



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 068339z

FIRMA

WertInvest Hotelbetriebs 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 mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

18.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 75e008950f482e1894be1e67dff52da

DDr. Michael Tojner, geb 31.03.1966

am 23.05.2024

Daniela Enzi, geb 01.03.1966

am 23.05.2025

MA Stephanie Guggenberger, geb 11.01.1990

am 23.05.2025

M.A. Stefan Bayer, geb 20.01.1987

am 23.05.2025

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

| | in EUR | Vorjahr in EUR |
|---|----------------------|----------------------|
| AKTIVA | 30.135.284,07 | 31.754.932,10 |
| Anlagevermögen | 16.513.838,01 | 19.491.719,17 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 57.563,93 | 24.027,00 |
| davon übrige immaterielle Vermögensgegenstände (Auffüllposten § 279 UGB für mittelgroß) | 57.563,93 | 24.027,00 |
| Sachanlagen | 14.881.372,27 | 17.892.790,36 |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund | 6.623.022,65 | 6.582.396,30 |
| davon Grundwert | 6.533.615,63 | 6.533.615,63 |
| technische Anlagen und Maschinen | 130.757,04 | 63.468,04 |
| andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.433.053,05 | 1.356.229,94 |
| geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau | 6.694.539,53 | 9.890.696,08 |
| Finanzanlagen | 1.574.901,81 | 1.574.901,81 |
| Beteiligungen | 674.901,81 | 674.901,81 |
| davon übrige Finanzanlagen (Auffüllposten § 279 UGB für mittelgroß) | 900.000,00 | 900.000,00 |
| Umlaufvermögen | 13.455.717,53 | 12.143.939,92 |
| Vorräte | 51.872,44 | 103.886,38 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 2.258.303,32 | 2.224.192,40 |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00 | 0,00 |
| davon übrige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (Auffüllposten § 279 UGB für mittelgroß) | 2.258.303,32 | 2.224.192,40 |
| Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten | 11.145.541,77 | 9.815.861,14 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 165.728,53 | 119.273,01 |
| PASSIVA | 30.135.284,07 | 31.754.932,10 |
| Eigenkapital | 9.800.929,55 | 8.319.176,30 |
| eingefordertes Stammkapital | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 |
| Stammkapital | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 |
| davon Nennkapital eingezahlt | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 |
| Gewinnrücklagen | 712.193,77 | 712.193,77 |
| gesetzliche Rücklage | 712.193,77 | 712.193,77 |
| Bilanzgewinn | 8.088.735,78 | 6.606.982,53 |
| davon Gewinnvortrag | 6.606.982,53 | 4.428.445,79 |
| Investitionszuschüsse | 3.579,74 | 10.902,38 |
| Rückstellungen | 4.429.180,42 | 4.663.846,46 |
| Rückstellungen für Abfertigungen | 865.108,00 | 840.381,00 |
| davon übrige Rückstellungen (Auffüllposten § 279 UGB für mittelgroß) | 3.564.072,42 | 3.823.465,46 |
| Verbindlichkeiten | 15.901.594,36 | 18.706.821,57 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 5.614.871,53 | 6.193.421,82 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 10.286.722,83 | 12.513.399,75 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 12.513.389,47 | 15.406.743,37 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 2.226.666,64 | 2.893.343,62 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 10.286.722,83 | 12.513.399,75 |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 729.721,70 | 853.789,44 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 729.721,70 | 853.789,44 |
| davon übrige Verbindlichkeiten (Auffüllposten § 279 UGB für mittelgroß) | 2.658.483,19 | 2.446.288,76 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 54.185,39 |

