



Jahresabschluss 31.12.2022

FN 301503m

FIRMA

IMFARR Beteiligungs 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 mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

11.04.2024

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 3a1fc0d090f3384c5aa1ec6b3c4cda27

Nemat Farrokhnia, geb 15.03.1974

am 08.04.2024

Mag. Ernst Gassner, geb 17.04.1969

am 08.04.2024

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 TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	359.721.364,18	290.423
Anlagevermögen	73.958.042,41	89.271
Sachanlagen	104.364,52	96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.364,52	96
Finanzanlagen	73.853.677,89	89.175
Anteile an verbundenen Unternehmen	16.269.153,50	16.732
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	6.524.141,55	5.225
Beteiligungen	39.734.618,83	57.608
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.325.764,01	9.610
Umlaufvermögen	285.755.181,91	200.751
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	284.621.070,16	195.699
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	93.161.450,91	68.258
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	85.604.546,97	7.112
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	129.857.588,83	95.687
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	106.722.917,56	80.665
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	61.602.030,42	31.754
Wertpapiere und Anteile	1.122.670,49	1.115
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.441,26	3.937
Rechnungsabgrenzungsposten	8.139,86	401
PASSIVA	359.721.364,18	290.423
Eigenkapital	80.563.839,76	77.093
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	18
Stammkapital	35.000,00	35
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	-18
davon eingezahlt	35.000,00	18
Bilanzgewinn	80.528.839,76	77.076
davon Gewinnvortrag	77.075.689,22	47.875
Rückstellungen	8.570.303,48	9.997
Verbindlichkeiten	270.585.720,94	203.331
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	135.550.878,57	82.260
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.052.469,05	24.227
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	10.471.966,35	7.297
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	49.001.977,49	81.312
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	18.466.619,18	12.216
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.448.081,90	1.792
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	10.763.347,32	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	170.083.192,50	95.999
Rechnungsabgrenzungsposten	1.500,00	2

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	28.779.184,22	25.084
sonstige betriebliche Erträge	203.769,79	191
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	60.000,00	7
übrige	143.769,79	184
Personalaufwand	-6.101.620,84	-3.894
Löhne	-162.872,35	-139
Gehälter	-4.817.133,68	-3.167
soziale Aufwendungen	-1.121.614,81	-589
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-333.658,62	-45
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-766.953,85	-540
Abschreibungen	-11.078.225,18	-54
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-62.531,20	-54
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-11.015.693,98	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.460.791,76	-8.220
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-140.654,29	-210
Zwischensumme - Betriebserfolg	-3.657.683,77	13.107
Erträge aus Beteiligungen	0,00	29.490
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	29.490
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.252.786,23	17.888
davon aus verbundenen Unternehmen	9.002.564,76	6.236
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	4.161.612,78	6.322
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-482.097,00	-17.184
davon Abschreibungen	-482.097,00	0
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-482.097,00	-9.415
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-22.004.167,46	-17.764
davon betreffend verbundene Unternehmen	-4.350.670,47	-5.141
Zwischensumme - Finanzerfolg	6.928.134,55	18.753
Ergebnis vor Steuern	3.270.450,78	31.860
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	182.699,76	-2.660
Ergebnis nach Steuern	3.453.150,54	29.200
JAHRESÜBERSCHUSS	3.453.150,54	29.200
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	77.075.689,22	47.875
BILANZGEWINN	80.528.839,76	77.076

