LAGEBERICHT 2025

Rahmenbedingungen

Gegenstand des Unternehmens ist die gewerbliche Vermietung von Immobilien und Mobilien des Universitätsklinikums St.Pölten und deren Nebeneinrichtungen.

Die Gesellschaft ist ein Finanzinstitut im Sinne des § 1 Abs 2 Z 1 Bankwesengesetz.

In den Geschäftsjahren 2014 bis 2018 wurde mit den Objekten Umbau und Neubau des Universitätsklinikums St.Pölten, Bauabschnitt 1, 2 und 3 begonnen, und nach jeweiliger Fertigstellung wurde der Bauabschnitt 1 und 2 bereits an das Land NÖ vermietet. Im Berichtsjahr wurde der Bauabschnitt 2 endabgerechnet und die Erweiterungen am Bauabschnitt 3 und am Kaisergarten abgeschlossen. Die Übergaben, sowie die Endabrechnung wurden 2024 in die jeweilige Mietvorschreibung aufgenommen.
In 2025 wurde die Vermietung sämtlicher Objekte fortgesetzt.

Tätigkeiten im Bereich Forschung und Entwicklung liegen nicht vor, Zweigniederlassungen bestehen auch keine.

Unternehmensstruktur

Alleiniger Gesellschafter der 2013 gegründeten Gesellschaft ist die HYPO NOE Leasing GmbH.
Die Geschäftsführung setzte sich im Berichtsjahr aus den Herren Martin Kweta, MBA und Mag. Peter Klingenstein zusammen. Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal. Mit der entgeltlichen Durchführung sämtlicher kaufmännisch bezogener Tätigkeiten ist die HYPO NOE Leasing GmbH beauftragt.

Ertragslage

Die Gesellschaft setzte Ihre Tätigkeit im Berichtsjahr mit der Vermietung des Universitätsklinikums St.Pölten Bauabschnitt 1, 2 und 3 fort.

Die Betriebsleistung beträgt rd. € 31,4 Mio und ist gegenüber dem Vorjahr (rd. € 46,9 Mio.) um € 15,6 Mio gefallen, was aufgrund des Zinsniveaus zu erklären ist.

Das Finanzergebnis betrug € -14,1 Mio und hat sich gegenüber dem Vorjahr (€ -19,9 Mio) um € 5,8 Mio verbessert.

Das Ergebnis vor Steuern beträgt € -3,8 Mio und hat sich gegenüber dem Vorjahr (€ -6,9 Mio) um 3,1 Mio verbessert.

Nach Berücksichtigung einer Steuerumlage und eines latenten Steuerertrags ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von € 2,9 Mio, der mit dem Verlustvortrag von € 23,6 Mio einen Bilanzverlust von rd. € 26,6 Mio ergibt.

Finanzlage

Dem negativen Eigenkapital von rd. € 26,5 Mio stehen stille Reserven aus der Leasingkalkulation im Rahmen der bestehenden Leasingverträge mit dem Land NÖ in ausreichendem Ausmaß gegenüber, sodaß bei Anwendung der leasinggeschäftlichen Sondervorschriften des BWG die Eigenmittelquote 2,6%

(im Vorjahr 2,2 %) beträgt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Buchwert/Barwertdifferenz entwickelte sich wie folgt:

2023 TEUR 27.010
2024 TEUR 35.429
2025 TEUR 40.348

Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal, dieses wird ebenso wie die Büroinfrastruktur von der HYPO NOE Leasing GmbH auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsauftrages zur Verfügung gestellt.

Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Das Ausfallsrisiko bei auf der Aktivseite ausgewiesenen originären Finanzinstrumenten wird auf Grund der guten Bonität der betroffenen Leistungsempfänger als gering eingestuft. Die Gesellschaft hat keine derivativen Finanzinstrumente abgeschlossen.

Risikomanagementziele und –methoden

Die Vitalitas Grundstückverwaltung GesmbH ist als Konzerngesellschaft in das Risikoüberwachungssystem der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG eingebunden mit der Zielsetzung, einerseits die gesetzlichen Bestimmungen zu erfüllen, andererseits die sich aus dem Geschäftsbetrieb ergebenden Risiken zu identifizieren und zu steuern.

Ausblick

Die Ertragsentwicklung der kommenden Geschäftsjahre wird aller Voraussicht nach auf Basis der gegebenen Finanzierungsstruktur sowie als Folge der noch erheblich unter den jährlichen, linearen Abschreibungen liegenden Tilgungsanteilen innerhalb der Mietenkalkulation, durch negative Jahresergebnisse gekennzeichnet sein, denen allerdings wirtschaftlich betrachtet ausreichend stille Reserven aus dem Leasinggeschäft gegenüberstehen werden. Die aktuellen geopolitischen Entwicklungen wurden insbesondere hinsichtlich der Bewertungseffekte berücksichtigt. Wesentliche Auswirkungen ergaben sich diesbezüglich weder für dieses Geschäftsjahr noch werden diese für das Folgejahr erwartet.

St. Pölten, am 16. April 2026

Martin Kweta, MBA Mag. Peter Klingenstein