

Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinan- zierungs GmbH, 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 Konzernfinanzierungs GmbH

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	PASSIVA	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Finanzanlagen			I. eingefordertes und eingezahltes Nennkapital	100.000,00	100.000,00
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	114.100.000,00	91.600.000,00	gezeichnetes Nennkapital: EUR 100.000,00 (Vj: EUR 100.000,00)		
	<u>114.100.000,00</u>	<u>91.600.000,00</u>	nicht eingeforderte ausstehende Einlagen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
	114.100.000,00	91.600.000,00	eigene Anteile: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
B. Umlaufvermögen			II. Gewinnrücklagen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. gesetzliche Rücklage	10.000,00	10.000,00
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	5.822.639,64	5.618.177,00		10.000,00	10.000,00
davon sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände:			III. Bilanzgewinn	698.103,60	1.550.702,28
EUR 5.822.639,64 (Vj: EUR 5.618.177,00)			davon Gewinnvortrag: EUR 1.550.702,28		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:			(Vj: EUR 1.475.759,78)		
EUR 3.503.270,77 (Vj: EUR 3.939.128,56)	<u>5.822.639,64</u>	<u>5.618.177,00</u>		808.103,60	1.660.702,28
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	33.392.621,20	75.704,20	B. Rückstellungen		
	<u>39.215.260,84</u>	<u>5.693.881,20</u>	1. sonstige Rückstellungen	18.000,00	16.900,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	15.105,64	45.241,60		18.000,00	16.900,00
D. Aktive latente Steuern	147.266,69	45.974,70	C. Verbindlichkeiten		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 22.648.579,10 (Vj: EUR 1.687.569,91)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
			EUR 130.000.000,00 (Vj: EUR 94.000.000,00)		
			1. Anleihen	149.546.000,00	94.000.000,00
			davon konvertibel:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 19.546.000,00 (Vj: EUR 0,00)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
			EUR 130.000.000,00 (Vj: EUR 94.000.000,00)		
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.086,60	11.014,00
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 1.086,60 (Vj: EUR 11.014,00)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	14.966,87
			davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 1.715,87)		
			davon sonstige Verbindlichkeiten:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 13.251,00)		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 14.966,87)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			4. sonstige Verbindlichkeiten	3.101.492,50	1.661.589,04
			davon aus Steuern:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 3.101.492,50 (Vj: EUR 1.661.589,04)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
				152.648.579,10	95.687.569,91
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.950,47	19.925,31
				<u>153.477.633,17</u>	<u>97.385.097,50</u>
				153.477.633,17	97.385.097,50

Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	EUR	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		58.719,31	46.041,70
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		200,00
		0,00	200,00
3. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) übrige	-603.409,87		-54.977,98
		-603.409,87	-54.977,98
4. Zwischensumme (Betriebsergebnis)		-544.690,56	-8.736,28
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.393.366,82	3.652.568,91
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.618.785,86 (Vj: EUR 3.636.113,01)			
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.802.566,93	-3.543.645,72
davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			
7. Zwischensumme (Finanzergebnis)		-409.200,11	108.923,19
8. Ergebnis vor Steuern		-953.890,67	100.186,91
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		101.291,99	-25.244,41
davon latente Steuern: EUR -101.291,99 (Vj: EUR -11.993,41)			
10. Ergebnis nach Steuern		-852.598,68	74.942,50
11. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)		-852.598,68	74.942,50
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.550.702,28	1.475.759,78
13. Bilanzgewinn		698.103,60	1.550.702,28

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeines

Die Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH (im Folgenden "BRIP KFG") ist aufgrund ihrer Kapitalmarktorientierung ein so genanntes Unternehmen von öffentlichem Interesse (Public Interest Entity; „PIE“) gemäß § 189a Z1 UGB und ist daher stets, unabhängig von ihren Größenmerkmalen, als große Kapitalgesellschaft einzustufen.

Die Gesellschaft gehört dem Vollkonsolidierungskreis der Breiteneder Immobilien Parking AG (im Folgenden "BRIPAG"), Wien, an und wird in deren Konzernabschluss einbezogen. Dies ist der Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen, in den die Gesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss der BRIPAG wird beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt.

