



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 090173h

FIRMA

IFA Institut für Anlageberatung Aktien

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 20.02.2026

Aktiengesellschaft

Einordnung: groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

20.02.2026

AUFGESTELLT VON

Mag. Erwin Soravia , geb. 26.02.1967

PRÜFWERT:

B83E704C03C0C54CB5B603F901F820021748086F
ADC6531FB0983A3617C3111F

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	56.833.006,46	105.542.523,23
Anlagevermögen	30.953.771,70	59.993.201,72
Immaterielle Vermögensgegenstände	39.476,78	47.657,24
Software	39.476,78	47.657,24
Sachanlagen	44.578,43	50.713,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.578,43	50.713,71
Finanzanlagen	30.869.716,49	59.894.830,77
Anteile an verbundenen Unternehmen	30.817.215,49	59.842.329,77
Beteiligungen	52.501,00	52.501,00
Umlaufvermögen	25.784.634,74	45.437.740,26
Vorräte	28.497,69	28.497,69
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	28.497,69	28.497,69
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25.518.500,76	45.113.449,21
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	407.641,84	59.290,57
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	21.140.885,89	41.635.280,89
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	13.903.006,95
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.351,83	17.003,04
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.960.621,20	3.401.874,71
Guthaben bei Kreditinstituten	237.636,29	295.793,36
Rechnungsabgrenzungsposten	94.600,02	79.776,93
Aktive latente Steuern	0,00	31.804,32
PASSIVA	56.833.006,46	105.542.523,23
Eigenkapital	5.916.870,97	56.242.314,48
eingefordertes Grundkapital	145.400,00	145.400,00
Grundkapital	145.400,00	145.400,00
einbezahltes Grundkapital	145.400,00	145.400,00
Kapitalrücklagen	2.841.795,93	2.841.795,93
gebundene	2.841.795,93	2.841.795,93
Gewinnrücklagen	14.540,00	14.540,00
gesetzliche Rücklagen	14.540,00	14.540,00
Bilanzgewinn	2.915.135,04	53.240.578,55
davon Gewinnvortrag	53.240.578,55	52.975.889,16
Investitionszuschüsse	0,00	3.023,14
Rückstellungen	6.919.198,75	887.889,82
Rückstellungen für Abfertigungen	20.992,00	19.936,00
Steuerrückstellungen	5.359.842,36	0,00
sonstige Rückstellungen	1.538.364,39	867.953,82
Verbindlichkeiten	43.995.521,18	48.406.989,29
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	13.530.521,18	18.618.111,97
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	30.465.000,00	29.788.877,32
Anleihen	37.021.000,00	34.119.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	6.556.000,00	5.818.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	30.465.000,00	28.301.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	352.768,12	5.545.529,07
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	352.768,12	4.057.651,75
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	1.487.877,32
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	274.524,80	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	274.524,80	0,00

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.148,83	86.954,08
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	87.148,83	86.954,08
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.091.301,47	7.127.106,32
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	5.091.301,47	7.127.106,32
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	38.705,05	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	38.705,05	0,00
Einlagen von stillen Gesellschaftern	531.764,88	535.035,12
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	531.764,88	535.035,12
sonstige Verbindlichkeiten	598.308,03	993.364,70
davon aus Steuern	275.302,71	491.445,41
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	51.605,94	35.830,83
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	598.308,03	993.364,70
Rechnungsabgrenzungsposten	1.415,56	2.306,50

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	13.674.244,41	6.385.993,30
sonstige betriebliche Erträge	112.123,52	57.082,29
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	92.508,20	1.291,10
übrige	19.615,32	55.791,19
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-85.520,00	0,00
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-85.520,00	0,00
Personalaufwand	-2.818.352,97	-2.500.012,64
Gehälter	-2.198.765,69	-1.997.900,17
soziale Aufwendungen	-619.587,28	-502.112,47
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-55.075,67	-35.694,35
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-546.826,60	-427.764,71
Abschreibungen	-17.268.384,35	-74.270,39
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-68.844,38	-74.270,39
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-17.199.539,97	0,00
sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.406.580,26	-7.716.133,52
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-76.740,01	-50.732,47
Zwischensumme - Betriebserfolg	-16.792.469,65	-3.847.340,96
Erträge aus Beteiligungen	1.115.000,00	4.020.000,00
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.782.792,13	2.222.577,32
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	0,00
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-29.443.244,00	0,00
davon Abschreibungen	-28.966.347,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.606.885,17	-2.128.119,72
Zwischensumme - Finanzerfolg	-28.152.337,04	4.114.457,60
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.392.650,70	-2.427,25
davon latente Steuern	-5.391.646,68	-14.246,58
Ergebnis vor Steuern	-44.944.806,69	267.116,64
Reinvermögensmehrung durch Umgründung	12.013,88	0,00
Ergebnis nach Steuern	-50.337.457,39	264.689,39
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	53.240.578,55	52.975.889,16
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-50.325.443,51	264.689,39
BILANZGEWINN	2.915.135,04	53.240.578,55

