



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 202227v

---

FIRMA

PG-Liegenschaftsverwaltung GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

28.05.2025

UNTERZEICHNET VON

X Mag. Dieter Johs  
am 23.05.2025

PRÜFWERT: 9c8202e3ce2d29b4757d7f4933f8d65c

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>21.270.512,26</b>	<b>22.533.499,10</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>19.765.277,57</b>	<b>20.500.686,32</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	19.765.277,57	20.500.686,32
Finanzanlagen	0,00	0,00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1.496.652,69</b>	<b>1.997.999,23</b>
Vorräte	0,00	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	139.429,91	93.343,87
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.357.222,78	1.904.655,36
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>23.708,55</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>8.582,00</b>	<b>11.105,00</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>21.270.512,26</b>	<b>22.533.499,10</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-1.413.950,67</b>	<b>-1.284.670,26</b>
eingefordertes Stammkapital	350.000,00	350.000,00
<i>Stammkapital</i>	350.000,00	350.000,00
<i>davon eingezahlt</i>	350.000,00	350.000,00
Kapitalrücklagen	0,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust	-1.763.950,67	-1.634.670,26
<i>davon Verlustvortrag</i>	-1.634.670,26	-1.497.422,36
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.025.466,00</b>	<b>1.003.315,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>21.658.996,93</b>	<b>22.814.854,36</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	20.944.665,23	21.598.581,43
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## offenzulegender Anhang

---

### **Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):**

*Der Jahresabschluss der PG-Liegenschaftsverwaltung GmbH weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 ein negatives Eigenkapital gem. § 225 Abs. 1 UGB in Höhe von EUR 1.413.950,67 aus.*

*Aus der Saldenliste zum Stichtag 30. April 2025 ergibt sich für das laufende Geschäftsjahr ein vorläufiger, nicht sämtliche Abschlussbuchungen abbildender Jahresfehlbetrag von EUR 144.040,21, womit sich das negative Eigenkapital zum 30. April 2025 auf EUR 1.557.990,88 erhöht hat.*

*Die Geschäftsführung nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes vorliegt, wie folgt Stellung:*

*Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 611 GB 63101 Innere Stadt am Karmeliterplatz in Graz samt darauf errichtetem Hotelgebäude. Das Hotel mit 159 Zimmern der Vier Sterne Kategorie ist langfristig an NH Hoteles Austria GmbH verpachtet.*

*Die Gesellschafterin Töpfl Privatstiftung hat mit der Gesellschaft einen Darlehensvertrag zur Eigenmittelaufbringung sowie zur teilweisen Baukostenfinanzierung abgeschlossen. Das gewährte Darlehen steht der Gesellschaft grundsätzlich langfristig zur Verfügung und ist endfällig per 31. Dezember 2046. Die Auszahlung von Zinsen sowie eine vorzeitige Rückführung des Gesellschafterdarlehens ist an die ausdrückliche Zustimmung der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG gebunden.*

*Die Gesellschafterin Töpfl Privatstiftung hat hinsichtlich ihrer Forderung gegenüber der Gesellschaft zum Stichtag 31. Dezember 2024 in Höhe von EUR 4.351.999,67 (Stand per 30. April 2025 EUR 4.351.999,67) im Sinne des § 67 Abs. 3 IO verbindlich erklärt, dass sie die Befriedigung ihrer Forderung erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs. 1 UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und dass wegen dieser Verbindlichkeiten kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht. Die Gesellschaft hat diese Erklärung angenommen.*

*Unter Berücksichtigung des vorstehend beschriebenen Sachverhaltes übersteigt im Fall einer theoretischen Liquidation der Gesellschaft der Liquidationswert der Vermögensgegenstände den Liquidationswert der Schulden, so dass zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts nicht vorliegt.*

### **Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 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. Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt. Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:*

*Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen. Das Hotelgebäude wird auf eine Nutzungsdauer von 40 Jahren, das Hotelinventar auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben.*

### **Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):**

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

EUR 18.185.089,77

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 17.246.591,33

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Die Art der dinglichen Sicherung besteht in der Weitergeltung der Pfandrechte im Höchstbetrag von EUR 6.250.000,00 und EUR 11.750.000,00 ob der Liegenschaft EZ 611, GB 63101 Innere Stadt. Weiters wurde eine Pfandurkunde im Höchstbetrag von EUR 1.200.000,00 ob der Liegenschaft EZ 611, GB 63101 Innere Stadt hinterlegt.*

### **Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):**

0

### **Falls aktive latente Steuern gebildet werden:**

*Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.*

unverrechnete Belastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

EUR 0,00

unverrechnete Entlastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

EUR 8.582,00

**Zusätzlich erforderliche Angaben zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Unternehmens (§§ 222 Abs. 2 und 236 erster Satz UGB; zu den zur Darstellung des Eigenkapitals bei einer Personengesellschaft im Sinn des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB notwendigen Angaben siehe Punkt 18):**

*In der Position "Grundstücke und Bauten" sind Grundwerte in Höhe von EUR 2.115.068,00 (Vorjahr: EUR 2.115.068,00) enthalten.*

*Unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen wird nachrangiges Kapital in Höhe von EUR 4.351.999,67 (Vorjahr: EUR 4.851.999,67) ausgewiesen. Es liegt eine Rangrücktrittsvereinbarung mit der Töpfl Privatstiftung vor, wonach die Gläubigerin gegenüber der Gesellschaft im Sinne des § 67 Abs. 3 IO verbindlich erklärt hat, dass sie die Befriedigung ihrer Forderung erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs. 1 UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und dass wegen dieser Verbindlichkeiten kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht. Die Gesellschaft hat diese Erklärung angenommen.*

**Anlagenpiegel**

	Teil 1	Anschaffungs- und Herstellungskosten				in EUR
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>24.466.418,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.466.418,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>24.466.418,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.466.418,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.965.731,68</b>	<b>735.408,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>3.965.731,68</b>	<b>735.408,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.701.140,43</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.701.140,43</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>20.500.686,32</b>	<b>19.765.277,57</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>20.500.686,32</b>	<b>19.765.277,57</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>