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

| | | |
|---|----------------------|-----------------------|
| Rohergebnis | 23.212.927,43 | 22.270.499,07 |
| sonstige betriebliche Erträge | 961.316,10 | 217.126,23 |
| übrige | 961.316,10 | 217.126,23 |
| Personalaufwand | -9.968.769,30 | -10.009.132,89 |
| Löhne | -4.356.098,92 | -4.274.003,42 |
| Gehälter | -3.110.618,21 | -3.149.612,44 |
| soziale Aufwendungen | -2.502.052,17 | -2.585.517,03 |
| davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen | -104.308,48 | -251.201,86 |
| davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -2.181.508,75 | -2.145.645,84 |
| Abschreibungen | -4.243.996,51 | -608.168,40 |
| auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -4.243.996,51 | -608.168,40 |
| davon außerplanmäßige Abschreibung | -3.819.384,23 | 0,00 |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | -9.134.185,64 | -9.209.755,60 |
| davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen | -81.562,90 | -81.562,90 |
| Zwischensumme - Betriebserfolg | 827.292,08 | 2.660.568,41 |
| Erträge aus Beteiligungen | 1.249.772,84 | 0,00 |
| sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 1.093.209,26 | 718.175,09 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 679.663,34 | 679.663,34 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -1.124.411,35 | -856.596,53 |
| Zwischensumme - Finanzerfolg | 1.218.570,75 | -138.421,44 |
| Ergebnis vor Steuern | 2.045.862,83 | 2.522.146,97 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -564.109,58 | -343.610,23 |
| Ergebnis nach Steuern | 1.481.753,25 | 2.178.536,74 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | 1.481.753,25 | 2.178.536,74 |
| GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR | 6.606.982,53 | 4.428.445,79 |
| BILANZGEWINN | 8.088.735,78 | 6.606.982,53 |

Anlagenpiegel zum 31.12.2024

WertInvest Hotelbetriebs GmbH

068339z WertInvest Hotelbetriebs GmbH (Bilanzstichtag: 31.12.2024)

| | <u>Anschaffungs-/Herstellungskosten</u> | | | | <u>Kumulierte Abschreibungen</u> | | | | <u>Buchwerte</u> | | | |
|--|---|--------------|------------------|---------|----------------------------------|--------------|---------|-------------|------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| | Stand am 01.01.2024 | Zugänge | Um- buchungen | Abgänge | Stand am 31.12.2024 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Stand am 31.12.2024 | Zu- schreibungen | Stand am 31.12.2023 | Stand am 31.12.2024 |
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| | 568.422,95 | 39.362,93 | 0,00 | 0,00 | 607.785,88 | 5.826,00 | 0,00 | 0,00 | 550.221,95 | 0,00 | 57.563,93 | 24.027,00 |
| | 568.422,95 | 39.362,93 | 0,00 | 0,00 | 607.785,88 | 5.826,00 | 0,00 | 0,00 | 550.221,95 | 0,00 | 57.563,93 | 24.027,00 |
| | 58.388.526,85 | 53.424,35 | 0,00 | 0,00 | 58.441.951,20 | 12.798,00 | 0,00 | 0,00 | 51.818.928,55 | 0,00 | 6.623.022,65 | 6.582.396,30 |
| | 1.174.371,34 | 101.246,55 | 0,00 | 0,00 | 1.275.617,89 | 33.957,55 | 0,00 | 0,00 | 1.144.860,85 | 0,00 | 130.757,04 | 63.468,04 |
| | 13.903.243,70 | 448.853,84 | 0,00 | 0,00 | 14.352.097,54 | 372.030,73 | 0,00 | 0,00 | 13.012.206,99 | 0,00 | 1.339.890,55 | 1.263.067,44 |
| | 93.162,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 93.162,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 93.162,50 | 93.162,50 |
| | 19.425.570,09 | 623.227,68 | 0,00 | 0,00 | 20.048.797,77 | 3.819.384,23 | 0,00 | 0,00 | 13.354.258,24 | 0,00 | 6.694.539,53 | 9.890.696,08 |
| | 92.984.874,48 | 1.226.752,42 | 0,00 | 0,00 | 94.211.626,90 | 4.238.170,51 | 0,00 | 0,00 | 79.330.254,63 | 0,00 | 14.881.372,27 | 17.892.790,36 |
| | 674.901,81 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 674.901,81 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 674.901,81 | 674.901,81 |
| | 900.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 900.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 900.000,00 | 900.000,00 |
| | 1.574.901,81 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.574.901,81 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.574.901,81 | 1.574.901,81 |
| | 95.128.199,24 | 1.266.115,35 | 0,00 | 0,00 | 96.394.314,59 | 4.243.986,51 | 0,00 | 0,00 | 79.880.476,58 | 0,00 | 16.513.838,01 | 19.491.719,17 |