Anlagenspiegel

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	60.201.199,66	62.856,11	0,00	0,00	81.700,89	205.591,00	60.387.945,88
Immaterielle Vermögensgegenstände	219.836,30	39.922,50	0,00	0,00	0,00	143.176,57	402.935,37
Software	219.836,30	39.922,50	0,00	0,00	0,00	143.176,57	402.935,37
Sachanlagen	86.532,59	5.433,61	0,00	0,00	5.433,61	62.414,43	148.947,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.532,59	5.433,61	0,00	0,00	5.433,61	62.414,43	148.947,02
Finanzanlagen	59.894.830,77	17.500,00	0,00	0,00	76.267,28	0,00	59.836.063,49
Anteile an verbundenen Unternehmen	59.842.329,77	17.500,00	0,00	0,00	76.267,28	0,00	59.783.562,49
Beteiligungen	52.501,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.501,00

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.1.24	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	207.997,94	29.032.525,81	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	172.179,06	53.637,00	0,00	0,00
Software	172.179,06	53.637,00	0,00	0,00
Sachanlagen	35.818,88	12.541,81	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.818,88	12.541,81	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	28.966.347,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	28.966.347,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

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	5.433,61	199.084,04	29.434.174,18
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	137.642,53	363.458,59
Software	0,00	0,00	137.642,53	363.458,59
Sachanlagen	0,00	5.433,61	61.441,51	104.368,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	5.433,61	61.441,51	104.368,59
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	28.966.347,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	28.966.347,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 1.1.24	Buchwert 31.12.24
Anlagevermögen	59.993.201,72	30.953.771,70
Immaterielle Vermögensgegenstände	47.657,24	39.476,78
Software	47.657,24	39.476,78
Sachanlagen	50.713,71	44.578,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.713,71	44.578,43
Finanzanlagen	59.894.830,77	30.869.716,49
Anteile an verbundenen Unternehmen	59.842.329,77	30.817.215,49
Beteiligungen	52.501,00	52.501,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	43.995.521,18	13.530.521,18	30.465.000,00	0,00
Anleihen	37.021.000,00	6.556.000,00	30.465.000,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	352.768,12	352.768,12	0,00	0,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	274.524,80	274.524,80	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.148,83	87.148,83	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.091.301,47	5.091.301,47	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	38.705,05	38.705,05	0,00	0,00
Einlagen von stillen Gesellschaftern	531.764,88	531.764,88	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	598.308,03	598.308,03	0,00	0,00
davon aus Steuern	275.302,71	275.302,71	0,00	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	51.605,94	51.605,94	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	Passivierte Antizipationen
Verbindlichkeiten	0,00		0,00
Anleihen	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
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
Einlagen von stillen Gesellschaftern	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	25.518.500,76	25.518.500,76	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	407.641,84	407.641,84	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	21.140.885,89	21.140.885,89	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.351,83	9.351,83	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.960.621,20	3.960.621,20	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	887.889,82	6.882.419,92	756.671,13	94.439,86	6.919.198,75
Rückstellungen für Abfertigungen	19.936,00	65.694,00	64.638,00	0,00	20.992,00
Steuerrückstellungen	0,00	5.359.842,36	0,00	0,00	5.359.842,36
sonstige Rückstellungen	867.953,82	1.456.883,56	692.033,13	94.439,86	1.538.364,39

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	2.841.795,93	0,00	0,00	0,00	2.841.795,93
gebundene	2.841.795,93	0,00	0,00	0,00	2.841.795,93
Gewinnrücklagen	14.540,00	0,00	0,00	0,00	14.540,00
gesetzliche Rücklagen	14.540,00	0,00	0,00	0,00	14.540,00

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.

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG (§ 115 GmbHG) und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der Soravia Investment Holding GmbH.

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

Die Steuerumlage beträgt 21% 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 0)

Forderung aus Steuerumlage: EUR 11.819,33 (Vorjahr: TEUR 12)

1.2. Unternehmensfortführung

Die Liquiditätsplanung der Gesellschaft basiert auf spezifischen wirtschaftlichen und rechtlichen Annahmen. Sollten diese nicht eintreten, besteht das Risiko, dass die verfügbaren Liquiditätsreserven nicht ausreichend sind. In diesem Fall könnten fällige Verbindlichkeiten gegebenenfalls nicht vollständig bedient werden, was eine Bestandsgefährdung für das Unternehmen darstellen kann. Ergänzende Informationen zu den Anleihen finden sich unter Punkt 2.1. der Erläuterungen zur Bilanz.

