



REPUBLIK ÖSTERREICH
FIRMENBUCH

FB

Jahresabschluss 31.12.2022

FN 359620d

FIRMA

Am Hof 2 Hotelbetriebs 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

aufgestellt am 05.05.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

11.05.2026

AUFGESTELLT VON

Dr. Marcus Mühlberger , geb. 14.07.1962

PRÜFWERT:

FF7DA6EA631D86E419EB0FAD2DC8601AC862B5
85FE28D316759F7F74EDA359A4

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
AKTIVA	14.964.266,02	12.407.389,14
Anlagevermögen	151.955,89	151.955,89
Sachanlagen	151.955,89	151.955,89
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.955,89	151.955,89
Umlaufvermögen	14.628.048,52	12.016.737,82
Vorräte	380.843,16	451.380,55
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	380.843,16	451.380,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.889.399,35	4.129.353,50
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.850.188,70	893.885,87
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.039.210,65	3.235.467,63
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.897.202,05	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	6.357.806,01	7.436.003,77
Rechnungsabgrenzungsposten	184.261,61	238.695,43
PASSIVA	14.964.266,02	12.407.389,14
Negatives Eigenkapital	-25.842.236,27	-20.271.763,82
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
Stammkapital	35.000,00	35.000,00
einbezahltes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
Bilanzverlust	-25.877.236,27	-20.306.763,82
davon Verlustvortrag	-20.306.763,82	-12.352.248,78
Rückstellungen	5.415.898,14	1.966.856,56
sonstige Rückstellungen	5.415.898,14	1.966.856,56
Verbindlichkeiten	34.832.306,40	30.232.577,89
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.127.885,79	1.300.255,38
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	32.704.420,61	28.932.322,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.091.976,88	122.356,91
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.091.976,88	122.356,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.644.444,14	28.932.322,51
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	32.644.444,14	28.932.322,51
sonstige Verbindlichkeiten	1.095.885,38	1.177.898,47
davon aus Steuern	891.494,01	404.477,40
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.035.908,91	1.177.898,47
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	59.976,47	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	558.297,75	479.718,51

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	22.725.014,14	11.124.182,69
sonstige betriebliche Erträge	34.873,74	6.408.148,71
übrige	34.873,74	6.408.148,71
Personalaufwand	-9.135.563,36	-6.782.532,55
Gehälter	-6.730.406,67	-4.914.619,14
soziale Aufwendungen	-2.361.976,82	-1.937.766,07
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-181.270,40	-159.172,52
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.744.059,29	-1.540.088,19
Vergütungen Personalaufwand	-43.179,87	69.852,66
sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.082.675,34	-17.836.951,17
Zwischensumme - Betriebserfolg	-4.458.350,82	-7.087.152,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.112.121,63	-867.362,72
davon betreffend verbundene Unternehmen	-1.112.121,63	-867.362,72
Zwischensumme - Finanzerfolg	-1.112.121,63	-867.362,72
Ergebnis vor Steuern	-5.570.472,45	-7.954.515,04
Ergebnis nach Steuern	-5.570.472,45	-7.954.515,04
Jahresfehlbetrag	-5.570.472,45	-7.954.515,04
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-20.306.763,82	-12.352.248,78
BILANZVERLUST	-25.877.236,27	-20.306.763,82

Anlagenpiegel

Teil 1

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in EUR

	Stand 1.1.22	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für		Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Stand 31.12.22
			Fremdkapital	Umbuchungen			
Anlagevermögen	151.955,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151.955,89
Sachanlagen	151.955,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151.955,89
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.955,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151.955,89

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.1.22	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	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 31.12.22
Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel	Teil 4	Nettobuchwerte	in EUR	
			Buchwert 1.1.22	Buchwert 31.12.22
Anlagevermögen			151.955,89	151.955,89
Sachanlagen			151.955,89	151.955,89
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			151.955,89	151.955,89

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

4. Anhang

4.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

4.1.1. 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.