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

II. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund
2. technische Anlagen und Maschinen
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
4. Kunstgemälde
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens

*) nicht enthaltene geringwertige Vermögensgegenstände gemäß § 204 (1a) UGB

A N H A N G

für das
zum **31.12.2024**
endende Geschäftsjahr

der

WertInvest Hotelbetriebs GmbH

Johannesgasse 28

1030 Wien

ANHANG zum 31.12.2024WertInvest Hotelbetriebs GmbH

I. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft wurde durch Umwandlung der Intercontinental Hotel-Betriebs-Aktiengesellschaft gemäß §§ 239ff AktG mit Gesellschaftsvertrag vom 12. August 1969 errichtet und ist unter der Firmenbuchnummer 68339 z im Firmenbuch eingetragen. Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Gesellschaft in WertInvest Hotelbetriebs GmbH umbenannt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**Allgemeine Grundsätze**

Der Jahresabschluss wurde nach dem österreichischen Unternehmensgesetzbuch (UGB) in der derzeit geltenden Fassung und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer 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.

Die Gliederungsvorschriften des §§ 224 und 231 (2) UGB wurden eingehalten. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Die bisher angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Der zum 31.12.2024 bestehende rechnerische Betrag an aktiver latenter Steuer beläuft sich auf EUR 955.027,92 (VJ: EUR 955.692,96) und ergibt sich im Wesentlichen aus Unterschiedsbeträgen des Sozialkapitals. Ein Ansatz dieser aktiven latenten Steuern war nicht möglich, da die Umkehrung der Unterschiedsbeträge voraussichtlich zum wesentlichen Teil in den Zeitraum Projektumsetzung „Neubau Hotel“ fällt und in diesem Zeitraum aus heutiger Sicht nicht mit positiven steuerlichen Ergebnissen gerechnet wird. Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge werden nicht aktiviert.

ANHANG zum 31.12.2024

WertInvest Hotelbetriebs GmbH

Anlagevermögen**Immaterielle Vermögensgegenstände**

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Dabei wird eine Nutzungsdauer von 4 bis 5 Jahren zugrunde gelegt. Auf Grund der geplanten Schließung des Hotels zur Renovierung wird mit einer Nutzungsdauer bis 31.12.2027 (VJ: 31.12.2025) gerechnet.

Sachanlagen

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die geringwertigen Vermögensgegenstände des Geschäftsjahres mit Anschaffungskosten bis zu Euro 1.000,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:

| | Nutzungsdauer in Jahren |
|---|----------------------------|
| - Gebäude und Bauten | 10 bis 50 |
| - Technische Anlagen und Maschinen | 10 |
| -Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 4 bis 10 |

Auf Grund der geplanten Schließung des Hotels zur Renovierung wird mit einer Nutzungsdauer bis 31.12.2027 gerechnet.

In den Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung ist ein Festwert in Höhe von EUR 96.000,00 (VJ: EUR 96.000,00) mit 50% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten enthalten.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden die in der Vergangenheit vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen zum Teil revidiert, da auf Grund des Projektfortschrittes von einer Realisierung des Projektes ausgegangen werden konnte. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Jahresabschlusses wurde das Anlagevermögen betreffend der "Neugestaltung des Areals" bewertet und eine Abschreibung in Höhe von EUR 3.819.384,23 vorgenommen.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag angesetzt.

