

BILANZ zum 31. Dezember 2024
(Beträge in Euro)

	31.12.2023 TEUR	31.12.2023 TEUR	P A S S I V A
A. K.T.I.V.A			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	0,00		
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, Bauten auf fremdem Grund	32.943.754,40		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00		
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	828.282,92		
III. Finanzanlagen	33.772.017,32		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.440.100,16		
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	385.283,91		
3. Umgründungsmehrwert	859.639,84		
	7.685.283,91	41.457.301,23	
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	684,17		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 (Vorjahr TEUR 0)			
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	10.592.092,62		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 (Vorjahr TEUR 0)			
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	33.013,64		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 (Vorjahr TEUR 0)			
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.625.790,43		
	289.885,16	10.915.675,59	
C. Aktive latente Steuern			
	1.146.530,41		
		52.185	
		53.519.507,23	
A. Eigenkapital			
I. eingefordertes und einbezahltes Grundkapital		20.000.000,00	
II. Kapitalrücklagen gebundene		1.091.290,16	
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	908.709,84		
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	4.596.263,30		
	5.504.973,14		
IV. Bilanzgewinn	12.931.547,02		
davon Gewinnvortrag 11.192.225,86 (Vorjahr TEUR 10.141)		39.527.810,32	
		38.288	
		74	
B. Investitionszuschuss			
		70.062,00	
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	502.070,04		
2. sonstige Rückstellungen	1.158.160,00		
		1.660.230,04	
D. Verbindlichkeiten			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 12.261.404,87 (Vorjahr TEUR 11.536)			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,0 (Vorjahr TEUR 0)			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	208.751,87		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr 208.751,87 (Vorjahr TEUR 158)			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 (Vorjahr TEUR 0)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.774.259,24		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr 11.774.259,24 (Vorjahr TEUR 11.284)			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 (Vorjahr TEUR 0)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	278.393,76		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr 278.393,76 (Vorjahr TEUR 94)			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 (Vorjahr TEUR 0)			
davon aus Steuern 140.452,82 (Vorjahr TEUR 0)			
		12.261.404,87	
		11.536	
		53.519.507,23	
		52.185	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2024
(Beträge in Euro)

		2023 TEUR
1. Umsatzerlöse	7.432.773,45	6.607
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	1
b) übrige	<u>21.123,00</u>	105
	21.123,00	106
3. Personalaufwand		
soziale Aufwendungen		
Aufwendungen für Altersversorgung	(75.588,81)	(68)
4. Abschreibungen		
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(1.723.539,21)	(1.785)
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 11 fallen	(87.693,80)	(94)
b) übrige	<u>(2.950.763,55)</u>	(2.482)
	(3.038.457,35)	(2.576)
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebserfolg)	2.616.311,08	2.284
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	436.779,33	370
davon aus verbundenen Unternehmen 436.775,67 (Vorjahr TEUR 370)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(796.166,36)	(633)
davon betreffend verbundene Unternehmen 724.273,09 (Vorjahr TEUR 560)		
9. Zwischensumme aus Z 7 und 8 (Finanzerfolg)	(359.387,03)	(263)
10. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 6 und Z 9)	2.256.924,05	2.021
11. Steuern vom Einkommen	(517.602,89)	(470)
davon aus Steuerumlage 553.972,25 (Vorjahr TEUR 508)		
12. Ergebnis nach Steuern		
= Jahresüberschuss	1.739.321,16	1.551
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	11.192.225,86	10.141
14. Bilanzgewinn	12.931.547,02	11.692

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2024 DER WOLFGANG DENZEL AKTIENGESELLSCHAFT

I. Allgemeines

Der Jahresabschluss der Wolfgang Denzel Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2024 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 (§ 222 Abs. 2 UGB) aufgestellt.

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste wurden berücksichtigt.

II. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgt grundsätzlich linear unter Zugrundelegung der für die einzelnen Vermögensgegenstände festgesetzten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Für Zugänge beweglicher Anlagegüter des ersten Halbjahres wird eine volle, für Zugänge des zweiten Halbjahres eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 13 EStG im Jahr der Anschaffung voll als Aufwand verrechnet. Außerplanmäßige dauernde Wertminderungen sind durch entsprechende Abschreibungen berücksichtigt. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie die Aufgliederung der Jahresabschreibungen sind aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag bewertet. Soweit die Gründe für Abschreibungen weggefallen sind, werden Zuschreibungen vorgenommen.

Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens werden zu den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nennwert angesetzt. Bei erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertminderung vorgesorgt. Darüber hinaus wird das Risiko des Forderungsausfalles durch pauschale Einzelwertberichtigungen abgedeckt.

Die Gesellschaft bilanziert aktive latente Steuern gem. § 198 Abs. 9 UGB. Soweit gem. § 198 Abs. 10 UGB möglich werden aktive und passive latente Steuern saldiert.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nennwert bewertet.

Die Rückstellung für Pensionen basiert auf einem versicherungsmathematischen Gutachten. Dabei kam ein Nominalzinssatz von 1,96 % zur Anwendung, welcher dem 84-Monatsdurchschnitt der Zinssätze mit 15-jährigen Laufzeiten gemäß deutscher Bundesbank entspricht (Vorjahr: Nominalzinssatz von 1,75 %). In Summe hat sich durch die Zinsänderung bei den Pensionsrückstellungen (inklusive der entsprechenden Wertrechte aus der Rückdeckungsversicherung) einen Ertrag in Höhe von T€ 1 ergeben.

Als Rechnungsgrundlagen wurden die von der österreichischen Aktuarvereinigung herausgegebenen „Rechnungsgrundlagen AVÖ 2018-P – Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung“ für Angestellte verwendet.

Der Ansatz der übrigen sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Erfüllungsbetrag, welcher bestmöglich zu schätzen ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gegebenenfalls mit einem marktüblichen Zinssatz abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Forderungen und Verbindlichkeiten, die auf fremde Währungen lauten, wurden mit den Devisenkursen der Wiener Börse zum Bilanzstichtag entsprechend dem Niederst- bzw. Höchstwertprinzip bewertet.

III. Erläuterungen

B i l a n z

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie die Aufgliederung der Jahresabschreibung sind einer gesonderten Anlage zu entnehmen.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus getätigten Bestellungen für Investitionen betragen € 5,9 Mio.

Die Mietverpflichtungen für zum Bilanzstichtag bestehende Miet- und Leasingverträge werden im kommenden Jahr ca. € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio.) betragen (der Großteil stammt aus verbundenen Unternehmen), innerhalb der nächsten fünf Jahre (bei unverändertem Zinsniveau/VPI) werden die Mietverpflichtungen insgesamt etwa € 1,9 Mio. (Vorjahr: € 1,9 Mio.) betragen.

Zum Bilanzstichtag werden folgende inländischen Anteile an verbundenen Unternehmen gehalten:

Inland	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Anteil in %
	31.12.2024 T€	31.12.2024 T€	
Zitta Immobilien GmbH, Wien	4.507,5	542,6	100,0
Denzel Immobilien GmbH, Wien	10.915,9	-107,9	100,0

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Lieferungen und Leistungen sowie Verrechnungen an die Wolfgang Denzel Holding AG (T€ 2.826,3), die Wolfgang Denzel Auto AG (T€ 6.394,9), die DENZELPARK Innsbruck Immobilien Invest GmbH (T€ 563,5), die Denzel Immobilien GmbH (T€ 734,9) und die Denzel Klagenfurt Südring GmbH (T€ 72,5). Die Verzinsung der Verrechnungskonten erfolgt mit einem fremdüblichen Zinssatz.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden aktive latente Steuern in Höhe von 23 % (Vorjahr: 23 %) berücksichtigt. Die zeitlichen Differenzen zwischen Unternehmens- und Steuerrecht setzen sich wie folgt zusammen:

Aktiva / Passiva (in T€)	Aktiv 31.12.2023	Passiv 31.12.2023	Aktiv 31.12.2024	Passiv 31.12.2024	Veränderung im GJ
Anlagevermögen	5.314,6		5.668,6		354,0
Bewertungsreserve		940,5		940,5	0,0
Rückstellungen	452,6		256,8		-195,8
Summe der Unterschiedsbeträge	5.767,2	940,5	5.925,4	940,5	
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung	1.326,5	-216,3	1.362,8	-216,3	
Latenter Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	-38,1	0,0	-36,3	0,0	

Gemäß § 235 UGB besteht eine Ausschüttungssperre in Höhe der aktiven latenten Steuern.

