



---

Jahresabschluss 31.12.2023

FN 315291p

---

FIRMA

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN 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

18.11.2024

UNTERZEICHNET VON

Markus Bauer, geb 16.06.1983

am 17.10.2024

PRÜFWERT: 3e68fee8ee956610561859203ba10513

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

|   | in EUR               | Vorjahr in TEUR |
|---|----------------------|-----------------|
| <b>AKTIVA</b>   | <b>26.854.153,56</b> | <b>29.938</b>   |
| <b>Anlagevermögen</b>                                 | <b>26.416.391,81</b> | <b>28.024</b>   |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                     | 5.976,00             | 7               |
| Sachanlagen   | 24.937.860,60        | 26.392          |
| Finanzanlagen   | 1.472.555,21         | 1.625           |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                 | <b>421.270,89</b>    | <b>1.903</b>    |
| Vorräte   | 0,00                 | 0               |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände         | 358.380,21           | 1.747           |
| Wertpapiere und Anteile                               | 0,00                 | 0               |
| Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten | 62.890,68            | 156             |
| Rechnungsabgrenzungsposten                            | 16.490,86            | 12              |
| Aktive latente Steuern                                | 0,00                 | 0               |
| <b>PASSIVA</b>  | <b>26.854.153,56</b> | <b>29.938</b>   |
| <b>Eigenkapital / negatives Eigenkapital</b>          | <b>1.386.445,80</b>  | <b>-79</b>      |
| eingefordertes Stammkapital                           | 100.000,00           | 100             |
| <i>Stammkapital</i>                                   | 100.000,00           | 100             |
| <i>davon eingezahlt</i>                               | 100.000,00           | 100             |
| Kapitalrücklagen                                      | 2.000.000,00         | 0               |
| obligationsähnliches Kapital                          | 400.000,00           | 400             |
| Gewinnrücklagen                                       | 0,00                 | 0               |
| Bilanzverlust   | -1.113.554,20        | -579            |
| <i>davon Verlustvortrag</i>                           | -579.374,30          | -288            |
| Investitionszuschüsse                                 | 11.571,00            | 12              |
| Rückstellungen  | 38.969,00            | 405             |
| Verbindlichkeiten                                     | 25.417.167,76        | 29.596          |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr  | 19.990.030,88        | 27.814          |
| Rechnungsabgrenzungsposten                            | 0,00                 | 5               |

## offenzulegender Anhang

---

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

*Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.*

*Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.*

*Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 189 ff UGB sowie unter Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 221 ff UGB) vorgenommen. Insbesondere wurden die Grundsätze der Bewertungsstetigkeit, Einzelbewertung, Vorsicht und Imparität berücksichtigt (§ 201 UGB).*

*Der Jahresabschluss wurde nach dem Prinzip der Unternehmensfortführung erstellt.*

*Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.*

*Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:*

*Gegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen gem. § 204 Abs. 1 UGB linear vermindert.*

*In Anlehnung an die steuerlichen Bestimmungen wird für Zugänge während des ersten Halbjahres der volle, für alle Zugänge im zweiten Halbjahr der halbe Abschreibungssatz angewendet.*

*Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Einzelanschaffungswert bis max. EUR 1.000,00 werden gem. § 204 Abs. 1a UGB iVm. § 13 EStG im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zu- und Abgang gezeigt.*

*Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Gegenständen des Anlagevermögens durchgeführt, wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert. Im laufenden Jahr ergab sich diesbezüglich ein Erfordernis in Höhe von EUR 32.018,32 (Vj. TEUR 0).*

*Gegenstände des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungskosten oder Herstellungskosten angesetzt (§ 206 Abs. 1 UGB) und um Abschreibungen gem. § 207 UGB vermindert.*

*Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit Anschaffungskosten angesetzt. Bei der Bewertung der Forderungen werden erkennbare und allgemeine Risiken durch individuelle Abwertung (Einzelbewertung) berücksichtigt. Im Jahr 2023 bestand diesbezüglich wie im Vorjahr kein Erfordernis.*

*Sonstige Rückstellungen werden unter Beachtung des Grundsatzes der Vorsicht für alle am Abschlussstichtag erkennbaren Risiken und der Höhe, oder dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten, drohenden Verlusten aus schwebenden Geschäften sowie für Aufwendungen angesetzt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind. Der Ansatz erfolgt mit dem Erfüllungsbetrag.*

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

*Im Wirtschaftsjahr 2022 wurde zwischen der MaBau Beteiligung GmbH als Gruppenträger und der Sieben Dörfer Immobilien GmbH als Gruppenmitglied ein Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag abgeschlossen. Als Umlagemethode wird die Belastungsmethode angewendet. Des Weiteren wurde die Fälligkeit der Steuerumlage, die Konsequenzen bei der Änderung des für die Ermittlung der Steuerumlage maßgeblichen Grundlagen sowie die Vertragsdauer und Beendigung bzw. Rechtsfolgen bei Beendigung des Steuerausgleichsvertrages geregelt.*

### **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 14.774.320,82

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 20.248.426,51

Art und Form dieser Sicherheiten:

Hypothek

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

0

**Anlagenpiegel**

|  | Teil 1               |                   | Anschaffungs- und Herstellungskosten           |             |                     | in EUR               |  |
|--|----------------------|-------------------|--|-------------|---------------------|----------------------|--|
|  | Stand 01.01.2023     | Zugänge           | davon aktivierte<br>Zinsen für<br>Fremdkapital | Umbuchungen | Abgänge             | Stand 31.12.2023     |  |
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>28.889.758,79</b> | <b>650.126,40</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>1.924.560,81</b> | <b>27.615.324,38</b> |  |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>9.844,91</b>      | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>         | <b>9.844,91</b>      |  |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>27.254.818,72</b> | <b>650.126,40</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>1.804.039,18</b> | <b>26.100.905,94</b> |  |
| <b>Finanzanlagen</b>                     | <b>1.625.095,16</b>  | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>120.521,63</b>   | <b>1.504.573,53</b>  |  |

**Anlagenspiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

|  | Kumulierte<br>Wertberichtigungen<br>01.01.2023 | laufende<br>Abschreibungen | laufende<br>Zuschreibungen | Wertberichtigungen<br>auf Zugänge |
|--|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>865.934,16</b>                              | <b>423.214,71</b>          | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>3.013,91</b>                                | <b>855,00</b>              | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>862.920,25</b>                              | <b>390.341,39</b>          | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| <b>Finanzanlagen</b>                     | <b>0,00</b>                                    | <b>32.018,32</b>           | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |

**Anlagenspiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

|  | Wertberichtigungen<br>auf Umbuchungen | Wertberichtigungen<br>auf Abgänge | Kumulierte<br>Wertberichtigungen<br>31.12.2023 |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>0,00</b>                           | <b>598.097,46</b>                 | <b>1.198.932,57</b>                            |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>3.868,91</b>                                |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>0,00</b>                           | <b>598.097,46</b>                 | <b>1.163.045,34</b>                            |
| <b>Finanzanlagen</b>                     | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>32.018,32</b>                               |

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

|  | Buchwert<br>01.01.2023 | Buchwert<br>31.12.2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>28.023.824,63</b>   | <b>26.416.391,81</b>   |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>6.831,00</b>        | <b>5.976,00</b>        |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>26.391.898,47</b>   | <b>24.937.860,60</b>   |
| <b>Finanzanlagen</b>                     | <b>1.625.095,16</b>    | <b>1.472.555,21</b>    |