

Best in Parking Garagen GmbH & Co KG, Wien

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2024



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



**Shape the future
with confidence**

Best in Parking Garagen GmbH & Co KG
Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	PASSIVA	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Komplementärkapital		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	4.675,19	6.545,18	1. Vereinbarte Einlage	4.360,37	4.360,37
	4.675,19	6.545,18		4.360,37	4.360,37
II. Sachanlagen			II. Kommanditkapital		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	42.328.429,83	43.974.991,14	1. Bedungene Einlage	201.085,73	201.085,73
2. technische Anlagen und Maschinen	960.835,53	1.179.222,46	2. Verlustanteil aus Vorjahren	-7,25	-85,92
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.634.784,44	1.311.347,32		201.078,48	200.999,81
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	837.367,63	295.494,76	III. Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn	5.134.986,89	4.135.964,24
	45.761.417,43	46.761.055,68		5.340.425,74	4.341.324,42
III. Finanzanlagen			B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	76.601,92	64.118,59
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	685.000,00	685.000,00	C. Rückstellungen		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.000,00	405.000,00	1. Rückstellungen für Abfertigungen	211.700,00	410.850,00
3. Beteiligungen	100.000,00	100.000,00	2. sonstige Rückstellungen	779.731,71	744.954,00
	985.000,00	1.190.000,00		991.431,71	1.155.804,00
	46.751.092,62	47.957.600,86	D. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
I. Vorräte			EUR 13.623.836,63 (Vj: EUR 10.398.119,77)		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	25.586,65	15.406,80	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
	25.586,65	15.406,80	EUR 35.844.081,00 (Vj: EUR 38.518.919,13)		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.859.542,77	34.536.953,40
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	779.421,80	788.300,75	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:			EUR 2.271.186,77 (Vj: EUR 3.519.080,40)		
EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.983.229,22	831.529,32	EUR 28.588.356,00 (Vj: EUR 31.017.873,00)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:			2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	719,92	3.169,96
EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein	69.190,02	73.401,51	EUR 719,92 (Vj: EUR 3.169,96)		
Beteiligungsverhältnis besteht			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.612.389,37	816.568,15
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.320.660,47	1.371.456,02	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:			EUR 1.612.389,37 (Vj: EUR 816.568,15)		
EUR 70.941,60 (Vj: EUR 72.751,21)			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
	4.152.501,51	3.064.687,60	EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
	4.950.791,54	3.453.344,77	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.654.496,60	4.378.631,36
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	9.128.879,70	6.533.439,17	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
	88.779,97	82.236,18	EUR 7.654.496,60 (Vj: EUR 4.378.631,36)		
C. Rechnungsabgrenzungsposten			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein	229.587,43	222.775,78
			Beteiligungsverhältnis besteht		
			davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			davon sonstige Verbindlichkeiten:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 229.587,43 (Vj: EUR 222.775,78)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			6. sonstige Verbindlichkeiten	9.111.181,54	8.958.940,25
			davon aus Steuern:		
			EUR 552.307,03 (Vj: EUR 199.262,49)		
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
			EUR 132.729,09 (Vj: EUR 121.602,37)		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 1.855.456,54 (Vj: EUR 1.457.894,12)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
			EUR 7.255.725,00 (Vj: EUR 7.501.046,13)		
				49.467.917,63	48.917.038,90
			E. Rechnungsabgrenzungsposten	92.375,29	94.990,30
				55.968.752,29	54.573.276,21
	55.968.752,29	54.573.276,21		55.968.752,29	54.573.276,21

Best in Parking Garagen GmbH & Co KG

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	EUR	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		31.714.181,70	29.659.093,47
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00		918.232,55
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	132.261,42		26,66
c) übrige	14.069,21		52.500,23
		146.330,63	970.759,44
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-9.809.552,67		-9.412.635,25
		-9.809.552,67	-9.412.635,25
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			
i) Gehälter	-2.156.740,06		-2.075.788,08
ii) Löhne	-2.271.919,94		-2.343.881,15
b) soziale Aufwendungen	-1.348.302,96		-1.464.372,18
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen: EUR 63.300,14 (Vj: EUR 278.644,03)			
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: EUR 1.210.607,28 (Vj: EUR 1.109.930,83)			
		-5.776.962,96	-5.884.041,41
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.337.394,87		-2.239.517,71
		-2.337.394,87	-2.239.517,71
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern	-192.361,27		-174.129,28
b) übrige	-9.651.844,60		-8.592.447,03
		-9.844.205,87	-8.766.576,31
7. Zwischensumme (Betriebsergebnis)		4.092.395,96	4.327.082,23
8. Erträge aus Beteiligungen		1.959.000,00	767.500,00
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.850.000,00 (Vj: EUR 695.000,00)			
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		81.712,89	84.414,82
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 13.456,09 (Vj: EUR 16.806,59)			
10. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		-70.583,33	-74.083,33
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 70.583,33 (Vj: EUR 74.083,33)			
davon Abschreibungen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-927.538,63	-968.949,48
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			
12. Zwischensumme (Finanzergebnis)		1.042.590,93	-191.117,99
13. Jahresüberschuss		5.134.986,89	4.135.964,24
14. Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn		5.134.986,89	4.135.964,24

A N H A N G für das Geschäftsjahr 2024

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss 2024 ist nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.

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 wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und Willkürfreiheit eingehalten.

Die Bilanzierung, Bewertung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 195 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 222 bis 235 UGB vorgenommen.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und von einer Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die in dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert, Bilanzstichtag ist der 31. Dezember.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden aktiviert und planmäßig über die entsprechende Nutzungsdauer abgeschrieben.

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Entsprechend den Bestimmungen des § 7 EStG 1988 wird für Zugänge in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres die volle Jahresabschreibung, für Zugänge in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der kumulierten Abschreibung des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten geht aus Anlage 3a (Anlagenspiegel) hervor.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	33,3 – 50
Sanierung	9 – 15
Parkhausanlagen	10 – 20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 – 10
Technische Anlagen und Maschinen	4 – 8
Software	3 – 5

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen gelangen grundsätzlich mit Anschaffungskosten zum Ansatz. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung wird eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

Umlaufvermögen

Die Bewertung der Vorräte folgt dem strengen Niederstwertprinzip.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Zeitwert ermittelt und Einzelwertberichtigungen gebildet.

Eigenkapital

Im Jahresabschluss erfolgt eine Darstellung des Eigenkapitals gemäß der Empfehlung der AFRAC-Stellungnahme "Die Darstellung des Eigenkapitals im Jahresabschluss der GmbH & Co KG".

