



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 604000k

FIRMA

R19 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 mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

24.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 79ea6c0c0bd02572a3b5468ad3aed160

Ing. Mag. Peter Weinberger, geb 27.09.1970

am 12.09.2025

Mag. Michael Mack, geb 09.12.1982

am 12.09.2025

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

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	202.014.980,15	70.168
Anlagevermögen	194.244.566,14	65.909
Sachanlagen	194.244.566,14	0
Grundstücke und Bauten	194.244.566,14	0
davon Grundwert	56.776.277,02	0
Finanzanlagen	0,00	65.909
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	65.909
Umlaufvermögen	7.323.258,95	4.259
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.896.685,38	3.776
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	951,58	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	107.183,56	3.695
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.788.550,24	81
Guthaben bei Kreditinstituten	5.426.573,57	483
Rechnungsabgrenzungsposten	135.878,97	0
Aktive latente Steuern	311.276,09	0
PASSIVA	202.014.980,15	70.168
Eigenkapital	72.204.013,83	70.141
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	37.821,89	0
nicht gebundene	37.821,89	0
Genussrechtskapital	70.000.000,00	70.118
Gewinnrücklagen	1.689.610,94	0
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	1.689.610,94	0
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	441.581,00	-12
davon Verlustvortrag / Gewinnvortrag	-12.053,11	0
Rückstellungen	196.350,00	2
sonstige Rückstellungen	196.350,00	2
Verbindlichkeiten	129.614.616,32	24
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.569.866,21	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	20
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	220.317,24	4
sonstige Verbindlichkeiten	824.432,87	0
davon aus Steuern	814.840,61	0

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	15.681.377,15	39
sonstige betriebliche Erträge	58.138,74	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	58.138,74	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungleistungen	-3.454.274,57	0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.454.274,57	0
Abschreibungen	-3.570.541,21	0
auf Sachanlagen	-3.570.541,21	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-806.060,37	-40
Zwischensumme - Betriebserfolg	7.908.639,74	-1
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	623.976,80	0
davon aus verbundenen Unternehmen	623.976,80	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.610.865,45	0
davon betreffend verbundene Unternehmen	-6.610.865,45	0
Zwischensumme - Finanzerfolg	-5.986.888,65	0
Ergebnis vor Steuern	1.921.751,09	-1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	103.244,74	107
Ergebnis nach Steuern	2.024.995,83	106
JAHRESÜBERSCHUSS	2.024.995,83	106
ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN	-1.571.361,72	0
GEWINN-/VERLUSTÜBERRECHNUNG GEM. § 232 (3)	0,00	-118
VERLUST-/GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	-12.053,11	0
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST	441.581,00	-12

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	65.908.637,26	197.815.107,35	0,00	0,00	65.908.637,26	197.815.107,35	
Sachanlagen	0,00	197.815.107,35	0,00	0,00	0,00	197.815.107,35	
Grundstücke und Bauten	0,00	197.815.107,35	0,00	0,00	0,00	197.815.107,35	
davon Grundwert	0,00	56.776.277,02	0,00	0,00	0,00	56.776.277,02	
Finanzanlagen	65.908.637,26	0,00	0,00	0,00	65.908.637,26	0,00	
Anteile an verbundenen Unternehmen	65.908.637,26	0,00	0,00	0,00	65.908.637,26	0,00	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	0,00	3.570.541,21	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	3.570.541,21	0,00	0,00
Grundstücke und Bauten	0,00	3.570.541,21	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	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	3.570.541,21
Sachanlagen	0,00	0,00	3.570.541,21
Grundstücke und Bauten	0,00	0,00	3.570.541,21
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	65.908.637,26	194.244.566,14
Sachanlagen	0,00	194.244.566,14
Grundstücke und Bauten	0,00	194.244.566,14
davon Grundwert	0,00	56.776.277,02
Finanzanlagen	65.908.637,26	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	65.908.637,26	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	129.614.616,32	2.686.781,37	11.858.826,61	115.069.008,34
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.569.866,21	2.532.030,74	11.343.586,29	114.694.249,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	220.317,24	4.887,35	215.429,89	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	824.432,87	149.863,28	299.810,43	374.759,16
davon aus Steuern	814.840,61	140.271,02	299.810,43	374.759,16

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	132.342.128,82	Pfandrecht	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.342.128,82	Pfandrecht	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
davon aus Steuern	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	1.896.685,38	272.053,89	1.624.631,49	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	951,58	951,58	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	107.183,56	107.183,56	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.788.550,24	163.918,75	1.624.631,49	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

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

Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen	2.000,00	196.350,00	67.645,54	58.138,66	196.350,00
sonstige Rückstellungen	2.000,00	196.350,00	67.645,54	58.138,66	196.350,00

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der derzeit geltenden Fassung aufgestellt.

