



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 468905t

---

FIRMA

VIE Wohnimmobilien Stuverstraße 60  
Entwicklung 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

30.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Gerhard Hrabik, geb 19.06.1958  
am 26.09.2025

PRÜFWERT: ceccda9d8cc5457025f196f8864ea2e3

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>10.111.311,59</b>	<b>8.637</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>9.898.044,55</b>	<b>8.329</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	9.898.044,55	8.329
Finanzanlagen	0,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>213.267,04</b>	<b>308</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	211.499,24	190
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.767,80	118
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>10.111.311,59</b>	<b>8.637</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-4.681.659,44</b>	<b>-3.458</b>
eingefordertes Stammkapital	40.000,00	40
<i>Stammkapital</i>	40.000,00	40
<i>davon eingezahlt</i>	40.000,00	40
Kapitalrücklagen	2.574.400,00	2.574
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust	-7.296.059,44	-6.073
<i>davon Verlustvortrag</i>	-6.072.877,01	-5.166
Rückstellungen	5.390,00	5
Verbindlichkeiten	14.787.581,03	12.091
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	10.072.604,79	8.072
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 eingeforderte und gezeichnete Stammkapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 40.000,00 (Vj. TEUR 40) und ist zur Gänze bar einbezahlt.*

*Die Gesellschaft weist zum 31.12.2024 ein negatives Eigenkapital in Höhe von EUR 4.681.659,44 (Vj. TEUR 3.458) aus.*

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

*Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts liegt nicht vor, da gemäß der Planungsrechnungen nach dem im Wirtschaftsjahr 2024 erfolgten Abschluss der Baumaßnahmen der Liegenschaft Stuverstraße 60, 1020 Wien, entsprechende laufende Mieterlöse generiert werden sowie mit einem Verkaufserlös der Liegenschaft von TEUR 14.311 gerechnet wird und durch diese Erlöse sämtliche aktuell vorliegende Verbindlichkeiten zur Gänze bedient werden können bzw. per 31.12.2026 ein positives Eigenkapital generiert werden kann.*

### **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.*

*Erfolgte die Bestimmung eines Wertes auf Grundlage einer Schätzung, beruhen diese auf einer umsichtigen Beurteilung. Bei Vorliegen von statistischen Erfahrungswerten wurden diese zur Bewertung herangezogen.*

*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.*

*Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Gegenständen des Anlagevermögens durchgeführt, wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert. Im laufenden Jahr bestand hierfür - analog zum Vorjahr - kein Erfordernis.*

*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.*

*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. Zum Bilanzstichtag wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 3.608.363,79 (Vj. TEUR 3.608) gebildet.*

*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.*

### **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 7.792.092,27*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 9.545.832,99*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Es handelt sich dabei um Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, für welche die Liegenschaft in der Stuverstraße 60, 1020 Wien verpfändet ist.*

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

0

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>8.723.666,74</b>	<b>1.760.810,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.806,08</b>	<b>10.451.671,45</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>8.723.666,74</b>	<b>1.760.810,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.806,08</b>	<b>10.451.671,45</b>	
<b>Finanzanlagen</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>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>394.315,74</b>	<b>159.759,42</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>394.315,74</b>	<b>159.759,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</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>448,26</b>	<b>553.626,90</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>448,26</b>	<b>553.626,90</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>8.329.351,00</b>	<b>9.898.044,55</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>8.329.351,00</b>	<b>9.898.044,55</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>