

Breiteneder Immobilien Parking AG, Wien

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2024



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



Shape the future
with confidence

Breiteneder Immobilien Parking AG

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Breiteneder Immobilien Parking AG

Schwarzenbergplatz 5, Top 7/1

AT-1030 Wien

Firmenbuch-Nr: 284389 w - HG Wien

Firmensitz: Wien

UID- Nr: ATU66095922

Anlagen

- Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2024
- Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024
- Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Anlagen

Breiteneder Immobilien Parking AG
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. eingefordertes und eingezahltes Nennkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	0,07	0,07	gezeichnetes Nennkapital: EUR 1.000.000,00 (Vj: EUR 1.000.000,00)		
	0,07	0,07	II. Kapitalrücklagen	82.508.992,79	82.508.992,79
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.351,36	212.412,26	1. gesetzliche Rücklage	100.000,00	100.000,00
	157.351,36	212.412,26		100.000,00	100.000,00
III. Finanzanlagen			IV. Bilanzgewinn	128.040.311,06	114.334.530,87
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	438.318.116,11	420.883.834,39	davon Gewinnvortrag: EUR 114.334.530,87		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.095.000,00	14.095.000,00	(Vj: EUR 90.418.411,45)		
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	575.870,00	474.700,00		211.649.303,85	197.943.523,66
	452.988.986,11	435.453.534,39	B. Rückstellungen		
	453.146.337,54	435.665.946,72	1. Steuerrückstellungen	4.250,00	5.750,00
B. Umlaufvermögen			2. sonstige Rückstellungen	664.427,55	1.342.539,03
I. Vorräte				668.677,55	1.348.289,03
1. noch nicht abrechenbare Leistungen	0,00	8.529,33	C. Verbindlichkeiten		
2. geleistete Anzahlungen	4.500,00	0,00	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
	4.500,00	8.529,33	EUR 24.266.918,87 (Vj: EUR 28.073.558,26)		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.624,72	56.315,26	EUR 276.346.502,77 (Vj: EUR 267.583.406,56)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.555.728,77	169.311.674,96
EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	34.583.854,79	25.666.470,47	EUR 12.562.496,77 (Vj: EUR 22.767.396,96)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
EUR 735.000,00 (Vj: EUR 964.263,41)			EUR 133.993.232,00 (Vj: EUR 146.544.278,00)		
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	702,00	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186.197,73	179.255,27
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			EUR 186.197,73 (Vj: EUR 179.255,27)		
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	543.760,85	980.527,37	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 16.846,98 (Vj: EUR 443.350,69)			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.269.019,71	97.337.036,10
	35.136.240,36	26.704.015,10	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
III. Wertpapiere und Anteile			EUR 8.665.748,94 (Vj: EUR 1.797.907,54)		
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	969.100,00	942.200,00	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
	969.100,00	942.200,00	EUR 117.603.270,77 (Vj: EUR 95.539.128,56)		
IV. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	23.134.087,86	31.124.286,84	4. sonstige Verbindlichkeiten	27.602.475,43	28.828.998,49
	59.243.928,22	58.779.031,27	davon aus Steuern:		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	134.647,28	175.996,77	EUR 0,00 (Vj: EUR 980.575,64)		
D. Aktive latente Steuern	406.490,00	327.802,75	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
			EUR 20.080,34 (Vj: EUR 21.165,76)		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 2.852.475,43 (Vj: EUR 3.328.998,49)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
			EUR 24.750.000,00 (Vj: EUR 25.500.000,00)		
	300.613.421,64	295.656.964,82			
	512.931.403,04	494.948.777,51		512.931.403,04	494.948.777,51

Breiteneder Immobilien Parking AG
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	2024	2023
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	3.271.401,96	3.534.256,46
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	621,98
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	280.500,00	100.000,00
c) übrige	12.503,57	5.925.486,76
	<u>293.003,57</u>	<u>6.026.108,74</u>
3. Personalaufwand		
a) Gehälter	-1.928.309,52	-1.903.509,85
b) soziale Aufwendungen	-330.271,11	-255.826,13
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen: EUR -28.850,15 (Vj: EUR -22.670,58) davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: EUR -301.420,96 (Vj: EUR -233.155,55)		
	<u>-2.258.580,63</u>	<u>-2.159.335,98</u>
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-74.164,87	-1.024.195,86
	<u>-74.164,87</u>	<u>-1.024.195,86</u>
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern	-6.197,80	-7.050,78
b) übrige	-4.633.667,63	-5.681.419,82
	<u>-4.639.865,43</u>	<u>-5.688.470,60</u>
6. Zwischensumme (Betriebsergebnis)	<u>-3.408.205,40</u>	<u>688.362,76</u>
7. Erträge aus Beteiligungen	27.930.000,00	29.070.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 27.930.000,00 (Vj: EUR 29.070.000,00)		
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.086.486,94	3.221.371,13
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 582.256,21 (Vj: EUR 1.841.933,29)		
9. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	128.070,00	0,00
10. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-164,37	-184.791,22
davon Abschreibungen: EUR 0,00 (Vj: EUR 184.200,00) davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.883.388,68	-12.445.057,21
davon an verbundene Unternehmen: EUR -3.618.785,86 (Vj: EUR -3.636.113,01)		
12. Zwischensumme (Finanzergebnis)	<u>19.261.003,89</u>	<u>19.661.522,70</u>
13. Ergebnis vor Steuern	<u>15.852.798,49</u>	<u>20.349.885,46</u>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.147.018,30	3.566.233,96
davon latente Steuern: EUR 78.687,25 (Vj: EUR -21.952,04)		
15. Ergebnis nach Steuern	<u>13.705.780,19</u>	<u>23.916.119,42</u>
16. Jahresüberschuss	<u>13.705.780,19</u>	<u>23.916.119,42</u>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	114.334.530,87	90.418.411,45
18. Bilanzgewinn	<u>128.040.311,06</u>	<u>114.334.530,87</u>

Anhang 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 wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

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 31.12.

Die Gesellschaft gilt zum 31.12.2024 aufgrund § 221 Abs 4a UGB idF RÄG 2014 als große Kapitalgesellschaft.

Anlagevermögen

Erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 1 bis 9 Jahren zugrunde gelegt.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren
• Hardware	1 - 6
• Geschäftsausstattung	1 – 10
• PKW	4

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind mit den historischen Anschaffungskosten sowie im Rahmen von Umgründungen mit dem beizulegenden Wert im Zeitpunkt der Einlage bewertet.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind mit dem beizulegenden Wert im Zeitpunkt der Einlage bewertet.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Zuschreibungen werden zwingend bei einer Wertaufholung gebucht, jedoch maximal bis zu den Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

Fremdwährungsforderungen werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

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

Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet oder mit dem Börsenkurs zum 31.12., sofern dieser niedriger war.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Rückstellung für noch nicht veranlagte Körperschaftsteuer.

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 vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Aktiva

A. Anlagevermögen	EUR	453.146.337,54
	Vj: EUR	435.665.946,72

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

Die Zugänge der Anteile an verbundenen Unternehmen umfassen Eigenkapitalzuschüsse an bestehenden verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 7.745.000,00 sowie den Erwerb der restlichen 35% an der Javne garaže d.o.o. Novi Sad in Höhe von EUR 9.689.281,72.

Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens handelt es sich im Wesentlichen um Anleihen.

B. Umlaufvermögen	EUR	59.243.928,22
	Vj: EUR	58.779.031,27

I. Vorräte	EUR	4.500,00
	Vj: EUR	8.529,33

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	EUR	35.136.240,36
	Vj: EUR	26.704.015,10

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	8.624,72	0,00	56.315,26	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	34.583.854,79	735.000,00	25.666.470,47	964.263,41
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	702,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	543.760,85	16.846,98	980.527,37	443.350,69
	35.136.240,36	751.846,98	26.704.015,10	1.407.614,10

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	EUR	8.624,72
	Vj: EUR	56.315,26
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	EUR	34.583.854,79
	Vj: EUR	25.666.470,47

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten:

Zusammensetzung	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
sonstige Forderungen	34.583.854,79	25.666.470,47
	34.583.854,79	25.666.470,47

Die sonstigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten vor allem Darlehensforderungen an Konzernunternehmen.

Weiters sind unter den sonstigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen auch Verrechnungen aus den Steuerumlagen gem § 9 KStG betreffend das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 4.414.977,00 und betreffend das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von EUR 717.198,00 (2023 in Höhe von EUR 3.628.936,00) sowie Beteiligungserträge in Höhe von EUR 25.080.000,00 enthalten.

Die sonstigen Forderungen sind zur Gänze erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam.

3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	EUR	0,00
	Vj: EUR	702,00
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	EUR	543.760,85
	Vj: EUR	980.527,37

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen ist eine Kompensationszahlung seitens dem Fond MEIF 7 BIP Holdings S.à r.l. enthalten, der 43% der Anteile an der Best in Parking AG hält. Da ein Teil der Kapitalerhöhung in zwei gleich hohen Raten jeweils ein bzw. zwei Jahre nach dem Closing verspätet eingezahlt wird (Juli 2024 und Juli 2025), erhält die Breiteneder Immobilien Parking AG als Mehrheitsaktionär (Anteil 57%) 4% per anno für ihren Kapitalanteil. Die dadurch entstandene Forderung beträgt per 31.12.2024 EUR 443.350,68. Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind zur Gänze nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam.

