



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 531154i

FIRMA

CA Immo Konzernfinanzierungs 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

14.07.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 3a15080614e04afaa1e83d429c439855

Mag. Nicole Kubista, geb 17.12.1974

am 29.05.2025

Dipl.-Ing. Mag. iur. Albin Wimmer, geb 09.10.1980

am 29.05.2025

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.

Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	471.789.425,01	430.103
Anlagevermögen	388.454.850,00	349.755
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	0,00	0
Geschäfts(Firmen)wert	0,00	0
geleistete Anzahlungen	0,00	0
Sachanlagen	0,00	0
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0
davon Grundwert	0,00	0
technische Anlagen und Maschinen	0,00	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0
Finanzanlagen	388.454.850,00	349.755
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	388.454.850,00	349.755
Beteiligungen	0,00	0
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0
sonstige Ausleihungen	0,00	0
Umlaufvermögen	83.330.113,74	80.344
Vorräte	0,00	0
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0
unfertige Erzeugnisse	0,00	0
fertige Erzeugnisse und Waren	0,00	0
noch nicht abrechenbare Leistungen	0,00	0
geleistete Anzahlungen	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	948.758,56	1.417
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0
davon	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	271.268,56	295
davon	271.268,56	295
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
davon	0,00	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	677.490,00	1.122
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0

sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	82.381.355,18	78.926
Rechnungsabgrenzungsposten	4.461,27	4
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	471.789.425,01	430.103
Eigenkapital	405.266.984,83	308.139
eingefordertes Stammkapital	100.000,00	100
Stammkapital	100.000,00	100
nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen	0,00	0
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	0
Nennbetrag / rechnerischer Wert eigener Anteile	0,00	0
davon eingezahlt	100.000,00	100
Kapitalrücklagen	386.699.851,61	299.700
gebundene	0,00	0
nicht gebundene	386.699.851,61	299.700
obligationsähnliches Kapital	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
gesetzliche Rücklage	0,00	0
satzungsmäßige Rücklagen	0,00	0
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	0,00	0
Bilanzgewinn	18.467.133,22	8.339
davon Gewinnvortrag	8.339.306,66	1.663
Investitionszuschüsse	0,00	0
Rückstellungen	28.797,08	19
Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	0
Rückstellungen für Pensionen	0,00	0
Steuerrückstellungen	0,00	0
sonstige Rückstellungen	28.797,08	19
Verbindlichkeiten	66.493.643,10	121.944
Anleihen	0,00	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	66.481.778,09	121.932
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	66.481.778,09	121.932

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
sonstige Verbindlichkeiten	11.865,01	12
davon aus Steuern	6.998,46	8
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.480,09	2
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	117.541,22	111
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen	0,00	0
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0
sonstige betriebliche Erträge	193,63	0
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	193,63	0
übrige	0,00	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	0,00	0
Materialaufwand	0,00	0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	0
Personalaufwand	-145.950,41	-143
Löhne	-114.228,67	-113
Gehälter	-31.721,74	-30
Abschreibungen	0,00	0
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes	0,00	0
davon außerplanmäßige Abschreibung	0,00	0
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0
Abschreibungen gemäß UGB § 207 (2)	0,00	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.622,33	-30
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-167,90	0
Zwischensumme - Betriebserfolg	-51.837,89	-62
Erträge aus Beteiligungen	0,00	12
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	12
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12.405.093,38	7.772
davon aus verbundenen Unternehmen	12.405.093,38	7.772
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.235.434,11	5.954
davon aus verbundenen Unternehmen	416.787,49	2.630
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	0
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.780.729,14	-5.290
davon betreffend verbundene Unternehmen	-2.780.729,14	-5.290
Zwischensumme - Finanzerfolg	12.859.798,35	8.448
Ergebnis vor Steuern	12.807.960,46	8.386
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.680.133,90	-1.710

Ergebnis nach Steuern	10.127.826,56	6.676
Sonstige Steuern	0,00	0
JAHRESÜBERSCHUSS	10.127.826,56	6.676
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	0,00	0
AUFLÖSUNG VON GEWINNRÜCKLAGEN	0,00	0
ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN	0,00	0
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	8.339.306,66	1.663
BILANZGEWINN	18.467.133,22	8.339

Jahresabschluss

zum

31. Dezember 2024

der

**CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH
Mechelgasse 1
1030 Wien**

CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH, Wien
Mechelgasse 1
1030 Wien
FN 531154 i, Handelsgericht Wien

Inhaltsverzeichnis

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlust-Rechnung für das Geschäftsjahr 2024