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.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

Allgemeine Angaben

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die "OVID" Beteiligungs GmbH, Wien, als übertragende Gesellschaft sidestream auf die R19 Immobilien GmbH, Wien, als übernehmende Gesellschaft mit Verschmelzungstichtag 31. Dezember 2023 verschmolzen. Durch die Verschmelzung und die erfolgte Anwachsung wurden die Komplementär- und Kommanditanteile an der SARCA eins GmbH & Co KG, Wien und an der SARCA zwei GmbH & Co KG, Wien, vereinigt, gingen die Kommanditgesellschaften unter und deren Vermögen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die R19 Immobilien GmbH, Wien, über.

Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen

Aufgrund der Neugründung der Gesellschaft erstreckt sich das Rumpfgeschäftsjahr vom 05.05.2023 bis 31.12.2023, daher sind Vorjahreswerte nur eingeschränkt vergleichbar.

Anlagevermögen

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Für Zugänge während der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge während der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres eine halbe Jahresabschreibung angesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen bei Gebäuden linear mit einem Abschreibungssatz von 2,5%. Geringwertige Vermögensgegenstände werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang gezeigt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Zeitwert niedriger ist als der Buchwert und die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert bewertet, soweit nicht im Fall erkennbarer Einzelrisiken ein niedrigerer beizulegender Wert angesetzt wurde.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind.

Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich ausgleichen, angesetzt. Die Wertermittlung erfolgt ohne Abzinsung mit einem Körperschaftsteuersatz in Höhe von 11,5% in Anwendung des Rechnungslegungs-Änderungsgesetzes 2014 und der AFRAC-Stellungnahme Nr. 30.

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. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Derivative Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr 2023 haben die SARCA eins GmbH & Co KG, Wien, und die SARCA zwei GmbH & Co KG, Wien, mit der RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG, Wien, ein Interest Rate Swap auf Kreditzinsen abgeschlossen. Das Gesamtvolumen betrug EUR 62.335.478,52.

Dieses Derivat hat zum Bilanzstichtag einen Marktwert von EUR -885.110,94. Da das Derivat in einer Bewertungseinheit mit der variabel verzinsten Verbindlichkeit steht, ist zum Bilanzstichtag keine Vorsorge für eine Rückstellung zu bilden.

Ertragssteuern

Die Gesellschaft ist kein eigenes Steuersubjekt in Bezug auf die Körperschaftsteuer auf Grund der Einbeziehung als Gruppenmitglied in die Unternehmensgruppe der RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH-WIEN regGenmbH, Wien.

Vom Gruppenträger werden an die Gruppenmitglieder die von diesen verursachten Körperschaftsteuerbeträge mittels Steuerumlagen belastet bzw. (im Verlustfall) gutgeschrieben.

Erläuterungen zu einzelnen Posten von Bilanz und GuV

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

Entwicklung der Buchwerte:

Grundstücke und Bauten	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
bebautes Grundstück Muthgasse 26, 1190 Wien	30.660.781,20	0,00
bebautes Grundstück Mooslackengasse 12, 1190 Wien	26.115.495,82	0,00
Gebäude Muthgasse 26 Bauteil, 1190 Wien	69.500.475,91	0,00
Gebäude Mooslackengasse 12, 1190 Wien	67.967.813,21	0,00
	<u>194.244.566,14</u>	<u>0,00</u>

Im Zuge der sidestream Verschmelzung und Vermögensanwachsung mit der "OVID" Beteiligungs GmbH, Wien, und der Vereinigung der Komplementär- und Kommanditanteile an der SARCA eins GmbH & Co KG, Wien, und der SARCA zwei GmbH & Co KG, Wien, gingen deren Vermögen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die R19 Immobilien GmbH, Wien, (zum Stichtag 31.12.2023) über.

