



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 390694a

FIRMA

VITALITAS Grundstückverwaltung 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: 082d2c6b6b669d994a4fb431614884ce

Martin Kweta, geb 01.07.1965

am 07.04.2025

Mag. Peter Klingenstein, geb 07.12.1973

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	536.548.941,69	525.976
Anlagevermögen	527.680.574,24	518.472
Sachanlagen	527.680.574,24	518.472
Grundstücke und Bauten	527.680.574,20	297.590
davon Grundwert	12.630.164,94	12.630
Anlagen in Bau	0,04	220.882
Umlaufvermögen	601,54	614
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	613
Guthaben bei Kreditinstituten	601,54	1
Rechnungsabgrenzungsposten	719.069,71	752
Aktive latente Steuern	8.148.696,20	6.139
PASSIVA	536.548.941,69	525.976
Negatives Eigenkapital	-23.606.081,07	-18.286
eingefordertes Stammkapital	36.000,00	36
Stammkapital	36.000,00	36
davon eingezahlt	36.000,00	36
Bilanzverlust	-23.642.081,07	-18.322
davon Verlustvortrag	-18.322.165,42	-16.817
Rückstellungen	11.398.343,02	11.794
Verbindlichkeiten	535.952.842,70	519.083
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	514.795.538,86	504.430
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	463.130.911,47	446.841
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	449.396.001,69	439.513
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	659.719,87	587
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	72.162.211,36	71.655
Rechnungsabgrenzungsposten	12.803.837,04	13.386

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	30.343.473,34	25.887
sonstige betriebliche Erträge	957.582,83	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	957.582,83	0
Abschreibungen	-17.675.688,26	-10.753
auf Sachanlagen	-17.675.688,26	-10.753
sonstige betriebliche Aufwendungen	-607.404,99	-1.108
Zwischensumme - Betriebserfolg	13.017.962,92	14.025
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	268.206,74	5
davon aus verbundenen Unternehmen	369.945,05	1.750
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-20.195.151,03	-15.967
davon betreffend verbundene Unternehmen	-19.589.948,43	-15.340
Zwischensumme - Finanzerfolg	-19.926.944,29	-15.962
Ergebnis vor Steuern	-6.908.981,37	-1.936
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.589.065,72	431
Ergebnis nach Steuern	-5.319.915,65	-1.505
JAHRESFEHLBETRAG	-5.319.915,65	-1.505
VERLUSTVORTRAG AUS DEM VORJAHR	-18.322.165,42	-16.817
BILANZVERLUST	-23.642.081,07	-18.322

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	605.624.789,68	36.796.754,25	0,00	0,00	659.895,47	632.508.756,65	
Sachanlagen	605.624.789,68	36.796.754,25	0,00	0,00	659.895,47	632.508.756,65	
Grundstücke und Bauten	384.742.748,42	0,00	0,00	257.018.900,00	0,00	632.508.756,61	
davon Grundwert	12.630.164,94	0,00	0,00	0,00	0,00	12.630.164,94	
Anlagen in Bau	220.882.041,26	36.796.754,25	0,00	-257.018.900,00	659.895,47	0,04	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	87.152.494,15	19.498.227,58	0,00	0,00
Sachanlagen	87.152.494,15	19.498.227,58	0,00	0,00
Grundstücke und Bauten	87.152.494,15	19.498.227,58	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	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	0,00	104.828.182,41
Sachanlagen	0,00	0,00	104.828.182,41
Grundstücke und Bauten	0,00	0,00	104.828.182,41
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	518.472.295,53	527.680.574,24
Sachanlagen	518.472.295,53	527.680.574,24
Grundstücke und Bauten	297.590.254,27	527.680.574,20
davon Grundwert	12.630.164,94	12.630.164,94
Anlagen in Bau	220.882.041,26	0,04

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	535.952.842,70	21.157.303,84	55.211.753,73	459.583.785,13
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	463.130.911,47	13.734.909,78	55.185.954,68	394.210.047,01
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	659.719,87	659.719,87	0,00	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

VITALITAS Grundstückverwaltung 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, mit Sitz in St.Pölten .

Gruppenbesteuerung: Seit 2013 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied in einer Gruppe iSd § 9 KStG.

Derzeit 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.

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 Abschreibungen vermindert, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrundegelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	33 - 37

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert 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.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

VITALITAS Grundstückverwaltung GmbH**Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung****Entwicklung des Anlagevermögens**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus dem tieferstehenden Anlagenspiegel ersichtlich:

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 Umbuchungen EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR
Anlagevermögen					
Sachanlagen					
Grundstücke und Bauten	384.742.748,42 632.508.756,61	0,00 9.252.891,81 257.018.900,00	87.152.494,15 104.828.182,41	17.675.688,26 0,00	297.590.254,27 527.680.574,20
davon Grundwert	12.630.164,94 12.630.164,94	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	12.630.164,94 12.630.164,94
Anlagen in Bau	220.882.041,26 0,04	36.796.754,25 659.895,47 -257.018.900,00	0,00 0,00	0,00 0,00	220.882.041,26 0,04
Summe Anlagenspiegel	605.624.789,68 632.508.756,65	36.796.754,25 9.912.787,28 0,00	87.152.494,15 104.828.182,41	17.675.688,26 0,00	518.472.295,53 527.680.574,24

Aktive latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der 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	Bewegungen 2024
Anlagevermögen	€ 35.429.113,89		€ 27.010.013,24		€ 8.419.100,65
Ausgleichsposten § 6 Z16 ESTG					
sonstige Rückstellungen/ Zinskorrektur		€ 0,00		€ -319.536,69	€ -319.536,69
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	€35.429.113,89	€0,00	€27.010.013,24	€-319.536,69	€8.099.563,96
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung 23%	€ 8.148.696,20		€ 6.212.303,05		€ 1.936.393,15
Aktive/passive Saldogröße		€ 0,00		€ -73.493,44	€ -73.493,44
Latenter Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	€ 2.009.886,59				€ 2.009.886,59

VITALITAS Grundstückverwaltung GmbH**Negatives Eigenkapital**

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von EURO -23.606.081,07 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 aus den Leasingverträgen erzielbaren Deckungsbeiträge ausreichen, um die 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 Drohverlust EA	957.582,83	0,00	957.582,83	0,00	0,00
RST Rechts-u.Beratungskosten	23.100,00	23.100,00	0,00	25.669,40	25.669,40
Baukostenrückstellung BA 2					
Los 4	10.812.863,66	0,00	10.812.863,66	0,00	0,00
Baukostenrückstellung Los 5	0,00	0,00	0,00	10.992.030,23	10.992.030,23
Baukostenrückstellung					
Kaisergarten 18-1	0,00	0,00	0,00	380.643,39	380.643,39
Summe Rückstellungen	<u>11.793.546,49</u>	<u>23.100,00</u>	<u>11.770.446,49</u>	<u>11.398.343,02</u>	<u>11.398.343,02</u>

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 459.583.785,13 (Vorjahr: EUR 475.039.959,48).

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen € 382.892.709,91 (VJ: T€ 363.250) die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG (verbundene Unternehmen).

Unter den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** wird die Steuerumlage an den Gruppenträger und eine Haftungsprovision ausgewiesen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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.

VITALITAS Grundstückverwaltung GmbH

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.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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.

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen für die Geschäftsführung tätig:

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

St. Pölten, am 07.April 2025

Martin Kweta, MBA

Mag. Peter Klingenstein