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	
Software	1	- 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	1	- 15

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4. Vorräte

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe erfolgte zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Per 30.06.2025 ist ein Darlehensvertrag über EUR 17 Mio. mit der Soravia Equity GmbH ausgelaufen. Zum Abschlusszeitpunkt wird über eine Rückzahlungsvereinbarung verhandelt. Die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehende Garantie wurde bis zum Abschlusszeitpunkt nicht in Anspruch genommen. Zur Risikovorsorge wurde eine Einzelwertberichtigung iHv EUR 15.899.539,97 gebildet. Diesbezüglich handelt es sich um ein Darlehen an die Muttergesellschaft. Aus Sicht des Vorstandes liegt keine verbotene Einlagenrückgewähr vor, wobei jedoch keine Legal Opinion eines Rechtsanwaltes vorliegt.

1.6. Rückstellungen

Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der "Projected-Unit-Credit" Methode gemäß IAS 19, auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,25 % (Vorjahr: 3,50 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 2,60 % (Vorjahr: 3,00 %) und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Ein Fluktuationsabschlag wird nicht berücksichtigt.

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.

1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.8. 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

Im Jahr 2024 erzielte die Gesellschaft einen Jahresverlust in Höhe von EUR -50.325.443,51. Dieses Ergebnis ist vor allem durch folgende Einmaleffekte geprägt:

Einmaleffekt	Betrag EUR
Abwertung Beteiligung Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH	1 674 747,00
Einzelwertberichtigung Darlehen Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH	1 300 000,00
Abwertung Beteiligung ADOMO Beteiligungs GmbH	27 291 600,00
Latente Steuern aus der Beteiligung ADOMO Beteiligungs GmbH	5 379 856,32
Einzelwertberichtigung Darlehen Soravia Equity GmbH	15 899 539,97
	<u>51 545 743,29</u>

Erläuterungen der Einmaleffekte:

- Abwertung Beteiligung/Einzelwertberichtigung Pentagon: In 2025 wurden von der Pentagon und ihren Beteiligungen Immobilienbestände veräußert. Hierbei wurden zwei Hotelimmobilien unter den bisherigen Gutachtensbewertungen veräußert, was eine außerplanmäßige Abschreibung des Beteiligungsansatzes in vorstehend angeführter Höhe sowie weiters die Wertberichtigung einer bestehenden Darlehensforderung notwendig gemacht hat.
- Abwertung Beteiligung/latente Steuern ADOMO: Aufgrund einer eingetretenen dauerhaften Wertminderung der Beteiligung ergab sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer außerplanmäßigen Abschreibung des Beteiligungsansatzes. Aufgrund des Wegfalls der Ausnahmeregelung des § 198 Abs. 10 Z 3 UGB sind nunmehr auf den verbliebenen Unterschiedsbetrag zwischen unternehmens- und steuerrechtlichen Wertansätzen entsprechend passive latente Steuern zu berücksichtigen.
- Einzelwertberichtigung Soravia Equity: Per 30.06.2025 ist ein Darlehensvertrag über EUR 17 Mio. mit der Soravia Equity GmbH ausgelaufen. Das Darlehen wurde zur Fälligkeit nicht rückgeführt, deshalb wurde eine Einzelwertberichtigung in voller Darlehenshöhe, abzüglich den in 2025 rückgeführten Beträgen, gebildet.

Das Jahresergebnis ist - unter Außerachtlassung vorstehend angeführter Einmaleffekte - positiv und beläuft sich auf EUR 1.220.299,78.

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	Zugang aufgrund Verschmelzung EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge Zugang aufgrund Verschmelzung EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Software	219 836,30	39 922,50	143 176,57	172 179,06	55 944,69	0,00	47 657,24
	402 935,37	0,00		363 458,59	0,00	135 334,84	39 476,78
Sachanlagen							
Betriebs- und Geschäftsausstattung	86 532,59	5 433,61	62 414,43	35 818,88	12 899,69	5 433,61	50 713,71
	148 947,02	5 433,61		104 368,59	0,00	61 083,63	44 578,43
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	59 842 329,77	17 500,00	0,00	0,00	28 966 347,00	0,00	59 842 329,77
	59 783 562,49	76 267,28		28 966 347,00	0,00	0,00	30 817 215,49
Beteiligungen	52 501,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52 501,00
	52 501,00	0,00		0,00	0,00	0,00	52 501,00
	59 894 830,77	17 500,00	0,00	0,00	28 966 347,00	0,00	59 894 830,77
	59 836 063,49	76 267,28		28 966 347,00	0,00	0,00	30 869 716,49
Summe Anlagenspiegel	60 201 199,66	62 856,11	205 591,00	207 997,94	29 035 191,38	5 433,61	59 993 201,72
	60 387 945,88	81 700,89		29 434 174,18	0,00	196 418,47	30 953 771,70