ANHANG zum 31.12.2024WertInvest Hotelbetriebs GmbH

Umlaufvermögen**Vorräte**

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zu niedrigeren Tageswerten. Der Bestand wird mittels Stichtagsinventur ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennbetrag angesetzt. Im Falle von erkennbaren Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Wert ermittelt und angesetzt. Für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird in Abhängigkeit von den Überfälligkeiten eine pauschale Einzelwertberichtigung eingestellt.

Im Jahr 2024 wurde wie im Vorjahr auch keine Pauschalwertberichtigung gebildet.

Im Posten "Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände" waren im Vorjahr Förderungen enthalten, die ertragswirksam erfasst wurden. Diese Förderungen setzten sich aus dem Energiekostenzuschuss in Höhe von EUR 125.000,00 zusammen. Die Forderung im Zusammenhang mit dem Verlustersatz III wurde im Vorjahr wertberichtigt. Im Geschäftsjahr 2024 wurde sowohl der Energiekostenzuschuss als auch der Verlustersatz III im Gesamtausmaß von EUR 425.000,00 vereinnahmt.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Saldo des FF&E Kontos (laut Management Vertrag ist eine Geldreserve in definierter Höhe vom Unternehmen bereitzuhalten, um jederzeit ausreichend Reserven für etwaige Reparaturen oder Ersatz für Furniture, Fixtures and Equipment (=FF&E) zu Verfügung zu haben) ist grundsätzlich der freien Verfügbarkeit durch das Unternehmen entzogen, da der Betrag vertraglich den FF&E Erneuerungen gewidmet ist. Aufgrund von Sondervereinbarungen mit dem Vertragspartner IHG kann jedoch ein Teil frei genutzt werden. Der Saldo zum 31.12.2024 beträgt EUR 1.780.124,72 (VJ: EUR 1.507.649,65).

Rückstellungen**Rückstellungen für Abfertigungen**

Die Abfertigungsrückstellungen werden wie im Vorjahr nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der Projected Unit Credit Methode auf Basis eines 7-Jahre-Durchschnittzinssatzes von 1,54% (VJ: 1,19%) geplanten Gehaltserhöhungen von 4,0% (2026: 2,75%, 2027: 2,75%) (VJ: 7,5%) und wie im Vorjahr mit einem Pensionsantrittsalter laut Pensionsharmonisierungsgesetz 2004 (inkl. Korridor pension) ermittelt. Für 2024 wurden wie in 2023 keine Fluktuationsabschläge angesetzt.

ANHANG zum 31.12.2024

WertInvest Hotelbetriebs GmbH

Rückstellungen für Jubiläumsgelder

Die Rückstellungen für Jubiläumsgelder werden wie im Vorjahr nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der Projected Unit Credit Methode auf Basis eines 7-Jahre-Durchschnittzinssatzes von 1,54% (VJ: 1,19%), geplanten Gehaltserhöhungen von 4,0% (2026: 2,75%, 2027: 2,75%) (VJ: 7,5%) und wie im Vorjahr mit einem Pensionsantrittsalter laut Pensionsharmonisierungsgesetz 2004 (inkl. Korridor-pension) ermittelt. Für 2024 erfolgte die Ermittlung der Fluktuationsabschläge auf Basis statistischer Daten aus dem Betrieb. Der Zinsaufwand betreffend Abfertigungsrückstellungen und Jubiläumsgelder sowie die Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanz-erstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind. Im Zusammenhange mit der erwarteten Schließung des Hotel InterContinental Wien wurden Rückstellungen für Schließungskosten im Ausmaß von EUR 1.031.809,27 (VJ: EUR 954.817,85) gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

Umrechnung von Fremdwährungsposten in Euro

Der Jahresabschluss enthält auf fremde Währung lautende Sachverhalte, die in Euro umgerechnet wurden.

