



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 493077p

---

FIRMA

BMK Zwei 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

26.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Mag. Peter Lazar, geb 11.02.1968

am 24.09.2025

Dr. Christian Kreuzer, geb 26.09.1965

am 24.09.2025

PRÜFWERT: f20a3de8e68d9674851bb5d09842e0e8

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>169.233.147,62</b>	<b>159.498</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>167.296.041,57</b>	<b>157.427</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	167.296.041,57	157.427
Finanzanlagen	0,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1.885.830,32</b>	<b>2.062</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.685.032,41	1.767
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	875.566,56	719
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	200.797,91	295
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>51.275,73</b>	<b>10</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>169.233.147,62</b>	<b>159.498</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-21.769.448,60</b>	<b>-14.847</b>
eingefordertes Stammkapital	1.000.000,00	1.000
<i>Stammkapital</i>	1.000.000,00	1.000
<i>davon eingezahlt</i>	1.000.000,00	1.000
Kapitalrücklagen	223.736,16	224
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust	-22.993.184,76	-16.070
<i>davon Verlustvortrag</i>	-16.070.259,52	-10.107
<b>Rückstellungen</b>	<b>64.200,00</b>	<b>34</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>190.938.396,22</b>	<b>174.311</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	177.206.980,10	163.168
<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):**

*Stellungnahme gem. § 225 Abs. 1 UGB*

*Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein negatives Eigenkapital in Höhe von EUR - 21.769.448,60.*

*Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts liegt aufgrund ausreichender stiller Reserven im Anlagevermögen nicht vor.*

### **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*

*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: 41 - 67 Jahre*

*Investitionen in Gebäude: 15 Jahre*

*Betriebs- und Geschäftsausstattung: 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.*

#### *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände*

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

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

#### *Rückstellungen*

##### *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.*

### **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 69.390.682,11*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 108.370.734,32*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*EUR 116.130.000,00 Hypotheken*

*EUR 27.104.000,00 Einverleibungsfähige Pfandurkunden*

**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.*

*Die Atlan Privatstiftung hält mittelbar 100 % der Anteile an der Gesellschaft.*

**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>168.384.068,30</b>	<b>12.400.197,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>180.783.265,42</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>168.384.068,30</b>	<b>12.400.197,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>180.783.265,42</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>10.957.418,50</b>	<b>2.529.805,35</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>10.957.418,50</b>	<b>2.529.805,35</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>13.487.223,85</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>0,00</b>	<b>13.487.223,85</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>157.426.649,80</b>	<b>167.296.041,57</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>157.426.649,80</b>	<b>167.296.041,57</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>