



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 081733x

FIRMA

Freude am Wohnen Wohnbau-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

aufgestellt am 09.02.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

09.02.2026

AUFGESTELLT VON

Wolfgang Weis , geb. 19.02.1966

Mag. Hans-Dieter Girlinger , geb. 20.01.1977

PRÜFWERT:

5B3389B78A1506795DC050EBEFF49688D9A60B09
A363CA6CC943AC4B56DABB86

Bestätigung der einreichenden Person

Die einreichende Person bestätigt, dass die elektronisch übermittelte Unterlage der aufgestellten Unterlage entspricht.

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Ein allfällig miteingereichter Bestätigungsvermerk würde sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften Jahresabschluss beziehen.

Bilanz

in EUR Vorjahr in EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	44.010.763,92	42.992.440,20
Anlagevermögen	1.799.991,75	1.950.291,75
Immaterielle Vermögensgegenstände	600.000,00	750.000,00
Geschäfts-(Firmen-)wert	600.000,00	750.000,00
Sachanlagen	0,07	0,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,07	0,07
Finanzanlagen	1.199.991,68	1.200.291,68
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.199.841,68	1.200.141,68
Beteiligungen	150,00	150,00
Umlaufvermögen	42.084.486,28	40.887.169,55
Vorräte	1.924.667,51	2.071.568,54
noch nicht abrechenbare Leistungen	1.924.667,51	2.003.815,06
geleistete Anzahlungen	0,00	67.753,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	28.768.229,17	25.983.899,19
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.409.478,28	5.761.896,33
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	28.200,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	20.456.232,09	18.763.444,22
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.929.462,35	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	184.350,29	249.066,73
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.718.168,51	1.209.491,91
Wertpapiere und Anteile	5.595.784,83	6.991.628,63
sonstige Wertpapiere und Anteile	5.595.784,83	6.991.628,63
Guthaben bei Kreditinstituten	5.795.804,77	5.840.073,19
Rechnungsabgrenzungsposten	8.973,46	13.018,96
Aktive latente Steuern	117.312,43	141.959,94
PASSIVA	44.010.763,92	42.992.440,20
Eigenkapital	899.699,46	3.657.595,50
eingefordertes Stammkapital	73.000,00	73.000,00
Stammkapital	73.000,00	73.000,00
einbezahltes Stammkapital	73.000,00	73.000,00
Kapitalrücklagen	726.728,34	726.728,34
gebundene	726.728,34	726.728,34
Bilanzgewinn	99.971,12	2.857.867,16
davon Gewinnvortrag	157.867,16	108.179,62
Rückstellungen	170.686,82	1.327.564,21
sonstige Rückstellungen	170.686,82	1.327.564,21
Verbindlichkeiten	42.940.377,64	38.007.280,49
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	41.118.517,58	37.291.521,74
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.821.860,06	715.758,75
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.797.749,82	2.383.592,86
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	1.691.283,32
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.797.749,82	692.309,54
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	12.871.287,74	14.028.699,05
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	12.871.287,74	14.028.699,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.177.455,11	8.245.386,20
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	6.153.344,87	8.221.936,99
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	24.110,24	23.449,21
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.850.740,37	12.273.178,10

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	17.850.740,37	12.273.178,10
sonstige Verbindlichkeiten	4.243.144,60	1.076.424,28
davon aus Steuern	2.055.557,36	1.047.152,22
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	24.069,05	25.723,30
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.243.144,60	1.076.424,28

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	67.173.885,09	60.515.715,58
Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	-2.931.335,94	2.438.701,74
sonstige betriebliche Erträge	78.021,39	221.542,63
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	36.804,60	198.332,10
übrige	41.216,79	23.210,53
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-56.096.730,05	-56.464.804,58
Materialaufwand	-56.096.730,05	-56.464.804,58
Personalaufwand	-1.395.834,78	-1.356.684,77
Gehälter	-1.118.266,97	-1.073.526,52
soziale Aufwendungen	-277.567,81	-283.158,25
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-17.438,46	-17.543,94
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-256.422,00	-256.243,09
Abschreibungen	-150.500,20	-151.240,03
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-150.500,20	-151.240,03
sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.135.573,82	-1.611.278,92
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-424,73	-578,41
Zwischensumme - Betriebserfolg	-458.068,31	3.591.951,65
Erträge aus Beteiligungen	3.571,02	16.244,50
davon aus verbundenen Unternehmen	3.571,02	16.244,50
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.372.923,17	952.918,84
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	1.102.259,53	120.825,21
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	-3.205,00
davon Abschreibungen	0,00	-100,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.074.403,51	-1.673.600,19
Zwischensumme - Finanzerfolg	404.350,21	-586.816,64
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.177,94	-255.447,47
davon latente Steuern	-24.647,51	77.274,22
Ergebnis vor Steuern	-53.718,10	3.005.135,01
Ergebnis nach Steuern	-57.896,04	2.749.687,54
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	157.867,16	108.179,62
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-57.896,04	2.749.687,54
BILANZGEWINN	99.971,12	2.857.867,16