Forderungen in fremder Währung wurden mit dem Devisengeldkurs im Zeitpunkt ihrer Entstehung eingebucht. Kursrückgänge am Bilanzstichtag führten zu einer entsprechenden Abwertung.

Verbindlichkeiten in fremder Währung wurden mit dem Devisenbriefkurs im Zeitpunkt ihrer Entstehung eingebucht. Kursanstiege am Bilanzstichtag führten zu einer entsprechenden Aufwertung.

ANHANG zum 31.12.2024

WertInvest Hotelbetriebs GmbH

III. Erläuterungen zur Bilanz**AKTIVA****Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen. Der Grundwert beträgt EUR 6.533.615,63 (VJ: 6.533.615,63).

Beteiligungen

| Gesellschaft | Anteil | Anschaffungskosten 31.12.2024 EUR | Buchwert 31.12.2024 EUR | Eigenkapital 31.12.2024 EUR | Jahresergebnis 31.12.2024 EUR |
|--|--------|---|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Wiener Kongresszentrum Hofburg Betriebsgesellschaft m.b.H. | 28,50% | 674.901,81 | 674.901,81 | 2.818.244,18 | 2.663.319,52 |

Wertrechte des Anlagevermögens und korrespondierende Forderung

In der Position „Wertrechte des Anlagevermögens“ wird eine atypisch stille Beteiligung an einer österreichischen GmbH & Co. KG (= Geschäftsherr) in Höhe von EUR 900.000,00 (Vorjahr: EUR 900.000,00) ausgewiesen.

Zusätzlich ist eine Gewinnforderung gegenüber dem Geschäftsherrn ausgewiesen. Die ursprüngliche Gewinnforderung wurde aufgrund der Verlustzuweisungen wertberichtigt. Die Gewinnforderung zum 31.12.2024 beträgt EUR 1.765.111,50.

Da im Jahr 2019 im Rahmen eines Sicherstellungsverfahrens ein gerichtliches Belastungs- und Veräußerungsverbot auf sämtliche Liegenschaften des Geschäftsherrn verhängt wurde, verschiebt sich der Zufluss der Gewinnforderung. Die Forderung wurde daher mit einem Diskontierungszinssatz von 5,0% über 10 Jahre diskontiert. Diese Umstände führten in der Vergangenheit zu einer Korrektur von insgesamt EUR 592.370,47. Die Forderung steht zum Stichtag 31.12.2024 mit EUR 1.083.625,34 in den Büchern. Das Belastungs- und Veräußerungsverbot wurde in der Zwischenzeit aufgehoben.

Umlaufvermögen**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen weisen, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr auf. Lediglich die Forderungen gegenüber der atypisch stillen Beteiligung hat eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die pauschale Einzelwertberichtigung beträgt EUR 0,00 (VJ: EUR 0,00). In den Sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen werden zum Bilanzstichtag EUR 1.083.625,34 (VJ: EUR 1.083.625,34) als Gewinnverteilung der atypisch stillen Beteiligung sowie EUR 52.232,93 (VJ: EUR 162.725,32) als übrige Sonstige Forderungen ausgewiesen. Im Vorjahr enthielt dieser Betrag auch den Energiekostenzuschuss in Höhe von EUR 125.000,00 (vgl. Ausführungen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden).

ANHANG zum 31.12.2024

WertInvest Hotelbetriebs GmbH

PASSIVA**Eigenkapital**

Die Gesellschaft weist ein Eigenkapital von EUR 9.800.929,55 (Vorjahr: 8.319.176,30) aus.

Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt seit dem Stichtag 31.12.2019 und der durchgeführten Kapitalherabsetzung gemäß §§ 59ff GmbH in sinngemäßer Anwendung der §§ 187ff AktG EUR 1.000.000,- und ist zur Gänze eingezahlt.