Das eingeforderte und eingezahlte Grundkapital im Nennwert von € 20.000.000 ist zur Gänze in 100.000 Namensaktien (Nennwert pro Aktie € 200) zerlegt. Aktien iHv € 19.999.000 werden von der Wolfgang Denzel Holding Aktiengesellschaft sowie iHv € 1.000 von der Wefinag AG, Zug, Schweiz, gehalten.

Unter den sonstigen Rückstellungen wurde wie folgt vorgesorgt:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Instandhaltungen Gebäude	1.050,0	1.640,0
Sonstige	108,2	105,9
	<u>1.158,2</u>	<u>1.745,9</u>

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stammen aus Lieferungen und Leistungen sowie aus Verrechnungen an die VIENNA IMMOBILIEN INVEST GMBH (T€ 8.987,8), an die Zitta Immobilien GmbH (T€ 2.774,5) sowie an die Bankhaus Denzel Aktiengesellschaft (T€ 12,0). Die Verzinsung der Verrechnungskonten erfolgt mit einem fremdüblichen Zinssatz.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	T€	T€
Erhaltene Kautionen	69,5	66,9
Steuern und Abgaben	140,5	0,0
Periodenabgrenzungen (zahlungswirksam nach dem Abschlussstichtag)	68,2	20,2
Kundenguthaben	0,2	6,7
	<u>278,4</u>	<u>93,8</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse betreffen wie im Vorjahr ausschließlich das Inland.

	2024	2023
	Gesamt	Gesamt
	T€	T€
Mieterträge	6.447,1	5.994,1
Betriebskosten	258,5	325,6
Sonstige	727,2	287,5
	<u>7.432,8</u>	<u>6.607,2</u>

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen auf die übrigen Aufwendungen:

	2024	2023
	T€	T€
Betriebsaufwand	2.297,2	1.768,3
Verwaltungsaufwand	636,3	704,1
Übrige	17,3	9,2
	<u>2.950,8</u>	<u>2.481,6</u>

Bezüglich der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für die Abschlussprüfer verweisen wir auf den Konzernanhang der Wolfgang Denzel Holding Aktiengesellschaft, Wien.

Die Steuern vom Einkommen betreffen mit T€ -554,0 (Vorjahr: T€ -508,0) die Steuerumlage (davon aus Vorperioden T€ +3,0) und mit T€ +36,4 (Vorjahr: T€ +38,1) die latenten Steuern.

IV. Sonstige Angaben

Die Wolfgang Denzel Aktiengesellschaft wird im Konzernabschluss der Wolfgang Denzel Holding Aktiengesellschaft miteinbezogen. Diese stellt den Konzernabschluss im Sinne des § 237 Abs.1 Z 7 UGB auf. Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt beim Handelsgericht Wien. Mutterunternehmen im Sinne des § 238 Abs.1 Z 7 UGB, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, ist die Wefinag AG, Zug/Schweiz.

Die Wolfgang Denzel Aktiengesellschaft ist in 2024 Gruppenmitglied einer aus den wesentlichen Gesellschaften des Denzel Konzerns bestehenden Unternehmensgruppe. Die Steuerumlage beträgt gemäß Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag 23 % vom steuerlichen Ergebnis. Gruppenträger der Unternehmensgruppe ist die Wolfgang Denzel Holding Aktiengesellschaft.

Das am 30. Dezember 2023 veröffentlichte Mindestbesteuerungsreformgesetz (MinBestRefG, BGBl I Nr 187/2023) beinhaltet das neue Bundesgesetz zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen. Die Wolfgang Denzel Aktiengesellschaft ist Bestandteil des Konzerns der Wolfgang Denzel Holding Aktiengesellschaft dessen Umsatz EUR 750 Mio übersteigt. Das Bundesgesetz findet mit dem Überschreiten der Umsatzgrenze mit dem Geschäftsjahr 01. Jänner 2024 beginnend auf die Gesellschaft Anwendung. Für das Geschäftsjahr 2024 sind keine unmittelbaren Auswirkungen des MinBestRefG für die Gesellschaft gegeben. Gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB wurden keine latenten Steuern, die aus der Anwendung des MinBestRefG oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, angesetzt.