III. Wertpapiere und Anteile	EUR	969.100,00
	Vj: EUR	942.200,00
IV. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	EUR	23.134.087,86
	Vj: EUR	31.124.286,84

C. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	134.647,28
	Vj: EUR	175.996,77
D. Aktive latente Steuern	EUR	406.490,00
	Vj: EUR	327.802,75

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden und deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder umkehren. Die folgende Tabelle zeigt die latenten Steueransprüche und -schulden vor Saldierung für einzelne Bilanzpositionen.

In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können. Außerdem werden die Veränderungen der latenten Steuersalden im Laufe des Geschäftsjahres und die latenten Steuersalden am Ende des Geschäftsjahres dargestellt. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben.

Die aktiven latenten Steuern zum Bilanzstichtag wurden für temporäre Differenzen zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz für folgenden Posten gebildet:

	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2024
	EUR	EUR
Geldbeschaffungskosten	1.425.229,34	1.767.347,80

Die daraus resultierenden latenten Steuern per 31.12.2024 betragen EUR 406.490,00 (Vj: EUR 327.802,75) und entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 31.12.2023 EUR	Verbrauch / Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand am 31.12.2024 EUR
Geldbeschaffungskosten	327.802,75	47.773,82	126.461,07	406.490,00

Passiva

A. Eigenkapital	EUR	211.649.303,85
	Vj: EUR	197.943.523,66

Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt und setzt sich aus 1.000.000,00 (in Worten: einer Million) Nennbetragsaktien mit Nominale in Höhe von EUR 1.000.000,00 zusammen.

Die Beteiligungsverhältnisse lauten zum 31.12.2024:

Name	Anteil in EUR	Anteil in %
Traso Holding B.V.	502.705,00	50,2705
JB & B - Beteiligungs GmbH	192.081,00	19,2081
JB & B-PRIVATSTIFTUNG	134.172,00	13,4172
B-PRIVATSTIFTUNG	109.311,00	10,9311
TGP PRIVATSTIFTUNG	61.731,00	6,1731
	<u>1.000.000,00</u>	<u>100,0000</u>

II. Kapitalrücklagen	EUR	82.508.992,79
	Vj: EUR	82.508.992,79

Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
<u>nicht gebundene</u>	<u>82.508.992,79</u>	<u>82.508.992,79</u>
	<u>82.508.992,79</u>	<u>82.508.992,79</u>

III. Gewinnrücklagen	EUR	100.000,00
	Vj: EUR	100.000,00

Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
gesetzliche Rücklage	100.000,00	100.000,00
	100.000,00	100.000,00

B. Rückstellungen	EUR	668.677,55
	Vj: EUR	1.348.289,03

Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Steuerrückstellungen	4.250,00	5.750,00
sonstige Rückstellungen	664.427,55	1.342.539,03
	668.677,55	1.348.289,03

Die in der Bilanz ausgewiesenen sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube, nicht ausgezahlte Boni, Beratungs- und Prüfungskosten sowie für Bankzinsen, welche erst im Geschäftsjahr 2025 abgerechnet werden.

Die Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 31.12.2023 EUR	Verbrauch/ Verwendung	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Steuerrückstellungen	5.750,00	0,00	1.500,00	0,00	4.250,00
sonstige Rückstellungen	1.342.539,03	1.063.539,03	279.000,00	664.427,55	664.427,55
	1.348.289,03	1.063.539,03	280.500,00	664.427,55	668.677,55

C. Verbindlichkeiten	EUR	300.613.421,64
	Vj: EUR	295.656.964,82

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreswerte in Klammer)

	Stand 31.12.2024 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.555.728,77 (169.311.674,96)	12.562.496,77 (22.767.396,96)	82.636.108,00 (83.436.402,00)	51.357.124,00 (63.107.876,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186.197,73 (179.255,27)	186.197,73 (179.255,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.269.019,71 (97.337.036,10)	8.665.748,94 (1.797.907,54)	95.103.270,77 (95.539.128,56)	22.500.000,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	27.602.475,43 (28.828.998,49)	2.852.475,43 (3.328.998,49)	3.000.000,00 (3.000.000,00)	21.750.000,00 (22.500.000,00)
	300.613.421,64 (295.656.964,82)	24.266.918,87 (28.073.558,26)	180.739.378,77 (181.975.530,56)	95.607.124,00 (85.607.876,00)

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	146.555.728,77
	Vj: EUR	169.311.674,96

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich im Wesentlichen aus Schuldscheindarlehen gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag in Höhe von EUR 138.352.461,95 per 31.12.2024 (Vj: EUR 159.463.509,08) sowie einem Kredit zusammen, welcher per 31.12.2024 eine Gesamtnominale in Höhe von EUR 8.200.000,00 (Vj: EUR 9.840.000,00) ausweist. Die Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen resultieren aus:

dem Abschluss zweier Tranchen von Schuldscheindarlehen im September 2016,
dreier Tranchen von Schuldscheindarlehen im September und Oktober 2017,
zweier Tranchen von Schuldscheindarlehen im Zeitraum Jänner bis Dezember 2019,
einem Schuldscheindarlehen im Dezember 2022,
einer Tranche von Schuldscheindarlehen im Jänner 2023 und
einem Schuldscheindarlehen im Jänner 2024.

Die Rückzahlung der ursprünglichen Gesamtnominale der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 193.500.000,00 erfolgt
für einen Betrag von EUR 23.000.000,00 über 13 Kapitalraten,
für einen Betrag von EUR 95.000.000,00 über 10 Kapitalraten,
für einen Betrag von EUR 18.000.000,00 über 12 Kapitalraten,
sowie für einen Betrag von EUR 2.000.000,00 über 20 Kapitalraten.

Für einen Betrag von EUR 37.000.000,00 ist eine endfällige Tilgung nach sieben Jahren,
für einen Betrag von EUR 16.500.000,00 ist eine endfällige Tilgung nach zehn Jahren,
sowie für einen Betrag von EUR 2.000.000,00 eine endfällige Tilgung nach fünfzehn Jahren vereinbart.

Zum 31.12.2024 wurden bereits rund EUR 55.147.500,00 an die Schuldscheindarlehensgeber rückgeführt.

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	186.197,73
	Vj: EUR	179.255,27
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	EUR	126.269.019,71
	Vj: EUR	97.337.036,10

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten:

Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
sonstige Verbindlichkeiten	126.268.426,19	97.218.177,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	593,52	118.859,10
	126.269.019,71	97.337.036,10

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen von der Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH erhaltene Ausleihungen in Höhe von EUR 114.100.000,00 (Vj: EUR 91.600.000,00) und damit verbundene Zinsen zum Stichtag 31.12.2024.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultiert auch aus einer Vereinbarung über eine Steuerausgleichsumlage zwischen der Best in Parking AG und der Breiteneder Immobilien Parking AG, welche beginnend mit der Veranlagung 2023 eingeführt wurde.

Im Rahmen der Gruppenbesteuerung auf Ebene der Breiteneder Immobilien Parking AG als Gruppenträger werden die steuerlichen Verlustvorträge der Best in Parking AG mit steuerlichen Gewinnen von Gruppenmitgliedern verwertet. Die Berechnung der neuen Steuerausgleichsumlage erfolgt unter der Annahme, dass die Best in Parking AG als Gruppenträger

ihrer österreichischen Konzerngesellschaften fungieren würde. Diese Umlage wurde erstmalig in der aktuellen Berichtsperiode – sowohl für 2024 als auch rückwirkend für 2023 – verrechnet. Die Ausgleichsumlage, welche als Steueraufwand erfasst wurde, beträgt für das Geschäftsjahr 2023 EUR 3.344.037,00 und für das Geschäftsjahr 2024 EUR 3.001.749,55.

4. sonstige Verbindlichkeiten	EUR	27.602.475,43
	Vj EUR	28.828.998,49

Zusammensetzung	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Schuldscheindarlehen (nicht gegenüber Kreditinstituten)	15.000.000,00	15.000.000,00
sonstige hybride Finanzierungen (Mezzaninkapital)	10.545.739,73	10.703.239,73
periodische Abgrenzungen	2.036.655,36	2.124.017,36
im Rahmen der sozialen Sicherheit	20.080,34	21.165,76
Steuern	0,00	980.575,64
	27.602.475,43	28.828.998,49

Haftungsverhältnisse i. S. d. § 199 UGB EUR 184.300.000,00
Vj: EUR 137.800.000,00

	Stand 31.12.2024 EUR	gegenüber verbundenen Unternehmen EUR	Stand 31.12.2023 EUR	gegenüber verbundenen Unternehmen EUR
Garantien	184.300.000,00	184.300.000,00	128.300.000,00	128.300.000,00
Bürgschaft	0,00	0,00	9.500.000,00	9.500.000,00

Die in der Bilanz zum 31.12.2024 ausgewiesenen Haftungsverhältnisse betreffen in Höhe von EUR 150.000.000,00 Garantieerklärungen für die Tochtergesellschaft Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH (im Folgenden „BRIP KFG“).

Am 7.6.2018 hat BRIP KFG Anleihegläubiger der im Jahr 2016 emittierten Schuldverschreibungen, ISIN AT0000A1HQ07 ("2016-Schuldverschreibungen"), eingeladen, Angebote zum Umtausch in neu zu begebende 3,500 % p.a. fix verzinliche Schuldverschreibungen mit einer Nominale von bis zu EUR 60.000.000,00, unbedingt und unwiderruflich garantiert durch die Breiteneder Immobilien Parking AG, ISIN AT0000A21LB6, mit Fälligkeit im Jahr 2025 ("2018/25-Schuldverschreibungen") abzugeben (das "Umtauschangebot"). Die Umtauschfrist endete am 21.6.2018. Der BRIP KFG wurden insgesamt 2016-Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 44.000.000,00 zum Umtausch in 2018/25-Schuldverschreibungen gültig angeboten, welche von der Emittentin in diesem Umfang angenommen wurden. Auf Basis des Umtauschverhältnisses von 1:1 wurden aufgrund des Umtauschangebots 2018/25-Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 44.000.000,00 emittiert. Nach Durchführung des Umtauschangebots betrug der ausständige Gesamtnennbetrag der 2016-Schuldverschreibungen EUR 76.000.000,00.

