



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 044641z

---

FIRMA

E.I.A. eins Immobilieninvestitions-  
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

05.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Radka Doehring, geb 28.04.1966

am 28.08.2025

Mag. Stefan Frömmel, geb 08.12.1964

am 28.08.2025

PRÜFWERT: 2d888e279cbf225dd6f418154422a556

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>10.009.407,80</b>	<b>10.558</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>9.607.610,32</b>	<b>9.923</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	9.607.610,32	9.923
Finanzanlagen	0,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>401.797,48</b>	<b>635</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	284.987,79	632
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	116.809,69	3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>10.009.407,80</b>	<b>10.558</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.720.985,11</b>	<b>3.933</b>
eingefordertes Stammkapital	36.336,41	36
<i>Stammkapital</i>	36.336,41	36
<i>davon eingezahlt</i>	36.336,41	36
Kapitalrücklagen	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	3.684.648,70	3.896
<i>davon Gewinnvortrag</i>	3.896.355,60	4.018
<b>Rückstellungen</b>	<b>22.538,07</b>	<b>10</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>6.265.884,62</b>	<b>6.615</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.500.589,30	5.376
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

## offenzulegender Anhang

---

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

*Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.*

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

*Forderungen in Fremdwährungen werden mit dem Anschaffungskurs oder mit dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

*Verbindlichkeiten in Fremdwährungen werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

### **Betrag und Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandsposten von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung (§237 Abs. 1 Z 4 UGB):**

*EUR 331.872,66*

*In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge in Höhe von EUR 324.607,18 (Vorjahr: TEUR 240) enthalten, welche aus Korrekturbuchungen im Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnungen aus Vorjahren resultieren.*

### **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 900.000,00*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 5.375.000,00*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Hypothek*

### **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 99%ige Tochtergesellschaft der H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH, Wienerbergstraße 9/7. Stock, 1100 Wien, und eine 1%ige Tochtergesellschaft der S IMMO Beteiligungen GmbH, Wienerbergstraße 9/7. Stock, 1100 Wien und steht dadurch mit ihrer Gesellschafterin sowie deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis.*

*Die S IMMO AG, Wienerbergstraße 9/7. Stock, 1100 Wien, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf.*

**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>21.157.849,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.157.849,22</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>21.157.849,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.157.849,22</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>11.235.124,58</b>	<b>315.114,32</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>11.235.124,58</b>	<b>315.114,32</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>11.550.238,90</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>0,00</b>	<b>11.550.238,90</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>9.922.724,64</b>	<b>9.607.610,32</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>9.922.724,64</b>	<b>9.607.610,32</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>