



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 033302z

---

FIRMA

ZELUS Grundstückvermietungs  
Gesellschaft m.b.H.

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

04.08.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: fc85be1c049daa2dcdca8ddb12af3e9a

Mag. Peter Klingenstein, geb 07.12.1973

am 02.05.2025

Martin Kweta MBA, geb 01.07.1965

am 02.05.2025

**Bestätigung des Einbringers**

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>33.767.659,92</b>	<b>36.256</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>22.844.975,98</b>	<b>23.933</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	22.844.975,98	23.933
Finanzanlagen	0,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>10.922.683,94</b>	<b>12.323</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10.200.139,84	11.198
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	7.044.759,27	8.766
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	722.544,10	1.126
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>33.767.659,92</b>	<b>36.256</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-655.330,09</b>	<b>-759</b>
eingefordertes Stammkapital	36.360,00	36
<i>Stammkapital</i>	36.360,00	36
<i>davon eingezahlt</i>	36.360,00	36
Kapitalrücklagen	194.147,42	194
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust	-885.837,51	-990
<i>davon Verlustvortrag</i>	-989.628,96	-1.085
Rückstellungen	4.550,00	4
Verbindlichkeiten	34.418.440,01	37.011
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	31.089.220,68	33.822
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

## offenzulegender Anhang

---

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

*Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von EUR -655.330,09 aus.*

*Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes besteht nicht, weil die stillen Reserven im Anlagevermögen und die aus den Leasingverträgen erzielbaren Deckungsbeiträge ausreichen um die Überschuldung zu beseitigen.*

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

*Der Jahresabschluss wurde 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.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.*

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

*Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.*

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

*keine*

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3):

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

### **Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten, in Euro:**

*Der Jahresabschluss enthält auf fremde Währung lautende Sachverhalte, die in Euro umgerechnet wurden.*

*Forderungen in fremder Währung wurden mit dem Devisengeldkurs im Zeitpunkt ihrer Entstehung eingebucht. Kursrückgänge am Bilanzstichtag führten zu einer entsprechenden Abwertung.*

*Verbindlichkeiten in fremder Währung wurden zum Devisenbriefkurs im Zeitpunkt ihrer Entstehung umgerechnet. Kursanstiege zum Bilanzstichtag führten zu einer entsprechenden Umbewertung der Verbindlichkeiten.*

### **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 18.247.692,64*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 0,00*

Art und Form dieser Sicherheiten:

### **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 ein Finanzinstitut im Sinne des § 1 Abs 2 Z 1 Bankwesengesetz und wird in den Konzernabschluß der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG gemäß § 244 Abs. 1 UGB einbezogen, welcher auf der Homepage [www.hyponoe.at](http://www.hyponoe.at) veröffentlicht wird.*

**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>43.514.240,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43.514.240,05</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>43.514.240,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43.514.240,05</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>	

**Anlagenspiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>19.581.408,06</b>	<b>1.087.856,01</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>19.581.408,06</b>	<b>1.087.856,01</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>0,00</b>	<b>20.669.264,07</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>0,00</b>	<b>20.669.264,07</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>23.932.831,99</b>	<b>22.844.975,98</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>23.932.831,99</b>	<b>22.844.975,98</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>