II. Finanzanlagen

Zusammensetzung der Anteile an verbundenen Unternehmen:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
SARCA eins GmbH & Co KG, Wien	0,00	31.383.102,95
SARCA zwei GmbH & Co KG, Wien	0,00	34.525.534,31
	<u>0,00</u>	<u>65.908.637,26</u>

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 beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Forderungen aus noch nicht verrechneten Betriebskosten	951,58	0,00

2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH-WIEN regGenmbH, Wien (Gruppensteuer)	107.183,56	107.183,56
SARCA eins GmbH & Co KG, Wien (Verrechnungssaldo)	0,00	1.930.304,92
SARCA zwei GmbH & Co KG, Wien (Verrechnungssaldo)	0,00	1.657.989,08
	107.183,56	3.695.477,56

3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
sonstige Forderungen (Abgrenzung Mieterlöse aus gewährten Mietfreistellungen)	1.788.550,24	0,00
Finanzamt Österreich, Wien (Verrechnungssaldo)	0,00	80.854,27
	1.788.550,24	80.854,27

Die sonstigen Forderungen (EUR 1.788.550,24; VJ: EUR 0,00) stammen aus der periodengerechten Abgrenzung der Mieterlöse der Mieter RALT Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H., Wien, der RBI Kantinenbetriebs GmbH, Wien, und der Kurier Zeitungsverlag und Druckerei Gesellschaft m.b.H, Wien, aus den gewährten Mietfreistellungen. Diese werden über die jeweilige Mietvertragsdauern aufgelöst wird.

II. Guthaben bei Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Bankguthaben	5.426.573,57	482.616,73

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen bei der RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG, Wien, (verbundenes Unternehmen) und haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Vorausbezahlte Aufwendungen für Folgejahre	<u>135.878,97</u>	<u>0,00</u>

D. Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
aktive Steuerlatenzen	<u>311.276,09</u>	<u>0,00</u>

Die latenten Steuern beinhalten Differenzen aus Geldbeschaffungskosten (EUR 225.081,16; VJ: EUR 0,00) und aus Vorsteuerberichtigungen (EUR 86.194,93; VJ: EUR 0,00).
Der Körperschaftsteuersatz beträgt 11,50%

Passiva

A. Eigenkapital

Gesellschafter: Name	Anteil in EUR	Anteil in %
Raiffeisen Immobilien Bauträger GmbH	35.000,00	100
	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Eigenkapital		
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
übernommenes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
einbezahltes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
Kapitalrücklagen		
nicht gebundene	37.821,89	0,00
Genussrechtskapital		
nominelles Genussrechtskapital	70.000.000,00	70.000.000,00
Gewinnanteil Genussrechtskapital	0,00	118.249,22
	<u>70.000.000,00</u>	<u>70.118.249,22</u>
Gewinnrücklagen		
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	1.689.610,94	0,00
Bilanzgewinn/-verlust	441.581,00	-12.053,11
davon Verlustvortrag	-12.053,11	0,00
davon zur Ausschüttung für hybride Finanzinstrumente vorgesehen	0,00	0,00
	<u>72.204.013,83</u>	<u>70.141.196,11</u>

Die nicht gebundenen Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 37.821,89 (VJ: EUR 0,00) stammen aus der Verschmelzung mit der "OVID" Beteiligungen GmbH, Wien.

Den Gewinnrücklagen wurden im Geschäftsjahr 2024 EUR 1.689.610,94 (VJ: EUR 0,00) zugewiesen.

Genussrechtskapital

Mit 18. September 2023 wurden Genussscheine mit Eigenkapitalcharakter im Gesamtnennbetrag von EUR 70.000.000,00 (200 Stück à EUR 350.000,00) auf Unternehmensdauer begeben. Das Genussrechtsverhältnis kann weder von den Genussscheinzeichnern noch von der Gesellschaft gekündigt werden.

Ab der Zeichnung des Genussrechtes nehmen die Genussscheininhaber an einem Bilanzgewinn oder Bilanzverlust der Gesellschaft teil.

Die Inhaber der Genussscheine sind am Bilanzgewinn gemäß § 231 Abs. 2 Z 26 UGB beteiligt. Der Gewinnbeteiligungsanspruch der Genussscheininhaber entspricht einem Anteil am ausschüttbaren Bilanzgewinn. Der Gewinnbeteiligungsanspruch bestimmt sich nach dem zum Zeitpunkt der Genussrechtsemission gegebenen Verhältnis des eingezahlten Genussrechtsnominales zu dem geleisteten Stammkapital zuzüglich freier und gebundener Rücklagen. Vor einer Ausschüttung eines anteiligen Gewinnes sind die Verluste der Genussscheininhaber wieder aufzufüllen.

Jegliche Nachschusspflichten für die Genussscheininhaber sind ausgeschlossen.