Am 3.7.2018 hat die BRIP KFG eine mit 3,500 % fix verzinste endfällige EUR-Anleihe über EUR 50.000.000,00 mit einer Laufzeit von zehn Jahren (7/2018 – 7/2028) begeben ("2018/28-Schuldverschreibungen"). Die Zahlungen aus der Anleihe werden unwiderruflich

und unbedingt von der BRIPAG garantiert.

Am 14.6.2024 hat die BRIP KFG Anleihegläubiger der 2018-Schuldverschreibungen (ISIN AT0000A21LB6) eingeladen, Angebote zum Umtausch in die neu zu begebende 4,875% fix verzinsliche 2024-Anleihe abzugeben. Mit Ende der Umtauschfrist wurden 2018-Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 14.454.000,00 zum Umtausch angeboten und von der Emittentin angenommen. Zur Optimierung des Fälligkeitsprofils der BRIP KFG erfolgte in weiterer Folge der Rückkauf von zusätzlichen EUR 10.000.000,00 2018-Schuldverschreibungen, wodurch der ausständige Gesamtnennbetrag der 2018-Schuldverschreibung nunmehr bei EUR 19.546.000,00 liegt. Im Rahmen eines öffentlichen Angebots erfolgte die Aufstockung der 2024-Anleihe auf ein Gesamtvolumen von EUR 80.000.000,00 (07/2024 – 07/2030, ISIN AT0000A3DGB3). Die BRIPAG erweiterte in diesem Zusammenhang ihre unwiderrufliche und unbedingte Garantie, welche zum 31.12.2024 nun EUR 150.000.000,00 umfasst.

Die BRIP KFG ist aufgrund ihrer Kapitalmarktorientierung ein so genanntes Unternehmen von öffentlichem Interesse (Public Interest Entity; „PIE“) gemäß § 189a Z 1 UGB.

Eine weitere Garantie besteht in Höhe von EUR 34.300.000,00 gegenüber der Kärntner Ring 8 Liegenschaftsverwaltung GmbH.

Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse	EUR	3.271.401,96
	Vj: EUR	3.534.256,46

Zusammensetzung	2024 EUR	2023 EUR
Erlöse aus geschäftsleitender Holdingfunktion	3.050.394,72	2.836.233,33
Erlöse aus weiterverrechneten Aufwendungen	221.007,24	698.023,13
	3.271.401,96	3.534.256,46

Erlöse aus geschäftsleitender Holdingfunktion	2024 EUR	2023 EUR
Umsatzerlöse Österreich	3.050.394,72	2.836.233,33
	3.050.394,72	2.836.233,33

2. sonstige betriebliche Erträge	EUR	293.003,57
	Vj: EUR	6.026.108,74

Zusammensetzung	2024 EUR	2023 EUR
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	621,98
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	280.500,00	100.000,00
übrige	12.503,57	5.925.486,76
	293.003,57	6.026.108,74

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung einer Rückstellung für Prämien aus dem Geschäftsjahr 2022.

Der Rückgang in den übrigen sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus der Einlage der Markenrechte „Best in Parking“, „B-Move“ und „Best in Mobility“ in die Best in Parking AG, welche im Geschäftsjahr 2023 im Zuge der Umstrukturierung des Konzerns

durch den Einstieg der MEIF 7 BIP Holdings S.à r.l. durchgeführt wurde (Anteil von 43% an der Best in Parking AG).

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind Unterstützungsleistungen von der Stadt Wien in Zusammenhang mit COVID-19 in Höhe von EUR 1.003,57 sowie eine Ausgleichszahlung der UniCredit Bank Austria AG in Höhe von EUR 11.500,00 enthalten.

3. Personalaufwand	EUR	2.258.580,63
	Vj: EUR	2.159.335,98

Der Posten „Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-vorsorgekassen“ beläuft sich im Geschäftsjahr 2024 auf EUR 28.850,15 (Vj: EUR 22.670,58) und besteht aus Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen.

5. sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	4.639.865,43
	Vj: EUR	5.688.470,60

Zusammensetzung	2024	2023
	EUR	EUR
Steuern	6.197,80	7.050,78
übrige	4.633.667,63	5.681.419,82
	4.639.865,43	5.688.470,60

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Posten der übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Wesentliche Posten	2024 EUR	2023 EUR
Rechts- und Beratungsaufwand	868.869,14	726.075,60
Bankspesen	777.699,19	222.164,36
Miete Bürofläche nicht verbundene Unternehmen	539.219,84	515.175,36
Verwaltungsaufwand, Finanzwesen, Administration	471.128,53	290.058,26
sonstige betriebliche Aufwendungen	380.479,44	410.273,90
Reisespesen	373.774,11	355.236,32
Honorare von Dritten	214.646,22	1.717.574,33
Betriebskosten	179.212,10	209.033,51
Werbeaufwand	131.516,42	20.660,29
Betriebs- und Reinigungsaufwand	102.752,26	103.663,71
Versicherungsaufwand	76.620,12	90.587,28
Aufsichtsratsvergütungen	65.000,00	35.000,00
Honorare - Konzernfinanzierung	58.719,31	46.041,70
Aufwand für Wartungsverträge	56.061,11	950,00

Der Anstieg der Rechts- und Beratungsaufwendungen resultiert aus der Aufnahme eines Schuldscheindarlehens sowie dem Umtausch und der Neuemission einer Anleihe in der BRIP KFG. Die Bankspesen sind aufgrund einer Nachverrechnung von Haftungsprovisionen gestiegen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind in Höhe von EUR 378.987,44 Transaktionskosten iZm dem Einstieg eines 43%-Minderheitsgesellschafters in die Best in Parking AG enthalten, welche durch eine Ausgleichszahlung an die MEIF 7 BIP Holdings S.à r.l. beglichen werden. Die Honorare von Dritten sind im Geschäftsjahr 2024 gesunken, da die Aufwendungen im Vorjahr im Wesentlichen auf Beratungskosten in Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung der Best in Parking AG zurückzuführen sind. Der Anstieg im Werbeaufwand ist im Wesentlichen auf Anzeigenschaltungen im Zusammenhang mit dem Umtausch und der Neuemission einer Anleihe der BRIP KFG zurückzuführen. Die Aufwendungen für Wartungsverträge betreffen im Wesentlichen die monatlichen Kosten für Best in Mobility, die im Vorjahr noch in der Position Honorare von Dritten erfasst wurden.

Die Angabe betreffend die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 unterbleibt gemäß § 238 (1) Z 18 UGB, da die Breiteneder Immobilien Parking AG einen Konzernabschluss aufstellt und eine derartige Information darin enthalten ist.

7. Erträge aus Beteiligungen	EUR	27.930.000,00
	Vj: EUR	29.070.000,00

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich zusammen aus einer im Geschäftsjahr 2024 ausgeschütteten anteiligen Zusatzdividende für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von EUR 2.850.000 sowie einer anteiligen phasenkongruenten Dividende für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 25.080.000. Bei der phasenkongruenten Dividende handelt es sich um eine Ertragszurechnung im selben Zeitraum, in dem auch das Ergebnis des Beteiligungsunternehmens entsteht. Im Vorjahr beliefen sich die Erträge aus Beteiligungen auf eine im Jahr 2023 vereinnahmte Dividende für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 11.970.000 und eine phasenkongruente Dividende von EUR 17.100.000.

8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	3.086.486,94
	Vj: EUR	3.221.371,13

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen Zinserträge aus Bankguthaben und Darlehen, diese bestehen in der Höhe von EUR 582.256,21 (Vj: EUR 1.841.933,29) gegenüber verbundenen Unternehmen. Außerdem sind in diesem Posten Zinserträge gegenüber MEIF 7 BIP Holdings S.à r.l. enthalten. Da ein Teil der Kapitalerhöhung verspätet eingezahlt wird (Juli 2024 und Juli 2025), erhält die Breiteneder Immobilien Parking AG eine Verzinsung in Höhe von 4% per anno für die noch ausstehende Kapitaleinzahlung.

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	11.883.388,68
	Vj: EUR	12.445.057,21

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus Darlehen und betreffen in der Höhe von EUR 3.618.785,86 (Vj: EUR 3.636.113,01) verbundene Unternehmen.

14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	EUR	2.147.018,30
	Vj: EUR	3.566.233,96

Mit 21.12.2015 hat die Breiteneder Immobilien Parking AG eine Gruppen- und Steuerumlagenvereinbarung abgeschlossen. Mit dieser Vereinbarung (sowie weiteren Zusatzvereinbarungen) bilden die Breiteneder Immobilien Parking AG, als Gruppenträger, und weitere 25 Gesellschaften zum 31.12.2024 eine Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG.