Die Gesellschaft hat keine Dienstnehmer (Vorjahr: keine Dienstnehmer).

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr folgende Mitglieder an: Ing. Alfred Stadler, Vorsitzender, Dr. Bernhard Vanas, Stellvertreter des Vorsitzenden, Mag. Christian Pochtler, Dr. Wilfried Stadler, Ing. Peter Denzel und Mag. Daniela Denzel.

Es bestehen keine Vorschüsse, Kredite oder Haftungen für Vorstand und Aufsichtsrat.

Für die Angabe der Bezüge der Mitglieder des Vorstandes und der früheren Mitglieder des Vorstandes sowie der Angaben der Aufwendungen für Abfertigungen für Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte wurde von der Befreiungsbestimmung des § 242 (4) UGB Gebrauch gemacht.

Der Vorstand setzte sich im Jahr 2024 aus den Herren Dr. Bernhard Stark und Mag. Heinz Gruber zusammen.

Von dem Bilanzgewinn soll ein Betrag von T€ 500 an die Aktionärin ausgeschüttet werden. Der restliche Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschlussstichtag, die zu einer anderen Darstellung bzw. Bewertung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten, sind nicht eingetreten.

Wien, 17. März 2025



Dr. Bernhard Stark

Vorstand



Mag. Heinz Gruber

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 1.1.2024 EUR		Abgänge EUR	Jahres Abschreibungen EUR	kumulierte Abschreibungen		Buchwerte	
	Stand am 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR		Abgänge EUR	Stand am 1.1.2024 EUR			Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	36.364,89	0,00	0,00	36.364,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>II. Sachanlagen</u>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten											
Bauten auf fremden Grund	14.724.896,40	0,00	0,00	14.724.896,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.724.896,40	14.724.896,40
Grundwert	90.226.633,32	1.199.730,21	0,00	91.426.363,53	71.657.976,32	1.703.005,21	1.703.005,21	0,00	0,00	18.568.657,00	18.065.382,00
Gebäudewert	104.951.529,72	1.199.730,21	0,00	106.151.259,93	71.657.976,32	1.703.005,21	1.703.005,21	0,00	0,00	33.293.553,40	32.790.278,40
Bauten auf fremdem Grund und bauliche Investitionen	2.668.570,91	0,00	0,00	2.668.570,91	2.494.560,91	20.534,00	20.534,00	0,00	0,00	174.010,00	153.476,00
	107.620.100,63	1.199.730,21	0,00	108.819.630,84	74.152.537,23	1.723.539,21	1.723.539,21	0,00	0,00	33.467.563,40	32.943.754,40
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	130.122,20	0,00	0,00	130.122,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	828.262,92	0,00	828.262,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	828.262,92
	107.750.222,83	2.027.993,13	0,00	109.778.215,96	74.282.659,43	1.723.539,21	1.723.539,21	0,00	0,00	33.467.563,40	33.772.017,32
<u>III. Finanzanlagen</u>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.440.100,16	0,00	0,00	6.440.100,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.440.100,16	6.440.100,16
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	421.169,05	0,00	35.885,14	385.283,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421.169,05	385.283,91
3. Umgründungsmehrwert	859.899,84	0,00	0,00	859.899,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	859.899,84	859.899,84
	7.721.169,05	0,00	35.885,14	7.685.283,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.721.169,05	7.685.283,91
	115.507.796,77	2.027.993,13	35.885,14	117.499.864,76	74.319.024,32	1.723.539,21	1.723.539,21	0,00	0,00	41.188.732,45	41.457.301,23

LAGEBERICHT DER WOLFGANG DENZEL AKTIENGESELLSCHAFT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Wirtschaftliches Umfeld

