



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 384120h

---

FIRMA

API Besitz 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

23.04.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 02bbb26c54f7a6f519bc577f8d6e15f6

Mag. Alexander Wolfgring, geb 17.09.1962

am 14.04.2025

DSA Gabriele Gottwald-Nathaniel MAS, geb 10.11.1964

am 14.04.2025

Mag. Sabine Schelmbauer, geb 07.05.1972

am 14.04.2025

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>10.561.769,72</b>	<b>9.158</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>4.566.567,49</b>	<b>8.986</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	4.566.567,49	8.986
Finanzanlagen	0,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5.995.202,23</b>	<b>23</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	500.000,00	17
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	5.495.202,23	6
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	149
<b>PASSIVA</b>	<b>10.561.769,72</b>	<b>9.158</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>9.780.441,40</b>	<b>5.823</b>
eingefordertes Stammkapital	124.900,00	125
<i>Stammkapital</i>	142.400,00	142
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-17.500,00	-18
<i>davon eingezahlt</i>	124.900,00	125
Kapitalrücklagen	6.601.631,15	6.602
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	3.053.910,25	-904
<i>davon Verlustvortrag</i>	-903.686,01	-379
Rückstellungen	10.950,00	11
Verbindlichkeiten	770.378,32	3.325
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	3.000
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

## offenzulegender Anhang

---

### Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):

#### Allgemeine Grundsätze

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. Auf Grund der weiter bestehenden Unklarheit in Hinblick auf die konkrete weitere Nutzung der Hauptliegenschaft hat die Gesellschaft im Jahr 2018 Maßnahmen gesetzt, um für die grundsätzlich möglichen Zukunftsszenarien die Refinanzierung entsprechend sicherstellen zu können. Es wurde durch Begebung eines Genussrechtes ein strategischer Partner aufgenommen, der der Gesellschaft zusätzlich ein Darlehen gewährte, sodass sämtliche Bankkredite und Darlehen sowie das Zinnsicherungsinstrument rückgeführt bzw. aufgelöst werden konnten.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Liegenschaft Mackgasse 7-11 geteilt und auf den durch diese Teilung neu gebildeten Grundstücken ein Baurecht eingeräumt und für das andere sowie ein weiteres im Eigentum der Gesellschaft stehendes Grundstück ein Kaufvertrag unter aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen.

Im September 2024 traten die aufschiebenden Bedingungen des Verkaufsvertrages ein und die Liegenschaft wurde übergeben.

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.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern ausgewiesen.

#### Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 (Vorjahr: EUR 1.000,00) wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

#### Nutzungsdauer in Jahren

Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

8,00

-

34,48

Jahre

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen wurden mit dem Nennwert, die sonstigen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

#### Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr, daher erfolgte keine Abzinsung.

*Verbindlichkeiten*

*Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.*

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

*Da die AVZ GmbH seit der Wandlung des Genussrechtskapitals in Beteiligung Mehrheitsgesellschafterin der Gesellschaft ist, wird die API Besitz GmbH ab dem Geschäftsjahr 2023 in den Konsolidierungskreis der AVZ Privatstiftung zur Verwaltung von Anteilsrechten aufgenommen und hat daher die Bilanzierungsrichtlinien der AVZ Gruppe einzuhalten. Insofern kommt es zu folgender Änderung der bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden: Für künftige steuerliche Ansprüche aus steuerlichen Verlustvorträgen wurden im Vorjahr aktive latente Steuern aktiviert.*

*Gruppenbesteuerung: Seit 1.1.2024 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG.*

*Gemäß Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung ist eine positive Steuerumlage in Höhe des aktuell geltenden Körperschaftsteuersatzes vermindert um 1,6%-Punkte für vom Gruppenmitglied dem Gruppenträger zugerechnete positive Einkommen (steuerliche Gewinne) zu leisten. Zu Lasten des Gruppenmitglieds einbehaltene oder vom Gruppenmitglied entrichtete Steuern (z.B. inländische Kapitalertragsteuer), die auf Ebene des Gruppenträgers angerechnet oder gutgeschrieben werden, mindern den Betrag der positiven Steuerumlage.*

*Wird dem Gruppenträger vom Gruppenmitglied ein negatives Einkommen (steuerlicher Verlust) zugerechnet, so ist als negative Steuerumlage des Gruppenträgers an das Gruppenmitglied ein Betrag in Höhe des aktuell geltenden Körperschaftsteuersatzes vermindert um 1,6%-Punkte des zugerechneten negativen Einkommens (steuerlicher Verlust) zu leisten, sofern das zugerechnete negative Einkommen in einem zusammengefassten positiven Ergebnis des Gruppenträgers (vor Abzug von Sonderausgaben) bzw. in einem zusammengefassten positiven Ergebnis aller Gruppenmitglieder (ohne Einbeziehung des Gruppenträgers) Deckung findet. Zu Lasten des Gruppenmitglieds einbehaltene oder vom Gruppenmitglied entrichtete Steuern (z.B. inländische Kapitalertragsteuer), die auf Ebene des Gruppenträgers angerechnet oder gutgeschrieben werden sind spätestens bis Ende September des Folgejahres gutzuschreiben.*

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3):

Einfluss auf die Vermögens,- Finanz- und Ertragslage:

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

0

**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>20.535.532,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.085.541,46</b>	<b>9.449.991,23</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>20.535.532,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.085.541,46</b>	<b>9.449.991,23</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>11.549.372,90</b>	<b>243.594,10</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>11.549.372,90</b>	<b>243.594,10</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>6.909.543,26</b>	<b>4.883.423,74</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>6.909.543,26</b>	<b>4.883.423,74</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>8.986.159,79</b>	<b>4.566.567,49</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>8.986.159,79</b>	<b>4.566.567,49</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>