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2022	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2022	
Anlagevermögen	110.198.756,76	15.611.119,33	0,00	0,00	30.422.859,60	95.387.016,49	
Sachanlagen	198.189,77	71.187,37	0,00	0,00	43.501,55	225.875,59	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	198.189,77	71.187,37	0,00	0,00	43.501,55	225.875,59	
Finanzanlagen	110.000.566,99	15.539.931,96	0,00	0,00	30.379.358,05	95.161.140,90	
Anteile an verbundenen Unternehmen	37.058.993,71	12.521.373,34	0,00	-12.502.187,04	0,00	37.078.180,01	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.224.907,30	1.299.234,25	0,00	0,00	0,00	6.524.141,55	
Beteiligungen	58.106.856,00	3.370,34	0,00	12.502.187,04	30.379.358,05	40.233.055,33	
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.609.809,98	1.715.954,03	0,00	0,00	0,00	11.325.764,01	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2022	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	20.927.846,80	544.628,20	0,00	0,00
Sachanlagen	102.480,79	62.531,20	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.480,79	62.531,20	0,00	0,00
Finanzanlagen	20.825.366,01	482.097,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	20.326.929,51	482.097,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	498.436,50	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2022
Anlagevermögen	0,00	43.500,92	21.428.974,08
Sachanlagen	0,00	43.500,92	121.511,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	43.500,92	121.511,07
Finanzanlagen	0,00	0,00	21.307.463,01
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	20.809.026,51
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	498.436,50
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2022	Buchwert 31.12.2022
Anlagevermögen	89.270.909,96	73.958.042,41
Sachanlagen	95.708,98	104.364,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.708,98	104.364,52
Finanzanlagen	89.175.200,98	73.853.677,89
Anteile an verbundenen Unternehmen	16.732.064,20	16.269.153,50
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.224.907,30	6.524.141,55
Beteiligungen	57.608.419,50	39.734.618,83
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.609.809,98	11.325.764,01

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	270.585.720,94	135.034.842,37	135.550.878,57	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.052.469,05	17.580.502,70	10.471.966,35	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	49.001.977,49	30.535.358,31	18.466.619,18	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.448.081,90	12.684.734,58	10.763.347,32	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2022	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrieft
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	284.621.070,16	49.767.761,60	234.853.308,56	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	93.161.450,91	7.556.903,94	85.604.546,97	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	129.857.588,83	23.134.671,27	106.722.917,56	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

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

Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2022	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2022
Rückstellungen	9.997.460,49	396.757,13	1.380.073,07	443.841,07	8.570.303,48

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeine Grundsätze

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.

1.1.1. Änderungen der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr

Änderungen der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr wurden wie folgt vorgenommen:

Es wurden Aktivposten, welche im Vorjahr als Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen wurden, in der diesjährigen Bilanz nunmehr als Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, dargestellt.

1.1.2. Wesentlichen Unsicherheiten in Zusammenhang mit der Unternehmensführung

In Bezug auf wesentlichen Unsicherheiten in Zusammenhang mit der Unternehmensführung wird Punkt 3.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag verwiesen.

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. 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 800,00 (Vorjahr: EUR 800,00) 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

1.2.2. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Da Wertminderungen eingetreten sind, die voraussichtlich von Dauer sind, wurden Abschreibungen für folgende Vermögensgegenstände vorgenommen:

- Anteile an verbundenen Unternehmen, weil der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert (Beteiligungen) niedriger ist.
- Beteiligungen, weil der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert (Beteiligungen) niedriger ist.

1.3. Umlaufvermögen

1.3.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt, soweit nicht im Fall erkennbarer Einzelrisiken der niedrigere beizulegende Wert angesetzt wird.

1.3.2. Wertpapiere und Anteile

Die Wertpapiere und Anteile des Umlaufvermögens wurden mit dem Nennwert angesetzt, soweit nicht im Fall erkennbarer Einzelrisiken der niedrigere beizulegende Wert angesetzt wird.

1.4. Rückstellungen

1.4.1. Rückstellung für latente Steuern § 198 (9) UGB

Passive latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept gebildet und resultieren im Wesentlichen aus Differenzen zwischen unternehmensrechtlichem und steuerrechtlichem Bilanzansatz der Buchwerte der Kommanditanteile nach Zuweisung der Verlusttangente. Die Berechnung erfolgte ohne Abzinsung auf Basis des bei erwarteter Realisierung anzuwendenden Körperschaftsteuersatzes von 23/24%.

1.4.2. 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.

1.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.6. Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

1.7. 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

2.1.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in beigefügten Anlagenspiegel (siehe Beilage) dargestellt.

2.1.2. Nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksame Erträge:

In den sonstigen Forderungen sind folgende wesentliche Erträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden: TEUR 1.431 (VJ: TEUR 1.129).