Die Bewertung der Beteiligung an der ADOMO Beteiligungs GmbH zum 31.12.2024 basiert auf der Annahme einer künftigen Verlängerung bzw. Stundung der Kreditverbindlichkeiten durch die zuständigen Gremien. Sollte diese Zustimmung wider Erwarten nicht erteilt werden, könnte eine außerplanmäßige Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes erforderlich werden. Dies würde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft zusätzlich belasten.

Beteiligungen

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes	
				Ergebnis	Bilanzstichtag
ADOMO Beteiligungs GmbH	1030 Wien	40.976.498,25	78,2	-1.722.732,74	31.12.2024
Condoreal GmbH	4020 Linz	963.119,24	100,0	225.541,05	31.12.2024
Condoreal drei GmbH	4020 Linz	154.194,46	100,0	108.807,45	31.12.2024
Condoreal vier GmbH	4020 Linz	-7.436,21	50,0	-5.364,20	31.12.2024
Condoreal Werndlgasse 3ff GmbH	1030 Wien	-5.267,11	100,0	-27.415,90	31.12.2024
Condoreal zwei GmbH	4020 Linz	64.391,98	50,0	21.091,42	31.12.2024
Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH	4020 Linz	899.699,46	99,0	-57.896,04	31.12.2024
IFA Beteiligungs GmbH	4020 Linz	2.553,24	100,0	-8.732,91	31.12.2024
IFA Invest GmbH	4020 Linz	784.794,40	100,0	765.553,54	31.12.2024
IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH	4020 Linz	-524.026,81	100,0	-1.633,93	31.12.2024
Kraußstraße Komplementär Eins GmbH	4020 Linz	26.005,11	50,0	-2.450,93	31.12.2024
Kraußstraße Komplementär Zwei GmbH	4020 Linz	26.007,44	50,0	-2.450,93	31.12.2024
MERINDA 47 Entwicklungs GmbH	4020 Linz	-977.120,54	100,0	-480.696,68	31.12.2024
Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.	4020 Linz	-59.197,32	89,0	-735.346,70	31.12.2024

Beteiligungen Vorjahr

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes	
				Ergebnis	Bilanzstichtag
ADOMO Beteiligungs GmbH	1030 Wien	44.981.662,35	78,2	2.935.369,93	31.12.2023
Condoreal GmbH	4020 Linz	1.177.578,19	100,0	441.436,54	31.12.2023
Condoreal drei GmbH	4020 Linz	65.387,01	100,0	24.194,4	31.12.2023
Condoreal Werndlgasse 3ff GmbH	1030 Wien	22.148,79	100,0	1.962,74	31.12.2023
Condoreal zwei GmbH	4020 Linz	63.300,56	100,0	22.112,13	31.12.2023
Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH	4020 Linz	3.657.595,50	99,0	2.749.687,54	31.12.2023
IFA Beteiligungs GmbH	4020 Linz	11.286,15	100,0	-8.700,12	31.12.2023
IFA Invest GmbH	4020 Linz	709.240,86	100,0	686.459,06	31.12.2023
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH	4020 Linz	18.991,83	100,0	464,57	31.12.2023
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH & Co KG	4020 Linz	201.789,33	100,0	148.394,89	31.12.2023
IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH	4020 Linz	-522.392,88	100,0	-571.203,90	31.12.2023
Kraußstraße Komplementär Eins GmbH	4020 Linz	28.456,04	50,0	-3.512,17	31.12.2023
Kraußstraße Komplementär Zwei GmbH	4020 Linz	28.458,37	50,0	-3.511,08	31.12.2023
MERINDA 47 Entwicklungs GmbH	4020 Linz	-496.423,86	100,0	-403.155,05	31.12.2023

Pentagon Immobilienbesitz und
Vermögensverwaltung
Gesellschaft m.b.H.

4020 Linz

676.149,38

89,0

-220.275,61

31.12.2023

Vorräte

Bei den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen handelt es sich um den Vorrat an Büro- und Werbematerial. Per 31.12.2022 wurde letztmals ein Festwert gebildet. Die nächste mengenmäßige Erfassung der Bestände mittels Stichtagsinventur erfolgt demgemäß per 31.12.2027.

