



REPUBLIK ÖSTERREICH
FIRMENBUCH

FB

Jahresabschluss 31.12.2025

FN 118862y

FIRMA

STEPHANSHOF Liegenschaftsverwaltungs-
gesellschaft m.b.H.

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 23.04.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

23.04.2026

AUFGESTELLT VON

Mag. Helmut Rieger , geb. 03.12.1966

Mag Alexander Wall , geb. 26.06.1975

DI (FH) Gerald Hecht , geb. 21.10.1978

Alfred Wall , geb. 09.03.1979

PRÜFWERT:

82674B05A5FD897B0B5301AB081204138D852F75
16F75A221604E58E47122CC8

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.

Bilanz

in EUR Vorjahr in EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	10.826.537,33	11.403.401,84
Anlagevermögen	10.454.326,34	10.849.546,05
Sachanlagen	10.454.326,34	10.849.546,05
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	10.443.281,71	10.837.887,83
davon Grundwert	4.955.721,08	4.955.721,08
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.044,63	11.658,22
Umlaufvermögen	372.210,99	525.505,02
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	167.552,44	422.312,42
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	157.956,44	308.217,93
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	9.596,00	114.094,49
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	204.658,55	103.192,60
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	28.350,77
PASSIVA	10.826.537,33	11.403.401,84
Eigenkapital	3.322.631,38	3.718.904,78
eingefordertes Stammkapital	18.168,21	18.168,21
Stammkapital	36.336,41	36.336,41
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-18.168,20	-18.168,20
davon eingezahlt	18.168,21	18.168,21
Kapitalrücklagen	900.000,00	2.500.000,00
nicht gebundene	900.000,00	2.500.000,00
Bilanzgewinn	2.404.463,17	1.200.736,57
davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	400.736,57	139.439,55
Rückstellungen	33.849,00	34.935,00
Steuerrückstellungen	28.549,00	29.635,00
sonstige Rückstellungen	5.300,00	5.300,00
Verbindlichkeiten	7.470.056,95	7.649.562,06
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.470.056,95	7.649.562,06
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.326.388,45	6.748.534,52
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.326.388,45	6.748.534,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.000,00	156.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.000,00	156.000,00
sonstige Verbindlichkeiten	1.134.668,50	745.027,54
davon gegenüber Abgabenbehörden	42.530,12	72.293,63
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.134.668,50	745.027,54

Anlagenpiegel

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	15.992.964,79	7.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.000.464,79
Sachanlagen	15.992.964,79	7.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.000.464,79
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	15.980.692,98	7.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.988.192,98
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke	2.477.860,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.477.860,54
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.271,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.271,81

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.1.25	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	5.143.418,74	402.719,71	0,00	0,00
Sachanlagen	5.143.418,74	402.719,71	0,00	0,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	5.142.805,15	402.106,12	0,00	0,00
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	613,59	613,59	0,00	0,00

Anlagenpiegel

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	0,00	0,00	5.546.138,45
Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	5.546.138,45
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0,00	0,00	5.544.911,27
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	1.227,18

Anlagenspiegel	Teil 4	Nettobuchwerte	in EUR	
			Buchwert 1.1.25	Buchwert 31.12.25
Anlagevermögen			10.849.546,05	10.454.326,34
Sachanlagen			10.849.546,05	10.454.326,34
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund			10.837.887,83	10.443.281,71
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke			2.477.860,54	2.477.860,54
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			11.658,22	11.044,63

Siebensterngasse 42-44/4
A-1070 Wien

Finanzamt: Wien 3/6/7/11/15 Schwechat Gerasdorf
Steuer-Nr.: 09 072/3768

Anhang
zum Jahresabschluß
31. 12. 2025

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 (§ 195 UGB) aufgestellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlußstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2025 oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

1.1. Anlagevermögen

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

1.1.1. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2025 planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt.

Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:

Gebäude: von 40 bis 45 Jahren.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: von 5 bis 20 Jahren

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

Festwerte gemäß § 209 Abs. 1 UGB werden nicht verwendet.

Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen durchgeführt.

1.2. Umlaufvermögen

1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei der Bewertung von Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet.

Soweit erforderlich, wurde die spätere Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt.

1.3. Rückstellungen

1.3.1. Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden unter Bedachtnahme auf den Vorsichtsprinzip in der Höhe des voraussichtlichen Anfalles gebildet. Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet werden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

1.4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

1.5. Währungsumrechnung

Forderungen und Verbindlichkeiten sind mit dem Devisenkurs zum Zeitpunkt der Entstehung berechnet, wobei Kursverluste aus Kursänderungen zum Bilanzstichtag berücksichtigt wurden. Im Falle der Deckung durch Termingeschäft wird die Bewertung unter Berücksichtigung des Terminkurses durchgeführt.

1.6. Änderungen von Bewertungsmethoden

Änderungen von Bewertungsmethoden wurden nicht durchgeführt.

2. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

3.1.1. Sachanlagen

Der in den bebauten Grundstücken enthaltene Grundwert beträgt EUR 2.477.860,54 (Vorjahr EUR 2.477.860,54).

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von EUR 402.719,71 (Vorjahr EUR 388.969,71) vorgenommen.

