



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 634606w

---

FIRMA

ENI DREI Immobilien GmbH & Co KG

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 22.08.2024 bis 31.12.2024

Kommanditgesellschaft

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom - bis -

PDF GENERIERT AM

01.07.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: d35ce607c87a981cb670c26b99289ec3

ENI Drei Immobilien GmbH

Firmenbuch (FN 633305g)

Reza Akhavan Aghdam, geb 11.09.1970

am 12.06.2025

ENI Drei Immobilien GmbH

Firmenbuch (FN 633305g)

Mag. (FH) Michael Janecek, MSc., geb 28.07.1983

am 12.06.2025

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in EUR

<b>AKTIVA</b>	<b>143.441.079,86</b>
---------------	-----------------------

<b>Anlagevermögen</b>	<b>138.045.630,69</b>
-----------------------	-----------------------

Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00
-----------------------------------	------

Sachanlagen	138.045.630,69
-------------	----------------

Finanzanlagen	0,00
---------------	------

<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5.395.449,17</b>
-----------------------	---------------------

Vorräte	0,00
---------	------

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.141.927,70
---	--------------

Wertpapiere und Anteile	0,00
-------------------------	------

Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	4.253.521,47
---	--------------

<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>
-----------------------------------	-------------

<b>PASSIVA</b>	<b>143.441.079,86</b>
----------------	-----------------------

<b>Eigenkapital</b>	<b>44.001.524,86</b>
---------------------	----------------------

eingefordertes Komplementärkapital	600,00
------------------------------------	--------

Kommanditkapital	9.400,00
------------------	----------

Kapitalrücklagen	47.410.000,00
------------------	---------------

Gewinnrücklagen	0,00
-----------------	------

den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust	-3.418.475,14
--	---------------

<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00
----------------------------	------

<b>Rückstellungen</b>	<b>1.500,00</b>
-----------------------	-----------------

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>99.438.055,00</b>
--------------------------	----------------------

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	99.000.000,00
--	---------------

<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>
-----------------------------------	-------------

## offenzulegender Anhang

---

### **Angabe und Erläuterung, wenn Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind oder der Vorjahresbetrag angepasst wurde (§ 223 Abs. 2 UGB):**

*Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr gegründet, weshalb es sich um ein Rumpfgeschäftsjahr handelt und keine Vorjahreswerte vorliegen.*

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

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

*Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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 entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.*

*Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.*

*Gemäß § 221 Abs. 5 UGB sind die unternehmensrechtlichen Vorschriften für Gesellschaften mit beschränkter Haftung auf die ENI Drei Immobilien GmbH & Co KG anzuwenden. Es handelt sich in analoger Anwendung des § 221 Abs. 1 UGB um eine kleine GmbH & Co KG.*

*Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.*

*Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:*

#### *Sachanlagen*

*Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert wird. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.*

*Die planmäßigen Abschreibungen werden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen. Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:*

*Nutzungsdauer in Jahren*

*Gebäude: 40,00 - 66,67*

#### *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände*

*Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert angesetzt.*

*Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.*

#### *Sonstige Rückstellungen*

*In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzierung 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 werden 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.*

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

0

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 22.08.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>138.842.608,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>138.842.608,71</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>0,00</b>	<b>138.842.608,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>138.842.608,71</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 22.08.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>796.978,02</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>0,00</b>	<b>796.978,02</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>796.978,02</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>796.978,02</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 22.08.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>138.045.630,69</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>138.045.630,69</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>