



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 475827x

---

FIRMA

AVV Real Estate 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

09.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 709de670497455fe1361c875178a1e5c

Mag. Peter Gerhard Lazar, geb 11.02.1968

am 05.09.2025

Dr. Christian Kreuzer, geb 26.09.1965

am 05.09.2025

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>1.105.153.303,30</b>	<b>689.965</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.047.560.452,65</b>	<b>646.926</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>880.380,47</b>	<b>1.037</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>236.327.035,72</b>	<b>226.741</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>810.353.036,46</b>	<b>419.148</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>57.528.960,47</b>	<b>42.340</b>
<b>Vorräte</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>57.017.126,11</b>	<b>39.416</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>17.065.640,88</b>	<b>33.632</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>511.834,36</b>	<b>2.923</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>63.890,18</b>	<b>62</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>637</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>1.105.153.303,30</b>	<b>689.965</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>618.069.807,58</b>	<b>230.300</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>250.000.000,00</b>	<b>250.000</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>250.000.000,00</b>	<b>250.000</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>250.000.000,00</b>	<b>250.000</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>348.069.807,58</b>	<b>0</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>	<b>20.000.000,00</b>	<b>-19.700</b>
<i>davon Verlustvortrag</i>	<b>-19.700.276,14</b>	<b>-7.799</b>
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>3.455.576,61</b>	<b>3.553</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>606.871,38</b>	<b>221</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>483.021.047,73</b>	<b>455.891</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>370.261.837,71</b>	<b>291.141</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## offenzulegender Anhang

---

### **Angabe, wenn die einmal gewählte Form der Darstellung, insbesondere der Gliederung der Bilanz, nicht beibehalten wurde (§ 223 Abs. 1 UGB):**

*Um die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens- Finanz- und Ertragslage zu wahren, waren keine Änderungen in der Darstellung vorzunehmen.*

Begründung dafür:

### **Angabe und Erläuterung, wenn Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind oder der Vorjahresbetrag angepasst wurde (§ 223 Abs. 2 UGB):**

*Es waren keine Vorjahresbeträge anzupassen.*

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

#### *Prinzipien*

*Der Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der im Erstellungszeitraum geltenden Fassung und unter Berücksichtigung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt. Er vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens.*

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und Willkürfreiheit beachtet. Die Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden folgte dem Grundsatz der Einzelbewertung und unterstellte die Fortführung des Unternehmens. Dem Vorsichtsprinzip und dem imparitätischen Realisationsprinzip wurde Rechnung getragen.*

#### *Gliederungen*

*Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung folgt den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den §§ 224 und 231 UGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.*

#### *Stetigkeit*

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

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

#### *Anlagevermögen*

*Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit entgeltlich erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und linear innerhalb von höchstens 20 Jahren abgeschrieben. Der Umgründungswert aus der Verschmelzung mit der G 145 Immobilien GmbH wird auf 10 Jahre abgeschrieben.*

*Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die um planmäßige Abschreibungen vermindert sind. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt werden:*

*Bauten, auch auf fremdem Grund: 8 - 45 Jahre*

*Technische Anlagen und Maschinen: 15 Jahre*

*Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: 5 -10 Jahre*

*Geringwertige Vermögensgegenstände (Anschaffungskosten unter EUR 1.000,00) werden gem. § 204 Abs. 1a UGB im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zu- und Abgang ausgewiesen.*

*Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Wert beizumessen ist, mit diesem angesetzt.*

#### *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände*

*Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert angesetzt.*

*Im Falle erkennbarer Einzelrisiken werden Wertberichtigungen im erforderlichen Ausmaß gebildet.*

#### *Latente Steuern*

*Für Unterschiede zwischen den steuerrechtlichen und unternehmensrechtlichen Wertansätzen zum Bilanzstichtag ist nach § 198 Abs. 9 UGB eine Steuerabgrenzung auszuweisen, sofern sich diese Differenzen in den Folgejahren abbauen.*

*Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des künftigen Körperschaftsteuersatzes von 23 % gebildet. Im Falle einer künftigen Steuerbelastung wird der sich ergebende Betrag als "Rückstellung für latente Steuern" bilanziert. Im Falle einer zu erwartenden Steuerentlastung wird der sich ergebende Betrag als "Aktive latente Steuer" ausgewiesen.*