3.2. Umlaufvermögen

3.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeit der Forderungen stellt sich folgendermaßen dar:

	Summe		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2025	2024	2025	2024
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	157.956,44	308.217,93	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	9.596,00	114.094,49	0,00	0,00
Summe	167.552,44	422.312,42	0,00	0,00

3.2.1.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 1-3 Monaten.

3.2.1.2. Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen bestehen im wesentlichen aus Verechnungen mit dem Finanzamt.

3.3. Aktive Rechnungsabgrenzung

3.3.1. Transitorische Posten

Die transitorischen Posten werden mit EUR 0,00 (Vorjahr EUR 28.350,77) ausgewiesen und umfassen alle Ausgaben, die erst im Folgejahr im Sinne einer periodenreinen Gewinnermittlung aufwandswirksam verrechnet werden.

3.4. Eigenkapital

Das Stammkapital steht unverändert mit EUR 36.336,41 zu Buche.

Die nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen in Höhe von EUR 18.168,20 werden offen vom Stammkapital abgesetzt.

3.4.1. Kapitalrücklagen

3.4.1.1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen

Es handelt sich um eine frei verfügbare Eigenkapitalreserve, die zum 31.12.2025 noch mit Euro 900.000,00 unter der Eigenkapitalposition ausgewiesen wird.

3.4.2. Bilanzgewinn / Bilanzverlust

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2025 beläuft sich auf EUR 2.404.463,17 (Vorjahr EUR 1.200.736,57).

In diesem Betrag ist ein Gewinnvortrag aus dem Jahr 2024 in Höhe von EUR 400.736,57 enthalten.

3.5. Rückstellungen

3.5.1. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen zu erwartende Nachzahlungen an Körperschaftsteuer aufgrund des Jahresabschlusses.

3.5.2. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen bestehen aus folgenden Positionen:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Sonstige Rückstellungen	5.300,00	5.300,00
Summe	5.300,00	5.300,00

3.6. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 225 Abs. 6 und § 237 Z 1 a und b stellt sich folgendermaßen dar:

		R e s t l a u f z e i t			
		Summe	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
		EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	2025	6.326.388,45	0,00	6.326.388,45	0,00
	2024	6.748.534,52	0,00	6.748.534,52	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2025	9.000,00	9.000,00	0,00	0,00
	2024	156.000,00	156.000,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2025	1.134.668,50	674.668,50	460.000,00	0,00
	2024	745.027,54	289.027,54	456.000,00	0,00
Summe	2025	7.470.056,95	683.668,50	6.786.388,45	0,00
Summe	2024	7.649.562,06	445.027,54	7.204.534,52	0,00

3.6.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR -422.146,07 auf EUR 6.326.388,45.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind EUR 6.326.388,45

(Vorjahr EUR 6.748.534,52) dinglich gesichert.

3.6.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 1 Monat.

3.6.3. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im wesentlichen aus Verrechnungskonten mit den Eigentümern und Buchhaltungshonorarnoten für den Zeitraum 11 und 12/2025.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen EUR 1.505.546,23 (Vorjahr EUR 1.621.689,19) und veränderten sich damit um EUR -116.142,96.

4.2. Sonstige betriebliche Erträge

4.2.1. Übrige betriebliche Erträge

Die übrigen betrieblichen Erträge betragen EUR 999,63 (Vorjahr EUR 547,00) und bestehen im wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen.

4.3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die planmäßigen Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr EUR 402.719,71 und veränderten sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 13.750,00.

4.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

4.4.1. Steuern, soweit nicht Steuern vom Einkommen oder Ertrag

Die nicht ertragsabhängigen Steuern beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 9.203,43 (Vorjahr EUR 22.402,30) und beinhalten Mietvertragsgebühren.

4.4.2. Übrige betriebliche Aufwendungen

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen betragen EUR 445.777,14 und veränderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR -22.359,95.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungen, Beratungsaufwendungen und Overheadkosten der Verwaltung.

4.5. Betriebsergebnis

Das Betriebsergebnis beträgt EUR 648.845,58 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR -93.881,51 verändert.

4.6. Finanzielles Ergebnis

Das finanzielle Ergebnis schlägt sich im Geschäftsjahr mit EUR -131.523,74 nieder. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Veränderung von EUR 8.447,15.

4.7. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Körperschaftsteuerbelastung hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 79.134,06 verändert und beträgt im Geschäftsjahr 2025 EUR 120.593,24.

4.8. Auflösung von Kapitalrücklagen

Im JAhr 2025 wurden von der nicht gebundenen Kapitalrücklage EURO 1.600.000,00 aufgelöst.

4.9. Bilanzgewinn

Der Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2025 beträgt EUR 2.003.726,60 und veränderte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 942.429,58 (Vorjahresergebnis EUR 1.061.297,02). Durch die Auflösung des Gewinnvortrages/Verlustvortrages aus dem Geschäftsjahr 2024 errechnet sich ein Bilanzgewinn von EUR 2.404.463,17.

5. Sonstige Angaben

5.1. Anzahl der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr:

insgesamt: 0,00

davon Arbeiter: 0,00

davon Angestellte: 0,00

5.2. Mitglieder der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Mag.Alexander Wall

Mag.Helmut Rieger

Dipl.Ing (FH) Gerald Hecht

Alfred Wall

Wien am 09.03.2026

Rieger Helmut, Mag.

Wall Alexander, Mag.

Alfred Wall

Hecht Gerald DI(FH)