



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 336716x

FIRMA

Lehargasse 7 GmbH & Co KG

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Kommanditgesellschaft

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Kommanditgesellschaft

PDF GENERIERT AM

08.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 4a718d01364e8bc7de25f9c444e1907a

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklun
Firmenbuch (FN 343970p)
Mag. Dr. Daniel Jelitzka, geb 09.07.1969
am 18.08.2025

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklun
Firmenbuch (FN 343970p)
Reza Akhavan Aghdam, geb 11.09.1970
am 18.08.2025

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	18.457.101,04	18.964
Anlagevermögen	17.816.520,85	18.298
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	17.816.520,85	18.298
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	640.580,19	666
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	357.641,58	371
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	282.938,61	294
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
PASSIVA	18.457.101,04	18.964
Negatives Eigenkapital	-1.647.174,42	-1.514
eingefordertes Komplementärkapital	0,00	0
Kommanditkapital	-5.613.647,10	-5.548
Kapitalrücklagen	4.100.000,00	4.100
Gewinnrücklagen	0,00	0
den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust	-133.527,32	-66
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00	0
Rückstellungen	2.500,00	3
Verbindlichkeiten	20.100.350,80	20.475
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	14.192.909,86	14.473
Rechnungsabgrenzungsposten	1.424,66	0

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 -1.647.174,42 (Vorjahr EUR -1.513.647,10) aus.

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

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes besteht nicht, da die Gesellschaft über ausreichend stille Reserven im Anlagevermögen verfügt.

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

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetz (UGB) in der geltenden Fassung angewandt.

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, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde entsprechend Rechnung getragen.

Gemäß § 221 Abs. 5 UGB sind die unternehmensrechtlichen Vorschriften für Gesellschaften mit beschränkter Haftung auf die Lehargasse 7 GmbH & Co KG anzuwenden. Es handelt sich in analoger Anwendung des § 221 Abs. 1a UGB im Geschäftsjahr 2024 um eine kleine GmbH & Co KG.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 1.263.803,98 (Vorjahr: EUR 1.263.803,98) enthalten.

Im Sommer 2016 erfolgte die Inbetriebnahme des Bürogebäudes. Die ersten Mieterlöse konnten mit September 2016 erzielt werden. Die letzten Umbaumaßnahmen und Sanierungen konnten in 2017 abgeschlossen werden. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:

Gebäude: 15-67 Jahre

andere Anlagen: 3-10 Jahre

Geringwertige Vermögensgegenstände des Geschäftsjahres wurden im Jahr der Anschaffung sofort voll abgeschrieben.

Forderungen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

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 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:

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 13.120.842,62

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 14.460.926,67

Art und Form dieser Sicherheiten:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 14.460.926,67 (Vorjahr: TEUR 14.672) sind in Form von Hypotheken dinglich besichert.

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

0

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	22.031.959,04	5.219,50	0,00	0,00	0,00	22.037.178,54	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachanlagen	22.031.959,04	5.219,50	0,00	0,00	0,00	22.037.178,54	
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	3.733.690,05	486.967,64	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	3.733.690,05	486.967,64	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	0,00	4.220.657,69
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	4.220.657,69
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	18.298.268,99	17.816.520,85
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	18.298.268,99	17.816.520,85
Finanzanlagen	0,00	0,00