



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 425662z

---

FIRMA

PFI PORT FOLIO Asset Management 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

23.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Thomas Levenitschnig, geb 04.06.1967

am 18.09.2025

Mag. Roland Reckziegel, geb 15.12.1979

am 18.09.2025

PRÜFWERT: 99b3dbd8223e267704a4831d2a4e51c4

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>298.039,64</b>	<b>403</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>223.209,21</b>	<b>233</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	223.209,21	233
Finanzanlagen	0,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>73.599,17</b>	<b>169</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	36.089,76	140
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	37.509,41	29
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.231,26</b>	<b>1</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>298.039,64</b>	<b>403</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-829.183,82</b>	<b>-389</b>
eingefordertes Stammkapital	17.500,00	18
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-17.500,00	-18
<i>davon eingezahlt</i>	17.500,00	18
Kapitalrücklagen	1.985.040,75	1.985
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust	-2.831.724,57	-2.392
<i>davon Verlustvortrag</i>	-2.391.984,72	-1.983
<b>Rückstellungen</b>	<b>36.542,59</b>	<b>32</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>1.090.680,87</b>	<b>761</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## offenzulegender Anhang

---

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

#### *Negatives Eigenkapital*

*Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten negatives Eigenkapital in Höhe von EUR -829.183,82 (Vorjahr: EUR -389.443,97) aus.*

*Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, da die Geschäftsführung mit einer positiven Entwicklung der Wirtschaftslage der Gesellschaft rechnet. Darüber hinaus hat die Gesellschafterin PFI Port Folio Immobilien GmbH eine harte Patronatserklärung abgegeben.*

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

#### *Allgemeine Grundsätze*

*Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.*

*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 eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.*

*Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde entsprechend Rechnung getragen.*

*Seit 2022 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger dieser Gruppe ist die PFI Port Folio Immobilien GmbH.*

*Im Gruppenvertrag wurde als Umlagemethode die Verteilungsmethode festgelegt.*

#### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

*Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.*

*Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:*

#### *Anlagevermögen*

#### *Sachanlagen*

*Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßigen Abschreibungen vermindert.*

*Die planmäßigen Abschreibungen wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrundegelegt wird:*

*Nutzungsdauer in Jahren*

*andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 - 8*

*Erworbene abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 (= geringwertige Vermögensgegenstände) wurden entsprechend den steuerrechtlichen Bestimmungen im Jahr ihrer Anschaffung sofort vollständig abgeschrieben.*

*Alle geringwertigen Vermögensgegenstände, die zur entgeltlichen Überlassung bestimmt sind, wurden entsprechend den steuerrechtlichen Bestimmungen im Jahr ihres Zuganges aktiviert und planmäßig abgeschrieben.*

#### *Umlaufvermögen*

#### *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände*

*Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.*

*Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.*

*Rückstellungen*

*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.*

*Verbindlichkeiten*

*Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.*

**Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):**

*EUR 0,00*

*Keine*

**Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB) an bzw. für**

a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite: *EUR 0,00*

Zinsen dafür: *EUR 0,00*

*Keine*

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge: *EUR 0,00*

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

*Keine*

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

9

**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>321.879,19</b>	<b>28.908,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>350.787,65</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>7.469,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.469,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>314.410,19</b>	<b>28.908,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>343.318,65</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>88.683,61</b>	<b>38.894,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>7.469,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>81.214,61</b>	<b>38.894,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>127.578,44</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.469,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>120.109,44</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>233.195,58</b>	<b>223.209,21</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>233.195,58</b>	<b>223.209,21</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>