Anlagenpiegel

Teil 1

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in EUR

	Stand 1.1.24	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für		Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Stand 31.12.24
			Fremdkapital	Umbuchungen			
Anlagevermögen	2.700.890,85	500,20	0,00	0,00	800,20	0,00	2.700.590,85
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00
Geschäfts-(Firmen-)wert	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00
Sachanlagen	499,17	500,20	0,00	0,00	500,20	0,00	499,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	499,17	500,20	0,00	0,00	500,20	0,00	499,17
Finanzanlagen	1.200.391,68	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	1.200.091,68
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.200.241,68	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	1.199.941,68
Beteiligungen	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.1.24	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	750.599,10	150.500,20	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	750.000,00	150.000,00	0,00	0,00
Geschäfts-(Firmen-)wert	750.000,00	150.000,00	0,00	0,00
Sachanlagen	499,10	500,20	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	499,10	500,20	0,00	0,00
Finanzanlagen	100,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	100,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.24
Anlagevermögen	0,00	500,20	0,00	900.599,10
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	900.000,00
Geschäfts-(Firmen-)wert	0,00	0,00	0,00	900.000,00
Sachanlagen	0,00	500,20	0,00	499,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	500,20	0,00	499,10
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	100,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	100,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 1.1.24	Buchwert 31.12.24
Anlagevermögen	1.950.291,75	1.799.991,75
Immaterielle Vermögensgegenstände	750.000,00	600.000,00
Geschäfts-(Firmen-)wert	750.000,00	600.000,00
Sachanlagen	0,07	0,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,07	0,07
Finanzanlagen	1.200.291,68	1.199.991,68
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.200.141,68	1.199.841,68
Beteiligungen	150,00	150,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	42.940.377,64	41.118.517,58	1.821.860,06	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.797.749,82	0,00	1.797.749,82	0,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	12.871.287,74	12.871.287,74	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.177.455,11	6.153.344,87	24.110,24	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.850.740,37	17.850.740,37	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	4.243.144,60	4.243.144,60	0,00	0,00
davon aus Steuern	2.055.557,36	2.055.557,36	0,00	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	24.069,05	24.069,05	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	Passivierte Antizipationen
Verbindlichkeiten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
davon aus Steuern	0,00		0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrieft
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	28.768.229,17	25.838.766,82	2.929.462,35	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.409.478,28	4.409.478,28	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	20.456.232,09	17.526.769,74	2.929.462,35	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	184.350,29	184.350,29	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.718.168,51	3.718.168,51	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0,00

Entwicklung der
Rückstellungen

Teil 1

in EUR

	Stand 1.1.24	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.24
Rückstellungen	1.327.564,21	68.753,21	1.188.826,00	36.804,60	170.686,82
sonstige Rückstellungen	1.327.564,21	68.753,21	1.188.826,00	36.804,60	170.686,82

Entwicklung der Rückstellungen

Teil 2

in EUR

frei

frei

frei

frei

Rücklagenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 1.1.24	Zuführung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.24
Kapitalrücklagen	726.728,34	0,00	0,00	0,00	726.728,34
gebundene	726.728,34	0,00	0,00	0,00	726.728,34

Rücklagenspiegel

Teil 2

in EUR

frei

frei

frei

frei

Anhang

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeine Grundsätze

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

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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 entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Gruppenbesteuerung: Seit 2009 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG, mit der Soravia Investment Holding GmbH als Gruppenträger.

