



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 400801p

---

FIRMA

I & Co Realtrade Holding und  
Beteiligungs GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

30.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 9a40eabdc72e82a0be32d8443f79a4e0

DI MBA Christoph Schäffer, geb 03.10.1971  
am 29.09.2025

Israel Abramov, geb 17.09.1979  
am 29.09.2025

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>18.494.062,40</b>	<b>12.141.460,45</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>6.554.469,08</b>	<b>6.755.630,13</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.737,35</b>	<b>3.474,68</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>6.544.078,20</b>	<b>6.743.501,92</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>8.653,53</b>	<b>8.653,53</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>11.939.593,32</b>	<b>5.385.830,32</b>
<b>Vorräte</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>11.905.685,41</b>	<b>5.375.858,49</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>10.580.967,42</b>	<b>4.265.593,31</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>33.707,91</b>	<b>9.771,83</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>18.494.062,40</b>	<b>12.141.460,45</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-105.661.297,44</b>	<b>-105.864.952,92</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>17.500,00</b>	<b>17.500,00</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-105.713.797,44</b>	<b>-105.917.452,92</b>
<i>davon Gewinnvortrag</i>	<b>0,00</b>	<b>4.174.240,48</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>13.588,00</b>	<b>10.712,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>124.141.771,84</b>	<b>117.995.701,37</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>121.163.896,23</b>	<b>115.262.546,72</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## offenzulegender Anhang

### Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):

*Hinsichtlich des negativen Eigenkapitals nimmt die Geschäftsführung wie folgt Stellung:*

*Nach Abschluss einer Restrukturierungsvereinbarung im Juli 2024 befindet sich die Gesellschaft bzw. die gesamte Gruppe derzeit mit den Gläubigern in einer außergerichtlichen Restrukturierung. Der Zeitraum der außergerichtlichen Restrukturierung wurde von 1. Mai 2024 bis 30. Juni 2026 festgesetzt. Da derzeit mit überwiegender Wahrscheinlichkeit von einem positiven Abschluss der Restrukturierung mit dem Ziel den Fortbestand zu sichern bzw. die solvente Liquidation zu ermöglichen ausgegangen wird, besteht aus Sicht der Geschäftsführung kein Erfordernis einer Einleitung eines Insolvenzverfahrens iSd § 67 IO. Die solvente Liquidation - und die damit verbundene Sicherstellung, dass kein Insolvenztatbestand iSd IO (Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) erfüllt ist - wird durch diverse vertraglich festgelegte Maßnahmen & Vereinbarungen zwischen der Realtrade Gruppe und den Gläubigern in der Restrukturierungsvereinbarung sichergestellt. Diese Maßnahmen und Vereinbarungen bleiben bis zum Ende des Restrukturierungszeitraumes aufrecht.*

*Dem Bilanzsteller wurde kein Auftrag zur Überprüfung der insolvenzrechtlichen Überschuldung im Sinne des § 225 Abs. 1 UGB erteilt.*

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

*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 (§ 222 Abs. 2 UGB) aufgestellt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet.*

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

*Beim vorliegenden Jahresabschluss wird der Grundsatz der Fortführungsannahme des Unternehmens nicht angewandt.*

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

*Aufgrund der Abkehr von der Going Concern Prämisse wurden Aktiva (iW Immobilienvermögen und Forderungen) zu Zerschlagungswerten bewertet (auf Basis der derzeitigen Einschätzung zu den erwarteten Verkaufserlösen).*

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3):

*Die Gesellschaft hat mit den finanzierenden Banken eine Restrukturierungsvereinbarung abgeschlossen, welche für den Zeitraum 01.05.2024 bis 30.06.2026 zur Anwendung gelangt. Die Restrukturierung sieht einen geordneten Verkauf der vorhandenen Immobilien sowie eine anschließende solventen Liquidation der Gesellschaft im Jahr 2026 vor. Da die Gesellschaft somit in der bestehenden Form nicht weitergeführt werden soll wurde von der Geschäftsführung beschlossen den Grundsatz der Unternehmensfortführung nicht anzuwenden.*

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

*Da die Vermögensgegenstände (iW Immobilienvermögen und Forderungen) bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2023 auf ihre beizulegenden Werte abgewertet wurden hat diese Bewertungsmethode im Jahresabschluss zum 31.12.2024 im Wesentlichen keinen Einfluss mehr auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.*

### Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):

EUR 9.030.000,00

Bürgschaft - EUR 3.150.000,00 für I&Co Realtrade Immobilien GmbH

Bürgschaft - EUR 1.100.000,00 für I&Co Realtrade Immobilien GmbH

Bürgschaft - EUR 250.000,- für IP Appartements & facility management GmbH

Bürgschaft - EUR 2.000.000,- für MIBEG 14 Realtrade GmbH

Bürgschaft - EUR 1.580.000,- für Reschgasse 20 GmbH & Co KG

Bürgschaft - EUR 450.000,- für Tamaris Realtrade Immobilien GmbH

Bürgschaft - EUR 500.000,- für FG7 Immobilien GmbH & Co KG

davon Pensionsverpflichtungen:

EUR 0,00

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen:

EUR 5.450.000,00

### Betrag und Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandsposten von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung (§237 Abs. 1 Z 4 UGB):

EUR 0,00

EUR 87.085.015,45 EWB Forderungen

EUR 11.065.673,43 Afa von Forderungen

EUR 21.101.303,10 TeilwertAfa Beteiligungen

EUR 12.259.690,10 außerordentl. Erträge

**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 615.852,89*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 0,00*

Art und Form dieser Sicherheiten:

**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	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>29.488.723,07</b>	<b>12.534,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.501.257,07</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>22.102,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.102,50</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>8.368.330,94</b>	<b>12.534,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.380.864,94</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>21.098.289,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.098.289,63</b>	

**Anlagenspiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>22.733.092,94</b>	<b>213.695,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>18.627,82</b>	<b>1.737,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.624.829,02</b>	<b>211.957,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>21.089.636,10</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 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.946.787,99</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.365,15</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.836.786,74</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.089.636,10</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>6.755.630,13</b>	<b>6.554.469,08</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>3.474,68</b>	<b>1.737,35</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>6.743.501,92</b>	<b>6.544.078,20</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>8.653,53</b>	<b>8.653,53</b>