2.1.3. Latente Steuerschulden und Steueransprüche

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	aktiv 31.12.2021 €	passiv 31.12.2021 €	aktiv 31.12.2022 €	passiv 31.12.2022 €	Veränderung €
Anlagevermögen					
Finanzanlagevermögen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	27.811.784,00	3.304.181,40	32.989.630,58	-1.873.664,78
	0,00	27.811.784,00	3.304.181,40	32.989.630,58	-1.873.664,78
Summe Latente Steuern (23/24%)	0,00	6.952.946,00	766.790,41	7.917.377,48	-197.641,07

2.1.4. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Personalrückstellungen. Hiervon entfallen TEUR 797 (Vorjahr: TEUR 905) an Rückstellungen für Prämien und TEUR 367 (Vorjahr: TEUR 262) an Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube.

2.1.5. 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).

2.1.6. Nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksame Aufwendungen:

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind folgende wesentliche Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden: TEUR 375 (VJ: TEUR 277).

IMFARR Beteiligungs GmbH

2.1.7. Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse	132.857.326,22	47.660.445,00
davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen	45.267.105,22	24.166.224,40
davon Verpflichtungen gegenüber assoziierten Unternehmen	50.390.221,00	14.240.221,00
Art und Form jeder gewährten dinglichen Sicherheit: Bürgschaften, Garantien, Patronatserklärungen (Vorjahr: Bürgschaften und Garantien)		

Aufgliederung und Erläuterung der Haftungsverhältnisse:

	31.12.2022		31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Pfandrechte	0,00	0,00	0,00	0,00
Garantien	123.904.941,10	36.804.000,00	86.704.941,10	28.050.000,00
Bürgschaften	4.986.800,00	6.890.860,00	4.986.800,00	6.390.860,00
Patronatserklärungen	3.965.585,12	3.965.585,00	3.965.585,12	3.965.585,00
Sonstige Haftungen gegenüber Dritten (Leasing, Miete)	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>132.857.326,22</u>	<u>47.660.445,00</u>	<u>95.657.326,22</u>	<u>38.406.445,00</u>

*davon gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen***2.1.8. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen**

Zusammensetzung:

	des folgenden Geschäftsjahres EUR	der folgenden fünf Geschäftsjahre EUR
Stand 31.12.2022	570.062,91	2.397.268,63
Stand 31.12.2021	424.678,84	618.704,66

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

2.2.1 Zusammensetzung der Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen:

Es bestehen nur Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen. Eine Kontenaufgliederung unterbleibt daher gemäß § 239 (1) Z 2 UGB.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 25.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

3. Sonstige Angaben

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr sowie bis dato waren bzw. sind folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Farrokhnia Nemat (seit 10.11.2017)
Mag. Gassner Ernst (seit 03.02.2022)
Dr. Ostermayer Josef (bis 28.07.2023)

Die Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich auf EUR 1.764.599,55 (Vorjahr: EUR 429.415,04). An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden EUR 0,00 ausbezahlt.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arbeiter	0	0
Angestellte	31	25
Gesamt	<u>31</u>	<u>25</u>

3.2. Angaben über Beteiligungen 2022

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
Virtus Zweiundzwanzig Beteiligungs GmbH & Co KG	1040 Wien	-36.676.705	94,0	-5.500.783	31.12.2022
Virtus Zweiundzwanzig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	21.091	100,0	-2.317	31.12.2022
Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	62.843	51,0	45.338	31.12.2022
IMFARRAIR GmbH	1040 Wien	-4.417.437	100,0	-1.662.869	31.12.2022
Virtus Vierundzwanzig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-1.428.581	100,0	-342.158	31.12.2022
Venus Zehn Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-2.877.058	100,0	-721.272	31.12.2022
Virtus Einunddreißig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-256.650	100,0	-18.812	31.12.2022
Virtus Einunddreißig Beteiligungs GmbH & Co KG	1040 Wien	-10.898	94,0	-2.798	31.12.2022
Virtus Dreizehn Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-768.109	100,0	-289.689	31.12.2022
Gebäudebesitz Rathausstraße 20 GmbH	1040 Wien	53.174	100,0	-17.849	31.12.2022
Venus Vier Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-11.059	100,0	-3.784	31.12.2022
Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG	1040 Wien	-3.224.498	94,0	-1.033.715	31.12.2022