Gemäß § 238 (1) Z12 letzter Satz UGB nimmt die Gesellschaft die Befreiung der Angaben zu Geschäften mit verbundenen Unternehmen in Anspruch. Andere angabepflichtige Geschäfte mit nahestehenden Personen fanden im Geschäftsjahr nicht statt.

Die Gesellschaft beschäftigte sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr keine Mitarbeiter.

Im Geschäftsjahr wurden weder Vorschüsse oder Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats gewährt noch etwaige Haftungsverhältnisse zugunsten desselben Personenkreises eingegangen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB.

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 31.12.2024.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert bewertet. Bei Finanzanlagen, die keine Beteiligungen sind, erfolgt die Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert (§ 189a Z4 UGB).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

In den übrigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Aktiva**A. Anlagevermögen****Ausleihungen an verbundene Unternehmen**

In den Geschäftsjahren 2016, 2018 und 2019 wurden Finanzierungsverträge mit verbundenen Unternehmen mit einer Gesamtlaufzeit von mehr als fünf Jahren in Höhe von EUR 50.000.000,00 und einer Gesamtlaufzeit von bis zu fünf Jahren in Höhe von EUR 117.600.000,00 abgeschlossen. Im Jänner 2023 wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 76.000.000,00 von der BRIPAG zurückbezahlt. Im letzten Quartal 2024 wurde die Ausleiherung um EUR 22.500.000,00, mit einer Laufzeit von sechs Jahren, erhöht. Per 31.12.2024 bestehen Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 114.100.000,00 (Vorjahr: EUR 91.600.000,00).

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der kumulierten Abschreibung des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten geht aus Anlage 3a hervor.

B. Umlaufvermögen**I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten:

	Stand 31.12.2024 EUR	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR	Stand 31.12.2023 EUR	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR
Forderungen aus Finanzierung	5.820.977,98	3.503.270,77	5.617.639,47	3.939.128,56
Forderungen aus Organschaft	1.661,66	0,00	537,53	0,00
	5.822.639,64	3.503.270,77	5.618.177,00	3.939.128,56

In den Forderungen aus Finanzierung gegenüber verbundenen Unternehmen zum 31.12.2024 sind Zinserträge in Höhe von EUR 5.820.977,98, davon EUR 3.908.254,28 aus Vorperioden (Vorjahr: EUR 5.617.639,47, davon EUR 3.864.773,01 aus Vorperioden) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden. Die Forderungen aus Finanzierung beinhalten größtenteils aus der Ausleihungsgewährung resultierende Zinsforderungen sowie in geringerem Ausmaß an die BRIPAG verrechnete Manipulationsgebühren und weiterverrechnete Kosten.

C. Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen den unternehmensrechtlichen 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 folgende Posten gebildet:

	Stand am 31.12.2023 EUR	Stand am 31.12.2024 EUR
Geldbeschaffungskosten	199.890,00	640.289,97

Die daraus resultierenden latenten Steuern per 31.12.2024 betragen EUR 147.266,69.

Für die Emission 2018 kommt der Körperschaftsteuersatz in Höhe von 24% (2023) und 23% (ab 2024) zur Anwendung. Für den Umtausch und die Neuemission der Anleihe 2024 kommt der Körperschaftsteuersatz in Höhe von 23% zur Anwendung.

Der Anstieg der latenten Steuern im Geschäftsjahr 2024 resultiert aus dem Umtausch und der Neuemission der Anleihe 2024 und den dadurch entstandenen Geldbeschaffungskosten.

Die latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 31.12.2023 EUR	Verbrauch / Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand am 31.12.2024 EUR
latente Steuern	45.974,70	-21.746,92	123.038,91	147.266,69

Passiva**A. Eigenkapital**

Das Stammkapital beträgt zum 31.12.2024 EUR 100.000,00 und ist zur Gänze einbezahlt.

Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

	31.12.2024	31.12.2023
Eigenmittelquote in % (§ 23 URG)		
$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital} - \text{Erhaltene Anzahlungen}}$	0,5%	1,7%
Fiktive Schuldentilgungsdauer in Jahren (§ 24 Abs. 1 URG)		
$\frac{\text{Effektivverschuldung}}{\text{Mittelüberschuss}}$	negativ	1.276,03
Effektivverschuldung in TEUR (§ 24 Abs. 1 URG)		
Fremdkapital - Liquide Mittel - Erhaltene Anzahlungen	119.274	95.629
Mittelüberschuss in TEUR (§ 24 Abs. 2 URG)	-853	75

Die Eigenmittelquote errechnet sich aus der Summe des Eigenkapitals dividiert durch das Gesamtkapital. Die zum 31.12.2024 ermittelte Eigenmittelquote ist für den Betrieb der Gesellschaft ausreichend, da die BRIP KFG im Konzernverbund der BRIPAG und ihrer Tochtergesellschaften agiert. Für alle wesentlichen langfristigen Verbindlichkeiten der BRIP KFG bestehen unwiderrufliche und unbedingte Haftungen der BRIPAG.

Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 Abs 1 URG beträgt zum 31.12.2024 mehr als 15 Jahre (negativ). Die Gesellschaft verfügt jedoch über einen ausreichend hohen Stand an liquiden Mittel, um die Rückzahlung der im Juni 2025 fälligen Anleihe zu gewährleisten.

B. Rückstellungen

	Stand 31.12.2023 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
sonstige Rückstellungen	16.900,00	-16.900,00	0,00	18.000,00	18.000,00
Summe	16.900,00	-16.900,00	0,00	18.000,00	18.000,00

Die sonstigen Rückstellungen betreffen zur Gänze die anteiligen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2024 für die Prüfung des Jahresabschlusses.

C. Verbindlichkeiten

	Stand 31.12.2024 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR
Anleihen	149.546.000,00 (94.000.000,00)	19.546.000,00 (0,00)	50.000.000,00 (94.000.000,00)	80.000.000,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.086,60 (11.014,00)	1.086,60 (11.014,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (14.966,87)	0,00 (14.966,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	3.101.492,50 (1.661.589,04)	3.101.492,50 (1.661.589,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Summe	152.648.579,10 (95.687.569,91)	22.648.579,10 (1.687.569,91)	50.000.000,00 (94.000.000,00)	80.000.000,00 (0,00)

Am 07.06.2018 hat die 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 verzinsliche Schuldverschreibungen im Nominale von bis zu EUR 60.000.000,00, unbedingt und unwiderruflich garantiert durch die BRIPAG, ISIN AT0000A21LB6, mit Fälligkeit im Jahr 2025 ("2018/25-Schuldverschreibungen") abzugeben (das "Umtauschangebot"). Die Umtauschfrist endete am 21.06.2018. 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 03.07.2018 hat die BRIP KFG eine mit 3,500% fix verzinsten endfällige EUR-Anleihe über EUR 50.000.000,00 mit einer Laufzeit von zehn Jahren (7/2018 – 7/2028, ISIN AT0000A21LA8) begeben ("2018/28-Schuldverschreibungen"). Die Zahlungen aus der Anleihe werden unwiderruflich und unbedingt von der BRIPAG garantiert.

Per 17.01.2023 wurde von der FMA ein Emissionsprogramm in Höhe von EUR 170.000.000,00 genehmigt, wobei keine Emission aus diesem Programm erfolgt ist. Der Prospekt steht auf der Website der BRIPAG als Download zur Verfügung (www.b-i-p.com/investor-relations/). Die Gültigkeit des erstellten Prospekts endete mit 16.01.2024.

Am 14.06.2024 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. Zu 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.

Die sonstigen Verbindlichkeiten werden erst nach dem Abschlussstichtag zur Gänze zahlungswirksam. Sie setzen sich ausschließlich aus abgegrenzten und noch nicht fälligen Zinsverbindlichkeiten aus den begebenen Anleihen zusammen.

Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen für die Prüfung zum 31.12.2024 EUR 18.000,00 (Vorjahr: EUR 16.900,00). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen Bankspesen und Beratungsleistungen in Zusammenhang mit dem Umtausch und der Neuemission der Anleihe im Geschäftsjahr 2024.

Steuern vom Einkommen

Mit 21.12.2015 hat die BRIP KFG eine Gruppen- und Steuerumlagenvereinbarung mit der BRIPAG abgeschlossen. Mit dieser Vereinbarung bilden die BRIPAG, als Gruppenträger, und die BRIP KFG, als Gruppenmitglied, sowie weitere Gesellschaften der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe eine Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG.

Mit Bescheid vom 14.02.2017 hat das Finanzamt die Gruppenbildung ab der Veranlagung 2015 festgestellt.