Aktive latente Steuern

Aufgrund von Unterschieden zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz wurden aktive latente Steuern in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 31 804,32) angesetzt.

Grundkapital

Das Grundkapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Das Grundkapital beträgt zum 31.12.2024 EUR 145.400,00 und ist in 200 Nennbetragsaktien zerlegt. Alle Aktien sind zur Gänze eingezahlt.

Ausschüttungssperre gemäß § 235 UGB

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die von der Gesellschaft gehaltenen Anteile an der ima Immobilien Management GmbH sowie der ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH zur Gänze in die ebenfalls im Geschäftsjahr 2018 neu gegründete ADOMO Holding GmbH & Co. KG - deren 100%iger Kommanditist die Gesellschaft ist - eingelegt. Gemäß § 202 Abs. 1 UGB erfolgte die Sacheinlage zum beizulegenden Wert. Der entsprechende Aufwertungsbetrag in Höhe von EUR 24.403.300,46 unterliegt gemäß § 235 Abs. 1 Z 3 UGB einer Ausschüttungssperre.

Im Geschäftsjahr 2022 kam es zur Anwachsung der ADOMO Holding GmbH & Co KG in die Gesellschaft. Gemäß § 202 Abs. 1 UGB erfolgte die Anwachsung zum beizulegenden Wert. Der entsprechende Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 28.506.662,98 zwischen Wert des Anteils an der übertragenden Gesellschaft und dem Wertansatz des übertragenden Vermögens unterliegt gemäß § 235 Abs. 1 Z 3 UGB einer Ausschüttungssperre.

Zum 31.12.2022 ergibt sich somit eine Ausschüttungssperre gemäß § 235 UGB iHv EUR 52.909.963,44. Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Abschreibung auf die ADOMO Beteiligungs GmbH iHv EUR 27.291.600,00 vorgenommen. Somit ergibt sich zum 31.12.2024 eine Ausschüttungssperre gemäß § 235 UGB iHv EUR 25.618.363,44.

Angabe zu Unternehmenszusammenschlüssen

Mit Wirkung zum 12.09.2024 wurde die IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH gemäß Verschmelzungsvertrag auf die IFA Institut für Anlageberatung AG verschmolzen. Es handelt sich hierbei um eine Upstream-Verschmelzung, bei der gemäß RZ 111 des Fachgutachtens der KSW Rlgnr. 25 ein entstehender Verschmelzungsverlust als Sonderposten vor dem Jahresgewinn auszuweisen ist. Ein solcher Verlust kann als Umgründungsmehrwert aktiviert werden. Ebenfalls mit Wirkung zum 12.09.2024 wurde die IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH & Co KG im Wege der Anwachsung in die IFA Institut für Anlageberatung AG aufgenommen. Dabei ist gemäß RZ 169 Fachgutachten der KSW Rlgnr. 25 ein entsprechender Anwachsungseffekt ebenfalls als Sonderposten vor dem Jahresgewinn auszuweisen.

Investitionszuschüsse

Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie Entwicklung während des Geschäftsjahres:

	Stand 1.1.2024 EUR	Auflösung EUR	Verbrauch EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software				
Software				
Investitionsprämie (COVID-19)				
14% - Digitalisierung	3.023,14	0,00	3.023,14	0,00

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen					
Rückstellungen für Abfertigungen					
Rückstellung für Abfertigungen	19 936,00	64 638,00	0,00	65 694,00	20 992,00
Steuerrückstellungen					
Rückstellung passive latente Steuer	0,00	0,00	0,00	5 359 842,36	5 359 842,36
sonstige Rückstellungen					
sonstige Rückstellungen	609 237,60	526 861,26	82 376,34	890 401,08	890 401,08
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	87 541,78	0,00	1 931,66	34 709,69	120 319,81
Rückstellung für Gutstunden	6 002,57	0,00	10 131,86	12 218,42	8 089,13
Rückstellung für Rechts- u. Beratungskosten	123 171,87	123 171,87	0,00	481 054,37	481 054,37
Rückstellung für Steuerberatung u. WP	37 000,00	37 000,00	0,00	38 500,00	38 500,00
Rückstellung für Prozesskosten	5 000,00	5 000,00	0,00	0,00	0,00
	<u>867 953,82</u>	<u>692 033,13</u>	<u>94 439,86</u>	<u>1 456 883,56</u>	<u>1 538 364,39</u>
Summe Rückstellungen	<u>887 889,82</u>	<u>756 671,13</u>	<u>94 439,86</u>	<u>6 882 419,92</u>	<u>6 919 198,75</u>

Steuerrückstellungen

Aufgrund von Unterschieden zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz wurden passive latente Steuern in Höhe von EUR 5.359.842,36 (Vorjahr: EUR 0,00) angesetzt.