Rückstellungen

Die Abfertigungsrückstellungen und Jubiläumsgeldrückstellungen wurden versicherungsmathematisch gebildet.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften, sofern die Verpflichtung bzw der Eintritt des Verlustes am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher ist, mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Derivate

Zur Absicherung von Zinsschwankungen wurden direkt zurechenbare Interest Rate Swaps (Zinsswaps) für variable verzinsten Kredite abgeschlossen. Das Zinsrisiko resultiert aus Schwankungen des Referenzzinssatzes (3-M-Euribor). Dieses Risiko wird durch Payer Zinsswaps über die Laufzeit der Hedge-Beziehung in einen (synthetischen) fixen Zinssatz konvertiert. Das Zinsrisiko wird insofern vollständig eliminiert, als die variablen Cashflows aus dem Zinsswap dem Referenzzinssatz und diese wiederum den variablen Zinszahlungen aus dem Kredit (ohne Aufschlag) entsprechen. Diese sind betragsmäßig identisch und auch die variablen Zinsen werden grundsätzlich zu denselben Zeitpunkten festgesetzt und in der gleichen Währung gezahlt. Die Voraussetzung zur Bildung einer Bewertungseinheit gem. AFRAC/UGB ist gewährleistet. Die nachstehende Tabelle zeigt die derivativen Finanzinstrumente für die eine Bewertungseinheit gebildet wurde:

Finanzinstrument	Referenzwert (Nominale) in TEUR	Marktwert in TEUR
24286488 SWAP (Fälligkeit 31.12.2031)	1.000	65
24286902 SWAP (Fälligkeit 31.12.2031)	16.400	432
24286608 SWAP (Fälligkeit 31.12.2031)	2.100	135
24286720 SWAP (Fälligkeit 31.12.2031)	12.400	613
25814848 SWAP (PRH) (Fälligkeit 31.12.2031)	6.313	312
<i>Summe</i>	38.213	1.557

Zum Bilanzstichtag waren keine Interest Rate Swaps (Zinsswaps), Cap- und Zins-Floor-Geschäfte ohne direkt zugeordnete Sicherungszusammenhänge im Bestand.

Alle Aufwendungen und Erträge sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen zu finden.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**Erläuterungen zur Bilanz****Aktiva**

A. Anlagevermögen	EUR	46.751.092,62
	Vorjahr: EUR	47.957.600,86

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus dem Anlagespiegel (Anlage 3a) ersichtlich.

Der für den Grund und Boden angesetzte Buchwert (Grundwert) der bebauten Grundstücke beträgt EUR 1.575.397,63 (Vorjahr: TEUR 1.575).

B. Umlaufvermögen	EUR	9.128.879,70
	Vorjahr: EUR	6.533.439,17

I. Vorräte	EUR	25.586,65
	Vorjahr: EUR	15.406,80

1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	EUR	25.586,65
	Vorjahr: EUR	15.406,80

Die Position betrifft diverse Verbrauchsstoffe, die auf Lager gehalten werden.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	EUR	4.152.501,51
	Vorjahr: EUR	3.064.687,60

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

	Stand 31.12.2024 EUR	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR	Stand 31.12.2023 EUR	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	779.421,80	0,00	788.300,75	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.983.229,22	0,00	831.529,32	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	69.190,02	0,00	73.401,51	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.320.660,47	70.941,60	1.371.456,02	72.751,21
	4.152.501,51	70.941,60	3.064.687,60	72.751,21

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	EUR	779.421,80
	Vorjahr: EUR	788.300,75

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Einzelwertberichtigungen im Ausmaß von EUR 92.423,00 (Vorjahr: TEUR 82) gebildet.

2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	EUR	1.983.229,22
	Vorjahr: EUR	831.529,32

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen

- um die Forderungen aus phasenkongruenter Gewinnausschüttung iHv EUR 400.000,00 (Vorjahr: TEUR 395) gegenüber der Tiefgarage Promenade Bau- und Betriebs GmbH sowie iHv EUR 1.450.000,00 (Vorjahr: TEUR 300) gegenüber der Park & Ride Hütteldorf GmbH,
- iHv EUR 130.398,61 (Vorjahr: TEUR 134) um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	EUR	69.190,02
	Vorjahr: EUR	73.401,51
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	EUR	1.320.660,47
	Vorjahr: EUR	1.371.456,02

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sind Erträge iHv EUR 1.243.415,43 (Vorjahr: TEUR 1.256) enthalten, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	EUR	4.950.791,54
	Vorjahr: EUR	3.453.344,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	88.779,97
	Vorjahr: EUR	82.236,18

Passiva

A. Eigenkapital	EUR	5.340.425,74
	Vorjahr: EUR	4.341.324,42
I. Komplementärkapital	EUR	4.360,37
	Vorjahr: EUR	4.360,37
1. Vereinbarte Einlage	EUR	4.360,37
	Vorjahr: EUR	4.360,37

Es gibt keinen reinen Arbeitsgesellschafter. Der vollhaftende Gesellschafter/Komplementär Best in Parking Garagen GmbH ist mit 2,1224% am Ergebnis beteiligt und erhält darüber hinaus eine fixe Haftungsvergütung.

II. Kommanditkapital	EUR	201.078,48
	Vorjahr: EUR	200.999,81

Die Hafteinlagen der Kommanditisten (TGP-Beteiligungs GmbH und Best in Parking GmbH & Co KG) entsprechen den bedungenen Einlagen in Höhe von EUR 201.085,73.

Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Bedungene Einlage	201.085,73	201.085,73
abzgl. nicht eingeforderte, ausstehende Einlagen / genehmigte Entnahmen	0,00	0,00
Verlustanteil aus Vorjahren	-7,25	-85,92
	201.078,48	200.999,81

III. Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn	EUR	5.134.986,89
	Vorjahr: EUR	4.135.964,24

Der den Gesellschaftern zuzurechnende Gewinn 2024 wird wie folgt verteilt, wobei die Gewinnanteile der Kommanditisten zur Wiederauffüllung der durch Verluste geminderten Einlagen verwendet werden:

Gesellschafter	Anteil in %	Anteil in EUR
Best in Parking GmbH & Co KG	5,5000%	282.424,28
TGP - Beteiligungs GmbH	92,3776%	4.743.577,67
Best in Parking Garagen GmbH	2,1224%	108.984,94
	100,000%	5.134.986,89

B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	EUR	76.601,92
	Vorjahr: EUR	64.118,59

Im Geschäftsjahr 2009 wurde ein Förderungszuschuss von der Stadt Linz in Höhe von TEUR 99 gewährt, um 20 Parkplätze in der Garage Pfarrplatz der anrainenden Wohnbevölkerung zur Verfügung zu stellen. Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein weiterer Zuschuss in Höhe von TEUR 49 gewährt, um weitere 10 Parkplätze der anrainenden Wohnbevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die Auflösung dieser beiden Zuschüsse erfolgt linear über die Vertragslaufzeit von 25 Jahren und endet somit 2033 respektive 2034.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein weiterer Zuschuss von der Austria Wirtschaftsservice GmbH in Höhe von TEUR 4, betreffend die Umrüstung auf LED-Leuchtmittel in der Garage Fiakerplatz, gewährt. Die Auflösung des Zuschusses erfolgt linear über die Nutzungsdauer von 10 Jahren und endet somit 2032.

Im Geschäftsjahr 2024 sind noch Zuschüsse für Wallboxen von E-Tankstellen in der Garage Robert Stolz Platz in Höhe von TEUR 6, in der Garage Georg Cochplatz in Höhe von TEUR 5 und in der Garage Schlossallee Schönbrunn in Höhe von TEUR 5 sowie für die Umrüstung auf LED-Leuchtmittel in der Garage am Stadtpark in Höhe von TEUR 4 hinzugekommen. Die Auflösung der Zuschüsse erfolgt linear über die Nutzungsdauer der jeweiligen Anlagen.