Der Steueraufwand in Höhe von EUR 101.291,99 (Vorjahr: EUR 25.244,41) entfällt im Betrag von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 13.251,00) auf laufende Steuern vom Einkommen und Ertrag und iHv EUR 101.291,99 (Vorjahr: EUR 11.993,41) auf latente Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag eingetreten, die nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz zu berücksichtigen waren.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR -852.598,68 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 698.103,60 auf neue Rechnung vorzutragen.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführung (EUR 0,00) sowie die Aufsichtsratsvergütungen (EUR 10.000,00) betragen im Berichtszeitraum EUR 10.000,00 (Vorjahr: EUR 10.000,00).

- Im abgelaufenen Geschäftsjahr gehörte der Geschäftsführung an:
 - Johann Breiteneder, Schwarzenbergplatz 5, Top 7/1, 1030 Wien

- Dem Aufsichtsrat gehörten im abgelaufenen Geschäftsjahr an:
 - Mag. Werner Leiter (Vorsitzender), Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 1/Top 13, 1100 Wien
 - Dr. Martin Zuffer (Stellvertreter des Vorsitzenden), Gauermanngasse 2, 1010 Wien
 - Dr. Peter Hoffmann-Ostenhof, Stallburggasse 2/5, 1010 Wien

Wien, am 28. April 2025

Johann Breiteneder
Geschäftsführer



Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH

Entwicklung des Anlagevermögens 2024

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte		Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
	Stand 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 EUR	
I. Finanzanlagen												
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	91.600.000,00	22.500.000,00	0,00	114.100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	114.100.000,00	91.600.000,00	0,00
	91.600.000,00	22.500.000,00	0,00	114.100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	114.100.000,00	91.600.000,00	0,00

Lagebericht der Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH

für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2024

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

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 verzeichnete die EU-27 ein Wachstum des realen BIP um 1,1% (Vorjahr: 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% (Vorjahr: 7,8%), was jedoch weiterhin über dem europäischen Durchschnitt lag.¹ Dennoch blieb die Investitionstätigkeit aufgrund anhaltender geopolitischer Unsicherheiten verhalten. Während sich einige Dienstleistungsbranchen erholten, blieb das Wachstum in der Industrie schwach, was auf hohe Finanzierungskosten und eine insgesamt zurückhaltende Auftragslage zurückzuführen war.²

1.2. Geschäftsverlauf

Die Geschäftstätigkeit der Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH (im Folgenden „BRIP KFG“) umfasst das Finanzmanagement, insbesondere die Veranlagung und Aufnahme von Geldern den Kapitalmarkt betreffend und die Konzentration von Zahlungsströmen der Breiteneder Immobilien Parking AG (im Folgenden „BRIPAG“) sowie deren direkten oder indirekten Beteiligungsgesellschaften. Bankgeschäfte gemäß § 1 BWG sind jedenfalls ausgenommen.

¹ WIFO (März 2025)

² Institut für Höhere Studien (Dezember 2024)

Für den Abschluss zum 31.12.2024 belief sich der Jahresfehlbetrag der BRIP KFG auf EUR -852.598,68. Das Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR -953.890,67 setzt sich aus einem Betriebsergebnis in Höhe von EUR -544.690,56 und dem Finanzergebnis in Höhe von EUR -409.200,11 zusammen.

Im Folgenden wird auf die für die Gesellschaft wichtigsten finanz- bzw. erfolgswirtschaftlichen Kennzahlen eingegangen und deren Berechnung kurz erklärt. Aufgrund der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

1.3. Vermögenslage

Nachfolgend wird der Vermögens- und Kapitalaufbau der Gesellschaft zum 31.12.2024 erläutert und mit den Daten der Bilanz zum 31.12.2023 verglichen. Die sachlich zusammengehörenden Bilanzposten werden zusammengefasst. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden als langfristig angesehen.