Folgende Gesellschaften sind Teil der Steuergruppe:

- Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH,
- TGP - Beteiligungs GmbH,
- Best in Parking Garagen GmbH,
- Garage Hanuschspital Errichtungs GmbH,
- GKF Garagenbetriebsgesellschaft m.b.H.,
- A-Garagenbesitz und Vermietungs GmbH,
- Wiener Garagenbau- und Betriebs GmbH,
- Garage beim Palais Schwarzenberg Bau- und Betriebs GmbH,
- Garage Volkertstraße GmbH,
- Park & Ride Hütteldorf GmbH,
- Tiefgarage Promenade Bau- und Betriebs GmbH,

- Neuer Markt Garagenerrichtungs- und Betriebs GmbH,
- BIP R.E. GmbH,
- Ziegelofengasse 21-23 Projektentwicklungs GmbH,
- Garage Mittersteig GmbH,
- Parkgarage Aspernstraße GmbH,
- Parkgarage DC-Living GmbH,
- BIP RE & RED GmbH,
- Best in Parking AG,
- „Garage am Hof“ Gesellschaft m.b.H.,
- Kärntner Ring 8 Liegenschaftsverwaltungs GmbH,
- The Amauris GmbH
- Bmove GmbH
- Flexiskin GmbH
- Zentrum Parkgarage Innsbruck Gesellschaft m.b.H.

Mit Bescheid vom 14. Februar 2017 hat das Finanzamt die Gruppenbildung ab der Veranlagung 2015 festgestellt, letztmalig mit Bescheid vom 3. Februar 2025 die Erweiterung der Steuergruppe.

Die Position "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" setzt sich aus der Körperschaftsteuer der Steuergruppe für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR -18.500,00 (Vj: EUR -36.750,00), aus latenten Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von EUR 78.687,25 (Vj: EUR -21.952,04), sowie den Erträgen aus dem Steuerausgleich 2024 gemäß § 9 KStG mit den Gruppenmitgliedern (mit positivem Einkommen) in Höhe von EUR 4.132.175,00 (Vj: EUR 3.628.936,00) zusammen.

Auf Basis einer Vereinbarung zwischen der Best in Parking AG und der Breiteneder Immobilien Parking AG wurde beginnend mit der Veranlagung 2023 eine Steuerausgleichsumlage

eingeführt. Die Berechnung dieser Umlage erfolgt unter der Annahme, dass die Best in Parking AG als Gruppenträger ihrer österreichischen Konzerngesellschaften fungieren würde. Diese Umlage wurde erstmalig in der aktuellen Berichtsperiode – sowohl für 2024 als auch rückwirkend für 2023 – verrechnet. Die Ausgleichsumlage, welche als Steueraufwand erfasst wurde, beträgt für das Geschäftsjahr 2023 EUR 3.344.037,00 und für das Geschäftsjahr 2024 EUR 3.001.749,55.

18. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	EUR	128.040.311,06
	Vj: EUR	114.334.530,87

Vom Bilanzgewinn sind aufgrund der Einbringungen zum beizulegenden Wert im Geschäftsjahr 2020 in die Best in Parking AG EUR 47.013.582,96 gemäß § 235 Abs. 1 UGB zur Ausschüttung gesperrt.

Sonstige Angaben

Das Unternehmen gehört dem Vollkonsolidierungskreis der Breiteneder Immobilien Parking AG, Wien, an. Das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, ist die Breiteneder Immobilien Parking AG, Wien, selbst. Dieser Konzernabschluss ist beim Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien hinterlegt.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital		Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
		in EUR	Anteil in %	in EUR	
Breiteneder Immobilien Parking					
Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	808.103,60	100,00	-852.598,68	31.12.2024
BIP RE & RED GmbH	Wien	95.060.471,71	100,00	888.995,78	31.12.2024
Best in Parking AG	Wien	620.687.675,34	100,00	24.824.471,65	31.12.2024

Zahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 5 Angestellte und 0 Arbeiter (Vj: 5/0) im Vollzeitäquivalent beschäftigt.

Bezüge für Tätigkeiten der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates

An die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr 2024 Bezüge in Höhe von EUR 65.000,00 (Vj: EUR 35.000,00) geleistet.

Bezüglich der Angabe der Bezüge der leitenden Angestellten wird die Schutzklausel des § 242 Abs 4 UGB in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden weder Vorschüsse noch Kredite an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats gewährt, noch etwaige Haftungsverhältnisse zugunsten desselben Personenkreises eingegangen.

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 13.706 ab. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 128.040 auf neue Rechnung vorzutragen.

Vorstand und Aufsichtsrat

- Im abgelaufenen Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand an:
 - Johann Breiteneder
 - Mag. Philipp Gaier

- Dem Aufsichtsrat gehörten im abgelaufenen Geschäftsjahr an:
 - Mag. Werner Leiter (Vorsitzender)
 - Mag. Bettina Breiteneder (Stellvertreterin des Vorsitzenden)
 - Dr. Peter Hoffmann-Ostenhof

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Breiteneder Immobilien Parking AG (als Dienstleister) hat Dienstleistungsverträge über die betriebswirtschaftliche und organisatorische Beratung sowie Dienstleistungen im Rahmen der Administration mit Konzernunternehmen und konzernnahestehenden Unternehmen abgeschlossen.

Wien, 19. Mai 2025



Johann Breiteneder

Vorstand



Mag. Philipp Gaier

Breiteneder Immobilien Parking AG

Entwicklung des Anlagevermögens 2024

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	
	Stand 1.1.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 1.1.2024	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Stand 31.12.2024		Stand 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	1.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00	1.399,93	0,00	0,00	0,00	1.399,93	0,07	0,07	0,00
	1.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00	1.399,93	0,00	0,00	0,00	1.399,93	0,07	0,07	0,00
II. Sachanlagen														
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	389.000,49	17.421,37	0,00	8.284,55	0,00	398.137,31	176.588,23	72.317,90	0,00	8.120,18	240.785,95	157.351,36	212.412,26	72.317,90
2. geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	1.846,97	0,00	1.846,97	0,00	0,00	0,00	1.846,97	0,00	1.846,97	0,00	0,00	0,00	1.846,97
	389.000,49	19.268,34	0,00	10.131,52	0,00	398.137,31	176.588,23	74.164,87	0,00	9.967,15	240.785,95	157.351,36	212.412,26	74.164,87
III. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	420.883.834,39	17.434.281,72	0,00	0,00	0,00	438.318.116,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	438.318.116,11	420.883.834,39	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.095.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.095.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.095.000,00	14.095.000,00	0,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	618.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	618.280,00	143.580,00	0,00	101.170,00	0,00	42.410,00	575.870,00	474.700,00	0,00
	435.597.114,39	17.434.281,72	0,00	0,00	0,00	453.031.396,11	143.580,00	0,00	101.170,00	0,00	42.410,00	452.988.986,11	435.453.534,39	0,00
	435.987.514,88	17.453.550,06	0,00	10.131,52	0,00	453.430.933,42	321.568,16	74.164,87	101.170,00	9.967,15	284.595,88	453.146.337,54	435.665.946,72	74.164,87

Lagebericht der Breiteneder Immobilien Parking AG

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 verzeichneten die EU-27 ein Wachstum des realen BIP um 1,1% (Vj: 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% (Vj: 7,8%), was jedoch weiterhin über dem europäischen Durchschnitt lag. Im Gegensatz dazu konnte die italienische Wirtschaft sowohl im Jahr 2023 als auch 2024 leichtes Wachstum verzeichnen – so lag der Anstieg des BIP im Jahr 2024 bei 0,5 % nach 0,7 % im Vorjahr.¹ Kroatien setzte seinen robusten Wachstumspfad auch 2024 fort und erzielte ein reales BIP-Wachstum von 3,6 % (Vj: 3,3%). Damit lag das Land weiterhin deutlich über dem EU-Schnitt, wobei der wesentliche Wachstumstreiber erneut der Tourismussektor war.²

¹ WIFO (März 2025)

² WKO (2025)

1.2. Entwicklungen im Branchenumfeld

1.2.1. Parkraumbewirtschaftung

Die Entwicklungen im Branchenumfeld des Unternehmens werden unter anderem durch die Megatrends Urbanisierung, Mobilität und Digitalisierung getrieben. Europaweit ziehen immer mehr Menschen in Städte, die als wirtschaftliche und kulturelle Zentren eine hohe Lebensqualität bieten. Das zunehmende Bevölkerungswachstum führt auch zu einem steigenden Bedarf an innovativen Mobilitätslösungen. Um die Lebensqualität in Städten zu steigern, werden Parkflächen an der Oberfläche kontinuierlich reduziert bzw. auf kostenpflichtiges Parken umgestellt. Aufgrund der geringeren Verfügbarkeit von On-Street-Parking-Möglichkeiten werden vermehrt Parkgaragen direkt angesteuert, wodurch sich der emissionsintensive Parkplatzsuchverkehr reduziert. Zudem werden verstärkt Park & Ride/Rail-Anlagen genutzt, um mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zielort zu gelangen. Autoverkehr wird dabei immer klimafreundlicher, da der Anteil von E-Fahrzeugen zunimmt, wobei sich die Dynamik bei der Neuzulassung von E-Fahrzeugen im Jahr 2024 in Europa etwas reduziert hat. Die Anforderungen an den Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur, vor allem auch im städtischen Bereich, bleiben bestehen. Dementsprechend wird auch das Angebot in den Garagen um die benötigte E-Ladestruktur ergänzt, weswegen sich diese vom reinen Parkraum hin zu den E-Tankstellen der Zukunft entwickeln.