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Investitionszuschuss - Stadt Linz - Garage Pfarrplatz	54.201,93	60.224,49
Investitionszuschuss	22.399,99	3.894,10
	76.601,92	64.118,59

C. Rückstellungen	EUR	991.431,71
	Vorjahr: EUR	1.155.804,00

	Stand 31.12.2023 EUR	Verbrauch/ Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen für Abfertigungen	410.850,00	87.825,56	111.324,44	0,00	211.700,00
sonstige Rückstellungen	744.954,00	609.415,02	20.936,98	665.129,71	779.731,71
	1.155.804,00	697.240,58	132.261,42	665.129,71	991.431,71

1. Rückstellungen für Abfertigungen	EUR	211.700,00
	Vorjahr: EUR	410.850,00

Den Abfertigungsrückstellungen wurde ein versicherungsmathematisches Gutachten von actuarconsult - Ingenieurbüro für Versicherungsmathematik GmbH zugrunde gelegt, welches nach den Regelungen der IFRS berechnet wurde. Die Berechnung erfolgte auf Basis der Projected Unit Credit Method mit einem Rechnungszinssatz zum Stichtag von 3,37% (Vorjahr 3,49%), einer Duration von 14,45 Jahren (Vorjahr 15,30 Jahre), einem erwarteten Gehaltstrend von 5,0% (Vorjahr 8,9%) und ohne Berücksichtigung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten sowie einer Verteilung der Aufwendungen bis zum Pensionsalter. Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wurde das Regelpensionsalter mit der Angleichung des Pensionsantrittsalters der Frauen an das der Männer angenommen. Für die Berechnung der Rückstellungen wurden die AVÖ 2018-P - Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung zugrunde gelegt. Die Berechnung der Ansprüche für Abfertigungen erfolgte unter Zugrundelegung des Ansparungszeitraums bis zur Erreichung des Pensionsantrittsalters.

2. sonstige Rückstellungen

EUR	779.731,71
Vorjahr: EUR	744.954,00

Die sonstigen Rückstellungen wurden entsprechend dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht gebildet und decken sämtliche, betragsmäßig erkennbaren Risiken ab. Sie setzen sich im Einzelnen zusammen aus:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten laufend	39.520,00	36.000,00
Jubiläumsgeldrückstellung	104.602,00	117.501,00
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	125.420,11	115.961,89
sonstige Rückstellungen (Umsatzpacht, Servitut, Prozesskosten)	510.189,60	475.491,11
	779.731,71	744.954,00

Rückstellungen für Jubiläumsgelder wurden bei Erreichen von vollendeten 15 Dienstjahren versicherungsmathematisch gebildet. Als Berechnungsgrundlage wurde ein versicherungsmathematisches Gutachten der actuarconsult - Ingenieurbüro für Versicherungsmathematik GmbH zugrunde gelegt, welches nach den Regelungen der IFRS berechnet wurde. Die Berechnung erfolgte auf Basis der Projected Unit Credit Method mit einem Rechnungszinssatz zum Stichtag von 3,37% (Vorjahr 3,49%), einer Duration von 9,91 Jahren (Vorjahr 10,75 Jahre), einem erwarteten Gehaltstrend von 5,0% (Vorjahr 8,9%) und ohne Berücksichtigung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten sowie einer Verteilung der Aufwendungen bis zum Pensionsalter. Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wurde das Regel-pensionsalter mit der Angleichung des Pensionsantrittsalters der Frauen an das der Männer angenommen.

Für die Berechnung der Rückstellungen wurden die AVÖ 2018-P (Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung) zugrunde gelegt.

Die Jubiläumsgeldrückstellungen und Rückstellungen für Prozesskosten sind als langfristig zu sehen. Die restlichen sonstigen Rückstellungen sind zur Gänze kurzfristig.

D. Verbindlichkeiten

EUR 49.467.917,63
Vorjahr: EUR 48.917.038,90

Nachstehend werden die Verbindlichkeiten nach ihrer Restlaufzeit aufgegliedert (2023 in TEUR):

	Stand 31.12.2024 EUR (TEUR)	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR (TEUR)	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR (TEUR)	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR (TEUR)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.859.542,77 (34.537)	2.271.186,77 (3.519)	11.478.623,00 (11.633)	17.109.733,00 (19.385)
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	719,92 (3)	719,92 (3)	0,00 (0)	0,00 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.612.389,37 (817)	1.612.389,37 (817)	0,00 (0)	0,00 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.654.496,60 (4.379)	7.654.496,60 (4.379)	0,00 (0)	0,00 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	229.587,43 (223)	229.587,43 (223)	0,00 (0)	0,00 (0)
sonstige Verbindlichkeiten	9.111.181,54 (8.959)	1.855.456,54 (1.458)	981.280,00 (981)	6.274.445,00 (6.520)
	49.467.917,63 (48.917)	13.623.836,63 (10.398)	12.459.903,00 (12.614)	23.384.178,00 (25.905)

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

EUR 30.859.542,77
Vorjahr: EUR 34.536.953,40

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 30.859.542,77 (Vorjahr: TEUR 34.537) sind EUR 30.855.902,69 (Vorjahr: TEUR 33.244) durch Eintragung ins Grundbuch hypothekarisch besichert.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	1.612.389,37
	Vorjahr: EUR	816.568,15

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus dem laufenden Geschäft.

4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	EUR	7.654.496,60
	Vorjahr: EUR	4.378.631,36

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von EUR 7.654.496,60 (Vorjahr: TEUR 4.379) setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundene Unternehmen	5.133.994,91	4.378.631,36
Verrechnungskonto - TGP GmbH (Gewinnanteil aus Vorjahren)	2.520.501,69	0,00
	7.654.496,60	4.378.631,36

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen resultiert aus einer neuen Umlageverrechnung (siehe auch sonstige betriebliche Aufwendungen).

5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	EUR	229.587,43
	Vorjahr: EUR	222.775,78

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren aus dem laufenden Geschäft.

6. sonstige Verbindlichkeiten	EUR	9.111.181,54
	Vorjahr: EUR	8.958.940,25

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
sonstige Aufwendungen	56.071,44	4.044,29
Abgaben zu Personalkosten	132.729,09	121.602,37
Steuern	57.410,23	50.627,63
Summe	246.210,76	176.274,29

Die wesentlichen Positionen der sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten ein zinsfreies Darlehen der Stadt Wien für die Garage Robert Stolz Platz in Höhe von EUR 2.938.096,48 (Vorjahr: TEUR 3.043), ein zinsfreies Darlehen der Stadt Wien für die Garage Lilienbrunnungasse in Höhe von EUR 3.363.982,15 (Vorjahr: TEUR 3.469) und ein zinsfreies Darlehen der Stadt Wien für die Garage Rohrauerpark in Höhe von EUR 1.198.967,50 (Vorjahr: TEUR 1.234). Die Rückzahlung der Darlehen der Stadt Wien erfolgt - nach einer tilgungsfreien Zeit von fünf Jahren - linear über 45 Jahre. Die Rückzahlung erfolgt somit für das zur Garage Robert Stolz Platz zugeordnete Darlehen ab 2008, für das zur Garage Lilienbrunnungasse zugeordnete Darlehen ab 2012, sowie für das zur Garage Rohrauerpark zugeordnete Darlehen ab 2015.

Haftungsverhältnisse

Gegenüber Kreditinstituten bzw der Stadt Wien bestehen folgende Garantien:

	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 EUR
A-Garagenbesitz- u. Vermietungs GmbH	12.005.623	12.557.272
Stadt Wien	34.220.985	34.412.335
	46.226.608	46.969.607

Die Haftung (Leasingeintrittsverpflichtung) betreffend die A-Garagenbesitz- und Vermietungs GmbH, einer Schwestergesellschaft der Best in Parking Garagen GmbH & Co KG, besteht gegenüber der UniCredit Garagen Errichtung und Verwertung GmbH (für das Parkhaus Geyerschütt Klagenfurt, die Theatergarage Klagenfurt und die Garage Zimmermannplatz Wien) und der BA CA Leasing Drei Garagen GmbH (für die Altstadtgarage Innsbruck).