A K T I V A

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Finanzanlagen	114.100	74,3	91.600	94,1	22.500	24,6
Anlagevermögen	114.100	74,3	91.600	94,1	22.500	24,6
Konzernforderungen	5.822	3,8	5.618	5,8	204	3,6
Liquide Mittel	33.393	21,8	76	0,1	33.317	---
Umlaufvermögen	39.215	25,6	5.694	5,9	33.521	588,7
Rechnungsabgrenzungsposten	15	0,0	45	0,0	-30	-66,7
Aktive latente Steuern	147	0,1	46	0,0	101	219,6
A K T I V A	153.478	100,0	97.385	100,0	56.093	57,6

P A S S I V A

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Nennkapital	100	0,1	100	0,1	0	---
Gewinnrücklagen	10	0,0	10	0,0	0	---
Bilanzgewinn	698	0,5	1.551	1,6	-853	-55,0
Eigenkapital	808	0,6	1.661	1,7	-853	-51,4
Eigene Mittel	808	0,6	1.661	1,7	-853	-51,4
Langfristige Verbindlichkeiten	130.000	84,7	94.000	96,5	36.000	38,3
Langfristiges Fremdkapital	130.000	84,7	94.000	96,5	36.000	38,3
Rückstellungen	18	0,0	17	0,0	1	5,9
Lieferantenverbindlichkeiten	1	0,0	11	0,0	-10	-90,9
Übrige Verbindlichkeiten	22.648	14,7	1.661	1,8	20.987	1.263,5
Konzernverbindlichkeiten	0	0,0	15	0,0	-15	-100,0
Kurzfristiges Fremdkapital	22.667	14,7	1.704	1,8	20.963	1.230,2
Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,0	20	0,0	-17	-85,0
Fremde Mittel	152.670	99,4	95.724	98,3	56.946	59,5
P A S S I V A	153.478	100,0	97.385	100,0	56.093	57,6

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 56.093 erhöht und beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 153.478, was insbesondere auf die Neuemission der Anleihe 2024-2030 im Juli 2024 im Gesamtvolumen von TEUR 80.000 zurückzuführen war. Zur Optimierung des Fälligkeitsprofils wurde die Anleiheemission von einem Umtauschprogramm begleitet, so wurden im Jahr 2024 TEUR 24.454 der Anleihe 2018-2025 umgetauscht bzw. rückgekauft.

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 74,3% (Vorjahr: 94,1%), jener des Umlaufvermögens 25,6% (Vorjahr: 5,9%). Die Eigenmittelquote gemäß § 23 URG beträgt zum Stichtag 31.12.2024 rund 0,5%. Die Kennzahl errechnet sich aus der Summe des Eigenkapitals dividiert durch das Gesamtkapital abzüglich erhaltener Anzahlungen. Die zum 31.12.2024 ermittelte Eigenmittelquote ist für den Betrieb der Gesellschaft ausreichend, da die BRIP KFG im Konzernverbund der BRIPAG und ihrer Tochtergesellschaften agiert. Für alle wesentlichen langfristigen Verbindlichkeiten der BRIP KFG bestehen unwiderrufliche und unbedingte Haftungen der BRIPAG.

Das langfristige Fremdkapital beläuft sich auf 84,7% (Vorjahr: 96,5%) der Bilanzsumme, das kurzfristige Fremdkapital auf 14,7% (Vorjahr: 1,8%) der Bilanzsumme. Der Anstieg des langfristigen Fremdkapitals um TEUR 36.000 ist insbesondere auf die Neuemission der Anleihe 2024-2030 im Volumen von TEUR 80.000 im Juli 2024 zurückzuführen. Reduzierend auf das langfristige Fremdkapital wirkte der Umtausch bzw. Rückkauf der Anleihe 2018-2025. Der noch offene Betrag der Anleihe 2018-2025 wird aufgrund der Fristigkeit nunmehr im kurzfristigen Fremdkapital gezeigt, wodurch sich das kurzfristige Fremdkapital im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 20.963 erhöht hat.

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem 31.12.2023 um TEUR 22.500 auf TEUR 114.100 angestiegen. Dies resultiert aus der Aufstockung der Ausleihung an die BRIPAG. Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 33.521 auf TEUR 39.215 erhöht, was insbesondere auf den Anstieg der liquiden Mitteln um TEUR 33.317 auf TEUR 33.393 zurückzuführen ist. Der Großteil an liquiden Mitteln ist in Form eines Festgeldkontos angelegt. Auch die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich mit einem Stand von TEUR 5.822 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 204 leicht erhöht.

Per 31.12.2024 beträgt die Nettoverschuldung TEUR 2.053. Sie errechnet sich aus der Summe der verzinslichen Fremdkapitalposten abzüglich Ausleihungen, verzinslicher Forderungen und liquider Mittel.