Die Steuerumlage beträgt 21% (VJ: 23%) des nach den Vorschriften des KStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinnes. Die Steuerumlage wird unabhängig davon geschuldet, ob bzw. in welcher Höhe der Gruppenträger insgesamt für das betreffende Wirtschaftsjahr und für die gesamte Unternehmensgruppe Körperschaftsteuer schuldet.

Wird in einem Wirtschaftsjahr ein Verlust erzielt bzw. ein steuerlich nicht ausgleichsfähiger Verlust, wird dieser Verlust evident gehalten und in den darauf folgenden Wirtschaftsjahren mit steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene steuerliche Verluste unter Berücksichtigung von Verrechnungs- oder Vortragsgrenzen verrechnet werden könnten, entfällt die Verpflichtung des Gruppenmitglieds zur Zahlung einer Steuerumlage.

Mit Beendigung dieses Vertrages erlischt die Verpflichtung des Gruppenmitglieds, einen Steuerausgleich an den Gruppenträger zu leisten.

Vom Gruppenmitglied während der Wirksamkeit der Unternehmensgruppe erzielte steuerliche Verluste bzw. nicht ausgleichsfähige Verluste, die im Zeitpunkt der Beendigung dieses Vertrages noch nicht gegen spätere Gewinne verrechnet wurden, sind vom Gruppenträger in Form einer Ausgleichszahlung angemessen abzugelten. Auf die Höhe der Ausgleichszahlung haben sich Gruppenträger und Gruppenmitglied zu einigen, wobei als Richtwert 40% der aus den Verlustvorträgen erzielbaren Steuerersparnis herangezogen werden soll.

Steuerumlage 2024 (Körperschaftsteuer): EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 324)

Forderung aus Steuerumlage: EUR 593.583,52 (Vorjahr: - TEUR 399)

1.2. Unternehmensfortführung

Der Fortbestand der Gesellschaft ist an die Stabilität der Muttergesellschaft, IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, gekoppelt. Aufgrund der Einbindung der Gesellschaft in die „IFA-Gruppe“ und der Abhängigkeit der Platzierung und Umsetzung von Bauherrenmodellen ist ihre eigene wirtschaftliche Entwicklung an die wirtschaftliche, positive Gesamtentwicklung der „IFA-Gruppe“ geknüpft. Diesbezüglich wird das Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage sein, seine im Jahresabschluss zum 31.12.2024 ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten im normalen Geschäftsverlauf zu realisieren bzw. zu tilgen.

1.3. Anlagevermögen

Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Geschäfts-(Firmen-)wert	10

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4. Vorräte

Noch nicht abrechenbare Leistungen

Die Bewertung der noch nicht abrechenbaren Leistungen erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Ist der Tageswert niedriger, erfolgte die Bewertung zu diesem.

Die dafür vereinnahmten Anzahlungen in Höhe von EUR 25.829.763,13 (Vorjahr EUR 51.252.787,04) wurden von den noch nicht abrechenbaren Leistungen in Abzug gebracht. Darüber hinaus erhaltene Anzahlungen werden als Passivposten ausgewiesen.

In den Posten noch nicht abrechenbare Leistungen sind Fremdkapitalzinsen mit einem Betrag von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1.638.931,83) enthalten.

Geleistete Anzahlungen

Von den geleisteten Anzahlungen in Höhe von EUR 973.450,00 (Vorjahr EUR 2.261.822,52) werden ebenfalls direkt zurechenbare vereinnahmte erhaltene Anzahlungen in Höhe von EUR 973.450,00 (Vorjahr EUR 2.194.069,04) in Abzug gebracht.

1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

1.6. Wertpapiere und Anteile

Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden vorgenommen, wenn der beizulegende Zeitwert niedriger ist.

1.7. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

1.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten wurden mit dem Barwert angesetzt.