Angabe zu anhängigen Rechtsstreitigkeiten gemäß § 238 (1) Z 15 UGB

Die IFA Institut für Anlageberatung AG ist derzeit in sieben anhängigen Rechtsstreitigkeiten mit Investoren im Zusammenhang mit dem im Jahr 2013 platzierten Bauherrenmodell „Hamerling“ involviert. In diesen Verfahren machen insgesamt sieben von 115 Investoren geltend, dass sie im Rahmen des Vertriebs nicht ausreichend über eine spezielle Widmung des Projekts und deren mögliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit und Verwertbarkeit ihrer Beteiligung aufgeklärt worden seien. Die Kläger begehren im Wesentlichen Naturalrestitution (Rückabwicklung der Beteiligung), Rückzahlung der investierten Beträge sowie Ersatz des entgangenen Gewinns aus alternativen Veranlagungen. Die Gesamtstreitsumme beträgt EUR 6.046.224,76.

Für eine allfällige Inanspruchnahme wurden im Jahresabschluss Rückstellungen in Höhe von EUR 0,00 für potenzielle Drohverluste sowie EUR 430.000,00 für Prozesskosten berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

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

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Die Verbindlichkeit aus Anleihen beträgt EUR 37 021 000,00 (Vorjahr: EUR 34 119 000,00). Hierbei handelt es sich um nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einer Fälligkeit, gemäß den Anleihebedingungen, von 14.02.2025, 28.02.2026, 28.02.2027, 28.02.2028 bzw. 28.02.2029. Überwiegend handelt es sich dabei um nachhaltig zertifizierte Anleihen. Die Teilschuldverschreibungen notieren nicht an einer Börse. Die Anleihebedingungen begrenzen das Kündigungsrecht der Gläubiger auf wenige Ausnahmefälle. Ein wesentlicher Aspekt ist hierbei die "Change-of-Control"-Klausel: Sollte die Muttergesellschaft durch einen Mehrheitsverkauf oder eine Insolvenz die Kontrolle über das Unternehmen verlieren, sind die Anleihen vorzeitig kündbar und die wirtschaftliche Anleihelaufzeit würde sich ändern. Da dies eine sofortige Rückzahlungspflicht auslösen würde, entstünde ein erhebliches Liquiditätsrisiko. Üblicherweise berücksichtigt ein Käufer oder Insolvenzverwalter dieses Kündigungsrecht. Grundsätzlich bleibt jedoch das Risiko für die Unternehmensfortführung bestehen, da entsprechend vorzunehmende Refinanzierungsmaßnahmen kurzfristig nur schwer bzw. nicht durchführbar wären. Aus Sicht des Vorstandes ist eine Geltendmachung der "Change-of-Control"-Klausel als geringes Risiko einzustufen.

Es bestehen Bankverbindlichkeiten, deren Laufzeit vorerst nur kurzfristig bis zum 31.03.2026 verlängert wurden. Sollte eine kurzfristige Fälligkeit erfolgen, müssten diese Verbindlichkeiten ebenfalls kurzfristig refinanziert werden.

Zusätzlich besteht ein Reputationsrisiko aufgrund von Entwicklungen in Zusammenhang mit Themen des Mutterkonzerns in Deutschland. Dies könnte die künftige Kapitalbeschaffung sowie die Platzierung von Bauherrenmodellen der Gesellschaft negativ beeinflussen

Einlagen von stillen Gesellschaftern

Folgende Einlagen stiller Gesellschafter wurden geleistet:

Stück	Einlage	EUR
198	400,00	79 200,00
809	363,36	293 958,24
873	181,68	158 606,64
1 880		<u>531 764,88</u>

Bei den Einlagen von stillen Gesellschaftern handelt es sich laut Gesellschaftsvertrag um (typische) stille Beteiligungen ohne Beteiligung am Gewinn oder Verlust der Gesellschaft. Die stillen Gesellschafter haben nur Anspruch auf Informationen über Vermögensveranlagungs- und Beteiligungsmodelle sowie bei Zeichnung der angebotenen Vermögensanlagen eine 50%ige Ermäßigung auf das marktübliche Agio und ein Vorzugsrecht zur Zeichnung.

