L A G E B E R I C H T

der Sirius Neutor Wien GmbH zum 31. Dezember 2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1 Geschäftsverlauf

Die Sirius Neutor Wien GmbH hat im Jahr 2016 die Liegenschaft mit der Adresse Werdertorgasse 5-7 in 1010 Wien erworben und in der Folge 46 Wohn- und Geschäftseinheiten mit insgesamt rd. 5900 m² Nutzfläche sowie 34 Tiefgaragenparkplätze errichtet. Bis zum Stichtag waren davon 43 Einheiten bereits übergeben. Das Geschäftslokal Top 1, welches sich in einem Rohbauzustand befunden hat, wurde im Geschäftsjahr in drei kleinere elegante Einheiten umgebaut.

1.1.1 Vermögenslage (inkl. Kennzahlen)

Rund 99% des Vermögens sind im Umlaufvermögen, insbesondere in den Vorräten, gebunden. Die Finanzierung erfolgt zu rd. 83 % mittels Eigenkapital sowie zu rd. 9 % mittels Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und 8% gegenüber der Muttergesellschaft

1.1.2 Finanzlage (inkl. Kennzahlen)

Aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit hat das Unternehmen im Geschäftsjahr 2025 einen Cash-flow von TEUR -1.369 (Vorjahr: TEUR 9.026) erwirtschaftet. Dieser Cash-flow-Abgang wurde mit TEUR 1.410 durch die Aufnahme von Finanzierungsverbindlichkeiten abgedeckt, die liquiden Mittel haben sich dadurch um TEUR 41 erhöht.

Das Working Capital stellt das kurzfristige Finanzierungspotential dar und ist mit TEUR 15.667 positiv (Vorjahr: TEUR 14.850). Die Finanzlage der Gesellschaft ist somit ausgewogen.

Die Eigenmittelquote gem. URG beträgt 82,7 % (Vorjahr: 92,9 %), die fiktive Schuldentilgungsdauer ist aufgrund des negativen Mittelüberschusses unendlich (Vorjahr: 0,4 Jahre). Beträgt die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre, so liegt ein gesetzlich vermuteter Reorganisationsbedarf vor. Aus den Kennzahlen ergibt sich, dass die Vermutung des Reorganisationsbedarfs infolge des Überschreitens der genannten Eigenmittelquote nicht gegeben ist.

1.1.3 Ertragslage (inkl. Kennzahlen)

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 248 (Vorjahr: Jahresüberschuss EUR 2,3 Mio.) erzielt.

2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigstellen.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

4. **Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens**

Das Projekt ist abgeschlossen. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die letzten verfügbaren Wohnungen im Laufe der Jahre 2026 und 2027 verkauft werden. Das Geschäftslokal Top 1, welches ursprünglich in einem Rohbauzustand war, wurde in drei kleinere, elegante Einheiten umgebaut. Die Fertigstellung erfolgte im Jahr 2026. Zwei der drei Einheiten konnten bereits vermietet werden. Die Geschäftsführung beabsichtigt, auch die noch verfügbare Einheit im Laufe des Jahres 2026 zu vermieten.

Graz, 28. September 2026

Dipl.-Ing. Babak Barid-Käfer