1.9. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Geschäfts-(Firmen-)wert	1.500.000,00	0,00	750.000,00	150.000,00	0,00	750.000,00
	1.500.000,00	0,00	900.000,00	0,00		600.000,00
Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	499,17	500,20	499,10	500,20	500,20	0,07
	499,17	500,20	499,10	0,00		0,07
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.200.241,68	0,00	100,00	0,00	0,00	1.200.141,68
	1.199.941,68	300,00	100,00	0,00		1.199.841,68
Beteiligungen	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00
	150,00	0,00	0,00	0,00		150,00
<i>davon Anteile an assoziierten Unternehmen</i>	<i>150,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>150,00</i>
	<i>150,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>150,00</i>
	1.200.391,68	0,00	100,00	0,00	0,00	1.200.291,68
	1.200.091,68	300,00	100,00	0,00		1.199.991,68
Summe Anlagenspiegel	2.700.890,85	500,20	750.599,10	150.500,20	500,20	1.950.291,75
	2.700.590,85	800,20	900.599,10	0,00		1.799.991,75

Anhang

Beteiligungen

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
		-331.775,33	100,00	-81.448,18	31.12.2024
		1.932,02	100,00	17.256,77	31.12.2024
		4.903,08	100,00	-313,46	31.12.2024
		30.388,33	100,00	4.391,67	31.12.2024
		-1.079.330,87	94,00	-91.395,16	31.12.2024
Werndlg. Development GmbH & Co KG	Wien	2.100.957,30	100,00	2.726.220,49	31.12.2024
		-52.241,39	100,00	-5.809,68	31.12.2024
		-772.422,74	100,00	-274.823,15	31.12.2024
		-14.117,15	100,00	-7.687,36	31.12.2024
		-8.589,38	100,00	-2.158,99	31.12.2024
		-214.474,83	100,00	-63.507,72	31.12.2024
		-472.240,57	100,00	-119.843,59	31.12.2024
		-1.014.611,25	100,00	-587.828,08	31.12.2024
		6.251,11	100,00	-1.530,67	31.12.2024
		6.253,05	100,00	-1.528,73	31.12.2024
		-125.935,08	50,00	-143.664,58	31.12.2024
		-150.484,13	50,00	-172.581,98	31.12.2024
		-250.851,61	50,00	-290.661,44	31.12.2024

Beteiligungen Vorjahr

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
MERINDA vierzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	-250.327,15	100,0	-55.570,99	31.12.2023
MERINDA fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	-15.324,75	100,0	-19.742,95	31.12.2023
MERINDA sechzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	5.216,54	100,0	-3.739,49	31.12.2023
MERINDA zwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	-211.380,94	100,0	-69.566,78	31.12.2023
MERINDA vierundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG in Liqui.	4020 Linz	3.671,02	100,0	-1.763,28	31.12.2023
Fabrik1230 Event GmbH & Co KG	4020 Linz	-987.935,71	94,0	-656.804,36	31.12.2023
Fabrik1230 Event GmbH	4020 Linz	25.996,66	100,0	8.496,66	31.12.2023
Werndlgasse Development GmbH & Co KG	1030 Wien	-625.263,19	100,0	-211.472,24	31.12.2023
MERINDA neunundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	-46.431,71	100,0	-4.610,28	31.12.2023
Lazarettgürtel 72-74 Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	-497.599,59	100,0	-175.430,26	31.12.2023
Merinda 34 Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	-6.412,84	100,0	-2.016,26	31.12.2023
Merinda 35 Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	-6.429,79	100,0	-2.016,26	31.12.2023
Merinda 36 Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	-6.430,39	100,0	-2.016,26	31.12.2023
MERINDA 39 Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	-150.967,11	100,0	-146.574,96	31.12.2023

Kopalgasse 11 Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	-426.783,17	100,0	-435.564,76	31.12.2023
MERINDA 53 Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	7.781,78	100,0	-1.420,75	31.12.2023
MERINDA 54 Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	7.781,78	100,0	-1.420,75	31.12.2023
Breitenleer Straße 240 Entwicklungs GmbH & Co KG	4020 Linz	-352.396,98	100,0	-112.365,69	31.12.2023
Merinda 43 Entwicklungs GmbH & CO KG	4020 Linz	17.729,50	50,0	-625,43	31.12.2023
Merinda 44 Entwicklungs GmbH & CO KG	4020 Linz	22.097,85	50,0	-362,25	31.12.2023
Merinda 45 Entwicklungs GmbH & CO KG	4020 Linz	39.809,83	50,0	593,30	31.12.2023