Die Genussrechte gewähren dem Inhaber der Genussscheine eine Beteiligung am Unternehmenswert sowie am Liquidationsgewinn der Gesellschaft im selben Verhältnis wie die Beteiligung am Bilanzgewinn. Dieser Anspruch ist im Konkurs- oder Liquidationsfall der Gesellschaft nachrangig; er kann demnach im Konkurs- oder Liquidationsfall der Gesellschaft erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger geltend gemacht werden, allerdings vorrangig vor der Befriedigung aller anderen Eigenkapitalgeber der Gesellschaft.

B. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2024 EUR	Umgründung EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen						
sonstige Rückstellungen	2.000,00	123.784,20	67.645,54	58.138,66	196.350,00	196.350,00

Die sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	187.350,00	0,00
Rückstellung für Prüfungskosten	9.000,00	2.000,00
	<u>196.350,00</u>	<u>2.000,00</u>

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG, Wien	<u>128.569.866,21</u>	<u>0,00</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG, Wien, sind durch eingetragene Pfandrechte in Höhe von EUR 71.193.046,02 und EUR 61.149.082,80 besichert. Weiters bestehen eine Globalzession hinsichtlich der Miet- und Pachtforderungen sowie aller Forderungen aus der gänzlichen oder teilweisen Verwertung der Liegenschaften oder der Projektgesellschaft und eine Verpfändung des Kontoguthabens.

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Brenner + Klemm, Rechtsanwälte, Wien	0,00	10.816,92
Multicont Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH, Wien	0,00	9.600,00
	<u>0,00</u>	<u>20.416,92</u>

3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH-WIEN regGenmbH, Wien (Gruppensteuer, sonstige)	<u>220.317,24</u>	<u>3.972,79</u>

4. sonstige Verbindlichkeiten

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	749.521,71	0,00
Finanzamt für Großbetriebe, Wien (Verrechnungssaldo)	65.318,90	0,00
Kautionen	9.592,26	0,00
	<u>824.432,87</u>	<u>0,00</u>

Die Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern (EUR 749.521,71) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr (EUR 674.569,00) betreffen die Vorsteuerberichtigung gem.§12 Abs. 10 UStG bedingt durch die unecht umsatzsteuerfreie Vermietung zusätzlicher Nutzflächen an den Mieter RALT Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H., Wien, (gemäß 1. Nachtrag vom 30. Mai 2018 und 2. Nachtrag vom 28. Juni 2019 zum Mietvertrag vom 27.04.2015 sowie gemäß 1. Nachtrag vom 19. März 2019 zum Mietvertrag betreffend die Flächen des Betriebskindergartens der RALT RAIFFEISEN-Leasing Gesellschaft m.b.H., Wien).

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon dinglich besichert Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.569.866,21	2.532.030,74	126.037.835,47	11.343.586,29	114.694.249,18	132.342.128,82 Pfandrecht
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	20.416,92	20.416,92	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	220.317,24	4.887,35	215.429,89	215.429,89	0,00	0,00
Vorjahr	3.972,79	0,00	3.972,79	3.972,79	0,00	0,00
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>120,00</i>	<i>120,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon sonstige</i>	<i>220.197,24</i>	<i>4.767,35</i>	<i>215.429,89</i>	<i>215.429,89</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>3.972,79</i>	<i>0,00</i>	<i>3.972,79</i>	<i>3.972,79</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
sonstige Verbindlichkeiten	824.432,87	149.863,28	674.569,59	299.810,43	374.759,16	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>davon aus Steuern</i>	<i>814.840,61</i>	<i>140.271,02</i>	<i>674.569,59</i>	<i>299.810,43</i>	<i>374.759,16</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summe Verbindlichkeiten	129.614.616,32	2.686.781,37	126.927.834,95	11.858.826,61	115.069.008,34	132.342.128,82
Vorjahr	24.389,71	20.416,92	3.972,79	3.972,79	0,00	0,00

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

1. Umsatzerlöse

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Mieten, Garagenmieten	12.170.000,31	0,00
Erlöse aus Betriebskosten	3.511.376,84	0,00
sonstige Umsatzerlöse	0,00	39.138,00
	<u>15.681.377,15</u>	<u>39.138,00</u>

2. sonstige betriebliche Erträge

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Auflösung sonstige Rückstellungen	<u>58.138,74</u>	<u>0,00</u>

