung	525.241,39
Bilanzgewinn per 31.12.2025	543.227,79

Der Bilanzgewinn wird bis zur Beschlussfassung auf neue Rechnung vorgetragen.

B. Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, wobei das Imparitäts- und Höchstwertprinzip beachtet wurde.

1. Sonstige Rückstellungen

Im Geschäftsjahr 2025 haben sich die sonstigen Rückstellungen wie folgt entwickelt:

	1.1.2025 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Dotierung EUR	31.12.2025 EUR
Steuerberatung	950,00	950,00	0,00	950,00	950,00
Buchhaltung/Bilanzierung	620,00	617,63	2,37	0,00	0,00
Gesamt	1.570,00	1.567,63	2,37	950,00	950,00

VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. sonstige betriebliche Erträge

	2025 EUR	2024 EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2,37	41,60
Gesamt	2,37	41,60

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2025 EUR	2024 EUR
Rechts- und Beratungskosten	-4.329,84	-4.010,80
Bankspesen	-430,60	-503,55
Gesamt	-4.760,44	-4.514,35

3. Erträge aus Beteiligungen

	2025 EUR	2024 EUR
s Real Immobilienvermittlung	298.621,37	0,00
S Wohnbauträger GmbH	231.250,00	0,00
GELUP GmbH	0,00	2.122.326,98
Gesamt	529.871,37	2.122.326,98

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	2025 EUR	2024 EUR
Sonstige Zinsen	128,09	132,17
Gesamt	128,09	132,17

VII. Sonstige Angaben


Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Erste Group Bank AG, 1100 Wien, Am Belvedere 1.

1. Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.
2. Es bestehen keine Kredite, Vorschüsse und Haftungsverhältnisse an die Mitglieder der Geschäftsführung.
3. Die Geschäftsführung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Angelo Zoccola
Matthäus Nahajowski, MSc (WU)
4. Das Unternehmen verwendet keine Finanzinstrumente.

Wien, am 13.02.2026 | 20:27:37 MEZ

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

C382D557EEEE417...
Matthäus Nahajowski, MSc (WU)

DocuSigned by:

10AA9C04F508478...
Angelo Zoccola