



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 458439a

---

FIRMA

ARE Lassallestraße 7a Immobilien 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

08.08.2025

UNTERZEICHNET VON

DI Thorsten Mörk, geb 19.05.1976

am 29.07.2025

Daniela Schwarzl, MA, geb 11.05.1977

am 29.07.2025

PRÜFWERT: 83d77ed66bdbddf540bed93d3c49b92a

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>76.733.835,60</b>	<b>77.855.833,13</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>75.520.000,61</b>	<b>76.470.329,61</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	75.520.000,61	76.470.329,61
Finanzanlagen	0,00	0,00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1.213.834,99</b>	<b>1.385.503,52</b>
Vorräte	0,00	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	98.206,39	308.789,80
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.115.628,60	1.076.713,72
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Aktive latente Steuern	0,00	0,00
<b>PASSIVA</b>	<b>76.733.835,60</b>	<b>77.855.833,13</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>22.787.777,74</b>	<b>23.546.046,40</b>
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35.000,00
Kapitalrücklagen	24.050.000,00	24.050.000,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust	-1.297.222,26	-538.953,60
<i>davon Verlustvortrag</i>	-538.953,60	-112.320,65
Rückstellungen	79.001,24	0,00
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>53.867.056,62</b>	<b>54.309.786,73</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	53.075.000,00	53.586.315,14
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00

## offenzulegender Anhang

---

### **Zugehörigkeit eines Postens der Bilanz auch zu (einem) anderen Posten, falls dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist (§ 223 Abs. 5 UGB):**

*Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gliedern sich wie folgt: sonstige Verbindlichkeiten EUR 8.200.000,00 (VJ TEUR 8.211)*

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

#### 1. Allgemeines

*Der Jahresabschluss wurde von der Geschäftsführung der Gesellschaft nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der aktuell gültigen Fassung aufgestellt.*

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

*Der vorliegende 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.*

*Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung des Grundsatzes der Vollständigkeit.*

*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 berücksichtigt.*

*Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.*

*Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 - wie auch im Vorjahr - keine Mitarbeiter.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

#### 2. Anlagevermögen

##### Sachanlagen

*Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Einzelanschaffungswert von EUR 1.000,00 werden im Jahr des Zuganges aktiviert und voll abgeschrieben.*

*Die planmäßigen Abschreibungen werden linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Folgende Nutzungsdauer wird den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:*

*Gebäude: 50 Jahre*

*Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.*

*Sollten die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibung im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben. Im Geschäftsjahr bestand hierfür keine Notwendigkeit.*

#### 3. Umlaufvermögen

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

*Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennbetrag angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Zeitwert ermittelt und angesetzt. Im Geschäftsjahr bestand hierfür keine Notwendigkeit für eine Abwertung.*

#### 4. Rückstellungen

*Die sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips für alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung gebildet.*

#### 5. Verbindlichkeiten

*Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.*

**Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):**

*EUR 0,00*

*KEINE*

**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 50.700.000,00*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 45.375.000,00*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Hypothek*

**Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, (§§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB):**

*Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und gehört ihrem Vollkonsolidierungskreis an.*

*Die ARE Lassallestraße 7a Immobilien GmbH im 100% Eigentum der ARE Beteiligungen GmbH. Sämtliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen bestehen innerhalb des Leistungsspektrums der Gesellschaft zu fremdüblichen Konditionen.*

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>77.895.878,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>77.895.878,47</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>77.895.878,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>77.895.878,47</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.425.548,86</b>	<b>950.329,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.425.548,86</b>	<b>950.329,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.375.877,86</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.375.877,86</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>76.470.329,61</b>	<b>75.520.000,61</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>76.470.329,61</b>	<b>75.520.000,61</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>