



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 333630h

FIRMA

VESCUM Grundstückvermietungs 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

04.08.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 7f05d1326106328f8cf864458382b29c

Mag. Peter Klingenstein, geb 07.12.1973

am 07.04.2025

Martin Kweta, MBA, geb 01.07.1965

am 07.04.2025

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.

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	167.903.974,22	175.457
Anlagevermögen	166.178.926,16	173.678
Sachanlagen	166.178.926,16	173.678
grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	163.452.152,11	170.448
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.726.774,05	3.230
Anlagen in Bau	0,00	0
Umlaufvermögen	369.501,34	529
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	369.501,34	529
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	369.501,34	529
Rechnungsabgrenzungsposten	239.766,93	258
Aktive latente Steuern	1.115.779,79	992
PASSIVA	167.903.974,22	175.457
Negatives Eigenkapital	-16.645.437,07	-14.752
eingefordertes Stammkapital	36.000,00	36
Stammkapital	36.000,00	36
davon eingezahlt	36.000,00	36
Bilanzverlust	-16.681.437,07	-14.788
davon Verlustvortrag	-14.788.383,20	-13.003
Rückstellungen	19.738,00	672
Verbindlichkeiten	184.529.673,29	189.538
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	175.883.189,55	182.341
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.688.215,35	149.217
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	128.457.369,44	142.485
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.001.234,48	19.594
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	24.001.234,48	19.594
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	23.840.223,46	20.727

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	12.392.782,29	12.911
sonstige betriebliche Erträge	-10.492,51	578
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	-10.492,51	161
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	416
Abschreibungen	-6.407.535,22	-8.757
auf Sachanlagen	-6.407.535,22	-8.757
davon außerplanmäßige Abschreibung	-3.486,15	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-103.321,20	-103
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-18.465,21	-23
Zwischensumme - Betriebserfolg	5.871.433,36	4.629
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.490,50	15
davon aus verbundenen Unternehmen	281,29	1.904
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.283.454,60	-6.859
davon betreffend verbundene Unternehmen	-8.283.454,60	-6.859
Zwischensumme - Finanzerfolg	-8.257.964,10	-6.844
Ergebnis vor Steuern	-2.386.530,74	-2.215
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	493.476,87	430
Ergebnis nach Steuern	-1.893.053,87	-1.785
JAHRESFEHLBETRAG	-1.893.053,87	-1.785
VERLUSTVORTRAG AUS DEM VORJAHR	-14.788.383,20	-13.003
BILANZVERLUST	-16.681.437,07	-14.788

Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	227.885.511,25	263.941,54	0,00	0,00	2.807.994,72	223.982.386,04	
Sachanlagen	227.885.511,25	263.941,54	0,00	0,00	2.807.994,72	223.982.386,04	
grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	217.617.625,12	0,00	0,00	0,00	0,00	216.773.108,16	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.267.886,09	263.941,54	0,00	0,00	2.807.994,68	7.209.277,88	
Anlagen in Bau	0,04	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	54.207.405,49	7.020.411,31	0,00	0,00
Sachanlagen	54.207.405,49	7.020.411,31	0,00	0,00
grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	47.169.238,08	6.266.825,14	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.038.167,41	753.586,17	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	2.807.994,68	57.803.459,88
Sachanlagen	0,00	2.807.994,68	57.803.459,88
grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0,00	53.320.956,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	2.807.994,68	4.482.503,83
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	173.678.105,76	166.178.926,16
Sachanlagen	173.678.105,76	166.178.926,16
grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	170.448.387,04	163.452.152,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.229.718,68	2.726.774,05
Anlagen in Bau	0,04	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	184.529.673,29	8.646.483,74	56.300.681,00	119.582.508,55
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.688.215,35	8.230.845,91	32.299.446,52	96.157.922,92
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.001.234,48	0,00	24.001.234,48	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrieft
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	369.501,34	369.501,34	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	369.501,34	369.501,34	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00

Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen	671.600,02	18.738,00	16.600,00	654.000,02	19.738,00

VESUM Grundstückvermietungs GmbH

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**Allgemeine Grundsätze**

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, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit 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 realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde entsprechend Rechnung getragen.

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

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG (§ 115 GmbHG) und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG .

Seit der Veranlagung 2008 besteht eine steuerliche Unternehmensgruppe iSd § 9 Abs. 1 KStG zwischen der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG als Gruppenträger und aktuell 44 Gruppenmitgliedern.

Mit Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag vom 4. Dezember 2009 wurde die Gesellschaft gemäß § 9 Abs 1 KStG 1988 als Gruppenmitglied in die steuerliche Unternehmensgruppe der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG einbezogen.

Erzielt ein Gruppenmitglied in einem Wirtschaftsjahr einen steuerpflichtigen Gewinn, so ist das Gruppenmitglied verpflichtet, in Höhe der auf diesen Gewinn bei fiktiver Einzelveranlagung entfallenden Körperschaftsteuer eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Erzielt ein Gruppenmitglied in einem Wirtschaftsjahr einen steuerlichen Verlust, so ist der Gruppenträger verpflichtet, diesen in Form einer Ausgleichszahlung angemessen abzugelten. Die Gruppenmitglieder sind vertraglich verpflichtet, ihre steuerlichen Ergebnisse zeitgerecht an den Gruppenträger zu melden.

