



---

Jahresabschluss 31.12.2022

FN 235124x

---

FIRMA

Soravia Equity GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

27.06.2023

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 5a0b2932577da57fb3502dc573e98ae9

Mag. Erwin Soravia, geb 26.02.1967

am 22.06.2023

Mag. Peter Steurer, geb 22.09.1980

am 22.06.2023

DI Siegfried Weiß, geb 26.11.1958

am 22.06.2023

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>154.977.903,30</b>	<b>206.700.863,04</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>134.022.685,66</b>	<b>130.132.228,29</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.296.543,35</b>	<b>4.477.886,14</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>2.904.374,86</b>	<b>1.570.565,69</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>126.821.767,45</b>	<b>124.083.776,46</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>17.711.570,47</b>	<b>76.421.319,07</b>
<b>Vorräte</b>	<b>523.000,00</b>	<b>523.000,00</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>16.577.471,23</b>	<b>73.857.663,54</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>2.376.692,71</b>	<b>7.200.278,78</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>611.099,24</b>	<b>2.040.655,53</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.243.647,17</b>	<b>147.315,68</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>154.977.903,30</b>	<b>206.700.863,04</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>106.007.762,33</b>	<b>147.041.651,35</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>105.972.762,33</b>	<b>147.006.651,35</b>
<i>davon Gewinnvortrag</i>	<b>102.006.651,35</b>	<b>1.408.002,18</b>
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>322.554,01</b>	<b>315.377,36</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>593.057,66</b>	<b>416.041,30</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>48.054.529,30</b>	<b>58.927.793,03</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>14.171.434,69</b>	<b>15.605.578,86</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## offenzulegender Anhang

---

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

#### *I. 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.*

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

*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 § 115 GmbHG und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der Soravia Investment Holding GmbH, Wien.*

*Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2009 Gruppenmitglied innerhalb einer Unternehmensgruppe nach § 9 KStG, deren Gruppenträger die Soravia Investment Holding GmbH, Wien ist.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

## Anlagevermögen

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen. Folgende Nutzungsdauer wird den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software 5 bis 10 Jahre  
Geschäfts- (Firmen) - wert 10 Jahre

Wesentlichen dauerhaften Wertminderungen wird durch die Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen Rechnung getragen.

Selbsterstellte immaterielle Vermögensgegenstände werden nicht aktiviert.

### Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Einzelanschaffungswert von EUR 800,00 werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende

Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:  
grundstücksgleiche Rechte und Bauten 3 Jahre  
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 2,5 - 10 Jahre

Außerplanmäßige Abschreibungen werden zusätzlich vorgenommen, wenn voraussichtlich dauernde Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Werteverzehr hinausgehen, eintreten.

### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren Börsenkursen angesetzt. Wesentlichen dauerhaften Wertminderungen wird durch die Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen Rechnung getragen. Falls die Gründe für die außerplanmäßigen Abschreibungen wegfallen, werden Zuschreibungen durchgeführt.

### Umlaufvermögen

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

#### Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten.

### Rückstellungen

#### Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der "Projected-Unit-Credit" Methode gemäß IAS 19, auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,1 % (Vorjahr: 1,75 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 5,00 % (Vorjahr: 2,00 %) und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Ein Fluktationsabschlag 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 ungewisse Verbindlichkeiten mit

*den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.*

#### Verbindlichkeiten

*Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.*

*Für Disagios im Anwendungsbereich des RÄG 2014 wird ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, der über die Laufzeit der Verbindlichkeit abgeschrieben wird.*

#### Derivative Finanzinstrumente

*Im Berichtsjahr gibt es keine derivativen Finanzinstrumente*

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

*Fremdwährungsforderungen sind mit dem Anschaffungskurs oder mit dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

*Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem Anschaffungskurs oder mit dem höheren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

