



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 515639v

FIRMA

SIMAS Wohnbau 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

29.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Michael Obinger, geb 21.02.1979

am 29.09.2025

PRÜFWERT: 85001b9bc650f7a65917310b7b59a449

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	10.338.751,97	28.542.748,65
Anlagevermögen	1.167.840,75	1.238.599,96
Immaterielle Vermögensgegenstände	800,04	6.551,34
Sachanlagen	1.164.840,71	1.232.048,62
Finanzanlagen	2.200,00	0,00
Umlaufvermögen	9.156.778,71	27.263.266,67
Vorräte	7.797.644,69	14.578.397,80
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.198.607,42	3.601.552,33
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	18.480,00	0,00
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	160.526,60	9.083.316,54
Rechnungsabgrenzungsposten	14.132,51	34.393,69
Aktive latente Steuern	0,00	6.488,33
PASSIVA	10.338.751,97	28.542.748,65
Negatives Eigenkapital	-23.867,75	-541.486,87
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35.000,00
Kapitalrücklagen	0,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust	-58.867,75	-576.486,87
<i>davon Verlustvortrag</i>	-576.486,87	-369.010,60
Rückstellungen	38.034,35	691.594,92
Verbindlichkeiten	10.324.585,37	28.392.640,60
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.051.729,19	21.307.613,31
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00

offenzulegender Anhang

Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):

Die Geschäftsleitung nimmt zum negativen Eigenkapital sowie zur Fortbestehung des Unternehmens wie folgt Stellung:

In den vergangenen Jahren wurden Immobilienprojekte in größerem Umfang realisiert. Ausgelöst durch die Krisen der letzten Jahre sind die Personal- sowie Materialkosten für diese Bauvorhaben während der Bauphase erheblich gestiegen. Zudem führte die steigende Inflation zu erheblichen Zinssatzsteigerungen. Diese abrupte Steigerung sämtlicher Kosten konnte bei den vergangenen Projekten aufgrund der langen Vorlaufzeiten nicht vollumfänglich einkalkuliert werden. Somit konnte bei diesen Projekten nicht der geplante Rohertrag erwirtschaftet werden. Darüber hinaus verstärkt hat sich die Situation durch die Einführung der KIM-Verordnung. Neben der Kostenseite ist mit dieser Verordnung ein erhebliches Problem auf der Absatzseite hinzugetreten. Durch Schwierigkeiten bei der Finanzierung ist der Verkauf von Wohn- sowie Gewerbeimmobilien in den Jahren 2022 bis laufend stark abgeschwächt bzw. reduziert. Diese beiden Faktoren - Erhöhungen der Kosten auf der Beschaffungsseite und Einbruch der Nachfrage auf der Absatzseite - haben zu einer Verschärfung der Situation am Markt der Bauträger gesorgt.

Die Geschäftsleitung hat daher kritische Liegenschaften wieder veräußert oder Bauvorhaben nicht umgesetzt. Weiters wurden bei den Kalkulationen von neuen Immobilienprojekten zusätzliche Puffer für unvorhersehbare Ereignisse eingeplant. Durch intensive Bemühungen bei der Vermarktung der fertiggestellten Objekte konnte der vorherrschenden Situation am Immobilienmarkt entgegengewirkt werden. Trotz aller Unwägbarkeiten konnte im Wirtschaftsjahr 2024 ein positives Jahresergebnis vor Steuern von EUR 543.753,04 erzielt werden. Die aktuell sinkenden Zinsen, sowie ein leichter Aufschwung am Immobilienmarkt tragen zudem zur Entspannung der Situation bei. Im Jahr 2025 wird ein weiteres detailliert kalkuliertes Wohnbauprojekt fertiggestellt und an die Eigentümer übergeben, sowie bisher nicht verkaufte Wohnungen aus Vorjahresprojekten veräußert. Die Geschäftsleitung rechnet daher auch im Folgejahr wieder mit einem positiven Jahresergebnis. Basierend auf einer sehr sensiblen Kostenplanung, der Einführung laufender Kontrollmaßnahmen bei der Projektentwicklung und dem außerordentlichen Einsatz bei der Vermarktung der Immobilienobjekte sieht die Geschäftsleitung einem positiven Fortbestand des Unternehmens entgegen.

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 9.051.729,19

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 9.051.729,00

Art und Form dieser Sicherheiten:

Pfandrechte

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

4

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	1.293.141,83	-3.028,65	0,00	0,00	34.067,00	1.256.046,18	
Immaterielle Vermögensgegenstände	17.254,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.254,00	
Sachanlagen	1.275.887,83	-5.228,65	0,00	0,00	34.067,00	1.236.592,18	
Finanzanlagen	0,00	2.200,00	0,00	0,00	0,00	2.200,00	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	54.541,87	47.290,36	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.702,66	5.751,30	0,00	0,00
Sachanlagen	43.839,21	41.539,06	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	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	13.626,80	88.205,43
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	16.453,96
Sachanlagen	0,00	13.626,80	71.751,47
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	1.238.599,96	1.167.840,75
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.551,34	800,04
Sachanlagen	1.232.048,62	1.164.840,71
Finanzanlagen	0,00	2.200,00