IMFARR Beteiligungs GmbH

MONTIBUS					
Projektentwicklung GmbH	1040 Wien	493.254	100,0	148.136	31.12.2022
Virtus Elf Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-2.477.584	100,0	-481.598	31.12.2022
VENDOME EINS					
Entwicklungs GmbH	1040 Wien	714.722	100,0	-261.843	31.12.2022
VENDOME ZWEI					
Entwicklungs GmbH	1040 Wien	4.068	100,0	-4.246	31.12.2022
Virtus Dreißig					
Beteiligungs GmbH	1040 Wien	8.731.525	100,0	179.689	31.12.2022
IOI Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-77.384	100,0	200.391	31.12.2022
Venus Fünf					
Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-2.242.325	50,0	-832.008	31.12.2022
RF & IR Immo Invest GmbH	1040 Wien	438.170	50,0	436.921	31.12.2022
FARRO					
CONSTRUCTION					
GmbH	1040 Wien	498.410	33,1	480.910	31.12.2022
Virtus Dreiunddreißig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	295.884	50,0	117.616	31.12.2022
Virtus Vierunddreißig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	19.921	50,0	-5.714	31.12.2022
Widerhofergasse 8 Projektentwicklung GmbH	1040 Wien	-6.067.805	50,0	614.146	31.12.2022
VILLA PORTO					
RAFAEL S.R.L.	20122 Mailand, Italien	-239.597	100,0	-298.197	31.12.2022
IMF Holding Sarl	7241 Bereldange, Luxemburg	-8.826.265	65,0	-16.801.613	31.12.2022
Development Partner AG	40221 Düsseldorf, Deutschland	17.164.512	50,0	-1.322.380	31.12.2022
IMSA Beteiligungen Holding S.a r.l.	7241 Bereldange, Luxemburg	32.480	50,0	32.348	31.12.2022
Silberturm 3 S.a r.l.	7241 Bereldange, Luxemburg	28.951	50,0	-37.284	31.12.2022
Silberturm 1 S.a r.l.	7241 Bereldange, Luxemburg	-5.747.990	50,0	-438.388	31.12.2022
Silberturm Beteiligungen 2 S.a r.l.	7241 Bereldange, Luxemburg	-33.990	50,0	-42.602	31.12.2022
Annex 1 S.a r.l.	7241 Bereldange, Luxemburg	9.223.103	50,0	-78.613	31.12.2022
Annex 2 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	9.266.295	50,0	-75.323	31.12.2022
Annex 3 S.a r.l.	7241 Bereldange, Luxemburg	-34.144	50,0	-75.111	31.12.2022
Development Partner Co-Investment S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	-50.471	50,0	-40.924	31.12.2022
Development Partner Holding S.a r.l.	2310 Luxembourg, Luxemburg	-835.547	50,0	-350.424	31.12.2022
Highlight Towers Holding 1 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	-12.494.065	25,0	-6.689.170	31.12.2022
Highlight Towers Holding 2 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	-14.841	25,0	-18.779	31.12.2022
Highlight Towers Holding 3 S.a r.l.	2310 Luxembourg, Luxemburg	-14.840	25,0	-18.779	31.12.2022
Highlight Towers Holding 4 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	-14.840	25,0	-18.779	31.12.2022

IMFARR Beteiligungs GmbH

Highlight Towers Holding 5 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	-14.840	25,0	-18.779	31.12.2022
Highlight Towers Holding 6 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	-14.840	25,0	-18.779	31.12.2022
Berlin Tower Holding 1 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	-3.274	25,0	8.225	31.12.2022
Berlin Tower Holding 1 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	-3.274	25,0	8.225	31.12.2022
NFL Capital Partners S.a r.l.	2310 Luxembourg, Luxemburg	2.774.013	75,0	122.373	31.12.2022
sofasession GmbH	1110 Wien	1.012.760	20,0	n.a.	31.12.2022