Die Haftung betreffend die Stadt Wien resultiert aus der Verpflichtung der Best in Parking Garagen GmbH & Co KG gegenüber der Stadt Wien, die Park & Ride Hütteldorf GmbH so auszustatten, dass diese in der Lage ist, die Darlehensrückzahlungen für die Park & Ride Anlagen Hütteldorf und Leopoldau gewährten Darlehen entsprechend den diesbezüglichen Regelungen zu veranlassen. Diesbezüglich hat die Best in Parking Garagen GmbH & Co KG Patronatserklärungen gegenüber der Stadt Wien abgegeben.

Pacht- und Mietvereinbarungen

Die Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen betragen für

	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 EUR
das folgende Geschäftsjahr	9.809.552,67	9.412.635,25
die folgenden fünf Geschäftsjahre	49.047.763,35	47.063.176,25
	<u>58.857.316,02</u>	<u>56.475.811,50</u>

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeines

1. Umsatzerlöse	EUR	31.714.181,70
	Vorjahr: EUR	29.659.093,47

Die Umsatzerlöse bestehen im Wesentlichen aus folgenden Posten.

wesentliche Umsatzerlöse	2024 EUR	2023 EUR
Dauerparker	11.234.211,48	10.978.385,99
Kurzparker KREDITKARTE	8.772.504,52	7.820.105,79
Kurzparker BAR	4.287.023,85	4.421.022,37
Betriebsführungsentgelt von Konzerngesellschaften	1.824.324,00	1.721.878,50
Betriebsführungsentgelt von Dritten	1.175.852,75	1.040.567,07
Erlöse Kurzparker Bmove	794.754,60	357.807,47
Betriebsführungsentgelt assoziierte Unternehmen	211.168,80	198.519,90
	28.299.840,00	26.538.287,09

2. sonstige betriebliche Erträge	EUR	146.330,63
	Vorjahr: EUR	970.759,44

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind in Höhe von EUR 2.021,24 (Vorjahr: TEUR 39) Entschädigungen in Zusammenhang mit Covid-19 enthalten.

a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	EUR	0,00
	Vorjahr: EUR	918.232,55

Die Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen, aus dem Vorjahr, betreffen zur Gänze eine Zuschreibung der Garage Rohrauerpark, nachdem die Gründe für die außerplanmäßigen Abschreibungen aus den Jahren 2013-2016 weggefallen sind.

b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	132.261,42
	Vorjahr: EUR	26,66

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die Rückstellungen für Abfertigungen und Jubiläumsgelder.

4. Personalaufwand	EUR	5.776.962,96
	Vorjahr: EUR	5.884.041,41

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

a) Löhne und Gehälter	EUR	4.428.660,00
	Vorjahr: EUR	4.419.669,23

Zusammensetzung	2024 EUR	2023 EUR
Gehälter	2.156.740,06	2.075.788,08
Löhne	2.271.919,94	2.343.881,15
	4.428.660,00	4.419.669,23

b) soziale Aufwendungen	EUR	1.348.302,96
	Vorjahr: EUR	1.464.372,18

Zusammensetzung	2024 EUR	2023 EUR
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	1.210.607,28	1.109.930,83
sonstiger Sozialaufwand	74.395,54	75.797,32
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	63.300,14	278.644,03
	1.348.302,96	1.464.372,18

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	2024 EUR	2023 EUR
Mitarbeitervorsorgekasse	62.943,82	171.922,03
Abfertigungszahlungen	88.181,88	0,00
Veränderung Abfertigungsrückstellung Angestellte	0,00	51.260,00
freiwilliger Abfertigungsaufwand	0,00	25.000,00
Veränderung Abfertigungsrückstellung Arbeiter	-87.825,56	30.462,00
	63.300,14	278.644,03

6. sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	9.844.205,87
	Vorjahr: EUR	8.766.576,31

Zusammensetzung	2024 EUR	2023 EUR
Steuern	192.361,27	174.129,28
übrige	9.651.844,60	8.592.447,03
	9.844.205,87	8.766.576,31

b) übrige	EUR	9.651.844,60
	Vorjahr: EUR	8.592.447,03

In der nachfolgenden Darstellung werden die wesentlichen Positionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Zusammensetzung	2024 EUR	2023 EUR
Verwaltungsaufwand, Finanzwesen, Administration	4.334.963,00	3.958.925,37
Instandhaltung Garagen	905.091,26	813.757,28
Betriebsaufwendungen Garagen	666.490,69	623.611,81
Strom Garagen	656.395,80	353.304,54
Verrechnungen Klinik Ottakring	437.410,89	407.140,13
Wartung Skidata	354.114,80	296.737,58
Aufwand zur Weiterverrechnung an Dritte	234.637,02	110.169,95
Aufwand Parkkundencenter	205.531,90	200.277,80
Servitutsentgelt Garagen	122.638,53	120.825,29
Inserate / Social Media	103.841,85	88.990,34
Provisionen an Kreditkarteninstitute	101.318,87	89.610,31
Bankspesen	96.066,04	94.733,13

Rechts- und Beratungsaufwand	93.138,00	94.124,47
Telefon	91.015,38	81.930,63
Baurechtszins Garagen	88.194,80	83.625,88
Versicherungsaufwand Garagen	81.263,94	90.297,38
Miete BGA	72.761,80	71.804,48

Die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren aus einer überarbeiteten Konzernumlage mit zusätzlichen Kostenfaktoren (etwa Verwaltung, IT etc.) und der Verrechnung von Aufwendungen aus einem neuen Büroservicevertrag. Außerdem ist auch ein Anstieg bei den Stromkosten zu verzeichnen, welcher aus einem neu abgeschlossenen Stromliefervertrag resultiert.

8. Erträge aus Beteiligungen	EUR	1.959.000,00
	Vorjahr: EUR	767.500,00

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich aus den Beteiligungserträgen (phasenkongruente Dividende 2024) aus der Tiefgarage Promenade Bau- und Betriebs GmbH iHv EUR 400.000,00, aus der Park & Ride Hütteldorf GmbH iHv EUR 1.450.000,00 sowie der Gewinnentnahme aus der ARGE Parkplatz Verteilerkreis Favoriten iHv EUR 109.000,00 zusammen.

9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	81.712,89
	Vorjahr: EUR	84.414,82

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	927.538,63
	Vorjahr: EUR	968.949,48

Zusammensetzung	2024	2023
	EUR	EUR
Zinsaufwand für Bankkredite	1.721.119,17	1.642.082,49
Erträge Derivatvzinsen - SWAPS	-793.580,54	-673.133,01
	927.538,63	968.949,48

Der Anstieg der Zinszahlungen konnte durch die gestiegenen Zinserträge aus den Sicherungsgeschäften, die zur Zinsabsicherung der Bankkredite verwendet werden, kompensiert werden. Für weitere Informationen zu den Sicherungsgeschäften siehe Abschnitt Derivate oben.

Sonstige Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Gesellschaft gemäß § 221 Abs 5 UGB.

Geschäfte zu nahestehende Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft hat keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit ihren Gesellschaftern oder Beteiligungen, die unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossen wurden.

Mutterunternehmen

Die Gesellschaft gehört dem Vollkonsolidierungskreis der Breiteneder Immobilien Parking AG, Wien, an und wird in deren Konzernabschluss einbezogen. Dies ist der Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen, in den die Gesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss der Breiteneder Immobilien Parking AG wird beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt.