Auch die zunehmende Digitalisierung nimmt Einfluss auf die Gestaltung von Parkraum und Mobilität. Vor allem Städte setzen zunehmend auf die digitale und autonome Steuerung ihrer Infrastruktur, wie beispielsweise im Verkehrsmanagement und entwickeln sich dahingehend zu sogenannten Smart Cities. Parkräume müssen daher technisch aufgerüstet werden, um die gewünschten Funktionen zu ermöglichen. Diese Entwicklungen tragen nicht nur zur Digitalisierung bei, sondern erhöhen auch den Komfort bei der Nutzung und somit die Wettbewerbsfähigkeit von Parkinfrastruktur.

1.2.2. Immobilienwirtschaft

Der europäische Immobilieninvestmentmarkt zeigte im Jahr 2024 erstmals seit mehreren Jahren wieder deutliche Erholungstendenzen. Die Investitionen stiegen um 23% auf EUR 206 Mrd. und markierten damit das erste Wachstum seit 2021. Den stärksten relativen Zuwachs verzeichnete der Hotelsektor mit einem Plus von 36%, gefolgt vom Wohnimmobiliensegment mit +29% und dem Einzelhandel mit +28%. Trotz anhaltender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten bleibt die Marktstimmung insgesamt positiv. Für 2025 wird eine weitere Belebung der Investitionstätigkeit erwartet.³ Auch der österreichische Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete 2024 eine positive Entwicklung. Das Gesamtvolumen der Transaktionen belief sich auf rund EUR 2,7 Mrd. Besonders Wien stach hervor: Das Investitionsvolumen lag mit EUR 1,9 Mrd. um 7% über dem Vorjahreswert.⁴

Die österreichische Hotelbranche profitierte im Jahr 2024 vom Aufschwung im Tourismus. Mit 152,7 Mio. Nächtigungen wurde der bisherige Rekord aus dem Jahr 2019 übertroffen.⁵ In Wien erreichte der Städtetourismus einen neuen Höchstwert: 18,9 Mio. Nächtigungen entsprechen einem Zuwachs von 9% gegenüber 2023. Deutschland blieb mit 3,5 Mio. Nächtigungen der wichtigste Herkunftsmarkt, gefolgt von Österreich mit 3,4 Mio. Nächtigungen. Die USA belegten mit 1,2 Mio. Nächtigungen und einem Zuwachs von 17% den dritten Platz unter den internationalen Herkunftsmärkten.⁶

³ CBRE Research (März 2025)

⁴ CBRE Research (Februar 2025)

⁵ CBRE Research (Februar 2025)

⁶ Stadt Wien (Jänner 2025)

1.3. Tätigkeit der Gesellschaft und Geschäftsverlauf

Die Breiteneder Immobilien Parking AG ist die länderübergreifende Holdinggesellschaft der Breiteneder Immobilien Parking, die ein führender Entwickler, Eigentümer und Betreiber von Parkraum- und Mobilitätsinfrastruktur in Mittel- und Südosteuropa ist. Zudem entwickelt und betreibt die Gruppe auch Immobilien in anderen Assetklassen, wie Hotel, Wohnbau, Büro und Retail. Die Gruppe weitet ihr Angebot nicht nur in den Kernmärkten, Österreich, Italien und Kroatien, kontinuierlich aus, sondern konzentriert sich zudem auf Wachstumsmärkte in Südosteuropa, wie Slowenien, Serbien und Albanien. Zudem verfügt die Unternehmensgruppe über Standorte in der Schweiz und der Slowakei.

In den letzten Jahren wurde das Standortnetz im Zuge der Wachstumsstrategie deutlich ausgebaut. Mit Dezember 2024 betreibt die Gruppe über ihre Tochtergesellschaften rund 92.000 Stellplätze (Vj: 88.000) an 210 Standorten (Vj: 200) in 44 Städten (Vj: 41). Die Mehrzahl der Standorte wird durch langfristige Konzessionen und Baurechte bzw. im Eigentum betrieben.

Die Aktivitäten der Gruppe decken die gesamte vertikale Wertschöpfungskette von Parkraumlösungen im Rahmen des DBFOM-Modells ab, welche die Projektidee und die Planung (Design), den Bau und die Projektumsetzung (Build), die Finanzierung (Finance), den Betrieb (Operate) und die Wartung von Parkeinrichtungen (Maintain) umfasst. Mit diesen Dienstleistungen ist die Gruppe in der Lage, die unterschiedlichen Anforderungen von Kommunen, Parkkunden (Privat und Business) und anderen Interessengruppen zu erfüllen, indem sie integrierte "360°-Lösungen" anbietet. Neben der Parkraumbewirtschaftung rundet die Gruppe ihr Angebot durch digitale und nachhaltige Lösungen zur Umsetzung zukünftiger Mobilitätskonzepte in europäischen Städten ab. Mit Dezember 2024 bietet der Konzern an seinen Standorten 564 Ladestationen für Elektrofahrzeuge an (intern und extern betrieben). Die Anzahl wird in den nächsten Jahren weiter steigen, wobei einige dieser Ladestationen

sogar mit selbst erzeugter Solarenergie betrieben werden.

Das Portfolio der Gruppe umfasst über ihre Tochtergesellschaften zudem innovative Park- und Bezahldienste (zB Bmove App), integrierte IT-Lösungen (zB RAO) sowie nachhaltige Bautechnologien (zB Flexiskin). Auf diese Weise kombiniert die Gruppe ein stabiles und etabliertes Geschäftsmodell für die Parkraumbewirtschaftung mit ergänzenden innovativen Angeboten, die das Wachstum des Kerngeschäfts unterstützen.

Im sonstigen Immobilienbereich betreibt die Gruppe aktuell unter anderem das Luxus-Boutique-Hotel „The Amauris Vienna“, das sich in bester Lage in der Wiener Innenstadt befindet und 62 Zimmer sowie ein Gourmet-Restaurant umfasst. Einige Immobilien generieren durch deren Bewirtschaftung laufende Erträge. Diverse sonstige Immobilienprojekte befinden sich aktuell in der Entwicklungsphase, darunter gemischt genutzte Projekte in Kroatien und Italien. Ein weiteres Hotelprojekt ist unter anderem in Split in Kroatien geplant.

Die Breiteneder Immobilien Parking AG unterstützt alle Landesholdinggesellschaften mit ihren Kompetenzen in den zentralen Bereichen IT, Personal, Marketing, ESG, Treasury (inkl. Analysetätigkeit und Zinsmanagement), Controlling, Konzernrechnungslegung, interne Revision, Risikomanagement und Compliance, wobei Leistungen zum Teil über die Mitarbeiter*innen der Best in Parking AG erbracht werden.

Über die vollkonsolidierte Tochtergesellschaft Best in Parking AG bewirtschaftet das Unternehmen Standorte im On- und Off-Street-Parking, wobei das Portfolio laufend ausgebaut und neue Mobilitätslösungen entwickelt werden. Die Entwicklung und der Betrieb der sonstigen Immobilien (mit überwiegender Nutzung in anderen Assetklassen als Parken) wird über die BIP RE & RED GmbH abgewickelt. Für die effiziente Bedienung der Liquiditätsanforderungen der Gruppe wurde die Breiteneder Immobilien Parking

Konzernfinanzierungs GmbH (vormals Best in Parking - Konzernfinanzierungs GmbH) gegründet, die seit 2016 regelmäßig Anleihen begeben hat.

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

1.4. Analyse unter Einbeziehung der wichtigsten finanziellen Leistungsindikatoren

Ertragslage

	2024		2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	3.271	91,8	3.534	37,0	-263	-7,4
Sonstige betriebliche Erträge	293	8,2	6.026	63,0	-5.733	-95,1
Betriebliche Erträge	3.564	100,0	9.560	100,0	-5.996	-62,7
Personalaufwand	-2.259	-63,4	-2.160	-22,6	-99	4,6
Abschreibungen	-74	-2,1	-1.024	-10,7	950	-92,8
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-4.640	-130,2	-5.688	-59,5	1.048	-18,4
Betriebsergebnis	-3.408	-95,7	688	7,2	-4.097	-595,5
Finanzerträge	31.145	873,9	32.291	337,8	-1.146	-3,5
Finanzaufwendungen	-11.884	-333,4	-12.629	-132,1	745	-5,9
Finanzergebnis	19.261	540,5	19.662	205,7	-401	-2,0
Ergebnis vor Steuern	15.853	444,8	20.350	212,9	-4.498	-22,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.147	-60,2	3.566	37,3	-5.713	-160,2
Ergebnis nach Steuern	13.706	384,6	23.916	250,2	-10.211	-42,7
Jahresüberschuss	13.706	384,6	23.916	250,2	-10.211	-42,7
Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	114.335	3.208,1	90.418	945,8	23.917	26,5
Bilanzgewinn	128.040	3.592,7	114.335	1.196,0	13.706	12,0

Die Umsatzerlöse umfassen Weiterverrechnungen an Konzerngesellschaften auf Basis des Büroservice- und Konzerndienstleistungsvertrages. Insbesondere betrifft dies die Nutzung von Büroräumlichkeiten inkl. Infrastruktur und dazugehöriger Dienstleistungen sowie Managementaufwendungen. Der deutliche Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge und korrespondierend dazu bei den Abschreibungen ist insbesondere auf die Einlage von Markenrechten in die Tochtergesellschaft Best in Parking AG im Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen. Im Rahmen des Einstiegs des Investors MEIF 7 BIP Holdings S.à r.l. in die Best in Parking AG, der 43% im Zuge einer Kapitalerhöhung übernommen hat, wurde die Einlage von Markenrechten, die vor allem in der Best in Parking AG genutzt werden, vereinbart.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert aus Umstrukturierungen im Konzern, da einige Verträge – insbesondere IT-bezogene Lizenz- Nutzungs- und Wartungsverträge – nunmehr mit der Best in Parking AG abgeschlossen wurden.