3.3. Angaben über Beteiligungen 2021

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
Virtus Zweiundzwanzig Beteiligungs GmbH & Co KG	1040 Wien	-31.175.922	94,0	-11.932.260	31.12.2021
Virtus Zweiundzwanzig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	23.409	100,0	-3.829	31.12.2021
Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	17.504	51,0	33.014	31.12.2021
IMFARRAIR GmbH	1040 Wien	-2.754.568	100,0	-1.205.294	31.12.2021
Virtus Vierundzwanzig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-1.086.423	100,0	-318.072	31.12.2021
Venus Zehn Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-2.155.785	100,0	-592.968	31.12.2021
Virtus Einunddreißig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-237.838	100,0	-17.825	31.12.2021
Virtus Einunddreißig Beteiligungs GmbH & Co KG	1040 Wien	-8.099	94,0	-2.583	31.12.2021
Virtus Dreizehn Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-478.419	100,0	-133.370	31.12.2021
Gebäudebesitz Rathausstraße 20 GmbH	1040 Wien	71.023	100,0	-4.725	31.12.2021
Venus Vier Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-7.274	100,0	-3.948	31.12.2021
Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG	1040 Wien	-2.190.783	94,0	-506.970	31.12.2021
MONTIBUS Projektentwicklung GmbH	1040 Wien	345.117	100,0	238.046	31.12.2021
Virtus Elf Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-1.995.985	100,0	-319.306	31.12.2021
VENDOME EINS Entwicklungs GmbH	1040 Wien	976.566	100,0	971.566	31.12.2021
VENDOME ZWEI Entwicklungs GmbH	1040 Wien	8.315	100,0	-34	31.12.2021
Virtus Dreißig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	8.551.836	100,0	-8.148	31.12.2021
IOI Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-277.775	100,0	-302.873	31.12.2021

IMFARR Beteiligungs GmbH

Venus Fünf Beteiligungs GmbH	1040 Wien	-1.410.317	50,0	-1.429.245	31.12.2021
RF & IR Immo Invest GmbH	1040 Wien	1.249	50,0	-383	31.12.2021
FARRO CONSTRUCTION GmbH	1040 Wien	798.068	33,1	477.892	31.12.2021
Virtus Dreiunddreißig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	178.268	50,0	100.981	31.12.2021
Virtus Vierunddreißig Beteiligungs GmbH	1040 Wien	25.635	50,0	-4.639	31.12.2021
Widerhofergasse 8 Projektentwicklung GmbH	1040 Wien	-6.681.951	50,0	-1.886.098	31.12.2021
VILLA PORTO RAFAEL S.R.L.	20122 Mailand, Italien	-191.299	100,0	-200.510	31.12.2021
	7241 Bereldange, Luxemburg	7.975.347	65,0	790.779	31.12.2021
IMF Holding Sarl Development Partner AG	40221 Düsseldorf, Deutschland	18.499.434	50,0	-11.739.072	31.12.2021
IMSA Beteiligungen Holding S.a r.l.	7241 Bereldange, Luxemburg	-131	50,0	-12.131	31.12.2021
	7241 Bereldange, Luxemburg	8.332	50,0	-3.667	31.12.2021
Silberturm 3 S.a r.l.	7241 Bereldange, Luxemburg	-5.309.601	50,0	-5.321.601	31.12.2021
Silberturm 1 S.a r.l.	7241 Bereldange, Luxemburg	8.611	50,0	-3.388	31.12.2021
Silberturm Beteiligungen 2 S.a r.l.	7241 Bereldange, Luxemburg	7.843	50,0	-4.156	31.12.2021
Annex 1 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	7.843	50,0	-4.156	31.12.2021
Annex 2 S.a r.l.	7241 Bereldange, Luxemburg	7.841	50,0	-4.158	31.12.2021
Annex 3 S.a r.l.	Luxemburg	-9.547	50,0	-21.547	31.12.2021
Development Partner Co-Investment S.a r.l.	Luxemburg	-485.123	50,0	-497.123	31.12.2021
Development Partner Holding S.a r.l.	2310 Luxembourg, Luxemburg	-5.804.895	25,0	-5.816.895	31.12.2021
Highlight Towers Holding 1 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	3.938	25,0	-8.061	31.12.2021
Highlight Towers Holding 2 S.a r.l.	Luxemburg	3.939	25,0	-8.060	31.12.2021
Highlight Towers Holding 3 S.a r.l.	2310 Luxembourg, Luxemburg	3.939	25,0	-8.060	31.12.2021
Highlight Towers Holding 4 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	3.939	25,0	-8.060	31.12.2021
Highlight Towers Holding 5 S.a r.l.	Luxemburg	3.939	25,0	-8.060	31.12.2021
Highlight Towers Holding 6 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	3.939	25,0	-8.060	31.12.2021
Berlin Tower Holding 1 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	11.499	25,0	-500	31.12.2021
Berlin Tower Holding 1 S.a r.l.	1220 Luxembourg, Luxemburg	11.499	25,0	-500	31.12.2021
NFL Capital Partners S.a r.l.	2310 Luxembourg, Luxemburg	2.651.639	75,0	10.655.477	31.12.2021
sofasession GmbH	1110 Wien	1.155.005	20,0	n.a.	31.12.2021