Mit Gesellschaftsvertrag vom 07.03.2017 wurde die MERINDA vierzehn Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 100.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 07.03.2017 wurde die MERINDA fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 100.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 03.07.2017 wurde die MERINDA sechzehn Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 100.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 03.05.2018 wurde die Fabrik1230 Management GmbH gegründet. An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 17.500.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 10.07.2018 wurde die Fabrik1230 Event GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 94% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 94.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 26.11.2018 wurde die Werndlgasse Development GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 10.000.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 04.09.2018 wurde die MERINDA neunundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 100.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 08.04.2019 wurde die Lazarettgürtel 72-74 Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 100.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 28.05.2019 wurde die MERINDA 35 Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 100.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 28.05.2019 wurde die MERINDA 36 Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 100.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 02.10.2019 wurde die MERINDA 39 Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet.
An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 100. Es erfolgte eine 100% Abwertung der Gesellschaftsanteile

Mit Gesellschaftsvertrag vom 09.11.2021 wurde die MERINDA 43 Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 50% Anteile gehalten.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 09.11.2021 wurde die MERINDA 44 Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 50% Anteile gehalten.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 09.11.2021 wurde die MERINDA 45 Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 50% Anteile gehalten.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 18.03.2022 wurden 100% der Anteile der Breitenleer Straße 240 Entwicklungs GmbH & Co KG erworben. Die Beteiligung wurde mit EUR 1.141.547,68 aktiviert.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 26.04.2022 wurde die Kopalgasse 11 Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 10.000.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 11.08.2022 wurde die MERINDA 53 Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 10.000.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 11.08.2022 wurde die MERINDA 54 Entwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An der Gesellschaft werden 100% Anteile gehalten. Das Gesellschaftskapital beträgt EUR 10.000.

Die Gesellschaften MERINDA vierundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG wurden aufgelöst. Die Anteile an den Gesellschaften MERINDA zwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG und MERINDA 34 Entwicklungs GmbH & Co KG wurden mit Buchgewinn verkauft.

Wertpapiere und Anteile

Mit Anteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 14.12.2021 wurden 100% der Anteile der V33 Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG erworben. Die Beteiligung wurde mit dem vereinbarten Kauf- und Abtretungspreis in Höhe von EUR 15.000.000,00 in das Umlaufvermögen gebucht. Insgesamt wurden 85,05% der Anteile bis 31.12.2024 mit Buchgewinn verkauft.

Guthaben bei Kreditinstituten

Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind EUR 3.764.667,05 (Vorjahr: EUR 433.213,13) zugunsten Kredite verpfändet worden.

Aktive latente Steuern

Aufgrund von Unterschieden zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz, vor allem betreffend Geldbeschaffungskosten und Abschreibung Firmenwert, wurden aktive latente Steuern in Höhe von EUR 117.312,43 (Vorjahr: EUR 141.959,94) angesetzt.

Eigenkapital

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus einer im Geschäftsjahr 2008 durchgeführten Umgründung verbunden mit der Einstellung eines Agios und ist unverändert zum Vorjahr.

Neben der gemäß § 235 Abs. 2 UGB bestehenden Ausschüttungssperre im Zusammenhang mit angesetzten aktiven latenten Steuern bestehen keine weiteren Ausschüttungssperren.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen					
sonstige Rückstellungen					
sonstige Rückstellungen	31.522,05	31.522,05	0,00	24.338,63	24.338,63
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	40.023,28	0,00	9.416,27	0,00	30.607,01
Rückstellung für Gutstunden	1.326,60	0,00	0,00	6.414,58	7.741,18
Rückstellung für Rechts- u. Beratungskosten	11.979,96	437,85	11.542,11	0,00	0,00
Rückstellung für Steuerberatung u. WP	26.000,00	26.000,00	0,00	27.000,00	27.000,00
Rückstellung für drohende Verluste aus schweb. Geschäften	711.022,88	711.022,88	0,00	0,00	0,00
Rückstellung für noch nicht fakt. Eingangsrechnung	505.689,44	419.843,22	15.846,22	11.000,00	81.000,00
Summe Rückstellungen	<u>1.327.564,21</u>	<u>1.188.826,00</u>	<u>36.804,60</u>	<u>68.753,21</u>	<u>170.686,82</u>

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Der Betrag der Verbindlichkeiten, für welche dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beläuft sich auf EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Anhang

Haftungsverhältnisse

Aufgliederung der Haftungsverhältnisse gegenüber verbundene Unternehmen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
• Bürgschaft MER 16 SPK Korneuburg	1 875 926,58	1 912 071,81
	<u>1.875.926,58</u>	<u>1.912.071,81</u>