Anteile an verbundenen Unternehmen/Beteiligungen

		Anteil in %	Anteil Eigenkapital in TEUR	Ergebnis letztes Geschäftsjahr
Park & Ride Hütteldorf GmbH, Wien	31.12.2024	100%	TEUR 1.507	TEUR 940
Tiefgarage Promenade Bau-u. Betriebs GmbH, Wien	31.12.2024	100%	TEUR 440	TEUR 404
ARGE "Parkplatz Verteilerkreis Favoriten"	31.12.2024	50%	TEUR 157	TEUR 207

Beschäftigte

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 62 Arbeiter und 38 Angestellte beschäftigt (Vorjahr: 64/37).

An die Geschäftsführung der Komplementärgesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2024 keine Bezüge oder Vergütungen ausbezahlt. Vorschüsse, Kredite oder Haftungen zu Gunsten der Organe wurden keine gewährt.

Aufwendungen für Abschlussprüfer

Gemäß § 238 (1) Z18 letzter Satz UGB nimmt die Gesellschaft die Befreiung der Angaben zu Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Anspruch.

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Es sind nach dem Stichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz zu berücksichtigen waren.

Ergebnis (-Verwendung)

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 5.135 ab.

Geschäftsführung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gehörte der Geschäftsführung der Komplementärgesellschaft an:

- Johann Breiteneder, Schwarzenbergplatz 5/Top 7/1, 1030 Wien

Wien, am 04. April 2025

Die Geschäftsführung der
Best in Parking Garagen GmbH

Johann Breiteneder



Best in Parking Garagen GmbH & Co KG
Wien

Entwicklung des Anlagevermögens 2024

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Stand 31.12.2024 EUR	kumulierte Abschreibungen				kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 EUR	Buchwerte		Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Zuschreibungen des Geschäftsjahres EUR	
	Stand 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		Stand 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR		Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 EUR			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	15.545,00	0,00	0,00	0,00	15.545,00	8.999,82	1.869,99	0,00	0,00	10.869,81	4.675,19	6.545,18	1.869,99	0,00	
	15.545,00	0,00	0,00	0,00	15.545,00	8.999,82	1.869,99	0,00	0,00	10.869,81	4.675,19	6.545,18	1.869,99	0,00	
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	89.809.218,78	0,00	0,00	0,00	89.809.218,78	45.834.227,64	1.646.561,31	0,00	0,00	47.480.788,95	42.328.429,83	43.974.991,14	1.646.561,31	0,00	
2. technische Anlagen und Maschinen	3.659.923,55	55.276,79	0,00	30.707,35	3.745.907,69	2.480.701,09	304.371,07	0,00	0,00	2.785.072,16	960.835,53	1.179.222,46	304.371,07	0,00	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.438.722,39	322.666,15	0,00	296.742,33	4.058.130,87	2.127.375,07	295.971,36	0,00	0,00	2.423.346,43	1.634.784,44	1.311.347,32	295.971,36	0,00	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	295.494,76	910.448,88	41.126,33	-327.449,68	837.367,63	0,00	0,00	0,00	0,00	837.367,63	837.367,63	295.494,76	0,00	0,00	
5. geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	88.621,14	88.621,14	0,00	0,00	0,00	88.621,14	0,00	88.621,14	0,00	0,00	0,00	88.621,14	0,00	
	97.203.359,48	1.377.012,96	129.747,47	0,00	98.450.624,97	50.442.303,80	2.335.524,88	0,00	88.621,14	52.689.207,54	45.761.417,43	46.761.055,68	2.335.524,88	0,00	
III. Finanzanlagen															
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	685.000,00	0,00	0,00	0,00	685.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	685.000,00	685.000,00	0,00	0,00	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	405.000,00	0,00	205.000,00	0,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	405.000,00	0,00	0,00	
3. Beteiligungen	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00	
	1.190.000,00	0,00	205.000,00	0,00	985.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	985.000,00	1.190.000,00	0,00	0,00	
	98.408.904,48	1.377.012,96	334.747,47	0,00	99.451.169,97	50.451.303,62	2.337.394,87	0,00	88.621,14	52.700.077,35	46.751.092,62	47.957.600,86	2.337.394,87	0,00	

Lagebericht der Best in Parking Garagen GmbH & Co KG

für den Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2024

1. Bericht über den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens

1.1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Nach einer Phase der Stagnation zeigte die Wirtschaft in der EU zu Beginn des Jahres 2024 eine leichte Erholung. Für das Gesamtjahr verzeichnete die EU-27 ein Wachstum des realen BIP um 1,1% (Vorjahr: 0,4%). Haupttreiber dieser Entwicklung war der Rückgang der Inflation, die im Euro-Raum von 5,4% im Jahr 2023 auf 2,3% im Jahr 2024 sank und damit die Kaufkraft der Haushalte stärkte.

Die österreichische Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 das zweite Jahr in Folge einen Rückgang der Wirtschaftsleistung. Während das BIP im Jahr 2023 noch um 1,0% schrumpfte, beschleunigte sich der Rückgang im Jahr 2024 auf 1,2%. Gleichzeitig entspannte sich die Inflationslage deutlich – so lag die Inflation in Österreich im Jahresdurchschnitt bei 2,9% (Vorjahr: 7,8%), was jedoch weiterhin über dem europäischen Durchschnitt lag.¹ Dennoch blieb die Investitionstätigkeit aufgrund anhaltender geopolitischer Unsicherheiten verhalten. Während sich einige Dienstleistungsbranchen erholten, blieb das Wachstum in der Industrie schwach, was auf hohe Finanzierungskosten und eine insgesamt zurückhaltende Auftragslage zurückzuführen war.²

¹ WIFO (März 2025)

² Institut für Höhere Studien (Dezember 2024)

1.2. Geschäftsverlauf

Die Best in Parking Garagen GmbH & Co KG ist die größte österreichische operativ tätige Gesellschaft der Best in Parking AG, geschäftsleitende Holding einer führenden Unternehmensgruppe im Bereich der Parkraumbewirtschaftung in Österreich, Italien, Kroatien, Slowenien, der Schweiz, der Slowakei, Serbien und Albanien. Die unternehmerische Tätigkeit der Gesellschaft umfasst die Entwicklung und Bewirtschaftung von Parkraum und deckt damit die gesamte Wertschöpfungskette des Parkens ab.

Die Grundlage des Unternehmens bilden die Geschäftsbereiche

- Errichtung, die Erhaltung und der Betrieb von Garagen und Kraftfahrzeugabstellplätzen
- Groß- und Kleinhandel mit Waren aller Art
- Beteiligung an anderen Unternehmen

Gesellschafter der Best in Parking Garagen GmbH & Co KG sind zum 31. Dezember 2024:

- Best in Parking Garagen GmbH, Wien
persönlich haftender Gesellschafter mit einer Einlage von EUR 4.360,37
- TGP - Beteiligungs GmbH, Wien
Kommanditist mit einer Einlage von EUR 189.786,47
- Best in Parking GmbH & Co KG, Wien
Kommanditist mit einer Einlage von EUR 11.299,26

Zum 31. Dezember 2024 ist die Best in Parking Garagen GmbH & Co KG an den folgenden inländischen Unternehmen beteiligt:

	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres	
Park & Ride Hütteldorf GmbH, Wien				
31.12.2024	100 %	TEUR 1.507	TEUR	940
Tiefgarage Promenade Bau-und Betriebs GmbH, Wien				
31.12.2024	100 %	TEUR 440	TEUR	404
ARGE "Parkplatz Verteilerkreis Favoriten"				
31.12.2024	50 %	TEUR 157	TEUR	207

Im vergangenen Geschäftsjahr 2024 wurden 99 Standorte betrieben, wobei sich 3 davon im Eigentum befinden. Bei 14 Garagen verfügt das Unternehmen über ein Baurecht. Zudem werden 18 Standorte für den Betrieb angemietet und 30 weitere im Management geführt. Bei den restlichen 34 Standorten übernimmt das Unternehmen die Betriebsführung für andere Gesellschaften der Best in Parking Gruppe.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde das Portfolio um 6 Garagen in Wien und eine Garage in Schwechat erweitert. Es erfolgte die Übernahme der folgenden Garagen, welche im Management betrieben werden.