Die Finanzerträge enthalten Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 27.930.000,00, die auf die anteilige Zusatzdividende 2023 (EUR 2.850.000,00) sowie auf die anteilige phasenkongruente Dividende 2024 (EUR 25.080.000,00) der Best in Parking AG zurückzuführen sind.

Der Finanzaufwand resultiert insbesondere aus Konzernverbindlichkeiten gegenüber der 100%-igen Tochtergesellschaft Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH. Die Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH hat Erlöse aus den in den Jahren 2018 und 2024 erfolgten Anleiheemissionen in Höhe von insgesamt EUR 114.100.000,00 im Wege von Ausleihungen zu Marktbedingungen an die Breiteneder Immobilien Parking AG weitergegeben. Außerdem sind Zinsen aus den Schuldscheindarlehen (Emissionen in 2016, 2017, 2019, 2022, 2023 und 2024) im Finanzaufwand enthalten.

Das negative Ergebnis aus „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ resultiert aus einer Vereinbarung über eine Steuerausgleichsumlage zwischen der Best in Parking AG und der Breiteneder Immobilien Parking AG, welche beginnend mit der Veranlagung 2023 eingeführt wurde. Im Rahmen der Gruppenbesteuerung auf Ebene der Breiteneder Immobilien Parking AG als Gruppenträger werden die steuerlichen Verlustvorträge der Best in Parking AG mit steuerlichen Gewinnen von Gruppenmitgliedern verwertet. Die Berechnung dieser Steuerausgleichsumlage erfolgt unter der Annahme, dass die Best in Parking AG als Gruppenträger ihrer österreichischen Konzerngesellschaften fungieren würde. Diese Umlage wurde erstmalig in der aktuellen Berichtsperiode sowohl für 2024 als auch rückwirkend für 2023 verrechnet. Die Ausgleichsumlage, welche als Steueraufwand erfasst wurde, beträgt für das Geschäftsjahr 2023 EUR 3.344.037,00 und für das Geschäftsjahr 2024 EUR 3.001.749,55.

Vermögenslage

Aktiva

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Sachanlagen	157	0,0	212	0,0	-55	-25,9
Finanzanlagen	452.989	88,4	435.454	88,0	17.535	4,0
Anlagevermögen	453.146	88,4	435.666	88,0	17.480	4,0
Vorräte	4	0,0	9	0,0	-5	-55,6
Lieferforderungen	9	0,0	56	0,0	-47	-83,9
Konzernforderungen	34.584	6,7	25.667	5,2	8.917	34,7
Übrige Forderungen	544	0,1	981	0,2	-437	-44,5
Liquide Mittel	24.103	4,7	32.066	6,5	-7.963	-24,8
Umlaufvermögen	59.244	11,5	58.779	11,9	465	0,8
Rechnungsabgrenzungsposten	135	0,0	176	0,0	-41	-23,3
Aktive latente Steuern	406	0,1	328	0,1	78	23,8
A K T I V A	512.931	100,0	494.949	100,0	17.982	3,6

Die Veränderung in den Finanzanlagen ist auf Zugänge bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen durch Eigenkapitalzuschüsse an bestehenden verbundenen Unternehmen sowie den Erwerb des restlichen 35%-Anteils an der Javne garaže d.o.o. Novi Sad (Serbien) zurückzuführen.

Die Erhöhung der Konzernforderungen betrifft im Wesentlichen die Beteiligungserträge der Best in Parking AG. Auf Basis der Eigenkapitalzuschüsse an bestehenden verbundenen Unternehmen und dem angeführten Anteils Erwerb kam es zu einer Reduktion der liquiden Mittel.

Passiva

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Nennkapital	1.000	0,2	1.000	0,2	0	---
Kapitalrücklagen	82.509	16,1	82.509	16,7	0	---
Gewinnrücklagen	100	0,0	100	0,0	0	---
Bilanzgewinn	128.040	25,0	114.335	23,1	13.705	12,0
Eigenkapital	211.649	41,3	197.944	40,0	13.705	6,9
Eigene Mittel	211.649	41,3	197.944	40,0	13.705	6,9
Verbindlichkeiten	158.743	30,9	172.044	34,8	-13.301	-7,7
Konzernverbindlichkeiten	117.603	22,9	95.539	19,3	22.064	23,1
langfristiges Fremdkapital	276.346	53,8	267.583	54,1	8.763	3,3
Rückstellungen	669	0,1	1.348	0,3	-679	-50,4
Lieferantenverbindlichkeiten	186	0,0	179	0,0	7	3,9
Bankverbindlichkeiten	12.563	2,5	22.768	4,5	-10.205	-44,8
Übrige Verbindlichkeiten	2.852	0,6	3.329	0,7	-477	-14,3
Konzernverbindlichkeiten	8.666	1,7	1.798	0,4	6.868	382,0
kurzfristiges Fremdkapital	24.936	4,9	29.422	5,9	-4.486	-15,2
Fremde Mittel	301.282	58,7	297.005	60,0	4.277	1,4
P A S S I V A	512.931	100,0	494.949	100,0	17.982	3,6

Die Erhöhung des Eigenkapital ist auf einen Zuwachs des Bilanzgewinns zurückzuführen. Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals resultierte insbesondere aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber der Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH.

Liquiditätslage

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	15.853	20.350
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	74	1.150
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	-128	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	-887
Geldfluss aus dem Ergebnis	15.799	20.613
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.030	151
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-32.406	-13.109
Abnahme / Zunahme von Rückstellungen	-679	752
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-30.215	-78.953
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	28.939	77.617
Netto-Geldabfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	-17.532	7.071
Einzahlungen aus Ertragsteuern	49	166
Netto-Geldabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-17.483	7.237
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	0	2.031
Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen mit verbundenen Unternehmen	7.279	68.056
Einzahlungen aus Dividenden	19.950	24.970
Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-19	-565
Auszahlungen aus Finanzanlagenzugang und sonstigen Finanzinvestitionen mit verbundenen Unternehmen	-17.461	-26.033
Netto-Geldzufluss aus der Investitionstätigkeit	9.749	68.459
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	22.500	10.108
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-22.756	-85.391
Netto-Geldabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-256	-75.283
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-7.990	413
Finanzmittelfonds am Beginn der Periode	31.124	30.711
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	23.134	31.124
Definition des Finanzmittelfonds:	2024	2023
	TEUR	TEUR
Kassenbestand, Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	23.134	31.124
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	23.134	31.124

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR -17.483 (Vj: TEUR 7.237). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug in der Berichtsperiode TEUR 9.749 (Vj: TEUR 68.459) und ist im Wesentlichen auf Auszahlungen von Kapitalzuschüssen, sowie Einzahlungen von Dividenden zurückzuführen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR -256 (Vj: TEUR -75.283).

2. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

3. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben.

4. Bericht über die Zweigniederlassungen

Das Unternehmen unterhält keine Zweigniederlassungen.

5. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Breiteneder Immobilien Parking AG ist die länderübergreifende Holdinggesellschaft einer führenden Unternehmensgruppe (Breiteneder Immobilien Parking Gruppe) für Parkraum- und Mobilitätsinfrastruktur sowie Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung in Mittel- und Südosteuropa. Es wird daher im Folgenden vor allem auf nichtfinanzielle Leistungsindikatoren der Gruppe eingegangen.

5.1. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Der Mitarbeiter*innenstand der Breiteneder Immobilien Parking AG belief sich im Jahr 2024 im Periodendurchschnitt auf 5 Mitarbeiter*innen im Vollzeitäquivalent, die gesamte Gruppe beschäftigte in der Berichtsperiode 556 Vollzeitäquivalente. Die Frauenquote in der Gruppe lag zum Stichtag 31.12.2024 bei 24% (2023: 21%).

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 ist 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 Verpflegung und öffentliche Verkehrsmittel (bzw. Parken) 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 gruppenübergreifenden HSEQ-Managementsystems (Health, Safety, Environment, Quality) 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 Immobilienprojekten, insbesondere Parkraum- und Mobilitätsinfrastruktur in Mittel- und Südosteuropa, ist sich der Konzern seiner Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt bewusst.

Bei jenen Standorten, welche im Eigentum, über ein Baurecht oder eine Konzession bzw. in Miete/Pacht betrieben werden, kann das Unternehmen alle wesentlichen Entscheidungen für die Ausstattung und den Betrieb der Immobilie treffen. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei auch die Ausstattung von Immobilien mit Photovoltaikanlagen, in einem ersten Schritt wurde dazu auf der Pratergarage in Wien eine Solaranlage errichtet, wodurch die Garage energieautark betrieben wird. Zusätzlich sind sechs weitere Photovoltaikanlagen (5 davon auf Hochgaragen) geplant.

Das Unternehmen ist zudem bemüht den Bau und Betrieb aller Immobilien möglichst ressourcenschonend durchzuführen. Unter anderem wird etwa die Verwendung nachhaltiger und langlebiger sowie recycelter Baumaterialien forciert. In diesem Sinne werden auch die innovativen Bodenbeläge des Tochterunternehmens Flexiskin herangezogen, welche sogar über europaweite Patente geschützt sind. In Bezug auf den umweltfreundlichen Betrieb, verfügen die italienischen Standorte zudem über Zertifikate zu den Standards ISO 9001 und ISO 14001. Diese Standards legen gewissen Anforderungen an den Umweltschutz und das betriebliche Qualitätsmanagement fest, welche für den Erhalt der Zertifizierung erfüllt werden müssen. Diese Zertifizierungen werden im Rahmen des HSEQ-Managementsystems derzeit auf die gesamte Gruppe ausgerollt.