Das Bruttoinlandsprodukt in der EU zeigte 2024 mit 0,9 % ein geringfügiges Wachstum etwas über jenem des Vorjahres. Österreichs Wirtschaft befindet sich hingegen seit zwei Jahren nahezu durchgängig in einer Rezession. Für diese Entwicklung gibt es zwei wesentliche Ursachen, die Industrierezession und eine ausgeprägte Konsumzurückhaltung. Aufgrund der schwachen Entwicklung im zweiten Halbjahr 2024 senkte die OeNB im Dezember ihre Prognose für das reale BIP-Wachstum im Jahr 2024 auf -0,9 %. Die Inflation verringerte sich von 7,8 % im Jahr 2023 um mehr als die Hälfte auf 2,9 % im Jahr 2024. Dafür sind sowohl die schwache Konjunktorentwicklung als auch die zurückgehende Kostenentwicklung auf Erzeugerebene verantwortlich. Die trüben Konjunkturaussichten in der EU sowie die sinkende Inflation im Euroraum ließen die EZB den Leitzins ab Juni 2024 mehrmals senken. Per Jahresende 2024 lag der Leitzins auf einem Niveau von 3,15 %. Aufgrund der schwächeren wirtschaftlichen Entwicklung stieg die Arbeitslosenquote in Österreich von 6,4 % in 2023 auf 7,0 % im Jahr 2024. Der PKW-Markt in der Europäischen Union stieg 2024 mit +0,8 % leicht auf 10,6 Mio. Neuzulassungen. Der österreichische Fahrzeugmarkt zeigte mit +6,1 % ein stärkeres Wachstum und lag mit 253.789 neu zugelassenen PKW über den Vorjahren. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau von 2019 liegt der PKW-Markt aber immer noch um rund 23 % zurück.

Der Markt für Büroimmobilien zeigte auch im Jahr 2024 trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds eine gute Entwicklung. Die durchschnittlichen Mieten für Büroflächen sind stabil, die Leerstandsquoten auf niedrigem Niveau. Die Büroraumkonzepte werden zunehmend innovativer und flexibler. Zudem gewinnt für die Mieter auch das Thema Nachhaltigkeit an Relevanz.

Geschäftsverlauf und finanzielle Leistungsindikatoren

Die Wolfgang Denzel AG hält überwiegend betriebsnotwendige Immobilien der Denzel Gruppe und vermietet diese an die operativen Einheiten, insbesondere an die Kundencenter. In Summe erwirtschaftete die Gesellschaft 2024 ein Ergebnis vor Steuern von € 2,3 Mio. und liegt damit über dem Vorjahresniveau (€ 2,0 Mio.). Der Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis der Gesellschaft beträgt € 4,3 Mio. (Vorjahr: € 4,1 Mio.), der Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit € 4,1 Mio. (Vorjahr: € 4,2 Mio.). Der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit ist aufgrund der 2024 getätigten Investitionen mit € 2,0 Mio. negativ (Vorjahr: € 0,7 Mio. negativ). Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit ist durch die im Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttungen sowie der Veränderung des Saldos aus Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit einem Wert von € 5,5 Mio. negativ (Vorjahr: € 1,6 Mio. negativ). In Summe ergibt sich eine zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel von € -4,0 Mio. (Vorjahr: € +1,3 Mio.). Die Eigenkapitalquote liegt bei 73,9 % (Vorjahr: 73,4%).

Investitionspolitik

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Sachanlagen in Höhe von € 2,0 Mio. getätigt.

Forschung und Entwicklung

Forschung und Entwicklung wird nicht betrieben.

Tochtergesellschaften

Die **Zitta Immobilien GmbH** hält alle betriebsnotwendigen Immobilien der Zitta Gruppe und vermietet diese an die operativen Zitta Betriebe. Im Jahr 2024 konnten dabei Mieterlöse von € 1,7 Mio. erzielt werden.

Die **Denzel Immobilien GmbH** hält 100 % der Anteile an der Vienna Immobilien Invest GmbH, einer Immobiliengesellschaft mit mehreren Objekten in Wien sowie 99 % der Anteile an der Denzelpark Innsbruck Immobilieninvest GmbH, einer Immobiliengesellschaft mit einem Objekt in Innsbruck. Beide Beteiligungen haben sich 2024 gut entwickelt und zeigen positive Ergebnisse vor Steuern.

Risiko- und Chancenmanagement

Durch die in der Wolfgang Denzel AG implementierten Kommunikationsprozesse und elektronischen Informationssysteme ist ein laufendes Monitoring der denkbaren Risikopositionen gewährleistet. Dazu zählen in erster Linie die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Konzernunternehmen aus der Vermietung von Immobilien, in- und ausländische Lieferantenverbindlichkeiten sowie die Refinanzierung bei Kreditinstituten.