Rückstellungen**Sonstige Rückstellungen**

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| Rückstellungen für Personalaufwendungen | 1.079.556,52 | 1.161.123,63 |
| Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten | 40.000,00 | 39.000,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 2.340.107,43 | 2.623.341,83 |
| | <u>3.564.072,42</u> | <u>3.823.465,46</u> |

Die sonstigen Rückstellungen im Ausmaß EUR 1.031.809,27 (VJ: EUR 954.817,85) betreffen anfallende Restrukturierungsaufwendungen im Zusammenhang mit der bevorstehenden Realisierung des Projekts und der damit verbundenen temporären Schließung des Hotels.

ANHANG zum 31.12.2024

WertInvest Hotelbetriebs GmbH

Verbindlichkeiten

| | Jahr | Gesamtbetrag | Restlaufzeit | Restlaufzeit 1 bis 5 | Restlaufzeit |
|---|-------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| | | EUR | bis zu 1 Jahr | Jahren | > 5 Jahre |
| | | | EUR | EUR | EUR |
| Verbindlichkeiten gegenüber KI | 2024 | 12.513.389,47 | 2.226.666,64 | 10.286.722,83 | - |
| | 2023 | 15.406.743,37 | 2.893.343,62 | 12.513.399,75 | - |
| Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 2024 | 693.456,00 | 693.456,00 | - | - |
| | 2023 | 325.129,13 | 325.129,13 | - | - |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | 2024 | 726.303,23 | 726.303,23 | - | - |
| | 2023 | 637.241,01 | 637.241,01 | - | - |
| Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen | 2024 | 729.721,70 | 729.721,70 | - | - |
| davon aus L+L | 2024 | - | - | - | - |
| davon Sonstige | 2024 | 564.109,58 | - | - | - |
| Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen | 2023 | 853.789,44 | 853.789,44 | - | - |
| davon aus L+L | 2023 | 186.990,02 | 186.990,02 | - | - |
| davon Sonstige | 2023 | 666.799,42 | 666.799,42 | - | - |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2024 | 1.238.723,96 | 1.238.723,96 | - | - |
| davon aus Steuern | 2024 | 391.334,69 | 391.334,69 | - | - |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 2024 | 210.049,85 | 210.049,85 | - | - |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2023 | 1.483.918,62 | 1.483.918,62 | - | - |
| davon aus Steuern | 2023 | 313.949,53 | 313.949,53 | - | - |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 2023 | 194.029,26 | 194.029,26 | - | - |
| | 2024 | 15.901.594,36 | 5.614.871,53 | 10.286.722,83 | |
| | 2023 | 18.706.821,57 | 6.193.421,82 | 12.513.399,75 | |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten iHv. EUR 11.846.722,83 (VJ: 15.406.743,37) sind dinglich besichert. Als Sicherheiten wurden sämtliche Bankkonten der Gesellschaft, sämtliche Vermögensrechte samt Gewinnausschüttungsansprüchen an der im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Beteiligung, sowie sämtliche Geschäftsanteile der WertInvest Hotelbetriebs GmbH zu Gunsten des Kreditinstitutes verpfändet. Weiters ist das Grundstück der Gesellschaft mit einer Höchstbetrag-Hypothek zu Gunsten des Kreditinstitutes belastet. Darüber hinaus haben verbundene Obergesellschaften Haftungserklärungen bzw. Garantien für die Bankenfinanzierung abgegeben.

Die im Posten Sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesenen Beträge für Aufwendungen, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden, betragen EUR 633.163,71 (VJ: EUR 969.599,51)

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen:

Die Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen für das folgende Geschäftsjahr beträgt EUR 21.155,52 (VJ: EUR 21.155,52) und die Verpflichtung der folgenden vier Geschäftsjahre beträgt EUR 84.622,08 (VJ: EUR 84.622,08).

ANHANG zum 31.12.2024

WertInvest Hotelbetriebs GmbH

IV. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung**Entwicklung der Umsatzerlöse**

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Beherbergung | 18.429.801,00 | 16.787.770,32 |
| Gastronomie | 5.916.509,00 | 6.190.357,60 |
| Nebenerlöse | 2.017.016,74 | 2.382.331,58 |
| | 26.363.326,74 | 25.360.459,50 |

Sonstige betriebliche Erträge

In der Position sonstige betriebliche Erträge wurden im Wesentlichen, wie im Vorjahr, die Förderungen erfasst.