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

EUR 192.243.025,00

*Neben den vorstehend aufgelisteten Haftungsverhältnissen bestehen weitere branchenübliche Verpflichtungen, beispielsweise Zinsgarantien, Baukostenüberschreitungsgarantien, Verpflichtungserklärungen, etc., welche mangels Vorliegen von Zins- bzw. Baukostenüberschreitungen beziehungsweise mangels Quantifizierbarkeit der Verpflichtung nicht gesondert ausgewiesen werden.*

*Betreffend Haftungen, die im vorstehend angeführten Betrag mit insgesamt EUR 52.900.000,00 zum 31.12.2022 enthalten sind, konnte die Haftungssumme im Jahr 2023 zwischenzeitlich auf insgesamt EUR 10.000.000,00 reduziert werden.*

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen: EUR 161.743.112,00

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

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

EUR 999.976,00

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 1.900.000,00

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Dingliche Sicherheiten*

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

94

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

*Die Gesellschaft ist seit 09.12.2008 eine 100% Tochtergesellschaft der Soravia Investment Holding GmbH, Wien und steht dadurch mit ihrer Gesellschafterin sowie deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis. Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Soravia Investment Holding GmbH mit Sitz in Wien einbezogen.*

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

### *Steuern vom Einkommen und Ertrag – Gruppenbesteuerung*

*Die Gesellschaft ist in eine Unternehmensgruppe gemäß §9 KStG als Gruppenmitglied und der Soravia Investment Holding GmbH als Gruppenträgerin seit dem Geschäftsjahr 2009 einbezogen. Der Gruppenantrag wurde gemäß § 9 KStG am 17.12.2009 von der Gruppenträgerin beim Finanzamt 1/23 Schwechat, Gerasdorf eingereicht. Die bescheidmäßige Feststellung der Gruppenzugehörigkeit ist am 19. April 2010 erfolgt.*

*Die Verrechnung der Steuerumlage erfolgt nach der Belastungsmethode (Verrechnung der fiktiven Steuerbelastung bei Einzelveranlagung abzüglich Abgeltung für den Liquiditätsvorteil beim Gruppenträger).*

*Der Steuergruppenvertrag sieht ebenfalls vor, dass der Gruppenträger dem Gruppenmitglied für übernommene und verwertete steuerliche Verluste keine negative Umlage gutschreibt, das Gruppenmitglied jedoch in späteren Jahren bei steuerlichen Gewinnen so lange keine positive Umlage abzuführen hat, bis die Verluste verbraucht sind („interner Verlustvortrag“). Kommt es zu einer vorzeitigen Beendigung der Steuergruppe, hat der Gruppenträger an das Gruppenmitglied eine Ausgleichszahlung für bisher genutzte steuerliche Verluste, für die keine negative Umlage gutgeschrieben wurde, zu leisten.*

*Der Steuergruppenvertrag sieht vor, dass ein Steuersatz in Höhe von 23% zur Anwendung gelangt. Die Steuerumlage für das Geschäftsjahr 2022 beträgt EUR 0,00 (2021: EUR 0,00).*

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2022	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2022	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>131.287.895,67</b>	<b>6.817.152,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.880.955,06</b>	<b>136.224.093,52</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.925.751,21</b>	<b>638.948,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.564.699,75</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.918.670,70</b>	<b>3.405.212,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.845.954,06</b>	<b>3.477.929,02</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>124.443.473,76</b>	<b>2.772.991,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.001,00</b>	<b>127.181.464,75</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2022	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.155.667,38</b>	<b>1.309.234,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>447.865,07</b>	<b>820.291,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>348.105,01</b>	<b>488.943,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>359.697,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2022
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>263.494,49</b>	<b>2.201.407,86</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.268.156,40</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>263.494,49</b>	<b>573.554,16</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>359.697,30</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2022	Buchwert 31.12.2022
<b>Anlagevermögen</b>	<b>130.132.228,29</b>	<b>134.022.685,66</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.477.886,14</b>	<b>4.296.543,35</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.570.565,69</b>	<b>2.904.374,86</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>124.083.776,46</b>	<b>126.821.767,45</b>