



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 566091m

---

FIRMA

Ischlerstraße Immobilien Errichtungs  
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

22.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Erwin Spiel, geb 25.09.1955

am 16.06.2025

Mag. Eva Prader, geb 31.03.1961

am 16.06.2025

PRÜFWERT: cefd9b26d268aee4bdc79514f8f6e1d2

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>4.446.116,24</b>	<b>4.108.261,67</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>265.908,48</b>	<b>271.566,11</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	265.908,48	271.566,11
Finanzanlagen	0,00	0,00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4.180.207,76</b>	<b>3.836.695,56</b>
Vorräte	4.055.922,05	3.719.518,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	97.776,29	90.615,37
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	26.509,42	26.561,68
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Aktive latente Steuern	0,00	0,00
<b>PASSIVA</b>	<b>4.446.116,24</b>	<b>4.108.261,67</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-135.617,14</b>	<b>-103.956,28</b>
eingefordertes Stammkapital	5.000,00	5.000,00
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	-25.000,00	-25.000,00
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-5.000,00	-5.000,00
<i>davon eingezahlt</i>	5.000,00	5.000,00
Kapitalrücklagen	0,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust	-140.617,14	-108.956,28
<i>davon Verlustvortrag</i>	-108.956,28	-78.811,26
Rückstellungen	5.603,76	5.003,76
Verbindlichkeiten	4.576.129,62	4.207.214,19
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.574.003,57	4.048.509,77
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00

## offenzulegender Anhang

---

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

*Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts liegt nicht vor, da ein Darlehen in Höhe von 1 Mio Euro ein qualifiziertes Nachrangigkeitsdarlehen im Sinne des § 67 Abs. 3 IO ist und eine Befriedigung dessen ausdrücklich erst nach Beseitigung des negativen Eigenkapitals vereinbart wurde. Außerplanmäßige Abwertungen mussten nicht vorgenommen werden, da das Projekt sich in Bestlage mit der höchsten Widmungskategorie (2. Wohnsitzfähigkeit) befindet. Die ausgewiesenen Bilanzposten sind somit werthaltig.*

### **Angabe, ob Zinsen für Fremdkapital im Sinn des § 203 Abs. 4 UGB aktiviert wurden:**

*Jener Zinsanteil, welcher auf die Errichtungskosten entfällt, wurde aktiviert. Insgesamt wurden im Jahr 2024 somit 271.735,79 EUR an Zinskosten aktiviert.*

### **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 3.800.000,00*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Pfandrecht auf den erworbenen Liegenschaften.*

### **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>282.881,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>282.881,37</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>282.881,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>282.881,37</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>	

**Anlagenspiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>11.315,26</b>	<b>5.657,63</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>11.315,26</b>	<b>5.657,63</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>

**Anlagenspiegel**

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>16.972,89</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>16.972,89</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>271.566,11</b>	<b>265.908,48</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>271.566,11</b>	<b>265.908,48</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>