Seit dem Jahr 2019 ist die Gesellschaft Mitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe mit Laura Holding GmbH als Gruppenträger. In diesem Zusammenhang wurde mit der Laura Holding GmbH als Gruppenträger im Jahr 2019 ein Gruppen- und Steuerumlagevertrag abgeschlossen.

Die Steuerumlage wird nach der so genannten Belastungsmethode ("stand alone" Methode) ermittelt. Erzielt das Gruppenmitglied einen nach Vorschriften des KStG und EStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinn, so ist es verpflichtet, in Höhe der auf diesen Gewinn entfallenden Körperschaftsteuer eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Erzielt das Gruppenmitglied einen Verlust, dann merkt es den überrechneten Verlust als "internen Verlustvortrag" vor, der mit künftigen positiven steuerlichen Umlagen verrechnet wird.

Bei der Am Hof 2 Hotelbetriebs GmbH handelt es sich gem. § 221 Abs. 1 UGB um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern bzw *kursiv* dargestellt.

4.1.2. Anlagevermögen

4.1.2.1. 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 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Für folgende Gruppen von Anlagegegenständen wurden Festwerte angesetzt:

Betriebs- und Geschäftsausstattung

4.1.3. Umlaufvermögen

1.1.3.1. Vorräte

1.1.3.1.1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

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

Die Anschaffungskosten wurden auf Basis des gewogenen Durchschnittspreisverfahrens ermittelt.

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1.1.3.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen wurden mit dem Nennwert, die sonstigen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

Fremdwährungsforderungen wurden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Zur Berücksichtigung allgemeiner Kreditrisiken wurde monatlich eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von EUR 500,00 der nicht einzelwertberichtigten Nettoforderungen gebildet.

4.1.4. Rückstellungen

4.1.4.1. 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.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit einem Zinssatz von 3,50 % (*Vorjahr: 3,50 %*) bzw. mit 1,90% betreffend die Rückstellung für FF&E-Ersatzanschaffungen abgezinst.

4.1.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem ursprünglichen oder dem aktuell höheren Erfüllungsbetrag angesetzt.

4.1.6. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

4.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

4.2.1. Allgemeine Angaben

Das abgelaufene Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022.

4.2.2. Erläuterungen zur Bilanz

4.2.2.1. Anlagevermögen

Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

4.2.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Forderungen in Höhe von EUR 1.897.202,05 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

4.2.2.3. Negatives Eigenkapital

Das Eigenkapital ist in Höhe von EUR -25.842.236,27 (Vohrjahr: EUR -20.271.763,82) negativ.

Der Tatbestand der insolvenzrechtlichen Überschuldung liegt nicht vor: Das buchmäßig negative Eigenkapital wurde nach dem Bilanzstichtag durch einen Forderungsverzicht der Alleingeschafterin Herkules Holding GmbH (vormals Laura Holding GmbH) am 30.12.2024 in Höhe von EUR 40.538.822,57 und eine Neuregelung der Miete wieder ins Positive gekehrt. Die Gesellschaft ist zum Bilanzstellungszeitpunkt auch in der Lage, sämtliche fälligen Verbindlichkeiten zu bezahlen und damit zahlungsfähig. Dazu kommt, dass durch eine weitere Neuregelung der Miete auch die Grundlage für die künftig Zahlungs- und Lebensfähigkeit und damit für eine positive Fortbestehensprognose hergestellt werden konnte. Es liegen daher eine positive Primär- und Sekundärprognose vor.

4.2.2.4. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2022 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2022 EUR
RÜCKSTELLUNGEN				
sonstige Rückstellungen				
HY - RSt für uneinbring. Forderung	7.500,00	7.500,00	18.097,29	18.097,29
Sonstige Rückstellungen Personal	467.938,84	352.358,65	516.568,60	632.148,79
Rückstellungen für Rechts-und Beratungskosten	37.500,00	37.500,00	61.000,00	61.000,00
HY - Rückstellung sonstige	1.032.207,83	402.543,30	875.091,95	1.504.756,48
Sonstige Rückstellungen	365.658,84	365.658,84	3.130.286,40	3.130.286,40
HY RST Penthouse	56.051,05	56.051,05	69.609,18	69.609,18
	<u>1.966.856,56</u>	<u>1.221.611,84</u>	<u>4.670.653,42</u>	<u>5.415.898,14</u>