Finanzlage - Geldflussrechnung

Die Finanzlage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Ergebnis vor Steuern	-954	100
Geldfluss aus dem Ergebnis	-954	100
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	30	2.370
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-204	0
Zunahme von Rückstellungen	1	4
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-42	-2.390
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.440	0
Netto-Geldzufluss aus dem Ergebnis vor Steuern	271	84
Zahlungen für Ertragsteuern	0	-48
Netto-Geldzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	271	36
Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	0	76.000
Auszahlungen aus Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-22.500	
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen	3.290	5.890
Netto-Geldabfluss aus der Investitionstätigkeit	-19.210	81.890
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	55.546	0
Rückzahlung Anleihen	0	-76.000
Zahlungen für Zinsen von Anleihen	-3.290	-5.855
Netto-Geldzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	52.256	-81.855
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	33.317	71
Finanzmittelfonds am Beginn der Periode	76	5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	33.393	76

Definition des Finanzmittelfonds:	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	33.393	76
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	33.393	76

Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 Abs 1 URG beträgt zum 31.12.2024 mehr als 15 Jahre (negativ). Die Gesellschaft verfügt jedoch über einen ausreichend hohen Stand an liquiden Mittel, um die Rückzahlung der im Juni 2025 fälligen Anleihe in Höhe von TEUR 19.546 zu gewährleisten.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für das Geschäftsjahr TEUR 271 (Vorjahr: TEUR 36), der Cashflow aus Investitionstätigkeit TEUR -19.210 (Vorjahr: TEUR 81.890). Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf TEUR 52.256 (Vorjahr: TEUR -81.855).

1.4. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	59	100,0	46	100,0	13	28,3
Betriebliche Erträge	59	100,0	46	100,0	13	28,3
sonstiger betrieblicher Aufwand	-603	-1.022,0	-55	-119,6	-548	996,4
Betriebsergebnis	-544	-922,0	-9	-19,6	-535	5.944,4
Finanzerträge	4.393	7.445,8	3.653	7.941,3	740	20,3
Finanzaufwendungen	-4.802	-8.139,0	-3.544	-7.704,3	-1.258	35,5
Finanzergebnis	-409	-693,2	109	237,0	-518	-475,2
Ergebnis vor Steuern	-953	-1.615,2	100	217,4	-1.053	-1.053,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	101	171,2	-25	-54,3	126	-504,0
Ergebnis nach Steuern	-853	-1.444,0	75	163,1	-927	-1.236,0
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-853	-1.444,0	75	163,1	-927	-1.236,0
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.551	2.628,8	1.476	3.208,7	75	5,1
Bilanzgewinn	698	1.184,8	1.551	3.371,8	-852	-54,9

Der deutliche Anstieg des sonstigen betrieblichen Aufwands im Geschäftsjahr 2024 ist vor allem auf Bankspesen und Beratungsleistungen in Zusammenhang mit der Neuemission einer Anleihe im Juli 2024 zurückzuführen.

2. Zweigniederlassungen

Die BRIP KFG verfügt über keine im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen.

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. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft ist eine Tochtergesellschaft der BRIPAG und damit Teil der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe. Es wird daher im Folgenden vor allem auf nichtfinanzielle Leistungsindikatoren der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe eingegangen.

4.1. Standorte

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe ist einer der führenden Entwickler, Eigentümer und Betreiber von Parkraum- und Mobilitätsinfrastruktur in Mittel- und Südosteuropa. 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 31.12.2024 betreibt die Gruppe über ihre Tochtergesellschaften rund 92.000 Stellplätze (Vorjahr: 88.000) an 210 Standorten (Vorjahr: 200) in 44 Städten (Vorjahr: 41). Die Mehrzahl der Standorte wird durch langfristige Konzessionen und Baurechte bzw. im Eigentum betrieben. Die Gruppe konzentriert sich überwiegend auf Off-street-Parkplätze in erstklassigen Lagen, ergänzt wird das Portfolio durch On-street-Standorte, wobei auch die Parkraumbewirtschaftung für ganze Städte durchgeführt wird. Im sonstigen Immobilienbereich betreibt die Gruppe aktuell unter anderem das Luxus-Boutique-Hotel „The Amauris Vienna“, das 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 Split, Sibenik und Zagreb in Kroatien sowie in Mailand in Italien.

