



---

Jahresabschluss 31.03.2025

FN 239645w

---

FIRMA

LF 1-3 Immobilienentwicklungs und  
-verwertungs GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.04.2024 bis 31.03.2025  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.04.2023 bis 31.03.2024  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

10.12.2025

UNTERZEICHNET VON

Mag.Dr. Daniel Jelitzka, geb 09.07.1969  
am 10.11.2025

PRÜFWERT: 949767fd0089c4b27c64450609008ff3

DDr. Michael Tojner, geb 31.03.1966  
am 10.11.2025

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>28.128.526,22</b>	<b>26.902</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>17.671.084,85</b>	<b>18.407</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>17.671.084,85</b>	<b>18.407</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>10.457.441,37</b>	<b>8.495</b>
<b>Vorräte</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>8.330.729,72</b>	<b>2.091</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>7.320.403,26</b>	<b>1.292</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>2.126.711,65</b>	<b>6.405</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>28.128.526,22</b>	<b>26.902</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-3.364.011,38</b>	<b>-4.231</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>17.500,00</b>	<b>18</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>35.000,00</b>	<b>35</b>
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	<b>-17.500,00</b>	<b>-18</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>17.500,00</b>	<b>18</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>1.018.795,86</b>	<b>1.019</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-4.400.307,24</b>	<b>-5.267</b>
<i>davon Verlustvortrag</i>	<b>-5.266.970,82</b>	<b>-6.082</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>281.176,86</b>	<b>7</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>31.211.360,74</b>	<b>31.126</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>31.000.000,00</b>	<b>31.000</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## 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 -3.364.011,38 (Vorjahr EUR -4.230.674,96) aus.*

*Der vorliegende Abschluss erfüllt die Voraussetzungen für die Vermutung des Reorganisationsbedarfs gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 URG. Die Eigenmittelquote ist negativ, die fiktive Schuldentilgungsdauer ist größer als 15 Jahre.*

*Die Geschäftsführung der Gesellschaft nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes vorliegt, wie folgt Stellung:*

*Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, da die Gesellschaft über ausreichend stille Reserven im Anlagevermögen verfügt. Der Verkehrswert wurde mit Gutachten zum Bewertungsstichtag 03.05.2024 des Sachverständigen Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH ermittelt.*

*Das Jahresergebnis konnte seit 2013/2014 kontinuierlich verbessert werden und seit 2016/2017 werden Jahresüberschüsse erreicht. Auch für die Folgejahre werden gemäß Planungsrechnung positive Ergebnisse sowie deutlich positive Cashflows erwartet.*

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

#### *Allgemeine Grundsätze*

*Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.03.2025 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung angewandt.*

*Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuches (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.*

*Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB.*

*Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.*

*Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:*

#### *Sachanlagen*

*Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, sofern abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.*

*Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Dabei wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:*

*Gebäude 40 - 47,50 Jahre*

*Betriebs- und Geschäftsausstattung 5-20 Jahre*

*Geringwertige Vermögensgegenstände werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.*

*Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert erfolgen, wenn die Wertminderung von Dauer ist.*

#### *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände*

*Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.*

*Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.*

#### *Latente Steuern*

*Die Gesellschaft hat das Wahlrecht zur Aktivierung von latenten Steuern nicht in Anspruch genommen.*

#### *Sonstige Rückstellungen*

*In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind.*

#### *Verbindlichkeiten*

*Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.*

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.*

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

*Der Jahresabschluss enthält keine auf fremde Währung lautende Sachverhalte.*

**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 0,00*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 31.000.000,00*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Pfandrecht*

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

*0*

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.04.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.03.2025	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>28.415.381,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.415.381,27</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>28.415.381,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.415.381,27</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 01.04.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>10.008.499,36</b>	<b>735.797,06</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>10.008.499,36</b>	<b>735.797,06</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 31.03.2025
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.744.296,42</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>10.744.296,42</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.04.2024	Buchwert 31.03.2025
<b>Anlagevermögen</b>	<b>18.406.881,91</b>	<b>17.671.084,85</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>18.406.881,91</b>	<b>17.671.084,85</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>