



---

Jahresabschluss 31.03.2022

FN 435679f

---

FIRMA

Stix + Partner Immobilien GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.04.2021 bis 31.03.2022

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.04.2020 bis 31.03.2021

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

31.03.2023

UNTERZEICHNET VON

Mag. Reinhard Stix, geb 02.01.1971

am 28.03.2023

PRÜFWERT: d6af11ba17e02a5d7f860881055a7ec4

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>12.868.982,86</b>	<b>15.562</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.731.149,60</b>	<b>2.357</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>11.621,31</b>	<b>7</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>126.376,93</b>	<b>161</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>1.593.151,36</b>	<b>2.189</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>11.131.497,78</b>	<b>13.199</b>
<b>Vorräte</b>	<b>159.220,00</b>	<b>5.769</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>10.839.896,76</b>	<b>7.311</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>6.327.481,52</b>	<b>939</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>132.381,02</b>	<b>118</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>6.335,48</b>	<b>6</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>12.868.982,86</b>	<b>15.562</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.529.748,09</b>	<b>3.715</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>35.000,00</b>	<b>35</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>35.000,00</b>	<b>35</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>35.000,00</b>	<b>35</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>3.494.748,09</b>	<b>3.680</b>
<i>davon Gewinnvortrag</i>	<b>3.680.328,38</b>	<b>3.667</b>
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>1.660,00</b>	<b>0</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.109.481,84</b>	<b>1.098</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>8.226.217,93</b>	<b>10.745</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>1.039.859,17</b>	<b>5.953</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.875,00</b>	<b>3</b>

## offenzulegender Anhang

### **Zugehörigkeit eines Postens der Bilanz auch zu (einem) anderen Posten, falls dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist (§ 223 Abs. 5 UGB):**

*Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 9.506.419,72 (VJ EUR 4.961.236,55) betreffen zur Gänze sonstige Forderungen. Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von EUR 628.410,08 (VJ EUR 1.658.582,99) betreffen zur Gänze sonstige Forderungen.*

*In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind rund EUR 2,9 Mio Darlehen enthalten, die aufgrund der Einschätzung der Geschäftsführung über den positiven zukünftigen Verlauf der Geschäftsentwicklung des Schuldners nicht abgewertet wurden.*

*Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4.328.701,68 (VJ EUR 3.505.379,61) betreffen zur Gänze sonstige Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von EUR 101.343,03 (VJ EUR 101.343,03) betreffen zur Gänze sonstige Verbindlichkeiten.*

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

*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.*

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

*Die Rückdeckungsversicherung wird zur Gänze zur Abdeckung der Pensionszusage zu verwenden sein, und der Versicherungsanspruch ist an den Pensionsberechtigten verpfändet. Daher ist der von der Versicherung bescheinigte Rückkaufswert für die Stix + Partner Immobilien GmbH kein Vermögensgegenstand, und ist stattdessen mit dem Rückstellungsbetrag zu saldieren, wobei ein etwaiger Mehrbetrag des Rückkaufswertes nicht als Vermögen ausgewiesen werden kann.*

*Wir haben daher zum Bilanzstichtag 31. März 2022 die im Vorjahr ausgewiesene Pensionrückstellung und den Pensionsrückdeckungsversicherungsanspruch saldiert.*

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3):

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

### **Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):**

EUR 0,00

*Die Gesellschaft hat für die Tochtergesellschaft Berggasse 35 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH eine Patronatserklärung abgegeben. Parallel wurde die Forderung gegen diese Gesellschaft wertberichtigt, sodass bei Eintritt des prognostizierten Ergebnisses die Patronatserklärung keine zusätzliche Verpflichtung darstellt.*

*Die Gesellschaft fungiert als Bürge und Zahler für einen Kreditanteil von bis zu EUR 355.000,00 samt Zinsen für einen Hypothekarkredit der ST Liegenschaftsentwicklung GmbH.*

### **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 1.700.000,00

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen Pfandrechte (Hypotheken) im Höchstbetrag von EUR 1.700.000,00. Weiters wurden als Sicherheit die Kommanditanteile an der Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG verpfändet.*

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

9

**Zusätzlich erforderliche Angaben zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Unternehmens (§§ 222 Abs. 2 und 236 erster Satz UGB; zu den zur Darstellung des Eigenkapitals bei einer Personengesellschaft im Sinn des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB notwendigen Angaben siehe Punkt 18):**

*Dem Geschäftsführer wurden ein Kontokorrentkredit gewährt, am Jahresende hatte dieser einen Stand von EUR 7.855,46. Bei diesem Kredit handelt es sich um eine verzinsliche Forderung mit einem Zinssatz von 1,50 %. Im Geschäftsjahr wurden Tilgungen von rund EUR 2,5 Mio getätigt.*

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.04.2021	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.03.2022	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.914.013,77</b>	<b>366.781,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>181.969,81</b>	<b>3.098.825,46</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>36.550,00</b>	<b>9.885,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46.435,50</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>336.690,41</b>	<b>6.656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.509,81</b>	<b>341.836,60</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.540.773,36</b>	<b>350.240,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>180.460,00</b>	<b>2.710.553,36</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.04.2021	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>556.845,85</b>	<b>811.584,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>29.783,27</b>	<b>5.030,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>175.393,02</b>	<b>40.821,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>351.669,56</b>	<b>765.732,44</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 31.03.2022
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>754,96</b>	<b>1.367.675,86</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34.814,19</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>754,96</b>	<b>215.459,67</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.117.402,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.04.2021	Buchwert 31.03.2022
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.357.167,92</b>	<b>1.731.149,60</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>6.766,73</b>	<b>11.621,31</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>161.297,39</b>	<b>126.376,93</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.189.103,80</b>	<b>1.593.151,36</b>