



Jahresabschluss 31.12.2025

FN 117023v

FIRMA

S-Real Realitätenvermittlungs-
und -verwalt.-GesmbH
Immobilienmakler u. -verwaltung

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025
aufgestellt am 05.03.2026
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Einordnung: klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

05.03.2026

AUFGESTELLT VON

Wolfgang Weibl , geb. 19.11.1961

Dir. Mag. Dr. Klaus Lehner , geb. 19.01.1962

Dir. Mag. (FH) Christian Spitzer , geb. 01.10.1975

PRÜFWERT:

CE2C7A8D2FB7C858E7009DF74F532F0616024B0
2F37F8CAB187C9CEC13D777D0

Bestätigung der einreichenden Person

Die einreichende Person bestätigt, dass die elektronisch übermittelte Unterlage der aufgestellten Unterlage entspricht.

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Ein allfällig miteingereichter Bestätigungsvermerk würde sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften Jahresabschluss beziehen.

Auszug aus der Bilanz (Anlage 1)

in EUR Vorjahr in TEUR

AKTIVA	16.522.487,63	15.730
Anlagevermögen	11.781.632,87	11.230
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.699,16	0
Sachanlagen	4.111.101,63	3.565
Finanzanlagen	7.664.832,08	7.665
Umlaufvermögen	4.726.538,64	4.489
Vorräte	1.736.744,64	1.662
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	223.641,65	258
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	2.766.152,35	2.569
Rechnungsabgrenzungsposten	14.316,12	10
PASSIVA	16.522.487,63	15.730
Eigenkapital (Negatives Eigenkapital)	10.470.316,47	8.574
eingefordertes Stammkapital	690.391,92	690
Stammkapital	690.391,92	690
einbezahltes Stammkapital	690.391,92	690
Kapitalrücklagen	8.276.174,26	7.076
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn (Bilanzverlust)	1.503.750,29	807
davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	807.437,39	643
Rückstellungen	212.365,00	285
Verbindlichkeiten	5.839.806,16	6.871
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.950.431,06	2.549
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

Offenzulegender Anhang (Anlage 2)

1. Angabe, wenn die einmal gewählte Form der Darstellung, insbesondere der Gliederung der Bilanz, nicht beibehalten wurde (§ 223 Abs. 1 UGB):

Begründung dafür:

2. Angabe und Erläuterung, wenn Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind oder der Vorjahresbetrag angepasst wurde (§ 223 Abs. 2 UGB):

3. Zugehörigkeit eines Postens der Bilanz auch zu (einem) anderen Posten, falls dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist (§ 223 Abs. 5 UGB):

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

5. Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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. Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt. Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt. Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG (§ 115 GmbHG) und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der Erste Group AG, FN 33209m. Gruppenbesteuerung: Seit 2014 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG. Betreffend der Steuerumlage wurde die Belastungsmethode ("stand-alone"-Methode) vereinbart. Weist das Gruppenmitglied ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage an den Gruppenträger abzuführen. Bei einem steuerlichen Verlust erteilt der Gruppenträger entweder eine Gutschrift oder merkt den überrechneten steuerlichen Verlust als "internen Verlustvortrag" vor, der mit künftigen positiven steuerlichen Umlagen verrechnet wird.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

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

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3 UGB):

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

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

6. Erläuterung des Zeitraums, über den der Geschäfts(Firmen)wert abgeschrieben wird (§ 203 Abs. 5 UGB):

7. Angabe, ob Zinsen für Fremdkapital im Sinn des § 203 Abs. 4 UGB aktiviert wurden:

8. Angabe, ob Verwaltungs- und Vertriebskosten im Sinn des § 206 Abs. 3 UGB aktiviert wurden:

Begründung dafür:

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

Betrag, der insgesamt über die Herstellungskosten hinausgeht:

9. Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):

davon Pensionsverpflichtungen:

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen:

Art und Form jeder gewährten dinglichen Sicherheit:

10. Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB) an bzw. für

a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite:

Zinsen dafür:

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlt/erlassene Beträge:

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

b) Aufsichtsratsmitglieder

Betrag der Vorschüsse/Kredite:

Zinsen dafür:

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlt/erlassene Beträge:

zugunsten der Aufsichtsratsmitglieder eingegangene Haftungsverhältnisse:

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

12. Jeweils zusammengefaßt für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

1.257.474,10

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

0,00

Art und Form dieser Sicherheiten:

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

25

14. Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, (§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB):

Name des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

Erste Group Bank AG

Sitzland des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

Österreich

inländisches Mutterunternehmen:

inländische Firmenbuchnummer des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

FN 33209m

inländischer Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

Wien

15. Darstellung der Entwicklung der Posten des Anlagevermögens (Anlagenspiegel, § 226 Abs. 1 UGB):

als Beilage angeschlossen

16. Falls aktive latente Steuern gebildet werden:

unverrechnete Belastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

unverrechnete Entlastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

17. Zusätzlich erforderliche Angaben zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Unternehmens (§§ 222 Abs. 2 und 236 erster Satz UGB; zu den zur Darstellung des Eigenkapitals bei einer Personengesellschaft im Sinn des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB notwendigen Angaben siehe Punkt 18):

18. Zur Darstellung des Eigenkapitals erforderliche Informationen für Personengesellschaften im Sinne des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB:

ob es eine/n reine/n Arbeitsgesellschafter/in gibt und die damit verbundenen Vereinbarungen hinsichtlich der Teilnahme am Ergebnis sowie Abgeltung:

die Haftsumme der Kommanditisten/innen, wenn sie nicht mit der bedungenen Einlage übereinstimmt:

ein im Posten V. der Gliederung ausgewiesener Verlust und dessen Aufteilung auf die einzelnen Gesellschafter/innen:

Anlagenspiegel

Teil 1

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in EUR

	Stand 1.1.25	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für		Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Stand 31.12.25
			Fremdkapital	Umbuchungen			
Anlagevermögen	16.009.898,08	699.408,79	0,00	0,00	8.969,78	0,00	16.700.337,09
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.336,52	6.839,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.175,52
Sachanlagen	8.307.729,48	692.569,79	0,00	0,00	8.969,78	0,00	8.991.329,49
Finanzanlagen	7.664.832,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.664.832,08

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.1.25	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	4.779.567,63	147.106,37	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.336,52	1.139,84	0,00	0,00
Sachanlagen	4.742.231,11	145.966,53	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.25
Anlagevermögen	0,00	7.969,78	0,00	4.918.704,22
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	38.476,36
Sachanlagen	0,00	7.969,78	0,00	4.880.227,86
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel	Teil 4	Nettobuchwerte	in EUR	
			Buchwert 1.1.25	Buchwert 31.12.25
Anlagevermögen			11.230.330,45	11.781.632,87
Immaterielle Vermögensgegenstände			0,00	5.699,16
Sachanlagen			3.565.498,37	4.111.101,63
Finanzanlagen			7.664.832,08	7.664.832,08