Aufgliederung sonstiger Haftungsverhältnisse:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
• Verpfändung Kontoguthaben WVK Augasse 94	0,00	253 948,19
• Verpfändung Kontoguthaben WVK Tiergartenweg 32	3 736 807,66	0,00
• Verpfändung Kontoguthaben WVK Brünner Straße 271	27 859,39	28 331,66
• Verpfändung Kontoguthaben WVK Sandtnergasse 7	0,00	150 933,28
• Verpfändung GA Werndlgasse Development GmbH & Co KG	0,00	10 000,00
• Verpfändung GA MER 43 MEG Kraußstraße	50,00	50,00
• Verpfändung GA MER 44 MEG Kraußstraße	50,00	50,00
• Verpfändung GA MER 45 MEG Kraußstraße	50,00	50,00
• Zession Ansprüche aus ICLs und Gesellschafterleistungen MEG Kraußstraße	184 350,29	173 326,98
	<u>3.949.167,34</u>	<u>616.690,11</u>

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Zusammensetzung:

	2025 EUR	2025-2029 EUR	2024 EUR	2024-2028 EUR
Mietverträge (unbewegliche Wirtschaftsgüter)	96 871,75	484 358,76	83 950,13	419 750,64
Mietverträge (bewegliche Wirtschaftsgüter)	10 492,42	20 110,46	16 430,40	32 873,51
Leasingverträge (bewegliche Wirtschaftsgüter)	10 386,07	12 053,37	14 905,36	31 483,06
	<u>117.750,24</u>	<u>516.522,59</u>	<u>115.285,89</u>	<u>484.107,21</u>

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse unterbleibt nach § 240 UGB, da dies nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet wäre, dem Unternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen.

Die Umsatzrealisierung bei den Bauherrenmodellen erfolgt zur Gänze im Jahr der Fertigstellung.

Aufgliederung der Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen:

	2024 EUR	2023 EUR
Mitarbeitervorsorgekasse Angestellte	<u>17.438,46</u>	<u>17.543,94</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Darlehensforderung gegenüber der MERINDA zwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG mit EUR 1.179.970,13 abgeschrieben. Für die Darlehensforderung gegenüber der Fabrik1230 Event GmbH & Co KG wurde eine Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 1.750.000,00 gebildet.

Erträge aus Beteiligungen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Sonstige Erträge aus Beteiligungen	<u>3 571,02</u>	<u>16 244,50</u>
	<u>3.571,02</u>	<u>16.244,50</u>

3. Sonstige Angaben

3.1. Unternehmensbeziehungen

Gemäß § 238 Abs. 1 Z 7 UGB wird nachstehend über das Unternehmen berichtet, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt:

Name des Mutterunternehmens: Soravia Investment Holding GmbH
Sitz des Mutterunternehmens: Wien
Firmenbuch: FN 304129z
Ort der Offenlegung: Handelsgericht Wien

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Gemäß § 242 Abs. 3 UGB unterbleiben die Angaben gem. § 238 Abs. 1 Z 20 UGB, da nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung die Angaben geeignet sind, dem Unternehmen oder dem anderen Unternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen.

3.2. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Geschäftsführung:	Name	seit
	Mag. Hans-Dieter Girlinger	26.8.2025
	Wolfgang Weis	4.2.2019

Die Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführung belaufen sich insgesamt auf EUR 388.066,62 (Vorjahr: TEUR 333). An die Mitglieder der Geschäftsführung wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Arbeiter	0	0
Angestellte	<u>0</u>	<u>0</u>
Gesamt	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

3.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die eine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hatten.

3.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen:

	2024 EUR	2023 EUR
Prüfung des Jahresabschlusses	27 000,00	26 000,00
Sonstige Leistungen	490,00	0,00
	<u>27.490,00</u>	<u>26.000,00</u>

3.5. Ergebnisverwendung

Der Jahresverlust des Geschäftsjahres beträgt EUR -57.896,04. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von EUR 157.867,16 beträgt der Bilanzgewinn zum 31.12.2024 EUR 99.971,12. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 99.971,12 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Linz, am

.....
Ing. Wolfgang Weis, MSc

.....
Mag. Hans-Dieter Girlinger