Aufwendungen für bezogene Leistungen

Im Posten Aufwendungen für bezogene Leistungen werden Beträge in Höhe von EUR 1.062.453,93 (VJ: EUR 991.397,0)7 für Leihpersonal ausgewiesen.

Personalaufwand

In den Aufwendungen für Abfertigungen sind im Geschäftsjahr Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen in Höhe von EUR 100.210,98 (VJ: EUR 103.894,79) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen neben den Betriebs- und Instandhaltungskosten auch Marketingkosten, Kommissionsgebühren sowie Serviceentgelt.

Aufwendungen für Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für die Abschlussprüfer betragen EUR 40.000,00 (VJ: EUR 39.000,00).

ANHANG zum 31.12.2024

WertInvest Hotelbetriebs GmbH

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|
| Zinserträge aus Bankguthaben | 167.114,62 | 38.475,75 |
| Zinserträge sonstige | 0,00 | 36,00 |
| Erträge aus Haftungsprovisionen | 679.663,34 | 679.663,34 |
| Zinserträge aus Zinsabsicherung | 246.431,30 | 0,00 |
| | <u>1.093.209,26</u> | <u>718.175,09</u> |

Die Erträge aus den Haftungsprovisionen resultieren aus einer Bestimmung der Pfandurkunde zwischen der ERSTE Bank der Österreichischen Sparkassen AG und der Danube Hotel Betriebsgesellschaft m.b.H. (jetzige WertInvest Hotelbetriebs GmbH) als Gegenleistung für die Einräumung einer Höchstbetragshypothek an der Liegenschaft EZ 4001, Grundbuch 01006 Landstrasse zu deren Zahlung eine übergeordnete Gesellschaft verpflichtet ist.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|
| Bewertung Zinsabsicherung | 104.408,47 | |
| Zinsen für Bankkredite | 748.104,78 | 766.313,84 |
| Haftungsentgelte | 90.282,66 | 90.282,69 |
| Zinsen verbundene Unternehmen | 0,00 | 0,00 |
| Zinsabsicherung | 181.615,44 | 0,00 |
| | <u>1.124.411,35</u> | <u>856.596,53</u> |

ANHANG zum 31.12.2024WertInvest Hotelbetriebs GmbH

V. Sonstige Angaben**Wesentliche Ereignisse während dem Wirtschaftsjahr und nach dem Bilanzstichtag**

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurde ein Zwinsswap abgeschlossen.

Eventualverbindlichkeiten / sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Vertrag vom 24.04./28.06.2017 gemäß §1 a der Bauordnung für Wien über die Errichtung und Erhaltung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben "InterContinental Wien" wurden mit der Stadt Wien geplante infrastrukturelle und sonstige Maßnahmen formuliert sowie Regelungen zur Kostentragung an der entstehenden Infrastruktur und diesbezüglichen Leistungsverpflichtungen festgehalten. Vertragsgegenstand ist die Sicherstellung und Umsetzung von Mehrwerten für die Öffentlichkeit, der infrastrukturellen und baulichen Maßnahmen sowie Qualitätsmaßnahmen und Gewährleistung der bestmöglichen Nutzbarkeit der Projektflächen und des die Projektflächen umgebenden öffentlichen Raums. Der Wiener Gemeinderat hat am 1. Juni 2017 die Flächenwidmung für die Neugestaltung am Areal Heumarkt beschlossen.

Ergebnisverwendung

Über die Ergebnisverwendung wurde zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch keine Entscheidung getroffen.