4.2. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die BRIP KFG verfügt über keine eigenen Mitarbeiter*innen. Die Gesellschaft bedient sich des in der Muttergesellschaft, BRIPAG, tätigen Managementpersonals und des im Rechnungswesen für die Unternehmensgruppe der BRIPAG beschäftigten Personals. Die BRIPAG beschäftigte im Periodendurchschnitt 5 Mitarbeiter*innen im Vollzeitäquivalent (Vorjahr: 5). Die Frauenquote liegt bei 22,0% (Vorjahr: 25,0%).

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 sieht sich einem verstärkten Wettbewerb mit anderen Marktteilnehmer*innen ausgesetzt, einschließlich Arbeitgeber*innen 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 Essen und öffentliche Verkehrsmittel 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 HSEQ-Managementsystems (Health, Safety, Environment, Quality) für die größte Tochtergesellschaft, die Best in Parking AG, 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.

4.3. Umwelt

Die nachhaltige Ausrichtung ihrer Geschäftstätigkeiten hat für die BRIPAG 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 über seine Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und Umwelt bewusst. Dahingehend ist das Unternehmen bemüht den Bau und Betrieb aller Immobilien möglichst ressourcenschonend durchzuführen. Unter anderem wird etwa die Verwendung nachhaltiger und langlebiger sowie recycelter Baumaterialien forciert. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei auch die zunehmende Verwendung von Ökostrom und die Ausstattung von Immobilien mit Photovoltaikanlagen. Neben der ersten Anlage auf der Pratergarage in Wien sind zusätzlich sechs weitere Photovoltaikanlagen (5 davon auf

Hochgaragen) geplant.

Nachhaltigkeit wird bereits aktiv in die Unternehmenstätigkeit integriert. Insgesamt verfügt die BRIPAG Gruppe per 31.12.2024 über 564 E-Ladepunkte in Österreich, Italien, Kroatien und der Slowakei (Vorjahr: 510). Angesichts der fortschreitenden Umstellung auf E-Mobilität plant die Gruppe, ihr Netz an Ladestationen für elektrische Fahrzeuge weiter 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. Die Treibhausgasbilanz für das Jahr 2024 befindet sich derzeit in der Erarbeitung. Sie 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.

4.4. Governance

Die BRIPAG 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 der BRIPAG.

4.5. Nachhaltigkeit

Die BRIPAG muss zunehmend Standards und Erwartungen in Bezug auf Umweltbelange (z. B. Klimawandel und Nachhaltigkeit), soziale Belange (z. B. Vielfalt und Menschenrechte) und Belange der Unternehmensführung (z. B. organisatorische Verankerung der Nachhaltigkeit) beachten.

In diesem Zusammenhang ist die BRIPAG 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.

5. Kontrollsystem über die Finanzberichterstattung

Die BRIPAG Gruppe 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 „Group Accounting“ sowie „Group Controlling“ obliegen dabei die Ausgestaltung einheitlicher internen und externen Konzernrichtlinien auf dem neuesten fachlichen Stand sowie die Organisation und Kontrolle der Finanzberichterstattung im Konzern.

Die Berichterstattung an Vorstand und Aufsichtsrat erfolgt regelmäßig, umfassend und zeitnah. Die Übereinstimmung mit konzerninternen Richtlinien und Verfahren für die Erfassung 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.

6. Risikomanagement

Die BRIPAG Gruppe ist Liquiditäts-, Ausfalls- und Zinsrisiken ausgesetzt. Um die Zahlungsfähigkeit sowie finanzielle Flexibilität der Gruppe sicherzustellen, organisiert die BRIP KFG entsprechende Liquiditätsreserven in Form von Anleiheemissionen.

Die BRIPAG Gruppe hat ein Kontrollumfeld geschaffen, welches Richtlinien und Abläufe für die Beurteilung von Risiken, Genehmigungen, Berichtswesen und Überwachung der Anwendung derivativer Finanzinstrumente umfasst. Die Richtlinien lassen weder Ausgabe noch Halten von Finanzinstrumenten zu spekulativen Zwecken zu. Das Kreditrisiko der BRIP KFG wird vom Unternehmen laufend überwacht.