- Garage Wienerberg Clemens-Holzmeister-Straße seit Mai 2024
- Garage Wienerberg Wienerbergstraße seit Mai 2024
- Garage Wienerberg Twin Towers seit Mai 2024
- Garage Green 21 seit Juli 2024
- Garage Schwechat seit Oktober 2024
- Garage Rudolfinerhaus seit Oktober 2024
- Garage Trienna Parking seit November 2024

Der Managementvertrag für die Garage Kaufhaus Tyrol in Innsbruck wurde im vergangenen Geschäftsjahr beendet.

Im Folgenden wird auf die für die Gesellschaft wichtigsten finanz- bzw. erfolgswirtschaftlichen Kennzahlen eingegangen und deren Berechnung kurz erklärt (aufgrund der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten):

1.3. Ertragslage

	2024		2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	31.714	99,5	29.659	96,8	2.055	6,9
sonstige betriebliche Erträge	146	0,5	971	3,2	-825	-85,0
Betriebliche Erträge	31.860	100,0	30.630	100,0	1.230	4,0
Materialaufwand	-9.810	-30,8	-9.413	-30,7	-397	4,2
Personalaufwand	-5.777	-18,1	-5.884	-19,2	107	-1,8
Abschreibungen	-2.337	-7,3	-2.239	-7,3	-98	4,4
sonstiger betrieblicher Aufwand	-9.844	-30,9	-8.767	-28,6	-1.077	12,3
Betriebsergebnis	4.092	12,9	4.327	14,2	-235	-5,4
Finanzerträge	2.041	6,4	852	2,8	1.189	139,6
Finanzaufwendungen	-998	-3,1	-1.043	-3,4	45	-4,3
Finanzergebnis	1.043	3,3	-191	-0,6	1.233	645,5
Ergebnis vor Steuern	5.135	16,2	4.136	13,6	998	24,1

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 6,9% bzw. TEUR 2.055 auf TEUR 31.714 gestiegen. Der Anstieg resultiert aus gestiegenen Kurz- und Dauerparkerlösen. Die erhöhten sonstigen betrieblichen Erträge im Vorjahr sind auf die Zuschreibung der Garage Rohrauerpark zurückzuführen.

Das Finanzergebnis 2024 ist wie im Vorjahr von Beteiligungserträgen und Aufwendungen aus den bestehenden Finanzierungen geprägt. Derzeit bestehen ausschließlich Zinssicherungsinstrumente, welche direkt einzelnen Krediten zugeordnet sind und somit eine Bewertungseinheit bilden (siehe dazu im Anhang zum Jahresabschluss, Seite 4).

1.4. Vermögenslage

Aktiva

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0	7	0,0	-2	-28,6
Sachanlagen	45.761	81,8	46.761	85,8	-1.000	-2,1
Finanzanlagen	985	1,8	1.190	2,2	-205	-17,2
Anlagevermögen	46.751	83,6	47.958	88,0	-1.207	-2,5
Vorräte	26	0,0	15	0,0	11	73,3
Lieferforderungen	779	1,4	788	1,4	-9	-1,1
Konzernforderungen	2.052	3,6	905	1,6	1.147	126,7
übrige Forderungen	1.321	2,4	1.372	2,5	-51	-3,7
Liquide Mittel	4.951	8,8	3.453	6,3	1.498	43,4
Umlaufvermögen	9.129	16,2	6.533	11,9	2.595	39,7
Rechnungsabgrenzungsposten	89	0,2	82	0,2	7	---
A K T I V A	55.969	100,0	54.573	100,0	1.396	2,6

Passiva

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Komplementärkapital	4	0,0	4	0,0	0	---
Kommanditkapital	201	0,4	201	0,4	0	---
Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn/Verlust	5.135	9,1	4.136	7,6	999	24,2
Eigenkapital	5.340	9,5	4.341	8,0	999	23,0
Eigene Mittel	5.340	9,5	4.341	8,0	999	23,0
Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	77	0,1	64	0,1	13	20,3
Rückstellungen	317	0,6	529	1,0	-212	-40,1
Verbindlichkeiten	35.844	64,2	38.519	70,5	-2.675	-6,9
langfristiges Fremdkapital	36.238	64,9	39.112	71,6	-2.874	-7,3
Rückstellungen	675	1,2	627	1,2	48	7,7
Lieferantenverbindlichkeiten	1.612	2,9	817	1,5	795	97,3
Bankverbindlichkeiten	2.271	4,0	3.519	6,5	-1.248	-35,5
übrige Verbindlichkeiten	1.857	3,2	1.461	2,6	396	27,1
Konzernverbindlichkeiten	7.884	14,1	4.601	8,4	3.283	71,4
kurzfristiges Fremdkapital	14.299	25,4	11.025	20,2	3.274	29,7
Rechnungsabgrenzungsposten	92	0,2	95	0,2	-3	-3,2
Fremde Mittel	50.629	90,5	50.232	92,0	397	0,8
P A S S I V A	55.969	100,0	54.573	100,0	1.396	2,6

Die Aktiva sind im Wesentlichen von der Abschreibung der Sachanlagen, sowie der Forderungen aus Dividenden von verbundenen Unternehmen geprägt.

Die Veränderung in den Konzernverbindlichkeiten lässt sich durch die überarbeitete Konzernumlageverrechnung sowie durch die ausstehenden Verbindlichkeiten aus der Gewinnzuweisung 2023 erklären (siehe dazu im Anhang zum Jahresabschluss, Seite 13). Wobei die Verbindlichkeiten aus der Konzernumlageverrechnung gegenüber der Best in Parking AG bestehen und die Verbindlichkeiten aus der Gewinnzuweisung 2023 der TGP-Beteiligungs GmbH zuzuordnen sind.

Insgesamt hat sich die Bilanzsumme um rd. TEUR 1.396 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist von 8,0% in 2023 auf 9,5% in 2024 gestiegen.

1.5. Liquiditätslage

	2024 TEUR	2023 TEUR
Ergebnis vor Steuern	5.135	4.136
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	2.337	2.239
Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	0	-918
Geldfluss aus dem Ergebnis	7.472	5.457
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.168	-320
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	63	102
Abnahme von Rückstellungen	-164	-36
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.710	1.536
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-5	-544
Netto-Geldzufluss aus dem Ergebnis vor Steuern	7.908	6.195
Netto-Geldzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	7.908	6.195
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	41	14
Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	205	100
Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-1.377	-709
Einzahlungen aus Zuschüssen	13	-2
Netto-Geldabfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.118	-597
Einzahlungen von Eigenkapital	0	86
Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-1.615	-6.107
Einzahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	0	1.091
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-3.677	-2.044
Netto-Geldabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-5.292	-6.974

	2024	2023
	TEUR	TEUR
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.498	-1.377
Finanzmittelfonds am Beginn der Periode	3.453	4.830
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.951	3.453
Definition des Finanzmittelfonds:	2024	2023
	TEUR	TEUR
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.951	3.453
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.951	3.453

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 7.908 (Vorjahr: TEUR 6.195). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erreichte im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Höhe von TEUR -1.118 (Vorjahr: TEUR -597). Und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit entsprach im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 TEUR -5.292 (Vorjahr: TEUR -6.974).