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Beilagen

Anlage 1 Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2024

CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH, Wien

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024		2023	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		117.541,22		111
2. Sonstige betriebliche Erträge				
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		193,63		0
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	-114.228,67		-113	
b) Soziale Aufwendungen	-31.721,74	-145.950,41	-30	-143
davon Aufwendungen für Altersversorgung: EUR 2.665,08; Vorjahr: TEUR 2				
davon Aufwendungen für Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskasse: EUR 1.745,30; Vorjahr: TEUR 2				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: EUR 25.521,44; Vorjahr: TEUR 25				
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-167,90		0	
b) Übrige	-23.454,43	-23.622,33	-30	-30
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebsergebnis)		-51.837,89		-62
6. Erträge aus Beteiligungen		0,00		12
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 12				
7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		12.405.093,38		7.772
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 12.405.093,38; Vorjahr: TEUR 7.772				
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.235.434,11		5.954
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 416.787,49; Vorjahr: TEUR 2.630				
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.780.729,14		-5.290
davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 2.780.729,14; Vorjahr: TEUR 5.290				
10. Zwischensumme aus Z 6 bis 9 (Finanzergebnis)		12.859.798,35		8.448
11. Ergebnis vor Steuern		12.807.960,46		8.386
12. Steuern vom Einkommen		-2.680.133,90		-1.710
13. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		10.127.826,56		6.676
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		8.339.306,66		1.663
15. Bilanzgewinn		18.467.133,22		8.339

CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH, Wien

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist gemäß § 221 UGB eine **Kleinstkapitalgesellschaft**.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Weiters wurde bei der Jahresabschlusserstellung der Grundsatz der Unternehmensfortführung, der Grundsatz der Vorsicht, der Grundsatz der Vollständigkeit und der Einzelbewertung von Vermögenswerten und Schulden beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. Makroökonomisches Umfeld

Die Weltwirtschaft ist nach wie vor von Volatilität, Unsicherheit und rückläufigem Wachstum, insbesondere in Europa, geprägt. Die Sanktionen und Exportkontrollmaßnahmen, die unter anderem von der Europäischen Union und anderen Staaten gegen russische Unternehmen und Einzelpersonen verhängt wurden, haben in der Vergangenheit zu einem erhöhten Inflationsdruck (einschließlich höherer Preise für Erdöl und Erdgas), Engpässen bei der Gasversorgung, Unterbrechungen der Versorgungskette und einer erhöhten Marktvolatilität beigetragen. Trotz wieder gesunkener Energiepreise und abschwächender Inflation im Jahr 2024 verbleibt eine allgemeine Unsicherheit, die vor allem den Immobiliensektor trifft.

Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen haben den Immobiliensektor signifikant verändert. Als weitere wesentliche Variable haben Faktoren wie das Zinsniveau oder geopolitische Entwicklungen Einfluss auf die Nachfragesituation bei Immobilieninvestments. Diese Umstände haben aufgrund ihrer wirtschaftlichen Tragweite und dem – sektoral unterschiedlichen – Einfluss auf die Kapital- und Immobilienmärkte ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Bewertung von Immobilien.

Auswirkungen auf die CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH

Die aktuelle Situation hat keine Auswirkungen auf die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH in der Lage ist, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH über ausreichend hohe Liquidität zur Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit.

Die Konzerngesellschaften, an die die CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH Ausleihungen gewährt hat, sind von der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise abhängig. Der Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in den Vorjahren führte zu einem weiteren Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der Immobilienwerte in diesen Gesellschaften.

CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH, Wien

Des Weiteren wirkt sich das veränderte wirtschaftliche Umfeld auf Transaktionsmärkte sowie auf die Marktbewertung dieser Unternehmen aus. Die Folgen auf das aktuell bereits schwierige Umfeld des Immobilienmarktes sind aufgrund der anhaltenden geopolitischen Konflikte in der Ukraine, im Mittleren Osten sowie das neu initiierte Zollregime der USA noch nicht abschließend absehbar und es ist von einem erhöhten Potenzial steigender Volatilität in den Märkten auszugehen.

Die Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

2. Finanzanlagen

Die **Ausleihungen** sind zu Anschaffungskosten vermindert um Rückzahlungen und außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei Wertaufholung bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung der beizulegenden Werte wird mit einer vereinfachten Unternehmensbewertung vorgenommen. Deren Ausgangspunkt der Marktwert der Immobilien der jeweiligen Gesellschaft ist (auf Basis von Marktwertgutachten für den IFRS-Konzernabschluss). Dieser wird um das sonstige Vermögen der Tochtergesellschaft erhöht bzw. um die Schulden reduziert.

3. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet, erkennbare Risiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

4. Rückstellungen

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept ohne Abzinsung mit dem Gruppensteuersatz von 20 % (Vorjahr: 20 %) aufgrund der steuerlichen Unternehmensgruppe gebildet (statt 23 % Körperschaftsteuer). Aktive latente Steuern auf Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen werden bis maximal in Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt. Ein Überhang von aktiven latenten Steuern wird nicht in der Bilanz angesetzt. Zum 31.12.2024 bestehen keine Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen.

Sonstigen Rückstellungen werden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH, Wien

6. Rechnungsabgrenzungen

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungen** werden Vorauszahlungen abgegrenzt.

7. Steuerliche Unternehmensgruppe

Die CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH, Wien, ist mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2020 Mitglied einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Aufgrund einer Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung wird das steuerliche Ergebnis jedes Gruppenmitgliedes an den Gruppenträger CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, weitergeleitet.

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 20 % (in 2023: 21%) bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 23 % (in 2023: bis zu 24%), belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe.

CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH, Wien

B. Erläuterungen zur Bilanz

1. Finanzanlagen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2024	2023
CA Immo P14 Sp.z.o.o., Warschau	45.100	47.000
CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o., Warschau	34.200	34.200
CA Immo Warsaw Spire B Sp. z o.o., Warschau	30.200	34.000
RCP Amazon, s.r.o., Prag	27.316	7.316
4P Immo s.r.o., Prag	27.000	0
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o., Warschau	26.580	26.580
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	23.450	22.650
Duna Irodaház Kft., Budapest	23.440	19.440
Diverse jeweils unter TEUR 22.000	151.169	158.569
Summe	388.455	349.755

2. Umlaufvermögen

Forderungen

Sämtliche **Forderungen** weisen eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr auf. Es besteht keine wechselfällige Verbriefung von Forderungen.

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Forderungen aus Leistungen in Höhe von EUR 42.903,68 (Vorjahr: TEUR 46) sowie Forderungen aus Zinsen in Höhe von EUR 228.364,88 (Vorjahr: TEUR: 249).

Die **sonstigen Forderungen** betreffen im Wesentlichen ein Darlehen gegenüber einem konzernfremden Unternehmen.

Unter den **Guthaben bei Kreditinstituten** ist - wie im Vorjahr – eine Festgeldveranlagung in Höhe von EUR 75.000.000,00 ausgewiesen, die eine Laufzeit von 3 Monaten aufweist.

3. Aktive Rechnungsabgrenzung

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungen** werden Gehaltsvorauszahlungen ausgewiesen.

CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH, Wien**4. Eigenkapital**

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt EUR 100.000 und ist zur Gänze einbezahlt. Die Gesellschafterstruktur stellt sich wie folgt dar:

		EUR
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien	100 %	100.000,00

In den **nicht gebundenen Kapitalrücklagen** werden unwiderrufliche und nicht rückzahlbare Zuschüsse von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, und Zugänge aus Verschmelzung ausgewiesen.

Im aktuellen Geschäftsjahr gab es keine Ausschüttung. Im Vorjahr wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 134.000 als Dividende an die Gesellschafter ausgeschüttet. Für den Bilanzgewinn besteht keine Ausschüttungssperre.

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern und Steuerberatungskosten.

6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen kurzfristige Finanzierungen in Höhe von EUR 63.800.006,00 (Vorjahr: TEUR 120.222), die Gruppensteuerumlage in Höhe von EUR 2.681.592,09 (Vorjahr: TEUR 1.710) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von EUR 180,00 (Vorjahr: TEUR 0).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen Lohnabgaben sowie Verbindlichkeiten aus den laufenden Umsatzsteuervoranmeldungen.

CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH, Wien**C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung****1. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse betreffen zur Gänze Leistungen an die CA Immobilien Anlagen AG, Wien.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten:

TEUR	2024	2023
Rechts- und Beratungskosten	12	5
Managementkosten	8	7
Verlust aus Anwachsung	0	13
Sonstige	3	5
Summe	23	30

3. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen von verbundenen Unternehmen.

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

TEUR	2024	2023
Festgeldveranlagung	2.785	3.303
Kurzfristige Finanzierung verbundene Unternehmen	417	2.630
Sonstige	33	21
Summe	3.235	5.954

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Dieser Posten resultiert im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen für kurzfristige Finanzierungen.

6. Steuern vom Einkommen

Dieser Posten beinhaltet die Steuerumlage gegenüber dem Gruppenträger.

CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH, Wien

D. Sonstige Angaben

1. Angabe der Beteiligungsunternehmen

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, einbezogen. Der Konzernabschluss ist am Sitz der Gesellschaft erhältlich.

2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für das Geschäftsjahr 2024 besteht keine Prüfungspflicht, daher sind keine Kosten für Wirtschaftsprüfung angefallen.

3. Organe und Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 1 Angestellten (Vorjahr: 1).

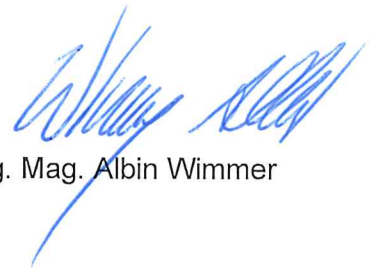
Als **Geschäftsführer** waren folgende Personen bestellt:

Mag. Nicole Kubista
Dipl.-Ing. Mag. Albin Wimmer

Wien, am 29.05.2025



Mag. Nicole Kubista



Dipl.-Ing. Mag. Albin Wimmer

Anlage 1

CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH, Wien

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungskosten		Kumulierte Abschreibungen			Bilanzwert am 31.12.2023
	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs- kosten am 31.12.2024	Abschrei- bungen (kumuliert) am 01.01.2024	Abschrei- bungen (kumuliert) am 31.12.2024	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anschaffungs- kosten am 01.01.2024						
	2024	2024	am 31.12.2024	am 01.01.2024	am 31.12.2024	
	57.590.000,00	18.890.000,00	388.454.850,00	0,00	0,00	349.754.850,00
	57.590.000,00	18.890.000,00	388.454.850,00	0,00	0,00	349.754.850,00

Finanzanlagen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen