



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 474504a

FIRMA

W3W22 Beteiligungs GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

22.08.2025

UNTERZEICHNET VON

DI Christian Blaskovits, geb 17.06.1985

am 20.08.2025

PRÜFWERT: 2997499e50edc892057cc4b43a42f547

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
AKTIVA	57.816.166,03	60.403
Anlagevermögen	7.201.347,32	13.646
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	0,00	0
Finanzanlagen	7.201.347,32	13.646
Umlaufvermögen	50.614.818,71	46.757
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	50.614.818,71	46.757
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	22.870.604,14	0
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	57.816.166,03	60.403
Negatives Eigenkapital	-17.805.252,69	-6.877
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	10.147.527,61	10.148
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust	-27.987.780,30	-17.059
<i>davon Verlustvortrag</i>	-17.059.120,70	-11.075
Rückstellungen	0,00	0
Verbindlichkeiten	75.621.418,72	67.279
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

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 2024 EUR 35.000,00 (2023: TEUR 35,0) und ist zur Gänze eingezahlt. Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten negatives Eigenkapital in Höhe von EUR -17.805.252,69 (2023: TEUR -6.876,6) aus.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft nimmt zur Frage, ob ein Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt, wie folgt Stellung:

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts liegt nicht vor, da in den Beteiligungen der Gesellschaft ausreichend stille Reserven zur Abdeckung des buchmäßig negativen Eigenkapitals vorhanden sind und ein diesbezüglicher Status dargestellt werden kann.

Die nicht gebundene Kapitalrücklage iHv EUR 10.147.527,61 (2023: TEUR 10.147,5) ist durch die Einbringung des 51% Geschäftsanteils der SoReal GmbH an der SOCO Residential Development GmbH & Co OG in die W3W22 Beteiligungs GmbH mittels Sacheinlagevertrag vom 31. Juli 2017 iHv EUR 9.276.627,61; einer Zuschussleistung an die Tochtergesellschaft Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH iHv EUR 20.900,00 entstanden sowie einer Zuschussleistung an die Tochtergesellschaft DF Iota GmbH iHv EUR 850.000,00.

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

Allgemeine Grundsätze

Auf den Jahresabschluss wurden 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 § 115 GmbHG und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der Soravia Investment Holding GmbH, Wien. Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2017 Gruppenmitglied innerhalb einer Unternehmensgruppe nach § 9 KStG, deren Gruppenträger die Soravia Investment Holding GmbH, Wien ist.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

Anlagevermögen

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

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzierung 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. Die langfristigen Rückstellungen werden nicht abgezinst, sondern über die Laufzeit bis zum Endbetrag jährlich aufgebaut.

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.

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 2017 einbezogen. Der Gruppenantrag wurde gemäß § 9 KStG am 23.08.2017 von der Gruppenträgerin beim Finanzamt 1/23

Schwechat, Gerasdorf eingereicht. Die bescheidmäßige Feststellung der Gruppenzugehörigkeit ist am 13. Februar 2018 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 vor, dass ein Steuersatz in Höhe von 23 % zur Anwendung gelangt. 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.

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 Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

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

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 0,00

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 41.236.837,64

Art und Form dieser Sicherheiten:

Verpfändung Geschäftsanteile, Zession, Garantien

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

0

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 30.06.2017 eine 100% Tochtergesellschaft der SoReal 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.

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	24.407.543,49	0,00	0,00	0,00	0,00	24.407.543,49	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Finanzanlagen	24.407.543,49	0,00	0,00	0,00	0,00	24.407.543,49	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	10.761.638,17	6.444.558,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	10.761.638,17	6.444.558,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	0,00	17.206.196,17
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	17.206.196,17

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	13.645.905,32	7.201.347,32
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00
Finanzanlagen	13.645.905,32	7.201.347,32