3.4. Ergebnisverwendung

Verwendung des Ergebnisses:

Der Bilanzgewinn 2022 EUR 80.528.839,76 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

3.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wirtschaftliche und politische Ereignisse

Die europäische und österreichische Wirtschaft haben im laufenden Jahr vor dem Hintergrund der vergleichsweise noch immer hohen Inflation, der schwachen Auslandsnachfrage, der unsicheren geopolitischen Rahmenbedingungen und der Straffung der Geldpolitik an Dynamik verloren. Da sich die geldpolitische Straffung der EZB in der realen Wirtschaftsentwicklung entsprechend dämpfend niederschlägt, dürfte sich die im Jahr 2023 begonnene Abschwächung der Inflation fortsetzen und der Inflationsdruck abnehmen. Für die EU insgesamt wird sie bei 6,5 % im Jahr 2023 und bei 3,5 % im Jahr 2024 erwartet. Damit einher gehen erste Signale hinsichtlich einer möglichen ersten Senkung der Leitzinsen ausgehend von aktuell 4,5 % im Jahr 2024, entsprechende Einpreisungen sind in den langfristigen Zinsen der Geldmärkte erfolgt. Seitens der EZB wird weiterhin das Inflationsziel von Zwei-Prozent in den Vordergrund gestellt - womit von keinen raschen Schritten auszugehen ist.

Neben den wirtschaftspolitischen Herausforderungen bestehen weiterhin Unsicherheiten und Abwärtsrisiken aufgrund des anhaltenden Krieges Russlands gegen die Ukraine, die durch den Konflikt im Nahen Osten zugenommen haben.

Die Wachstumsprognosen der EZB für den Euroraum liegt bei 0,8 % für das Jahr 2023 und bei 1,3 % für das Jahr 2024 und erwarten damit eine leichte Erholung.

Änderungen von im Jahresabschluss vorgezeichneten Entwicklungen

- Marktumschwung

Das stark gestiegene Zinsniveau hat massive Auswirkungen auf die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt. Niedrigere Bewertungsergebnisse für Projekte und Bestandsimmobilien sind eine unmittelbare Konsequenz der gestiegenen Zinsen und der daraus resultierenden höheren Rendite-Erwartung. Der Anstieg der Mieten kann diese Abwertungen kurzfristig nicht in demselben Umfang und nicht in derselben Geschwindigkeit kompensieren. Als Konsequenz hat sich die Anzahl der Verkaufstransaktionen, die für einen Immobilienentwickler die Haupteinnahmequelle bilden, im Jahr 2023 wesentlich reduziert. Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt weist 2023 in den ersten neun Monaten im Vergleich zur Vorjahresperiode ein um rund 30 % reduziertes Volumen aus. Ebenso wurden viele Bauvorhaben gestoppt oder der Start verschoben und folgten Insolvenzen.

Am Transaktionsmarkt herrscht weiterhin Zurückhaltung, insbesondere von institutionellen Käufern. Die Nachfrage nach Eigentum im privaten Wohnungsmarkt ist ebenso stark rückläufig. Dem stehen in vielen Märkten – zum Beispiel in Wien – geringe Leerstandsraten bei Büroimmobilien, ein erholtter Tourismusmarkt und ein hoher Bedarf an Wohnimmobilien gegenüber. Die geringe Bautätigkeit kann daraus resultierend mittelfristig eine entsprechende Flächenverknappung bewirken.