**3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene
Herstellungsleistungen**

a. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
weiterverrechnete Betriebskostenaufwendungen	<u>3.454.274,57</u>	<u>0,00</u>

4. Abschreibungen

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagevermögen	<u>3.570.541,21</u>	<u>0,00</u>

5. sonstige betriebliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten	227.653,11	0,00
Aufwand für beigestelltes Personal	425.754,04	0,00
Büro- und Verwaltungsaufwand	42.363,48	8.253,12
Aufwand für Werbung	0,00	3.683,29
Aufwand für Versicherungen	11.629,42	0,00
Rechts- und Beratungsaufwand	83.873,40	20.580,12
Gebühren und Beiträge	677,31	6.000,00
Spesen des Geldverkehrs	13.974,93	1.470,92
diverse betriebliche Aufwendungen	134,68	138,00
	<u>806.060,37</u>	<u>40.125,45</u>

7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Zinserträge Zinsfixing (RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG, Wien)	596.679,68	0,00
Zinserträge aus Bankguthaben	27.297,12	0,00
	<u>623.976,80</u>	<u>0,00</u>

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN, AG (Kreditzinsen)	<u>6.610.865,45</u>	<u>0,00</u>

11. Steuern vom Einkommen

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Körperschaftsteuer	13.646,88	0,00
Steuerumlage Gruppe	194.384,47	-107.183,56
Dotierung Köst Steuerlatenzen	-311.276,09	0,00
	<u>-103.244,74</u>	<u>-107.183,56</u>

Mit Antrag auf Feststellung einer Unternehmensgruppe vom 5.12.2023 nimmt die Gesellschaft als Gruppenmitglied an einer Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 KStG mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2023 teil. Als Gruppenträger fungiert die RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH-WIEN regGenmbH, Wien.

14. Zuweisung zu Gewinnrücklagen

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Zuweisung andere (freie) Rücklagen	<u>1.571.361,72</u>	<u>0,00</u>

15. Gewinnanteil Genussrechtskapital

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Genussrechtskapital Ergebnisanteil	<u>0,00</u>	<u>-118.249,22</u>

Sonstige Pflichtangaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 UGB.

Unternehmensbeziehungen

Das Unternehmen wird in den Konzernabschluss der RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH-WIEN regGenmbH mit Sitz in Wien, im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Der Konzernabschluss ist beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr nur zu fremdüblichen Konditionen statt.

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 441.581,00 im Verhältnis 0,104% an den Eigentümer und 99,896% an die Genussrechtsinhaber auszuschütten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten, die Auswirkungen auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 haben.

Die R19 Immobilien GmbH, Wien, ist in den Konzernabschluss der RAIFFEISENHOLDING NIEDERÖSTERREICH-WIEN regGenmbH., Wien, (kurz: R-Holding) einbezogen und unterliegt daher ab dem Geschäftsjahr 2024 dem Mindestbesteuerungsgesetz (MinBestG). Dieses Gesetz ist mit 31.12.2023 in Kraft getreten und dient der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2022/2523 zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung. Es zielt darauf ab, eine effektive, länderbezogene Mindestbesteuerung in Höhe von 15% für Unternehmensgruppen mit einem weltweiten Umsatz von mindestens EUR 750 Mio. sicherzustellen. Damit einhergehend wurde auch eine Änderung des UGB beschlossen, wonach latente Steuern im Zuge der Bilanzierung nicht zu berücksichtigen sind, soweit diese aus der Anwendung des MinBestG oder eines ausländischen vergleichbaren Steuergesetzes entstehen. Aufgrund des deutlich höheren Nominalsteuersatzes für Körperschaften in Österreich von 23 % ist in Österreich und somit auch für die R19 Immobilien GmbH, Wien, mit keiner zusätzlichen Steuerbelastung als Folge der Anwendung des MinBestG zu rechnen. Die R-Holding organisiert und bearbeitet die notwendigen prozessualen und fachlichen Anpassungen, die sich aus der Einführung des Mindestbesteuerungsgesetzes ergeben, im Rahmen eines laufenden Konzernprojektes.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 9.000,00 (Vorjahr: EUR 2.900,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

Zahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2024 wurden, wie im Vorjahr, keine Dienstnehmer beschäftigt.

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	seit
	René Fürntrath, M.A., MSc	7.6.2023
	Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger	7.6.2023

Die Geschäftsführer erhielten keine Vergütungen.

Wien, am 11. Februar 2025

.....
Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger

.....
René Fürntrath, M.A., MSc