Die Investitionstätigkeit des Unternehmens wurde sowohl aus dem laufenden Cashflow und aus konzerninterner Finanzierung bewerkstelligt.

2. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

3. Bericht über die Zweigniederlassungen

Das Unternehmen unterhält keine Zweigniederlassungen.

4. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Das Unternehmen verzeichnete keine Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag.

5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft ist eine Tochtergesellschaft der Best in Parking AG und damit Teil einer Unternehmensgruppe und betreibt rund 32.000 Stellplätze (Vorjahr: 30.000). Es wird daher im Folgenden vor allem auf nichtfinanzielle Leistungsindikatoren der Best in Parking Gruppe eingegangen. Die Best in Parking Garagen GmbH & Co KG beschäftigte im Jahr 2024 100 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 101) im Vollzeitäquivalent. Die Best in Parking Gruppe beschäftigte im Jahr 2024 462 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 439) im Vollzeitäquivalent. Davon entfielen 16% auf Frauen und 84% auf Männer.

5.1. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Das Geschäft und der Betrieb des Unternehmens hängen in erheblichem Maße von der Kompetenz und Qualifikation ihrer Mitarbeiter*innen ab. Das Unternehmen sieht eine steigende Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt nach hochqualifizierten Arbeitskräften (insbesondere in den Bereichen IT und Digitalisierung) und sieht sich einem verstärkten Wettbewerb mit anderen Marktteilnehmern ausgesetzt, einschließlich Arbeitgebern aus anderen Branchen oder Regionen. Dies gilt nicht nur für die Rekrutierung neuer Mitarbeiter*innen, sondern auch für die Bindung bestehender Mitarbeiter*innen. Aus diesem Grund ist die Gruppe besonders um die Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfeldes bemüht. Dieses zeichnet sich unter anderem durch flache Hierarchien und schnelle Entscheidungswege aus, welche Mitarbeiter*innen eine möglichst aktive Beteiligung am Unternehmensgeschehen erlaubt.

Die Gruppe ist dahingehend bestrebt, ihren Mitarbeiter*innen Entwicklungs- und Karriereperspektiven aufzuzeigen und Vakanzen intern zu besetzen. Damit soll auch das Know-how für das Unternehmen gesichert und weiterentwickelt werden. Für das Erreichen der Unternehmensziele fordert der Konzern von seinen Mitarbeiter*innen ein hohes Maß an Engagement und Eigenverantwortung. Weitere Vorzüge, wie flexible Arbeitsplatzgestaltung, Zuschüsse für Essen und öffentliche Verkehrsmittel sowie Home-Office Möglichkeit werden ebenso geboten.

Bereits im Geschäftsjahr 2023 hat die Gruppe ihre Bemühungen verstärkt, das Wohlergehen von Mitarbeiter*innen und auch Kund*innen noch stärker zu priorisieren. Dazu wurde eine umfassende Gesundheits- und Sicherheitsstrategie sowie eine „Sicherheit am Arbeitsplatz“-Kampagne entwickelt, die Mitarbeiter*innen ermutigt Sicherheitsrisiken und Unfälle zu melden. Im Rahmen dieses Programms wurden

2024 zudem Standortbegehungen durchgeführt, gezielte Sicherheitsschulungen abgehalten und Prozesse implementiert, um die Sicherheit am Arbeitsplatz zu verbessern. Es ist die Implementierung eines HSEQ-Managementsystems (Health, Safety, Environment, Quality) für die größte Tochtergesellschaft, die Best in Parking AG, geplant. Das System, das den Normen ISO 45001, ISO 14001 und ISO 9001 entspricht, befindet sich derzeit noch in der Implementierungsphase. Die Zertifizierung ist für 2026 vorgesehen. Insgesamt verfolgt dieser ganzheitliche Ansatz das Ziel, eine strikte Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sicherzustellen, ein proaktives Risikomanagement zu etablieren und eine nachhaltige Sicherheitskultur zu fördern.

5.2. Umwelt

Die nachhaltige Ausrichtung ihrer Geschäftstätigkeiten hat für das Unternehmen einen hohen Stellenwert. Als eine der führenden Unternehmensgruppen für die Entwicklung und den Betrieb von Parkraum- und Mobilitätsinfrastruktur in Mittel- und Südosteuropa ist sich der Konzern über seine Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt bewusst. Dahingehend ist das Unternehmen bemüht den Bau und Betrieb aller Garagen möglichst ressourcenschonend durchzuführen. Unter anderem wird etwa die Verwendung nachhaltiger und langlebiger sowie recycelter Baumaterialien forciert. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei auch die zunehmende Verwendung von Ökostrom und die Ausstattung von Garagen mit PV-Anlagen.

Insgesamt verfügt die Best in Parking Garagen GmbH & Co KG per 31. Dezember 2024 über 333 E-Ladepunkte (Vorjahr: 303). Angesichts der fortschreitenden Umstellung auf E-Mobilität plant die Best in Parking Garagen GmbH & Co KG, ihr Netz an Ladestationen für elektrische Fahrzeuge weiter auszubauen und diese nach Möglichkeit mit selbst erzeugter Solarenergie zu betreiben.

Für das Jahr 2023 hat die Best in Parking Gruppe bereits ihre erste umfassende Treibhausgasbilanz (Scope 1 und 2) erstellt, die von EY gemäß dem ESRS E1-6 Standard geprüft wurde. Die Treibhausgasbilanz für das Jahr 2024 befindet sich derzeit in Ausarbeitung. Sie bildet die Grundlage für die Entwicklung weiterer Maßnahmen zur Reduzierung der Umweltbelastung und zur Erreichung des langfristigen Ziels Net Zero (Scope 1 und 2, marktbasierend) bis 2040. Der Net Zero Plan befindet sich derzeit in Ausarbeitung und soll bis Mitte 2025 finalisiert werden. Maßnahmen, die aktuell bereits in Umsetzung sind, umfassen beispielsweise den weiteren Ausbau energieeffizienter LED-Beleuchtung sowie die weitere Umstellung auf Ökostrom.

5.3. Governance

Die Unternehmensgruppe der Best in Parkin AG hat eine Governance-Struktur aufgebaut, welche die verantwortungsvolle Führung des Unternehmens unterstützt und die Interessen aller Stakeholder berücksichtigt. Als Grundlage für eine effektive Corporate Governance dienen dabei die österreichische Gesetzgebung, die Satzung sowie die Geschäftsordnungen der Organe des Unternehmens.

Die Best in Parking AG verfügt über einen Aufsichtsrat mit einem Frauenanteil von 43 % und hat auf Ebene des Aufsichtsrats mehrere Ausschüsse (Committees) etabliert, darunter das Audit & Risk Management Committee, das Investment Committee, das Executive Committee sowie das ESG Committee (ehemals Health & Safety Committee). Besonders hervorzuheben ist das ESG Committee, das eine zentrale Rolle in der strategischen Steuerung und Überwachung der ESG-Themen übernimmt. Es ist ausschließlich mit Frauen besetzt und tagt mindestens vierteljährlich, um die kontinuierliche Weiterentwicklung in diesen Bereichen sicherzustellen.

5.4. Nachhaltigkeit

Die Breiteneder Immobilien Parking AG ist im Jahr 2024 dem UN Global Compact beigetreten. Damit geht die Verpflichtung einher, die zehn universellen Prinzipien sowie die 17 Sustainable Development Goals (SDGs) zu erfüllen und gleichzeitig ein klares öffentliches Bekenntnis, sich in den kommenden Jahren verstärkt in den Bereichen Umweltschutz, Menschenrechte, Arbeitsnormen und Korruptionsbekämpfung zu engagieren. Diese Verpflichtung gilt ebenso für die Best in Parking Garagen GmbH & Co KG und unterstreicht das gemeinsame Engagement für eine nachhaltige und verantwortungsbewusste Unternehmensführung.

