



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 094348y

FIRMA

C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs-
und Beteiligungs Aktiengesellschaft

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aktiengesellschaft

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

22.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: a129383274c4f8f45ad96b6f06e2e703

Mag. Günther Atzenhofer, geb 21.02.1970

am 02.06.2025

Mag. (FH) Werner Tiefenbacher, geb 03.09.1981

am 02.06.2025

Bestätigung des Einbringers

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

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
AKTIVA	29.761.986,73	2.810
Anlagevermögen	29.243.627,37	0
Sachanlagen	29.243.627,37	0
Grundstücke und Bauten	29.241.877,37	0
Anlagen in Bau	1.750,00	0
Umlaufvermögen	518.359,36	2.810
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	267.157,70	2.808
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	2.797
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	142.032,81	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	125.124,89	11
Guthaben bei Kreditinstituten	251.201,66	2
PASSIVA	29.761.986,73	2.810
Eigenkapital	11.057.176,10	2.800
eingefordertes Grundkapital	726.700,00	727
Grundkapital	726.700,00	727
davon eingezahlt	726.700,00	727
Kapitalrücklagen	10.470.831,12	1.871
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	-140.355,02	203
davon Gewinnvortrag	202.617,71	122
Rückstellungen	24.026,00	10
Verbindlichkeiten	18.680.784,63	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.991.248,00	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.338.124,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.991.248,00	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	342.660,63	0

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	1.416.793,75	0
sonstige betriebliche Erträge	1.000,00	0
Abschreibungen	-580.184,41	0
auf Sachanlagen	-580.184,41	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-692.692,62	-8
Zwischensumme - Betriebserfolg	144.916,72	-8
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	68.996,24	113
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	113
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-553.385,69	0
Zwischensumme - Finanzerfolg	-484.389,45	113
Ergebnis vor Steuern	-339.472,73	106
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.500,00	-25
Ergebnis nach Steuern	-342.972,73	80
JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS	-342.972,73	80
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	202.617,71	122
BILANZVERLUST/BILANZGEWINN	-140.355,02	203

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	0,00	29.823.811,78	0,00	0,00	0,00	29.823.811,78	
Sachanlagen	0,00	29.823.811,78	0,00	0,00	0,00	29.823.811,78	
Grundstücke und Bauten	0,00	29.822.061,78	0,00	0,00	0,00	29.822.061,78	
Anlagen in Bau	0,00	1.750,00	0,00	0,00	0,00	1.750,00	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	0,00	580.184,41	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	580.184,41	0,00	0,00
Grundstücke und Bauten	0,00	580.184,41	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	0,00	580.184,41
Sachanlagen	0,00	0,00	580.184,41
Grundstücke und Bauten	0,00	0,00	580.184,41
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	29.243.627,37
Sachanlagen	0,00	29.243.627,37
Grundstücke und Bauten	0,00	29.241.877,37
Anlagen in Bau	0,00	1.750,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselmäßig verbrief
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	267.157,70	267.157,70	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	142.032,81	142.032,81	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00

Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen	9.726,00	20.000,00	5.700,00	0,00	24.026,00

Anhang

Die C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs Aktiengesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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 entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Aufgrund des Erwerbes der Immobilie (Gebäudekomplex "Multiversum" in Schwechat) per 1.6.2024 entfaltet die Gesellschaft wieder eine operative Tätigkeit. Somit sind die Vorjahresziffern nur bedingt vergleichbar.

Anlagevermögen

Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. In Anlehnung an die steuerlichen Bestimmungen wird für Zugänge des ersten Halbjahres eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge des zweiten Halbjahres die halbe Jahresabschreibung vorgenommen. Geringwertige Vermögensgegenstände werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben und gleichzeitig als Abgang behandelt. Die Sätze der Normalabschreibungen entsprechen den steuerlichen Vorschriften, sie betragen für das Gebäude 2,5 %.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

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.

Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**Erläuterungen zur Bilanz****Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert		Buchwert
	1.1.2024	Zugänge	1.1.2024	Abschreibungen	1.1.2024
	31.12.2024	Abgänge	31.12.2024	Zuschreibungen	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen					
Sachanlagen					
Grundstücke und Bauten	0,00	29 822 061,78	0,00	580 184,41	0,00
	29 822 061,78	0,00	580 184,41	0,00	29 241 877,37
Anlagen in Bau	0,00	1 750,00	0,00	0,00	0,00
	1 750,00	0,00	0,00	0,00	1 750,00
Summe Anlagenspiegel	0,00	29 823 811,78	0,00	580 184,41	0,00
	29 823 811,78	0,00	580 184,41	0,00	29 243 627,37

Die Zugänge betreffen den Gebäudekomplex "Multiversum" in Schwechat, Möhringgasse 2-4, der mit Stichtag 1.6.2024 erworben wurde. In den Grundstücken und Bauten ist ein Grundwert in der Höhe von EUR 6.604.966,94 (Vj 0,00) enthalten.

Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Hierunter sind verzinsliche Barvorlagen ausgewiesen.

Sonstige Forderungen

In den sonstigen Forderungen sind keine Erträge ausgewiesen, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Kapitalrücklagen

Die **gebundenen Kapitalrücklagen** stammen aus der Einlage eines unbebauten Grundstückes im Jahre 1984 und aus dem Agio aus der Erhöhung des Grundkapitals im Jahre 1991. In den Folgejahren kam es zu teilweisen Auflösungen zur Abdeckung von ansonsten auszuweisenden Bilanzverlusten.

Die **nicht gebundenen Kapitalrücklagen** betreffen Gesellschafterzuschüsse, die im Geschäftsjahr 2024 von den Aktionären geleistet wurden.

C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und
Beteiligungs Aktiengesellschaft

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen				
Steuerrückstellungen				
Rückstellung für sonstige Steuern	4 026,00	0,00	0,00	4 026,00
sonstige Rückstellungen				
Rückstellung für Beratungskosten	5 700,00	5 700,00	20 000,00	20 000,00
Summe Rückstellungen	9 726,00	5 700,00	20 000,00	24 026,00

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben EUR 17.991.248,00 eine Restlaufzeit von 1 - 5 Jahren.

Die Kreditverbindlichkeiten gegenüber der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG sind mit eingetragenen Höchstbetragshypotheken in Höhe von EUR 18.500.000,00 sowie einer hinterlegten Höchstbetragsurkunde in Höhe von EUR 3.700.000,00 an der Liegenschaft Möhringgasse 2 - 4, Schwechat besichert.

sonstige Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Kautionen und Finanzamtsverrechnungen ausgewiesen.

derivative Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Fixzins-Swap im Zusammenhang mit der Kreditfinanzierung zum Erwerb der Liegenschaft Möhringgasse 2 - 4, Schwechat im Nominalwert zum Stichtag von EUR 18.338.124,00 abgeschlossen. Die Zinssicherung dient ausschließlich dem Zweck, das Zinsänderungsrisiko bis zum Ende der Kreditlaufzeit zu vermindern. Die Zinssatzfixierung beträgt 2,88% zum jeweiligen variablen 3M-Euribor, die Laufzeit (bis 30.9.2029) und das Nominale entsprechen der abgeschlossenen Kreditfinanzierung. Zum 31.12.2024 ergibt sich ein negativer Marktwert in Höhe von EUR -590.322,08 (Vj: EUR 0,00).

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

In den Umsätzen sind Einnahmen aus den Vermietungen (Mietzinse einschließlich Betriebskosten) des Gebäudekomplexes "Multiversum" ausgewiesen.

Die Mieterlöse und Betriebskosten betreffen den Zeitraum Juni bis Dezember 2024.

Unter der Position Steuern vom Einkommen ist die Mindestkörperschaftsteuer ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Angaben zum Grundkapital

Das Grundkapital ist in 10.000 nennbetragslose, auf Name lautende, Stückaktien aufgeteilt.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 8.500,00 (Vj EUR 3.000,00) und betreffen ausschließlich Prüfungskosten.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer:

Das Unternehmen beschäftigte wie im Vorjahr keine Arbeitnehmer.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024 traten keine berichtspflichtigen Vorgänge ein.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Mag. (FH) Markus Mazal (kollektiv seit 2.9.2021 bis 12.11.2024)

Oliver Pelz (kollektiv seit 1.7.2019 bis 31.3.2025)

Mag. Günther Atzenhofer (kollektiv seit 12.11.2024)

Mag. (FH) Werner Tiefenbacher (kollektiv seit 12.11.2024)

Die Mitglieder des Vorstandes erhielten keine Bezüge.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Univ.Prof.Dr. Enzinger Michael (Vorsitzender)
List Hans Christoph (Stellvertreter des Vorsitzenden)
Mag. Briggel Manuela Elvira
List Hans Christoph jun. (seit 12.11.2024)
Mag. (FH) Markus Mazal (seit 12.11.2024)

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten keine Bezüge.

Ergebnisverwendungsvorschlag:

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen Bilanzverlust in Höhe von EUR -140.355,02 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wien, am 2. Juni 2025


Mag. (FH) Werner Tiefenbacher


Mag. Günther Atzenhofer