



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 459023i

---

FIRMA

S IMMO Property Vier 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

03.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Radka Doehring, geb 28.04.1966

am 18.06.2025

Mag. Stefan Frömmel, geb 08.12.1964

am 18.06.2025

PRÜFWERT: 950918e83f0a257acf5aae6195cf75f2

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>39.189.020,34</b>	<b>56.052</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>24.578.892,10</b>	<b>55.478</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	16.718.892,10	40.692
Finanzanlagen	7.860.000,00	14.786
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>14.610.128,24</b>	<b>575</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.964.691,16	359
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	12.645.437,08	216
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>39.189.020,34</b>	<b>56.052</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>23.271.086,55</b>	<b>21.953</b>
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	3.555.740,12	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	19.680.346,43	21.918
<i>davon Gewinnvortrag</i>	21.918.224,61	28.160
Rückstellungen	46.035,26	190
Verbindlichkeiten	15.862.607,10	33.879
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.566.821,07	33.705
Rechnungsabgrenzungsposten	9.291,43	31

## offenzulegender Anhang

---

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

*Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 hat die Geschäftsführung die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt.*

*Die Gesellschaft ist als Kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 221 Abs. 1 UGB einzustufen.*

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

*Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde den allgemein anerkannten Grundsätzen Rechnung getragen. Dabei wurden die im § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ebenso beachtet, wie die Gliederungs- und Bewertungsvorschriften für die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der §§ 195 bis 211 und 222 bis 235 UGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.*

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.*

*Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.*

*Das Unternehmen hat dem Vorsichtsprinzip Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.*

*Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei den Schätzungen berücksichtigt.*

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

EUR 0,00

*Zum Bilanzstichtag bestehen keine Haftungsverhältnisse oder sonstigen finanziellen Verpflichtungen.*

### Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB) an bzw. für

#### a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite: EUR 0,00

Zinsen dafür: EUR 0,00

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge: EUR 0,00

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

*Es bestehen keine Vorschüsse, Kredite oder Haftungsverhältnisse an die Mitglieder der Geschäftsführung.*

### 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 eine 100%ige Tochtergesellschaft der German Property Invest Immobilien GmbH, Wien, und steht dadurch mit ihrer Gesellschafterin sowie deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis.*

*Die S IMMO AG, Wien, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Dieser Konzernabschluss wird am Handelsgericht Wien hinterlegt.*

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>67.133.937,61</b>	<b>3.738.946,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37.700.861,80</b>	<b>33.172.021,81</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>48.883.937,61</b>	<b>3.738.946,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.130.861,80</b>	<b>20.492.021,81</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>18.250.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.570.000,00</b>	<b>12.680.000,00</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>11.656.190,20</b>	<b>4.525.778,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>8.192.190,20</b>	<b>1.675.643,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>3.464.000,00</b>	<b>2.850.134,41</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 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>7.588.838,62</b>	<b>8.593.129,71</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>6.094.704,21</b>	<b>3.773.129,71</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>1.494.134,41</b>	<b>4.820.000,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>55.477.747,41</b>	<b>24.578.892,10</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>40.691.747,41</b>	<b>16.718.892,10</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>14.786.000,00</b>	<b>7.860.000,00</b>