Insgesamt verfügt die Gruppe per 31.12.2024 über 564 E-Ladepunkte in Österreich, Italien, Kroatien, Slowenien, Serbien und der Slowakei (2023: 510). Angesichts der fortschreitenden Umstellung auf E-Mobilität plant die Gruppe, ihr Netz an Ladestationen für elektrische Fahrzeuge mittelfristig auf 1.000 E-Ladepunkte auszubauen und diese nach Möglichkeit mit selbst erzeugter Solarenergie zu betreiben. In ausgewählten Garagen in Österreich werden zudem Sharing Angebote betrieben, die Kund*innen etwa das Ausleihen von diversen E-Fahrzeugen, vom E-Auto bis zum E-Scooter, ermöglichen.

Für das Jahr 2023 hat der Teilkonzern der 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. Diese Bilanz 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. Die Treibhausgasbilanz für das Jahr 2024 befindet sich derzeit in der Erarbeitung und soll auf die gesamte Breiteneder Immobilien

Parking Gruppe ausgeweitet werden.

Auch bei der Umsetzung von Immobilienprojekten wird das Thema Nachhaltigkeit bereits aktiv eingebracht. So wurde etwa im Hotel „The Amauris Vienna“ bereits bei der Ausstattung verstärkt auf regionale Lieferanten aus dem europäischen Raum gesetzt. Die Umstellung auf ein energieeffizientes Beleuchtungssystem sowie auf ein modernes Fernheizungs- und Kühlungssystem trägt zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes bei. Darüber hinaus werden durch den Einsatz modernster Online-Lösungen in den täglichen Abläufen, neuester Technologie im gesamten Gebäude und der Nutzung von Tablets wertvolle Ressourcen eingespart. Des Weiteren setzt „The Amauris Vienna“ auf umweltfreundliche Reinigungsmittel und nachhaltige Pflegeprodukte, die in den Zimmern bereitgestellt werden. Das Hotel fördert durch ein umfassendes Recycling-Programm aktiv die Mülltrennung und -reduktion. Im Gourmetrestaurant Glasswing wird ein Zero-Waste Ansatz verfolgt. Das Frühstück wird bewusst À la carte angeboten, um die Lebensmittelverschwendung auf ein Minimum zu reduzieren. Die Philosophie der Nachhaltigkeit spiegelt sich auch in der Herkunft der Zutaten wider: Sowohl im Restaurant als auch im Bar & Bistro werden überwiegend Produkte von regionalen Erzeugern verwendet, die höchste Qualität und Frische garantieren. Ein zentrales Element ist dabei die Pantry, in der eingekaufte Lebensmittel sorgfältig eingelegt, fermentiert und getrocknet werden, um ihre Haltbarkeit zu verlängern und den Abfall zu minimieren.

Im Zuge der laufenden Nachhaltigkeitsmaßnahmen ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen, um einen Teil des Energiebedarfs künftig durch erneuerbare Quellen zu decken. Ergänzend dazu wird ein Dachgarten errichtet, der einen umweltfreundlichen Anbau von Kräutern und Gemüse ermöglicht. Eine Zertifizierung des „The Amauris Vienna“ nach dem ÖGNI-Zertifizierungssystem „Gebäude im Betrieb“ befindet sich derzeit in Umsetzung. Das System dient als Instrument zur Schaffung von Transparenz und veranschaulicht den aktuellen Zustand sowie die Nachhaltigkeitsperformance des Hotels.

5.3. Governance

Das Unternehmen 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 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) der Vereinten Nationen zu fördern. Der Beitritt zum UN Global Compact dient als verbindliche Leitlinie und stellt ein klares öffentliches Bekenntnis dar, sich in den kommenden Jahren verstärkt in den Bereichen Umweltschutz, Menschenrechte, Arbeitsnormen und Korruptionsbekämpfung zu engagieren. Diese Verpflichtung gilt für den ganzen Konzern und unterstreicht das gemeinsame Engagement für eine nachhaltige und verantwortungsbewusste Unternehmensführung.

6. Kontrollsystem über die Finanzberichterstattung

Die Breiteneder Immobilien Parking AG hat ein striktes Internes Kontrollsystem (IKS) im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sowie die Finanzberichterstattung implementiert. Das IKS der Gruppe bzw. der einzelnen Gesellschaft gewährleistet die Vollständigkeit, Zuverlässigkeit und Nachvollziehbarkeit von Finanzinformationen. Darüber hinaus werden die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Prozesse sowie die Einhaltung der gesetzlichen, vertraglichen und internen Regelungen sichergestellt.

Der Rechnungslegungsprozess umfasst dabei alle wesentlichen Arbeitsschritte, die gewährleisten, dass die rechnungslegungsrelevanten Informationen vollständig, richtig und zeitgerecht erfasst und verarbeitet werden und die Abbildung in der Finanzberichterstattung den jeweils anzuwendenden Rechnungslegungsstandards entspricht.

In der Aufbau- und Ablauforganisation sind klare und eindeutige Verantwortungen bezogen auf die Einzelgesellschaften und den Konzern vorgegeben. Den zentralen Funktionsbereichen „Corporate Accounting“ sowie „Group Controlling“ obliegen dabei die Ausgestaltung einheitlicher Konzernrichtlinien auf dem neuesten fachlichen Stand sowie die Organisation und Kontrolle der Finanzberichterstattung im Konzern.

Die Berichterstattung an Vorstand und Aufsichtsrat der Breiteneder Immobilien Parking AG erfolgt regelmäßig, umfassend und zeitnah. Die Übereinstimmung mit konzerninternen Richtlinien und Verfahren für die Erfassung, Verbuchung und Bilanzierung von Geschäftsfällen wird kontinuierlich kontrolliert. Die eingesetzten Datenverarbeitungssysteme werden gezielt weiterentwickelt und laufend optimiert. Der Rechnungslegungsprozess und die Finanzberichterstattung werden regelmäßig systematisch auf mögliche Risiken geprüft. Verbesserungsmaßnahmen werden schnellstmöglich eingeleitet und rasch umgesetzt. Es erfolgen in Einzelfällen auch interne Schwerpunktprüfungen.

7. Risikoberichterstattung

7.1. Risikomanagement

Seit dem Jahr 2023 verfügt der größte Teilkonzern, die Best in Parking AG, über ein Risk Management Framework, das den Risikomanagementprozess inklusive der jeweiligen Verantwortlichkeiten definiert. Ziel dieses Framework ist, die Visibilität von Risiken und Chancen zu erhöhen und eine risikoadäquate Reaktion im Einklang mit dem festgelegten Risikoappetit sicherzustellen. Die wesentlichen Risiken werden halbjährlich im Risikoregister erfasst, bewertet und kontinuierlich überwacht. Darauf aufbauend werden spezifische Kontrollen und Maßnahmen entwickelt. Da innerhalb der Best in Parking Gruppe auch Immobilienprojekte in anderen Assetklassen realisiert werden, fungiert das Risikoregister

zugleich als Bezugsrahmen für die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe und leistet damit einen Beitrag zur integrierten Risikosteuerung und -minimierung im Gesamtkonzern.

Das Risikoregister umfasst die Bereiche Entwicklung, Bau und Betrieb von Parkraum- und Immobilienprojekten sowie die Bereiche Marktumfeld, Digitalisierung, Personal, Health & Safety, regulatorisches Umfeld, Klima/Umwelt und Finanzen. Auf Basis der Risikoanalyse werden die identifizierten wesentlichen Risiken sowie relevante Marktrisiken und finanzielle Risiken im Detail behandelt. Zur Minimierung dieser Risiken wurden bereits gezielte Maßnahmen ergriffen, die sich in Umsetzung befinden.

Allgemeine Markt- und Erlösrisiken werden über die Unternehmenssteuerung – insbesondere durch Budgetierung, Forecasting und regelmäßiges Berichtswesen – erfasst und gesteuert. Investitionsbezogene Risiken werden im Rahmen der Investitionsrechnung systematisch identifiziert und bewertet.

7.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen das Unternehmen ausgesetzt ist

Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit

Ein mangelnder Erfolg bei der Umsetzung neuer strategischer Geschäftsfelder sowie strukturelle Veränderungen infolge des Wandels im Mobilitätsverhalten, in der Verkehrsmittelindustrie oder durch verkehrspolitische Maßnahmen könnten die Nachfrage nach Parkraumlösungen und somit die Geschäftsentwicklung der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe negativ beeinflussen. Diesem Risiko wird durch ein laufendes Monitoring der Geschäftsentwicklung und relevanter Branchentrends begegnet. Ein zentrales Risiko im operativen Geschäft stellen Brandereignisse an bestehenden Standorten dar. Obwohl die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingeschätzt wird, kann ein solcher Vorfall erhebliche Sachschäden, Betriebsunterbrechungen sowie finanzielle Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Minimierung dieses Risikos wurden 2024 gruppenweite Brandschutztrainings durchgeführt. Risiken im Bereich des Lieferantenmanagements ergeben sich insbesondere durch eine

fehlende Standardisierung und Transparenz in der Auswahl, Bewertung und Steuerung von Lieferantenbeziehungen. Dies kann zu Qualitätsmängeln, Versorgungsengpässen oder erhöhten Beschaffungskosten führen. Mit der Einführung einer konzernweiten Procurement Policy samt klar definierten Prozessen und Informationsanforderungen Anfang 2025 wurde dieses Risiko deutlich reduziert.

