



---

Jahresabschluss 31.12.2023

FN 383026z

---

FIRMA

SoReal GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

10.04.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 8412ab02323e075046560098250657fb

DI Christian Blaskovits, geb 17.06.1985

am 08.04.2025

DI Markus Tritthart, geb 17.09.1974

am 08.04.2025

**Bestätigung des Einbringers**

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>102.184.037,39</b>	<b>119.167</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>33.054.699,97</b>	<b>57.880</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,56	2
Sachanlagen	624.700,29	692
Finanzanlagen	32.429.999,12	57.186
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>69.068.966,75</b>	<b>61.180</b>
Vorräte	2.291.067,53	1.045
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	64.934.266,28	57.012
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	3.402.197,16	26.292
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.843.632,94	3.124
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>60.370,67</b>	<b>107</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>102.184.037,39</b>	<b>119.167</b>
<b>Negatives Eigenkapital / Eigenkapital</b>	<b>-14.204.729,76</b>	<b>22.419</b>
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	2.506.320,56	2.506
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	-16.746.050,32	19.878
<i>davon Gewinnvortrag</i>	3.877.827,39	3.919
<b>Rückstellungen</b>	<b>2.510.543,55</b>	<b>2.081</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>113.878.223,60</b>	<b>94.667</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	22.399.404,73	27.743
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## offenzulegender Anhang

---

### Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):

Das Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2023 EUR 35.000,00 (2022: TEUR 35,0) und ist zur Gänze eingezahlt.

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten negatives Eigenkapital in Höhe von EUR -14.204.729,76 (Eigenkapital 2022: TEUR 22.419,1 ) aus

Die Darlehen seitens

SC Finance One GmbH i.H.v. EUR 11.867.650,97

SC Finance Three GmbH i.H.v. EUR 19.459.212,48

SC Finanzen Four GmbH i.H.v. EUR 28.190.605,36

sind qualifiziert nachrangig, daher liegt keine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts liegt.

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

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 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 seit dem Geschäftsjahr 2012 Gruppenmitglied innerhalb einer Unternehmensgruppe nach § 9 KStG, deren Gruppenträger die Soravia Investment Holding GmbH, Wien ist.

Anlagevermögen

Erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Dabei wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

Nutzungsdauer in Jahren

EDV-Software	3
Vertragsrechte	5

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

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Einzelanschaffungswert von EUR 400,00 werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:

Nutzungsdauer  
in Jahren

Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,5 - 10
Büroeinrichtung	9,5 - 17
Büromaschinen u. EDV-Anlagen	2,5 - 8
Geschäftsgebäude auf fremden Grund	16

#### 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

##### Vorräte

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Liegenschaft erfolgte zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

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

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

##### Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten.

#### 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.

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

##### Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten, die auf die Währung eines Teilnehmerstaates der Europäischen Währungsunion lauten, wurden auf Basis der unwiderruflich festgelegten Euro-Paritäten bewertet. Fremdwährungsforderungen sind mit dem Anschaffungskurs oder mit dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem Anschaffungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Derivative Finanzinstrumente / sonstige Rechte und Verpflichtungen

Im Berichtsjahr gibt es keine derivativen Finanzinstrumente.

In den einzelnen Finanzierungsverträgen sind teilweise branchenübliche Rechte und Verpflichtungen

#### **Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf**

**der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):**

EUR 79.718.880,00

*Die in der Tabelle ausgewiesenen Haftungsverhältnisse entsprechen dem beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag. Der Höchstbetrags-Nominal-Betrag der angeführten Haftungsverhältnisse beträgt zum Stichtag EUR114.754.237.*

*Neben den vorstehend aufgelisteten Haftungsverhältnissen bestehen weiters branchenübliche Baukosten-überschreitungsgarantien. Auf Basis der aktuellen Projektkalkulationen ist derzeit nicht davon auszugehen, dass allfällige Haftungen schlagend werden, da Baukostenüberschreitungen durch Gewinne bzw. entsprechende Mehrerlöse in den Projekten gedeckt sind.*

*Zusätzlich bestehen noch die nachfolgenden Verpflichtungen:*

*Für Projektentwicklungen Hospiz hat die Soreal eine Erklärungen abgegeben, dass sie die Projektgesellschaften mit entsprechende Mittel auszustatten, sodass die Projektfinanzierungen zur Gänze ausbezahlt werden können.*

davon Pensionsverpflichtungen:

EUR 0,00

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen:

EUR 75.609.269,00

**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 236.128,63

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 38.099.089,00

Art und Form dieser Sicherheiten:

*dingliche Sicherheiten*

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

22

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

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2023	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2023	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>91.148.357,52</b>	<b>4.096.679,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.022.746,15</b>	<b>94.222.290,64</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.065.225,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42.032,44</b>	<b>1.023.192,79</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>811.500,75</b>	<b>52.883,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>74.347,06</b>	<b>790.037,09</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>89.271.631,54</b>	<b>4.043.795,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>906.366,65</b>	<b>92.409.060,76</b>	

**Anlagenspiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2023	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>33.268.523,57</b>	<b>28.818.908,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.063.196,81</b>	<b>2.026,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>119.710,98</b>	<b>65.025,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>32.085.615,78</b>	<b>28.751.856,81</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 31.12.2023
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>919.841,51</b>	<b>61.167.590,67</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>42.031,18</b>	<b>1.023.192,23</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>19.399,38</b>	<b>165.336,80</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>858.410,95</b>	<b>59.979.061,64</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2023	Buchwert 31.12.2023
<b>Anlagevermögen</b>	<b>57.879.833,95</b>	<b>33.054.699,97</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.028,42</b>	<b>0,56</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>691.789,77</b>	<b>624.700,29</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>57.186.015,76</b>	<b>32.429.999,12</b>