Going Concern

Aus Sicht der Geschäftsführung liegen keine Gründe für ein Abgehen der Going-Concern-Prämisse vor, da einerseits ausreichend stille Reserven im Anlagevermögen (Immobilienvermögen und Finanzanlagevermögen) vorliegen und andererseits wieder Liquiditäts-Reserven aufgebaut werden konnten, um die Fortführung des Unternehmens zu sichern.

Es wurde eine detaillierte monatliche Liquiditätsplanungsrechnung bis Ende 2026 erstellt. Die Liquiditätsplanungsrechnung wird laufend adaptiert.

ANHANG zum 31.12.2024

WertInvest Hotelbetriebs GmbH

Pflichtangaben über Organe und Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug (§239 Abs. 1 Z 1 UGB)

| | 2024 | 2023 |
|-------------|-------------|-------------|
| Arbeiter | 137 | 133 |
| Angestellte | 62 | 64 |
| Lehrlinge | 12 | 13 |
| | <u>211</u> | <u>210</u> |

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

| Name | seit |
|----------------------------|------------|
| DDr. Michael Tojner | 04.05.2012 |
| Daniela Enzi | 21.11.2012 |
| Stephanie Guggenberger, MA | 16.05.2023 |

Daniela Enzi ist seit 01.09.2021 in der Gesellschaft angestellt. Eine Aufschlüsselung der Geschäftsführer-bezüge unterbleibt gemäß § 242 Abs 4 UGB. DDr. Michael Tojner und Stephanie Guggenberger, MA bezo-gen, wie im Vorjahr, kein Entgelt aus der Gesellschaft. An die Geschäftsführer wurden während des Ge-schäftsjahres keine Vorschüsse oder Kredite gewährt. Weiters wurden auch keine Haftungen übernommen.

ANHANG zum 31.12.2024WertInvest Hotelbetriebs GmbH

Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist in den Konzernabschluss der Michael Tojner Finance Beratung GmbH mit Sitz in Wien einbezogen.

Gruppenbesteuerung

Mit Vertrag über die Gruppenbildung und Steuerausgleich gemäß § 9 KStG vom 27. November 2014 bildet die WertInvest Park Holding GmbH als Gruppenträger eine steuerliche Gruppe mit den Gruppenmitgliedern Michael Tojner Finance-Beratung GmbH und WertInvest Hotelbetriebs GmbH. Mit Vertrag vom 23. November 2016 wurde die steuerliche Gruppe um zwei weitere Mitglieder erweitert. Im Jahr 2020 wurde die WertInvest Ananas GmbH in die steuerliche Gruppe aufgenommen, welche im Jahr 2024 aus der Gruppe ausschied.

Laut Steuerumlagevertrag entspricht die positive Umlage der fiktiven Körperschaftsteuerbelastung. Die positive Steuerumlage wird um an die Beteiligungsgesellschaft weitergeleitete Mindeststeuern und Abzugssteuern des Gruppenmitgliedes reduziert. Kann das positive Einkommen des Gruppenmitglieds mit laufenden Verlusten oder Vorgruppenverlusten des Gruppenträgers ausgeglichen werden, dann vermindert sich die Umlage auf 80% der fiktiven Körperschaftsteuerbelastung. Bei einer negativen Umlage hat die Beteiligungsgesellschaft fünf Prozent der überrechneten steuerlichen Verluste zu tragen.

Steuern vom Einkommen

In den vergangenen Geschäftsjahren fand eine Betriebsprüfung statt. Im Jänner 2025 konnte die Betriebsprüfung abgeschlossen werden. Auf Grund des Ergebnisses der Betriebsprüfung wurde eine Steuerumlage für die vergangenen Jahre im Ausmaß von EUR 527.703,62 gebucht. Die für das Geschäftsjahr entstehende Steuerumlage in Höhe von EUR 36.405,96 wurde ebenso berücksichtigt. .

Wien, am 23. Mai 2025

Die Geschäftsführer

DDr. Michael Tojner

Daniela Enzi

Stephanie Guggenberger, MA

Stefan Bayer, M.A.