Durch eine mit der Ausleihungsempfängerin BRIPAG vertraglich festgelegte periodische Berichtspflicht (Einhaltung von Covenants), welche zumindest die gleichen qualitativen Merkmale aufweist, wie sie einmal jährlich durch die Gesellschaft gegenüber allen Anleihegläubigern besteht, sowie außerdem periodische Berichte über die Liquidität der Unternehmensgruppe der Ausleihungsempfängerin BRIPAG an die BRIP KFG, ist eine laufende Überwachung der Werthaltigkeit dieser Ausleihung sichergestellt.

7. Forschung und Entwicklung

Die BRIP KFG betreibt keine Forschung und Entwicklung.

8. Ausblick Geschäftsjahr 2025

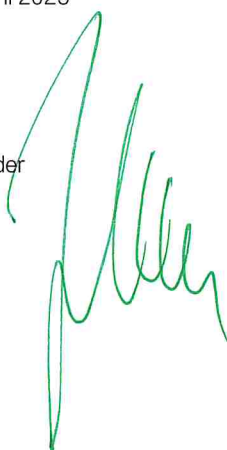
Die BRIPAG Gruppe erwartet aus heutiger Sicht eine kontinuierliche Entwicklung der Umsatz- und Ertragskennzahlen im Jahr 2025. Insbesondere die Nachfrage im Kerngeschäft Parken und Mobilität ist, unter anderem unterstützt durch den Megatrend Urbanisierung, weiterhin stark und zeigt sich auch durch die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

Im Hinblick auf die BRIP KFG ist im Jahr 2025 von einer positiven Ertragslage auszugehen. Das vergangene Geschäftsjahr war von Sondereffekten durch die Neuemission sowie den Umtausch von Anleihen geprägt, während die Finanzerträge aus Ausleihungen nicht im selben Maß anstiegen. Aufgrund erhöhter Ausleihungen an verbundene Unternehmen und einer Zinssatzanpassung auf Basis der aktuellen Emission wird für das laufende Geschäftsjahr eine positive Ertragsentwicklung erwartet.

In Bezug auf zukünftige Finanzierungen sollte die Kombination aus einer leichten Konjunkturerholung in der Eurozone, einer sich stabilisierenden Inflation sowie bereits erfolgten und zu erwartenden Leitzinssenkungen im Jahr 2025 zu einem verbesserten Umfeld an den internationalen Kapitalmärkten führen.

Wien, am 28. April 2025

Johann Breiteneder
Geschäftsführer



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH, 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 der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und 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.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

*Werthaltigkeit der Ausleihungen an verbundene Unternehmen*Beschreibung

Die Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH weist im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 114.100 aus, welche von der Geschäftsführung auf Werthaltigkeit zu überprüfen sind. Diese stellen einen Großteil des ausgewiesenen Vermögens der Gesellschaft zum Bilanzstichtag dar, weshalb wir die Überprüfung der Werthaltigkeit der Ausleihungen an verbundene Unternehmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt einstufen.

Die entsprechenden Angaben der Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH sind in den Anhangsangaben auf Seite 1 "Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden", Seite 3 "Ausleihungen an verbundene Unternehmen" und im Lagebericht auf Seite 10 "Risikomanagement" enthalten.

Wie wir den Sachverhalt im Rahmen der Prüfung adressiert haben:

Zur Überprüfung der Werthaltigkeit der Ausleihungen an verbundene Unternehmen, haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Wir haben im Rahmen der Abschlussprüfung den vorläufigen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der einzigen Darlehensnehmerin, der Breiteneder Immobilien Parking AG und die vorläufigen Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2024 weiterer wesentlicher Konzerngesellschaften, welche in den Konzernabschluss der Breiteneder Immobilien Parking AG eingebunden sind, durchgesehen.

Ebenso haben wir zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Ausleihungen die Planungsrechnungen der wesentlichen Konzerngesellschaften, welche in den Konzernabschluss der Breiteneder Immobilien Parking AG eingebunden sind, durchgesehen und dabei die wesentlichen Werttreiber (Umsatz- und Kostenentwicklung, Investitionen) plausibilisiert.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten des gesetzlichen Vertreters und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, 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 ist der gesetzliche 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, der gesetzliche Vertreter beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder hat 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 der EU-VO und 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 der EU-VO und 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 vom gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom gesetzlichen Vertreter 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 den 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.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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.

Der gesetzliche Vertreter ist 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, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB 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.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Generalversammlung am 29. April 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 29. April 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 28. April 2025

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Unterschrieben 

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