Anlagevermögen**Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um die lineare planmäßige Abschreibung vermindert, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrundegelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren
Baurechte	50
Immobilien	33,33-40
Mobilien	5-10

VESUM Grundstückvermietungs GmbH**Forderungen**

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

Rückstellungen**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.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung -**Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR
Anlagevermögen						
Sachanlagen						
grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	217.617.625,12 216.773.108,16	-844.516,96 0,00	47.169.238,08 53.320.956,05	6.151.717,97 0,00	0,00	170.448.387,04 163.452.152,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.267.886,09 7.209.277,88	-250.613,53 2.807.994,68	7.038.167,41 4.482.503,83	252.331,10 0,00	2.807.994,68	3.229.718,68 2.726.774,05
Anlagen in Bau	0,04 0,00	0,00 0,04	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,04 0,00
Summe Anlagenspiegel	227.885.511,25 223.982.386,04	263.941,54 2.807.994,72	54.207.405,49 57.803.459,88	6.404.049,07 0,00	2.807.994,68	173.678.105,76 166.178.926,16

Forderungen

Unter den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen wird die vom Gruppenträger zu erhaltene Steuerumlage ausgewiesen.

VESCU M Grundstückvermietungs GmbH**Aktive latente Steuern**

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der aus Sicht des Bilanzstichtages erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Aktiv 31.12.2024	Passiv 31.12.2024	Aktiv 31.12.2023	Passiv 31.12.2023	Bewegunge n 2024
Anlagevermögen	€ 4.851.216,49		€ 4.312.192,45		€ 539.024,04
sonstige Rückstellungen	€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	€ 4.851.216,49	€ 0,00	€ 4.312.192,45	€ 0,00	€ 539.024,04
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgr. 23%	€ 1.115.779,79		€ 991.804,26		€ 123.975,53
Latenter Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	€ 123.975,53				

Aufgrund der Veränderung der Größenklasse der Gesellschaft von klein auf mittelgroß, deren Rechtsfolgen im Geschäftsjahr 2021 eingetreten sind, wurden aktive latente Steuern in Höhe von € 984.343,05 im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 in vollem Umfang erfasst. Zum 31.12.2024 werden latente Steuern in Höhe von € 1.115.779,79 ausgewiesen, die mit einem Steuersatz von 23% berechnet wurden.

Negatives Eigenkapital

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von € -16.645.437,07 aus. Die Geschäftsführung der Gesellschaft nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes vorliegt, wie folgt Stellung:

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes besteht nicht, weil die künftigen Erlöse aus den abgeschlossenen Leasingverträgen ausreichen, um eine Überschuldung zu beseitigen.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen					
sonstige Rückstellungen					
RST					
f.Rechts-u.Beratungskosten	17.600,00	16.600,00	0,00	18.738,00	19.738,00
Baukostenrst BA II LK					
Mistelbach	537.733,97	0,00	537.733,97	0,00	0,00
Baukostenrst BA III Restl.	37.885,43	0,00	37.885,43	0,00	0,00
Baukostenrst KIGA	78.380,62	0,00	78.380,62	0,00	0,00
Summe Rückstellungen	671.600,02	16.600,00	654.000,02	18.738,00	19.738,00

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 119.582.508,55 (Vorjahr: EUR 158.057.485,64).

VESUM Grundstückvermietungs GmbH

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen wie im Vorjahr zur Gänze die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG (verbundene Unternehmen).

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Der Aufbau und die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Vorschriften des § 231 (2) UGB - Gesamtkostenverfahren. Bezüglich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG verwiesen.

Sonstige Angaben

Unternehmensbeziehungen

Die Gesellschaft ist ein Finanzinstitut im Sinne des § 1 Abs.2 Z 1 Bankwesengesetz und wird in den Konzernabschluß der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG gemäß § 244 Abs. 1 UGB einbezogen, welcher auf der Homepage www.hyponoe.at veröffentlicht wird.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte keine Dienstnehmer. Sämtliche kaufmännisch bezogene Tätigkeiten wurden durch die HYPO NOE Leasing GmbH durchgeführt.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Sonstige Angaben

Die Folgen des Ukraine-Kriegs, des Nahost-Konflikts, wiederkehrende Lieferkettenprobleme sowie das sinkende aber immer noch hohe Zinsniveau wurden insbesondere hinsichtlich der Bewertungseffekte berücksichtigt. Wesentliche Auswirkungen ergaben sich diesbezüglich weder für dieses Geschäftsjahr noch werden diese für das Folgejahr erwartet.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung die nach dem Abschlussstichtag eingetreten sind, liegen nicht vor.

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen für die Geschäftsführung tätig:

Mag. Peter Klingenstein, St. Pölten
Martin Kweta, MBA, St. Pölten

Unterschrift der Geschäftsführer

St. Pölten, am 7. April 2025

Mag. Peter Klingenstein Martin Kweta, MBA