Haftungsverhältnisse

Aufgliederung der Haftungsverhältnisse gegenüber verbundene Unternehmen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
• Bürgschaft Pentagon STMK SPK	12 325,87	19 026,71
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien 011	0,00	227 532,90
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien 029	81 660,43	114 046,11
• Bürge- und Zahlerhaftung IMA RLB BGLD	158 314,00	214 901,40
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien Marxergasse 17	404 037,99	453 437,41
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien Gänsbachergasse 2 027	0,00	70 584,05
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien Gänsbachergasse 2 019	458 740,07	526 592,86
• Bürgschaft HS-Bauträger VB Wien	0,00	1 875 861,05
• Bürgschaft MER 16 SPK Korneuburg	1 875 926,58	1 912 071,81
• Bürgschaft MER 15 RLB BGLD	1 273 722,32	1 371 767,88
• Bürgschaft Remise RB Krems	1 400 000,00	1 400 000,00
• Bürgschaft Werndlgasse GmbH & Co KGs	6 000 000,00	6 000 000,00
• Patronatserklärung PEN VB Wien 006	402 845,43	447 455,78
• Bürgschaft PEN RLB OÖ 889	43 590,20	47 065,48
• Bürgschaft PEN RLB OÖ 543	61 953,43	67 102,30
• Patronatserklärung MER 32 VB Wien 013	2 456 974,60	2 937 629,20
• Bürgschaft IMA RB Perg	0,00	1 016 554,47
• Patronatserklärung PEN VB Wien 094	0,00	668 326,36
• Patronatserklärung PEN VB Wien 086	0,00	401 091,28
• Patronatserklärung PEN VB Wien 037	0,00	500 000,00
• Patronatserklärung MER 32 VB Wien 039	0,00	131 811,26
• Bürgschaft FAW STMK SPK 693	0,00	692 309,54
• Bürgschaft KOP 11 STMK SPK AG	2 606 627,92	2 234 027,10
• Bürgschaft MER 39 STMK SPK AG	1 172 064,17	1 022 821,33

Anhang

• Garantie Werndlgasse Development	0,00	8 319 123,29
• Bürgschaft FAW STMK SPK 714	1 797 749,82	1 691 283,32
• Bürgschaft Breitenleer Straße 240 KG	412 500,00	412 500,00
• Patronatserklärung "FANTOM" Gebäudereinigung GmbH	0,00	225 044,19
• Bürgschaft PEN RLB Burgenland	1 000 000,00	0,00
	<u>21 619 032,83</u>	<u>34 999 967,08</u>

Aufgliederung sonstiger Haftungsverhältnisse:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
• Bürgschaft Rückertg. Herr Fetscher Raiba Perg	0,00	890,85
• Garantie VB Wien mit Wienstrom GmbH	0,00	500 000,00
• Garantie Accelerant Wienstrom GmbH	500 000,00	0,00
• Garantie Wien Energie GmbH/WIENSTROM Naturkraft GmbH/Kraftwerk Hofmühle Beteiligungs GmbH & Co KG	1 296 000,00	1 384 000,00
• Garantie Franck4tel Projektentwicklung Vier GmbH & Co KG	805 875,36	537 889,03
• Patronatserklärung MEG Kraußstraße (MER 43, MER 44, MER 45)	3 000 000,00	3 000 000,00
• Bürgschaft PUC34 STMK SPK AG	0,00	474 905,89
• Bürgschaft JED104 STMK SPK AG	0,00	1 102,14
• Bürgschaft V33 RLB OÖ	2 000 000,00	2 000 000,00
• Verpfändung GA KK 1 MEG Kraußstraße	17 500,00	17 500,00
• Verpfändung GA KK 2 MEG Kraußstraße	17 500,00	17 500,00
	<u>7 636 875,36</u>	<u>7 933 787,91</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)	296 881,85	1 280 516,04	320 917,94	1 604 589,72
Leasingverträge (bewegliche Wirtschaftsgüter)	22 093,86	21 065,73	33 558,90	72 067,64
	<u>318 975,71</u>	<u>1 301 581,77</u>	<u>354 476,84</u>	<u>1 676 657,36</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 der Bauherrenmodell-Leistungen Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung, Beratungshonorar bzw. Konzeption erfolgt zur Gänze im Jahr der Konstituierung. Die Erfolgsrealisierung der Leistung Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen erfolgt entsprechend der Leistungserbringung nach folgender Logik:

Kleines Bauherrenmodell: Aufgrund der zunehmend bereits im Vorfeld zu erbringenden Leistungen, werden 80% der Leistungen im ersten Monat (somit im Monat der Konstituierung) und die restlichen 20% ab dem Folgemonat bis zur Fertigstellung des Bauprojekts realisiert. In begründeten Einzelfällen wird die Leistungserbringung mit bis zu 90% im ersten Monat abgegrenzt (Rest ab dem Folgemonat bis zur Fertigstellung des Bauprojekts), da bei diesen Projekten ein weitaus höherer Anteil der Leistungen bereits im Vorfeld erbracht wurde.

