



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 435997y

---

**FIRMA**

Vital Immobilien 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**

26.06.2025

**UNTERZEICHNET VON**

PRÜFWERT: 562b1cb1b6c89dde27bde98587762278

Michael Gröschl, MBA, geb 13.02.1978

am 06.06.2025

Ing. Michael Himmelstoss, geb 18.11.1970

am 06.06.2025

**Bestätigung des Einbringers**

Der Einschreiter bestätigt, dass er alleinvertretungsbefugter Vertreter der Gesellschaft ist und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>18.606.017,33</b>	<b>19.140</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>16.134.924,00</b>	<b>16.117</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,01</b>	<b>0</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>9.349.923,99</b>	<b>9.332</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.785.000,00</b>	<b>6.785</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2.463.083,33</b>	<b>3.015</b>
<b>Vorräte</b>	<b>0,00</b>	<b>516</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>2.385.157,63</b>	<b>1.765</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>432.691,81</b>	<b>433</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>77.925,70</b>	<b>733</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8.010,00</b>	<b>8</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>18.606.017,33</b>	<b>19.140</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>10.447.206,51</b>	<b>10.790</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>35.000,00</b>	<b>35</b>
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	<b>-25.000,00</b>	<b>-25</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>10.000,00</b>	<b>10</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>11.733.460,00</b>	<b>11.733</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-1.296.253,49</b>	<b>-953</b>
<i>davon Verlustvortrag</i>	<b>-953.242,38</b>	<b>-614</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>200.000,00</b>	<b>379</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>7.958.810,82</b>	<b>7.970</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>7.420.819,17</b>	<b>7.636</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## offenzulegender Anhang

---

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

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

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. Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

##### Nutzungsdauer in Jahren

!Software	3
-----------	---

#### Sachanlagen

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.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

##### Nutzungsdauer in Jahren

!Bauten	10	-	40
Maschinen			5
!Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	-	10

In der Position "!"Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR !449.762,30 (Vorjahr: EUR !449.762,30) enthalten.

#### Umlaufvermögen

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

#### Rückstellungen

##### 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.

**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 6.437.085,62*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 5.320.772,30*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Hypothek*

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

*0*

**Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, (§§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB):**

*Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 115 GmbHG und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der !F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt, mit Sitz in 7000 Eisenstadt, Esterhazyplatz 5. Die !F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis an Unternehmen auf, welcher am Sitz der Privatstiftung hinterlegt ist.*

**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>16.379.268,73</b>	<b>262.269,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.641.538,20</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>14.220,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.220,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>9.580.048,73</b>	<b>262.269,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.842.318,20</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.785.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.785.000,00</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>262.156,73</b>	<b>244.457,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>14.219,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>247.936,74</b>	<b>244.457,47</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 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>506.614,20</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.219,99</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>492.394,21</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>16.117.112,00</b>	<b>16.134.924,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>9.332.111,99</b>	<b>9.349.923,99</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.785.000,00</b>	<b>6.785.000,00</b>