Risiken im Zusammenhang mit dem (makro-)ökonomischen und politischen Umfeld

Zu den makroökonomischen und geopolitischen Risiken zählen insbesondere hohe Inflation, steigende Energie- und Rohstoffpreise, volatile Märkte sowie politische Unsicherheiten in einzelnen Ländern. Diese externen Faktoren können sich punktuell auf Kostenstrukturen oder Investitionsentscheidungen auswirken. Insgesamt wird das Konjunkturrisiko jedoch als gering eingestuft. Wesentliche Gründe dafür sind die Resilienz des Geschäftsmodells, das von keiner kritischen Abhängigkeit in globalen Lieferketten geprägt ist. Die operativen Tochtergesellschaften sind in wirtschaftlich starken Regionen mit hoher Kaufkraft und anhaltendem Entwicklungspotenzial tätig. Gleichzeitig führt die zunehmende Reduktion innerstädtischer Parkflächen zu einer strukturell gestützten Nachfrage. Auch potenzielle Kostensteigerungen oder Materialengpässen können im Kerngeschäft weitgehend kompensiert werden – unter anderem durch gezielte Preisanpassungen, da die Preissensitivität der Kund*innen gering und das Angebot alternativer Parkmöglichkeiten begrenzt ist. Globale Engpässe bei Rohstoffen könnten hingegen punktuell bei der Realisierung neuer Immobilienprojekte zu Verzögerungen führen.

Risiken im Zusammenhang mit Markt- und Wettbewerb

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe operiert in einem fragmentierten Markt mit einer Vielzahl von Wettbewerbern, von kleinen lokalen Parkhausbetreibern bis zu großen regionalen und internationalen Anbietern. Aufgrund hoher Errichtungskosten und Eintrittsbarrieren ist das Risiko zusätzlicher Wettbewerber jedoch begrenzt. Für nicht im

Eigentum stehende Parkgaragen ist die Gruppe durch langfristige, eigentumsähnliche Konzessions- und Baurechtsverträge abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit des gesamten Portfolios einschließlich Miet-, Pacht und Managementverträge beträgt mehr als 50 Jahre, wodurch eine stabile Basis und langfristige Planungssicherheit gewährleistet werden. Die Verlängerung bestehender Verträge stellt jedoch ein potenzielles Risiko dar, da Verträge auslaufen oder nicht zu den gewünschten Konditionen verlängert werden könnten. Dieses Risiko wird durch frühzeitige Gespräche und proaktive Verhandlungen mit den Partnern adressiert, um die langfristige Sicherung der profitablen Vertragsverhältnisse zu gewährleisten.

Risiken im Zusammenhang mit dem regulatorischen Umfeld

Aktuelle und neue Garagenprojekte der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe befinden sich häufig im öffentlichen Raum, wodurch die Gruppe dem Risiko von politischen und regulatorischen Änderungen ausgesetzt ist. Die zunehmende Reduktion öffentlicher Parkflächen in Innenstädten sowie die Erweiterung kostenpflichtiger Parkräume – wie beispielsweise durch die Parkregulierung in Wien – verstärken hingegen die Nachfrage nach Off-Street-Parkflächen wie Garagen. Ein weiteres relevantes regulatorisches Risiko stellt die Verletzung von Datenschutzvorgaben, insbesondere der DSGVO, dar. Verstöße könnten nicht nur zu Reputationsschäden führen, sondern auch finanzielle Strafen nach sich ziehen. Dem begegnet die Gruppe durch die Implementierung von Richtlinien und Systemen, die die kontinuierliche Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sicherstellen.

7.3. Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Die wesentlichen Finanzinstrumente für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns umfassen Finanzanlagen, Kreditverbindlichkeiten und Derivate. Die Breiteneder Immobilien Parking AG ist dabei verschiedenen Risiken ausgesetzt, insbesondere Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiken sowie Zinsänderungs- und Ausfallsrisiken. Zur

Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit und finanziellen Flexibilität organisiert die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe entsprechende Liquiditätsreserven, die durch Anleiheemissionen oder den Abschluss von Schuldscheindarlehen bereitgestellt werden. Die Anleiheemissionen werden über die Tochtergesellschaft Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH abgewickelt.

Das Unternehmen hat ein umfassendes Kontrollumfeld etabliert, das Richtlinien und Prozesse zur Beurteilung, Genehmigung, Berichterstattung und Überwachung des Einsatzes von Derivaten umfasst. Dabei wird sichergestellt, dass der Einsatz finanzieller Instrumente ausschließlich zu Absicherungszwecken erfolgt und nicht zu spekulativen Zwecken genutzt wird.

Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer rollierenden Liquiditätsplanung werden liquide Mittel disponiert und Kreditlinien gesteuert. Um Liquiditätsrisiken zu verringern, setzt die Gruppe unterschiedliche Finanzierungsinstrumente ein, sodass eine Diversifikation der Finanzierungsquellen erreicht und das Fälligkeitsprofil fristenkongruent optimiert wird. Darüber hinaus werden die Auswirkungen möglicher Risikoszenarien auf die Liquiditätsentwicklung simuliert. Die Fristigkeiten der Finanzierung entsprechen den zukünftigen Liquiditätserfordernissen des Unternehmens. Im Rahmen des benötigten Nachweises der Erfüllung des Covenants aus den Anleihe- und gleichlautenden Schuldscheindarlehensbedingungen ergab sich eine positive Übererfüllung zu Gunsten der Gesellschaft.

Zinsänderungsrisiko

Die Verbindlichkeiten der Gruppe sind überwiegend zu festen Zinssätzen strukturiert oder über Zinsswaps abgesichert, sodass Zinsänderungen nur einen geringen Einfluss auf das

Finanzergebnis haben. Um das potenzielle Zinsrisiko langfristiger Finanzierungen abzusichern, setzt der Konzern derivative Instrumente in Form von Zinsswaps (Plain Vanilla IRS) ein.

Kredit- und Ausfallsrisiko

Die Tochtergesellschaften der Breiteneder Immobilien Parking AG sind im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzlich einem Ausfallsrisiko ausgesetzt, das sowohl aus dem operativen Geschäft als auch aus finanziellen Investitionen resultieren kann. Im Kerngeschäft Parken ist das Ausfallsrisiko aufgrund der direkten Bezahlung im Zusammenhang mit der Leistungserbringung jedoch unwesentlich. Da die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eine breite Basis an Kunden aus verschiedenen Branchen und Regionen abdecken, ist eine Konzentration von Risiken nicht gegeben.

Währungsrisiko

Nach der Einführung des Euro in Kroatien Anfang 2023 ist die Gruppe nahezu ausschließlich im Euro-Raum tätig. Die einzigen Ausnahmen stellen eine Garage in der Schweiz (CHF) sowie die Tätigkeit in Serbien (RSD) dar. In Albanien war die Tochtergesellschaft im Jahr 2024 noch nicht operativ tätig, jedoch befindet sich derzeit eine Garage in diesem Markt in Entwicklung. Alle Finanzverbindlichkeiten der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe sind in Euro denominated.

7.4. Allgemeines Risikoumfeld

Während sich das Inflations- und Zinsrisiko im Jahr 2025 weiter abschwächen sollte, dürften Risiken wie geopolitische Unsicherheiten, Lieferketteengpässe sowie die Folgen des Klimawandels das globale Risikoumfeld auch 2025 beeinflussen.

Zum 31.12.2024 ergaben sich aus klimabezogenen Risiken keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss der Breiteneder Immobilien Parking AG. Zur effektiven Steuerung der

klimabezogenen Risiken und der Verwirklichung des klimabezogenen Chancenpotentials wurde eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt.

Die Breiteneder Immobilien Parking AG ist geschäftlich nicht unmittelbar von den militärischen Auseinandersetzungen in der Ukraine bzw. im Nahen Osten betroffen. Indirekt erhöht sich aber wie für die gesamte Industrielandschaft auch für die Breiteneder Immobilien Parking AG die Gefahr von Lieferengpässen und steigenden Rohstoffkosten sowie von negativen Auswirkungen auf die Kapitalmärkte.

8. Ausblick

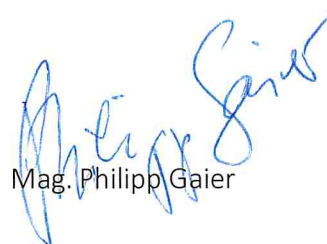
Das Unternehmen erwartet aus heutiger Sicht eine stabile, kontinuierliche Entwicklung der Umsatz- und Ertragskennzahlen im Jahr 2025. Insbesondere die Nachfrage im Kerngeschäft Parken und Mobilität ist, unter anderem unterstützt durch den Megatrend Urbanisierung, weiterhin stark und zeigt sich auch durch die international wirtschaftspolitischen Unsicherheiten kaum beeinflusst. Durch eine gut gefüllte Projekt-Pipeline sollte das Standortnetz im Bereich Parken und Mobilität in den nächsten Jahren kontinuierlich ausgebaut und durch diverse Immobilienprojekte in anderen Assetklassen ergänzt werden.

Wien, am 19. Mai 2025



Johann Breiteneder

Vorstand



Mag. Philipp Gaier

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

Breiteneder Immobilien Parking AG, 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 der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses 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 Prüfungsausschuss 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 Prüfungsausschuss 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 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, am 19. Mai 2025

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

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