



---

**Jahresabschluss 31.12.2025**

---

FN 252196b

**FIRMA**

Anairam Immobilien GmbH

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: mikro

**VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR**

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**PDF GENERIERT AM**

18.05.2026

**AUFGESTELLT VON**

Eduard Fröschl , geb. 16.09.1993

Mag. Carina Schiestl-Swarovski , geb. 05.02.1968

**PRÜFWERT:**

F70DDBA91AD45E956BAA813FE4B52E9708A8BF1  
E3CCE746126AF4D6D4D077302

**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 TEUR

<b>AKTIVA</b>	<b>16.480.079,80</b>	<b>16.409</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>13.661.744,35</b>	<b>15.805</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>13.661.744,35</b>	<b>15.805</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	13.599.908,17	15.265
davon Grundwert	3.623.311,00	5.527
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	61.836,18	79
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	462
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2.809.943,52</b>	<b>595</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>1.261.983,40</b>	<b>579</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.800,00	298
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.254.183,40	280
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.230.000,00	0
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>1.547.960,12</b>	<b>17</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8.391,93</b>	<b>9</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>16.480.079,80</b>	<b>16.409</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>9.123.497,76</b>	<b>7.410</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>20.570,00</b>	<b>21</b>
Stammkapital	38.070,00	38
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-17.500,00	-18
davon eingezahlt	20.570,00	21
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>1.011.347,17</b>	<b>1.309</b>
nicht gebundene	1.011.347,17	1.309
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>8.091.580,59</b>	<b>6.081</b>
davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	6.080.542,37	6.054
<b>Rückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>6</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>6</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>7.356.582,04</b>	<b>8.993</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>	<b>7.248.733,75</b>	<b>8.900</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>107.848,29</b>	<b>93</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2.079,00</b>	<b>12</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.079,00	12
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>558.403,00</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	558.403,00	0
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>6.796.100,04</b>	<b>8.981</b>
davon gegenüber Abgabenbehörden	1.169,21	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	6.688.251,75	8.888
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	107.848,29	93

**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			
<b>Anlagevermögen</b>	<b>16.439.294,67</b>	<b>73.427,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.060.846,08</b>	<b>0,00</b>	<b>14.451.876,58</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>16.439.294,67</b>	<b>73.427,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.060.846,08</b>	<b>0,00</b>	<b>14.451.876,58</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten,	15.822.314,24	11.689,20	0,00	523.255,24	2.060.846,08	0,00	14.296.412,60
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.463,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	155.463,98
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	461.516,45	61.738,79	0,00	-523.255,24	0,00	0,00	0,00

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.1.25	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>633.967,36</b>	<b>179.717,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>633.967,36</b>	<b>179.717,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	557.278,47	162.778,69	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	0,00	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
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>23.552,73</b>	<b>0,00</b>	<b>790.132,23</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>23.552,73</b>	<b>0,00</b>	<b>790.132,23</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	23.552,73	0,00	696.504,43
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	93.627,80
				0,00

Anlagenspiegel	Teil 4	Nettobuchwerte		in EUR
		Buchwert 1.1.25	Buchwert 31.12.25	
<b>Anlagevermögen</b>		<b>15.805.327,31</b>	<b>13.661.744,35</b>	
<b>Sachanlagen</b>		<b>15.805.327,31</b>	<b>13.661.744,35</b>	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		15.265.035,77	13.599.908,17	
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau		78.775,09	61.836,18	
		461.516,45	0,00	