



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 448230m

FIRMA

ViennaEstate Gewerbeimmobilien 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 klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

28.04.2025

UNTERZEICHNET VON

Helmut Dietler, geb 22.12.1972

am 22.04.2025

Sebastian Koch, MA, geb 23.04.1987

am 22.04.2025

PRÜFWERT: 1229dbab7396982ded5a86a2590e9bce

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.

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	5.666.923,31	5.840
Anlagevermögen	5.603.955,54	5.774
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	5.603.955,54	5.774
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	62.967,77	66
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	62.967,77	66
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	5.666.923,31	5.840
Eigenkapital	1.529.154,69	1.737
eingefordertes Stammkapital	5.000,00	5
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	-25.000,00	-25
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-5.000,00	-5
<i>davon eingezahlt</i>	5.000,00	5
Kapitalrücklagen	1.500.000,00	1.500
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	24.154,69	232
<i>davon Gewinnvortrag</i>	232.108,12	388
Rückstellungen	67.668,12	69
Verbindlichkeiten	4.070.100,50	4.034
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.996.504,60	3.090
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

offenzulegender Anhang

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

Allgemeine Grundsätze

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 ViennaEstate Immobilien AG erstellt einen freiwilligen Konzernabschluss gemäß § 244 ff. In diesen wird die Gesellschaft einbezogen.

Gruppenbesteuerung: Die Gesellschaft ist beginnend mit der Veranlagung 2021 Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die ViennaEstate Immobilien AG. Zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen Gruppenträger und Gruppenmitglied, insbesondere in Hinblick auf den erforderlichen Steuerausgleich, besteht ein entsprechender Gruppenvertrag.

1. Anlagevermögen

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen. Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

Gebäude	ND in Jahren
	40

Im Geschäftsjahr 2024 wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen, da aufgrund vorliegender Verkehrswertgutachten die Buchwerte über diese hinausgehen. Es ist weiters davon auszugehen, dass diese Wertminderungen von Dauer sind.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

3. Rückstellungen

Steuerrückstellungen

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Rückstellung für noch nicht veranlagte Körperschaften sowie um die Rückstellung für latente Steuern.

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den unternehmensrechtlichen Wertansätzen des Jahresabschlusses und den steuerlichen Wertansätzen, soweit ein Passiver Übergang besteht, 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 und Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag 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 2.587.095,33

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 3.088.587,48

Art und Form dieser Sicherheiten:

Pfandrecht

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

0

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	6.152.006,62	18.687,96	0,00	0,00	0,00	6.170.694,58	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachanlagen	6.152.006,62	18.687,96	0,00	0,00	0,00	6.170.694,58	
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	378.030,06	188.708,98	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	378.030,06	188.708,98	0,00	0,00
Finanzanlagen	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	566.739,04
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	566.739,04
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	5.773.976,56	5.603.955,54
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	5.773.976,56	5.603.955,54
Finanzanlagen	0,00	0,00