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

4.2.2.5. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.091.976,88	1.091.976,88	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>122.356,91</i>	<i>122.356,91</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.644.444,14	0,00	32.644.444,14	32.644.444,14
<i>Vorjahr</i>	<i>28.932.322,51</i>	<i>0,00</i>	<i>28.932.322,51</i>	<i>28.932.322,51</i>
davon sonstige	32.644.444,14	0,00	32.644.444,14	32.644.444,14
<i>Vorjahr</i>	<i>28.932.322,51</i>	<i>0,00</i>	<i>28.932.322,51</i>	<i>28.932.322,51</i>
sonstige Verbindlichkeiten	1.095.885,38	1.035.908,91	59.976,47	59.976,47
<i>Vorjahr</i>	<i>1.177.898,47</i>	<i>1.177.898,47</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
davon aus Steuern	891.494,01	891.494,01	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>404.477,40</i>	<i>404.477,40</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	34.832.306,40	2.127.885,79	32.704.420,61	32.704.420,61
VORJAHR	<i>30.232.577,89</i>	<i>1.300.255,38</i>	<i>28.932.322,51</i>	<i>28.932.322,51</i>

4.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

4.2.3.1. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen insbesondere Mietaufwendungen in Höhe von EUR 6.530.094,78 (*Vorjahr: EUR 8.565.690,12*), Betriebskosten für die Hotelimmobilie in Höhe von EUR 3.170.434,39 (*Vorjahr: EUR 2.091.738,78*) sowie Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von EUR 1.884.620,62 (*Vorjahr: EUR 1.175.262,29*). Die diversen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt EUR 3.694.746,14 (*Vorjahr: EUR 2.263.919,94*) umfassen insbesondere Dotierungen der Rückstellungen für Ersatzansprüche FF&E sowie die Dotierung der Rückstellung für Rückzahlungsansprüche aus erhaltenen Förderungen.

4.2.3.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 35.000,00 (*Vorjahr: EUR 17.500,00*) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

4.3. Sonstige Angaben

4.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

- Marcus Mühlberger (vertritt seit 01.02.2014 selbstständig)

Im Geschäftsjahr wurden 188 Arbeitnehmer (VJ: 164 Arbeitnehmer) beschäftigt, davon 62 Angestellte und 126 Arbeiter. Ab dem Jahr 2022 wird die Mitarbeiteranzahl in Vollzeitäquivalent angegeben. Der Vorjahresbetrag wurde entsprechend angepasst.

4.3.2. Auswirkungen Ukrainekrieg und COVID-19

Am 24. Februar 2022 ist ein Krieg in der Ukraine ausgebrochen, der bisher nicht beendet wurde. Die Europäische Union und andere führende Nationen haben Sanktionen gegen Russland beschlossen, die weiterhin direkte und indirekte Auswirkungen auf ganz Europa haben. Die Immobilienbranche ist überwiegend indirekt durch einen Mangel an Baustoffen, Lieferverzögerungen und Preisanstiege betroffen. Diese Faktoren führten in Verbindung mit ebenfalls stark gestiegenen Zinsen zu einer ausgeprägten Volatilität auf den internationalen Finanzmärkten.

Die monetären Auswirkungen des Ukrainekriegs ergeben sich für die Gesellschaft allenfalls über gestiegene Energiekosten sowie gestiegene Zinssätze. Für Fernwärme und Fernkälte wurden unbefristete Verträge abgeschlossen, deren Tarife sich nach dem aktuellen Marktumfeld richten. Es wird jedoch versucht, die Preissteigerungen für Energie und Personal durch eine Erhöhung der Zimmer- und F&B-Preise an die Gäste weiterzugeben werden.

Die COVID-19 Pandemie hatte im Geschäftsjahr keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss. Für zukünftige Perioden werden keine Effekte aus der Covid-19 Pandemie mehr erwartet.

4.3.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

Wien, 22.04.2026

.....
Marcus Mühlberger