Große Bauherrenmodelle: Die erbrachten Leistungen werden entsprechend dem Leistungszeitraum abgegrenzt, wobei unmittelbar nach Konstituierung 50% realisiert werden, die restlichen 50% werden ab dem Folgemonat bis zur Fertigstellung des Bauprojekts realisiert.

Zusammensetzung der Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen:

	2024 EUR	2023 EUR
Mitarbeitervorsorgekasse Angestellte	34.280,67	33.976,35
Veränderung Abfertigungsrückstellung Angestellte	20.795,00	1.718,00
	<u>55.075,67</u>	<u>35.694,35</u>

Erträge aus Beteiligungen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Phasengleiche Gewinnausschüttungen	1 115 000,00	4 020 000,00
	<u>1 115 000,00</u>	<u>4 020 000,00</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. Es wird jedoch über nachfolgenden Sachverhalt wie folgt berichtet:

Per 30.06.2025 ist ein Darlehensvertrag über EUR 17 Mio. mit der Soravia Equity GmbH ausgelaufen. Zum Abschlusszeitpunkt wird über eine Rückzahlungsvereinbarung verhandelt. Die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehende Garantie wurde bis zum Abschlusszeitpunkt nicht in Anspruch genommen. Zur Risikovorsorge wurde eine Einzelwertberichtigung iHv EUR 15.899.539,97 gebildet. Diesbezüglich handelt es sich um ein Darlehen an die Muttergesellschaft. Aus Sicht des Vorstandes liegt keine verbotene Einlagenrückgewähr vor, wobei jedoch keine Legal Opinion eines Rechtsanwaltes vorliegt.

3.2. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Vorstände:	Name	seit	bis
	Mag. Erwin Soravia	01.10.2012	
	Gunther Hingsammer, MSc MRICS	04.05.2023	19.12.2024

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes beliefen sich auf EUR 228.000,00 (Vorjahr: EUR 866.303,31).

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Posten	Name	seit	bis
Vorsitzender	Hanno Soravia	09.10.2008	
Stellvertreter	Carlo Soravia	12.06.2025	
Mitglied	Carolina Stipsits-Gamper, LL.M.	12.06.2025	
Mitglied	Rudolf Huber	23.06.2010	19.12.2024
Mitglied	Mag. Peter Steurer	23.06.2010	12.06.2025

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von EUR 40.000,00 (Vorjahr: EUR 40.000,00) bezahlt.

Den Mitgliedern des Vorstandes wurden überdies Kredite im Ausmaß von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) gewährt. Darüber hinaus bestehen Verrechnungsforderungen in Höhe von EUR 398.633,20 (Vorjahr: EUR 239.870,89).

Anhang

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

	2024	2023
Arbeiter	0	0
Angestellte	26	25
Gesamt	26	25

3.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Invest Unternehmensbeteiligungs AG ist seit 2019 als wirtschaftliche und strategische Partnerin der ADOMO tätig. In der am 24.09.2025 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde eine Kapitalerhöhung beschlossen und der Wandlung des Mezzaninekapitals in Form von Genussrechten zugestimmt. Diese Partnerschaft wurde durch die Kapitalerhöhung weiter verstärkt. Nach Durchführung der ersten Kapitalerhöhung hält die IFA Institut für Anlageberatung AG 39,53% an der ADOMO Beteiligungs GmbH. Nach Durchführung der zweiten Kapitalerhöhung (die Zustimmung der Wettbewerbsbehörde vorausgesetzt) hält die IFA Institut für Anlageberatung AG 37,40% an der ADOMO Beteiligungs GmbH.

3.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen:

	2024 EUR	2023 EUR
Prüfung des Jahresabschlusses	26 500,00	40 000,00
freiwillige Prüfung der konsolidierten Finanzinformationen nach IFRS	12 000,00	11 500,00
Sonstige Leistungen	7 378,60	8 937,00
	45 878,60	60 437,00

3.5. Ergebnisverwendung

Der Jahresverlust des Geschäftsjahres beträgt EUR -50 325 443,51. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von EUR 53 240 578,55 beträgt der Bilanzgewinn zum 31.12.2024 EUR 2 915 135,04. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.915.135,04 (davon Ausschüttungssperre gem. § 235 UGB in Höhe von EUR 25.618.363,44) wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Linz, am

14.1.26


.....
Mag. Erwin Soravia