



REPUBLIK ÖSTERREICH
FIRMENBUCH

FB

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 121889z

FIRMA

EAGLE Real Estate GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
aufgestellt am 26.01.2026
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Einordnung: klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

28.01.2026

AUFGESTELLT VON

DI Markus Tritthart , geb. 17.09.1974

DI Christian Blaskovits , geb. 17.06.1985

PRÜFWERT:

49E1DAA1948DA3F62AC43B5905799D7960A7B9C
86E57488BB7D6C7A78DD8ACD1

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 EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	16.531.160,34	28.226.006,98
Anlagevermögen	4.549.631,44	17.082.090,68
Immaterielle Vermögensgegenstände	21.224,25	26.309,64
Sachanlagen	4.528.407,19	17.055.781,04
Finanzanlagen	0,00	0,00
Umlaufvermögen	11.968.829,38	11.122.748,28
Vorräte	0,00	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.885.926,34	9.958.161,57
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	69.875,09	5.284.249,67
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	82.903,04	1.164.586,71
Rechnungsabgrenzungsposten	12.699,52	21.168,02
Aktive latente Steuern	0,00	0,00
PASSIVA	16.531.160,34	28.226.006,98
Eigenkapital (Negatives Eigenkapital)	12.899.322,53	12.670.323,29
eingefordertes Stammkapital	50.000,00	50.000,00
Stammkapital	50.000,00	50.000,00
davon eingezahlt	50.000,00	50.000,00
Kapitalrücklagen	0,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzgewinn (Bilanzverlust)	12.849.322,53	12.620.323,29
davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	620.323,29	5.850.070,35
Investitionszuschüsse	3.132,76	24.532,34
Rückstellungen	28.000,00	24.500,00
Verbindlichkeiten	3.600.705,05	15.506.651,35
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.680.099,32	13.839.721,20
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00

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 den 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.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

Anlagevermögen;;Immaterielles Anlagevermögen;Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.;;Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen. Die Berechnung und Verbuchung erfolgt pro rata temporis.;;Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt;

Nutzungsdauer in Jahren;Software 3,00 - 10,00;;Sachanlagen;In der Position

"Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 1 026 406,72 (Vorjahr: EUR 7 362 303,76) enthalten.;;Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.;;Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen. Die Berechnung und Verbuchung erfolgt pro rata temporis.;;Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt;

Nutzungsdauer in Jahren;Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem;Grund

10 - 66,67;andere Anlagen, Betriebs- und;Geschäftsausstattung

4,00 - 10,00;;Umlaufvermögen;Gegenstände des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungskosten oder Herstellungskosten angesetzt (§ 206 Abs. 1 UGB) und um Abschreibungen gem. § 207 UGB vermindert.;;Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände;Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit Anschaffungskosten angesetzt. Bei der Bewertung der Forderungen werden erkennbare und allgemeine Risiken durch individuelle Abwertung (Einzelbewertung) berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2024 bestanden diesbezüglich keine Erfordernisse (Vj. TEUR 0).;;Guthaben bei Kreditinstituten;Vom ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten betrifft ein Betrag in Höhe von EUR 52.002,00 (Vj. TEUR 71) erhaltene Kautionen und ist daher nicht frei verfügbar.;;Aktive latente Steuern;Aufgrund des Wahlrechtes gem. § 198 Abs. 9 und 10 UGB wurde ein Ansatz der aktiven latenten Steuern in der Bilanz nicht vorgenommen.;;Eigenkapital;Das eingeforderte und gezeichnete Stammkapital beträgt zum Bilanzstichtag EUR 50.000,00 (Vj. TEUR 50) und ist zur Gänze bar einbezahlt. ;;Rückstellungen;Sonstige Rückstellungen;In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzierung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.;;Verbindlichkeiten;Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.;;

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:

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Im Falle der Deckung durch Termingeschäfte wurde die Bewertung unter Berücksichtigung des Terminkurses durchgeführt.

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):

0,00

Keine

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 zurückgezahlte/erlassene Beträge:

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

b) Aufsichtsratsmitglieder

Betrag der Vorschüsse/Kredite:

Zinsen dafür:

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/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:

1.758.910,35

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

2.141.960,85

Art und Form dieser Sicherheiten:

Es handelt sich dabei um Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, für welche Liegenschaften an die jeweiligen Kreditinstitute verpfändet als auch Forderungen zediert sind.

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

0

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:

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG (§ 115 GmbHG) und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der Soravia Investment Holding, Wien.

Sitzland des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

ausländisches Mutterunternehmen:

Ausländische Registernummer des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

ausländischer Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

Legal Entity Identifier (LEI) des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

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:

Anlagenpiegel

Teil 1

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in EUR

	Stand 1.1.24	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für		Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Stand 31.12.24
			Fremdkapital	Umbuchungen			
Anlagevermögen	25.006.781,59	0,00	0,00	0,00	16.706.164,28	0,00	8.300.617,31
Immaterielle Vermögensgegenstände	73.210,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.210,03
Software	73.210,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.210,03
Sachanlagen	24.933.571,56	0,00	0,00	0,00	16.706.164,28	0,00	8.227.407,28
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	24.725.370,36	0,00	0,00	0,00	16.653.437,28	0,00	8.071.933,08
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.201,20	0,00	0,00	0,00	52.727,00	0,00	155.474,20

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.1.24	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	7.924.690,91	0,00	0,00	337.718,48
Immaterielle Vermögensgegenstände	46.900,39	0,00	0,00	5.085,39
Software	46.900,39	0,00	0,00	5.085,39
Sachanlagen	7.877.790,52	0,00	0,00	332.633,09
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	7.765.745,93	0,00	0,00	324.263,85
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.044,59	0,00	0,00	8.369,24

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.24
Anlagevermögen	0,00	4.511.423,52	0,00	3.750.985,87
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	51.985,78
Software	0,00	0,00	0,00	51.985,78
Sachanlagen	0,00	4.511.423,52	0,00	3.699.000,09
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	4.494.902,38	0,00	3.595.107,40
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	16.521,14	0,00	103.892,69

Anlagenpiegel	Teil 4	Nettobuchwerte	in EUR	
			Buchwert 1.1.24	Buchwert 31.12.24
Anlagevermögen			17.082.090,68	4.549.631,44
Immaterielle Vermögensgegenstände			26.309,64	21.224,25
Software			26.309,64	21.224,25
Sachanlagen			17.055.781,04	4.528.407,19
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund			16.959.624,43	4.476.825,68
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			96.156,61	51.581,51