6. Kontrollsystem über die Finanzberichterstattung

Die Best in Parking Gruppe ist Liquiditäts-, Ausfalls- und Zinsrisiken ausgesetzt, welche mit dem Geschäftsmodell in Zusammenhang stehen. Das Unternehmen hat ein Kontrollumfeld geschaffen, welches Richtlinien und Abläufe für die Beurteilung von Risiken, Genehmigungen, Berichtswesen und Überwachung der Anwendung derivativer Finanzinstrumente umfasst. Aktuell gibt es Richtlinien zur Delegation von Befugnissen (DOA), zur Betrugsbekämpfungspolitik sowie ein Framework für den Bank- und Zahlungsverkehr, die entsprechend der halbjährlichen Risikobewertung erweitert und ergänzt werden sollen.

7. Risikoberichterstattung

7.1. Konjunkturrisiko

Auf Basis der aktuellen Konjunkturprognose ist mit stabilen Einnahmen der Best in Parking AG und ihrer Tochtergesellschaften zu rechnen. Die Standorte der Gesellschaft und jene der Tochtergesellschaften der Gesellschaft sind in Regionen mit starker Kaufkraft angesiedelt.

7.2. Regulierungsrisiko

Aktuelle und neue Garagenprojekte befinden sich oft im öffentlichen Raum, wodurch die Gesellschaft dem Risiko von politisch-regulativen Änderungen ausgesetzt ist. Die zunehmende Reduktion von öffentlichen Parkflächen in Innenstädten sowie die Erweiterung kostenpflichtiger Parkräume, wie etwa durch die Parkregulierung in Wien, verstärkt hingegen die Nachfrage nach Off-Street Parkflächen.

7.3. Markt- und Wettbewerbsrisiko

Die Gruppe operiert in einem stark fragmentierten Markt, mit einer Vielzahl von Wettbewerbern, die von kleinen und lokalen Parkhausbetreibern bis hin zu großen, regionalen, nationalen und internationalen Betreibern reichen. Durch die hohen Errichtungskosten sowie der bedeutenden Eintrittsbarrieren ist die Gefahr eines Einstiegs zusätzlicher Wettbewerber jedoch begrenzt.

Die Gesellschaft ist hinsichtlich der nicht im Eigentum stehenden Garagen größtenteils durch sehr langfristige eigentumsähnliche Baurechtsverträge abgesichert.

Allgemeine Markt- und Erlösrisiken werden im Rahmen der Unternehmenssteuerung über Budgetierung, im Business Plan und im Berichtswesen erfasst und gesteuert. Risiken in Zusammenhang mit Investitionen werden im Rahmen der Investitionsrechnung identifiziert und bewertet.

7.4. Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens wesentlichen Finanzinstrumente sind die Finanzanlagen und Kreditverbindlichkeiten sowie damit zusammenhängende derivative Finanzinstrumente.

7.5. Risiko aus Finanzanlagen

Durch laufendes Monitoring der Gesellschaft wie auch der operativen Tochtergesellschaften ist eine hinreichende Überwachung der Beteiligungsansätze sowie der Ausleihungen gewährleistet. Hinsichtlich der Tochtergesellschaften wird laufend aktives Projektmanagement betrieben.

7.6. Risiko aus Kreditverbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Konzernunternehmen in Höhe von TEUR 30.860 und TEUR 7.654 bestehen zur Gänze gegenüber inländischen Kreditinstituten sowie gegenüber Gesellschaften der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe und lauten auf Euro. Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf die Ertragslage sind damit auszuschließen. Die Verbindlichkeiten sind fix und variabel verzinst. Die Fristigkeiten der Finanzierung entsprechen den zukünftigen Liquiditätserfordernissen des Unternehmens.

7.7. Risiko aus dem Einsatz derivativer Finanzinstrumente

Zur Absicherung des bei der Finanzierung bestehenden Zinsrisikos setzt die Gesellschaft derivative Instrumente ein, insbesondere Zinsswaps. Der Abschluss und die Abwicklung der Geschäfte erfolgt nach internen Richtlinien und ausschließlich durch die Geschäftsführung. Die derivativen Instrumente bilden mit den zugrundeliegenden Krediten eine Bewertungseinheit.

Der Marktwert aller derivativen Geschäfte der Gesellschaft beträgt zum Stichtag 31.12.2024 TEUR 1.557.

8. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für das Jahr 2025 wird für Österreich ein verhaltenes Wirtschaftswachstum erwartet. Ohne größere Sparmaßnahmen könnte die Wirtschaft moderat wachsen, während eine strikte Haushaltskonsolidierung das Wachstum spürbar bremsen und das Risiko einer Rezession erhöhen könnte. Zusätzliche Unsicherheiten ergeben sich durch externe Faktoren, insbesondere mögliche Zollerhöhungen in den USA, die den österreichischen Außenhandel belasten könnten. Positiv wirkt sich hingegen die schrittweise Erholung des privaten Konsums aus, der bereits erste Anzeichen einer Belebung zeigt. Die Inflation wird sich laut Prognosen bis 2026 knapp über der EZB-Zielmarke von 2% stabilisieren. Insgesamt zeichnet sich eine vorsichtige wirtschaftliche Stabilisierung ab, auch wenn ein nachhaltiger Aufschwung noch nicht absehbar ist.³

Wien, am 04. April 2025



.....
Unterschrift der Geschäftsführung

³ Institut für höhere Studien Wien (Dezember 2024)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

Best in Parking Garagen GmbH & Co KG, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten des gesetzlichen Vertreters für den Jahresabschluss

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der gesetzliche Vertreter beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der vom gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch den gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, am 4. April 2025

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Unterscrieben 

Stefan Uher
qualifiziert elektronisch unterfertigt

Mag. Stefan Uher
Wirtschaftsprüfer

Unterscrieben 

Alexander Wlasto
qualifiziert elektronisch unterfertigt

Mag. Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer

EY setzt sich für eine besser funktionierende Welt ein, indem wir neuen Wert für Kund:innen, Mitarbeitende, die Gesellschaft und den Planeten schaffen und gleichzeitig das Vertrauen in die Kapitalmärkte stärken.

Mithilfe von Daten, KI und fortschrittlicher Technologie helfen wir unseren Kund:innen, die Zukunft mit Zuversicht zu gestalten und Lösungen für die drängendsten Herausforderungen von heute und morgen zu entwickeln.

Unsere EY-Teams betreuen das volle Spektrum an Services in der Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung, Steuerberatung sowie Strategie- und Transaktionsberatung. Angetrieben von branchenspezifischen Erkenntnissen, einem global vernetzten, multidisziplinären Netzwerk und vielfältigen Ökosystempartner:innen, erbringen wir Dienstleistungen in mehr als 150 Ländern und Gebieten.

Das internationale Netzwerk von EY Law, in Österreich vertreten durch die Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH, komplettiert mit umfassender Rechtsberatung das ganzheitliche Serviceportfolio von EY.

All in to shape the future with confidence.

EY bezieht sich auf die globale Organisation oder ein oder mehrere Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited, von denen jedes eine eigene juristische Person ist. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Kund:innen. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verarbeitet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind unter ey.com/at/datenschutz verfügbar. Weitere Informationen über unsere Organisation finden Sie unter ey.com/at.

© 2025 Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.
All Rights Reserved.

ey.com/at