#### *Rückstellungen*

*Steuerrückstellungen*

*Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Rückstellung für noch nicht veranlagte Körperschaftsteuern bzw. um latente Steuerrückstellungen.*

**Sonstige Rückstellungen**

*Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten bzw. Verbindlichkeiten in ungewisser Höhe im erforderlichen Ausmaß (voraussichtlicher Erfüllungsbetrag) gebildet. Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste berücksichtigt.*

**Verbindlichkeiten**

*Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.*

**Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten, in Euro:**

*Fremdwährungsforderungen werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem niedrigeren Euro-Umrechnungskurs (Devisengeldkurs) zum Bilanzstichtag bewertet.*

*Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Euro-Umrechnungskurs (Devisenbriefkurs) zum Bilanzstichtag bewertet.*

**Währung und Rundung**

*Sämtliche Betragsangaben erfolgen in Euro. Beträge des aktuellen Jahres werden mit zwei Nachkommastellen (Euro-Cent) dargestellt. Die Vorjahreswerte werden in 1.000 EUR mit einer Nachkommastelle angegeben. Spiegelwerte werden auf ganze Euro gerundet (ausgenommen Angaben zu Fristigkeiten). Etwaige Rundungsdifferenzen bei der Addition von Einzelwerten sind auf die kaufmännische Rundung zurückzuführen.*

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

EUR 268.002.000,00

*Außerbilanzielle finanzielle Verpflichtungen*

**Haftungsverhältnisse**

*Der Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB beläuft sich auf EUR 268.002.000,00 (Vorjahr TEUR 265.025).*

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen: EUR 268.002.000,00

Art und Form jeder gewährten dinglichen Sicherheit:

*Es handelt sich dabei um Bankgarantien, Bürgschaften und Wechsel zu Gunsten der BMK Real Estate GmbH in Höhe von EUR 93.917.000,00, der BMK Zwei Real Estate GmbH in Höhe von EUR 127.375.000,00, der Breitenfelder Gasse 18-20 Besitzgesellschaft mbH in Höhe von EUR 9.710.000,00, der Entwicklung Baufeld Delta GmbH in Höhe von EUR 10.000.000,00 und der AHL HOLD DF GmbH & Co KG in Höhe von EUR 27.000.000,00.*

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

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

EUR 145.531.106,57

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 228.095.236,79

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Pfandrecht, Hypothek*

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

0

**Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, (§§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB):**

*Konzernverhältnisse*

**Mutterunternehmen**

*Die Gesellschaft gehört dem Konsolidierungskreis der Atlan Privatstiftung in 4910 Ried im Innkreis an. Das Mutterunternehmen hält 100 % der Anteile an der Gesellschaft.*

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

**Umgründungen**

*Mit Einbringungsvertrag vom 12.12.2024 hat die Atlan Privatstiftung als einbringende Gesellschafterin ihren gesamten Geschäftsanteil (100%-ige Beteiligung mit einer Stammeinlage von EUR 520.000.000,00) an der AVV Investment GmbH in die AVV Real Estate GmbH unter Inanspruchnahme der umgründungssteuerrechtlichen Begünstigungen des Art III UmgrStG rückwirkend auf den 10.12.2024 eingebracht. Durch die Einbringung hat die AVV Real Estate GmbH sämtliche Anteile an der AVV Investment GmbH übernommen. Der Ansatz des*

*Beteiligungswertes erfolgte gemäß § 202 Abs. 1 UGB mit dem beizulegenden Wert in Höhe von EUR 400.000.000,00.*

**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>661.818.519,17</b>	<b>417.804.868,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.157.245,88</b>	<b>1.070.466.141,29</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.669.545,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.669.545,15</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>240.824.741,82</b>	<b>14.030.615,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>254.855.357,35</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>419.324.232,20</b>	<b>403.774.252,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.157.245,88</b>	<b>813.941.238,79</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>14.892.471,15</b>	<b>8.013.217,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>632.075,50</b>	<b>157.089,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>14.084.114,32</b>	<b>4.444.207,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>176.281,33</b>	<b>3.411.921,00</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>22.905.688,64</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>789.164,68</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.528.321,63</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.588.202,33</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>646.926.048,02</b>	<b>1.047.560.452,65</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.037.469,65</b>	<b>880.380,47</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>226.740.627,50</b>	<b>236.327.035,72</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>419.147.950,87</b>	<b>810.353.036,46</b>