IMFARR Beteiligungs GmbH

- Umsatzrückgänge

Auf Grund der bereits beschriebenen Entwicklung am Immobilienmarkt kommt es im Geschäftsjahr 2023 zu einem Umsatzrückgang, da keine neuen Projekte angekauft wurden bzw. mehrere Projekte im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellt und verkauft wurden und bei einzelnen Projekten Verzögerungen in der Realisierung eingetreten sind. Daher reduzierte sich der Umfang der Projektmanagement- bzw. sonstigen Dienstleistungen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022.

- Schwerwiegende Verluste

Die IMFARR Beteiligungs GmbH (kurz „Imfarr“) ist mit einem Anteil in Höhe von 50 % am Stammkapital der Development Partner GmbH beteiligt.

Die Development Partner GmbH (kurz „DP“) mit Sitz in Düsseldorf, Deutschland, hat am 04.08.2023 die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen unter Anordnung der Eigenverwaltung beantragt.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2023 wirkten sich in der DP zunehmend und kumulativ belastend die sukzessive steigenden Finanzierungskosten, eine wachsende und starke Zurückhaltung sowohl am Finanzierungs- als auch am Investorenmarkt, stark gestiegene Kosten für Baustoffe, Energie und sonstige Baudienstleistungen vor allem in den Tochter- bzw. Projektgesellschaften aber auch in der DP selbst - hier vor allem aufgrund der von ihr abgegebenen Haftungen - aus.

Die daraus resultierende Liquiditäts- und Ergebniskrise führte schließlich zusammen mit einer negativen Fortbestehensprognose zur Überschuldung der DP und zur Beantragung des Insolvenzverfahrens im August 2023 unter Eigenverwaltung und in der Folge zur Notwendigkeit für die DP Wertberichtigungen auf Beteiligungen und Forderungen zu bilden.

Die Imfarr hat keine Bürgschaften, Garantien, Patronatserklärungen oder ähnliche Verpflichtungen für Verbindlichkeiten der DP oder deren mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen übernommen und es sind auch keine wesentlichen Sachverhalte mit Beteiligung der Imfarr bekannt, die zu einer Anfechtung im Insolvenzverfahren der DP oder ihrer Beteiligungen und in der Folge zu Zahlungspflichten der Imfarr führen könnten.

Aus der Eröffnung des Insolvenzverfahrens der 50%igen Tochter Development Partner GmbH im August 2023 resultiert ein dieser Entwicklung geschuldetes Abwertungserforderniss der Beteiligung, dass sich im Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 niederschlägt.

Aufgrund des anhaltend schwierigen Marktumfeldes werden Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bzw. beteiligten Unternehmen neu bewertet und soweit erforderlich entsprechend wertberichtigt.

- Veräußerung von Beteiligungen

Trotz wirtschaftlich schwierigen Zeiten konnte die IMFARR Beteiligungs GmbH im Jahr 2023 Anteile an Projektgesellschaften verkaufen. Dazu zählen der Verkauf von Anteilen an Gesellschaften hinsichtlich Projekten in Deutschland sowie in Österreich sowie Anteilen an

IMFARR Beteiligungs GmbH

einer Gesellschaft, die im privaten Aviation Bereich tätig ist.

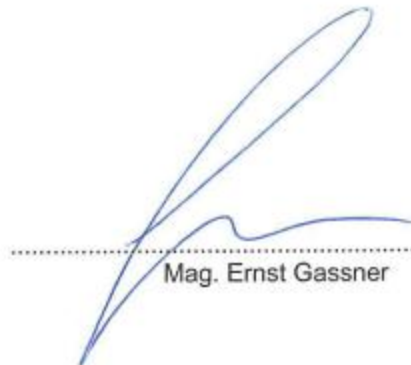
Besondere Ereignisse im Personalbereich

Auf Grund der Marktentwicklung und der daraus resultierenden, rückläufigen Transaktionen und auf Grund der damit ebenso einhergehenden Reduktion der erbrachten Dienstleistungen wurde der Personalstand im Jahr 2023 verkleinert und der derzeitigen Auftragslage und den Rahmenbedingungen angepasst. Die weiteren Veränderungen des Marktumfeldes werden genau beobachtet und je nach Entwicklung wird der Personalstand entsprechend weiter angepasst.

Wien, 18.03.2024



Nemat Farrokhnia



Mag. Ernst Gassner