Im Vermietungsbereich ist das Ausfallrisiko aufgrund der Kundenstruktur (Konzerngesellschaften) sehr gering. Die Mieten sind zum überwiegenden Teil indexgebunden (VPI). Das Ergebnis aus der Vermietung ist in hohem Maße vom jeweiligen Zinsniveau abhängig.

Das Cash-Flow- und Liquiditätsrisiko ist durch die Finanzierung in der Gruppe und eine laufende, detaillierte Liquiditätsplanung und -kontrolle wirtschaftlich als gering einzustufen. Schwankungen im laufenden Finanzierungsbedarf können durch die bestehenden, mit den Banken schriftlich vereinbarten, Kreditlinien jederzeit ausgeglichen werden.

Durch laufende Beobachtung der internen und externen Prozesse werden diese kontinuierlich verbessert und angepasst.

Im Rahmen der Strategie- und Planungsprozesse analysiert die Geschäftsleitung mögliche Chancen für jeden einzelnen Geschäftsbereich. Investitionsmöglichkeiten werden auf Basis von Wirtschaftlichkeitsberechnungen geprüft und priorisiert. Damit soll eine effektive Verwendung der vorhandenen Mittel gewährleistet werden.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Personal

Die Wolfgang Denzel AG hat selbst kein Personal.

Umweltbelange und Nachhaltigkeit

Das Thema Umwelt und Nachhaltigkeit ist uns ein großes Anliegen. Bei allen Investitionen sind Umweltaspekte und Nachhaltigkeit ein wichtiger Bestandteil des Entscheidungsprozesses. Insbesondere konnten im Zuge der Modernisierung der Standorte in den letzten Jahren Steigerungen in der Energieeffizienz erzielt werden, beispielsweise durch den Bau großflächiger Photovoltaik-Anlagen sowie durch die Umrüstung der Beleuchtung auf LED. Der Strombezug der Wolfgang Denzel AG stammt zu 100 % aus erneuerbaren Energien.

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für das Jahr 2025 wird für den Euroraum (+1,3 %) und für Österreich (+0,8 %) mit einem geringfügig steigendem, jedoch in Summe auf niedrigem Niveau liegenden Wachstum des Bruttoinlandsproduktes gerechnet. Die Inflation in Österreich (Prognose 2025: 2,4 %) soll sich weiter dem Zielwert der EZB von 2 % annähern. Die nationale Arbeitslosenquote wird für 2025 mit 7,4 % prognostiziert und damit gegenüber den Vorjahren weiter ansteigen. Die wirtschaftlichen Aussichten in Europa bleiben weiterhin unsicher. Eine aktuell von den USA ausgehende, weitere Zunahme protektionistischer Maßnahmen der Handelspartner könnte den Welthandel belasten, was sich negativ auf die offene Wirtschaft der EU auswirken würde. Für den Kfz-Markt in Österreich erwarten wir für 2025 ein ähnliches Niveau wie 2024. Für den Immobilienmarkt erwarten wir weiterhin eine konstante Entwicklung.

Auf Basis der konstanten Mieterträge plant die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2025 wieder positive Ergebnisse auf ähnlichem Niveau wie 2024.

Wien, 17. März 2025

Der Vorstand



Dr. Bernhard Stark



Mag. Heinz Gruber

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Wolfgang Denzel Aktiengesellschaft, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie 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 der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, 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 sind die gesetzlichen 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, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

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 von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern 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 die 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.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

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.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

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

21. März 2025

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Dr. Gottfried Spitzer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Elisabeth Keiblinger
Wirtschaftsprüferin

Qualifiziert elektronisch signiert:			
<small>DocuSigned by:</small> Gottfried Spitzer <small>AB7CB28424D3417...</small>		<small>DocuSigned by:</small> ppa. Elisabeth Keiblinger <small>334886F2ABEE44E...</small>	
Datum:	21.03.2025	Datum:	21.03.2025

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass der in unserem Prüfungsbericht enthaltene Bestätigungsvermerk mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen wurde und der in diesem Urkundenexemplar enthaltene Bestätigungsvermerk nur deswegen nochmals qualifiziert elektronisch signiert wurde, um eine Überprüfung der Signatur zu ermöglichen.



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.