



---

Jahresabschluss 31.01.2025

FN 371588d

---

FIRMA

Herakles Immobilien GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.02.2024 bis 31.01.2025

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.02.2023 bis 31.01.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

07.11.2025

UNTERZEICHNET VON

Stefan Falschlehner, geb 01.08.1979

am 05.11.2025

PRÜFWERT: 2b8d5b9b2d46d3b03f4e07cf0a904597

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>15.628.241,29</b>	<b>15.352</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>14.980.839,20</b>	<b>14.705</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	14.889.171,44	14.613
Finanzanlagen	91.667,76	92
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>645.774,03</b>	<b>644</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	639.916,92	640
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	5.857,11	4
Rechnungsabgrenzungsposten	1.628,06	3
Aktive latente Steuern	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>15.628.241,29</b>	<b>15.352</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>448.714,57</b>	<b>1.055</b>
eingefordertes Stammkapital	17.500,00	18
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-17.500,00	-18
<i>davon eingezahlt</i>	17.500,00	18
Kapitalrücklagen	8.750,00	9
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	422.464,57	1.028
<i>davon Gewinnvortrag</i>	1.028.353,32	1.229
<b>Rückstellungen</b>	<b>43.489,59</b>	<b>51</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>15.136.037,13</b>	<b>14.247</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.174.844,86	11.714
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

## offenzulegender Anhang

---

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

*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.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*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.*

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.*

### Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB) an bzw. für

#### a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite: EUR 136.306,78

Zinsen dafür: EUR 3.506,65

wesentliche Bedingungen:

*Zinsen 2,5% pa*

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge: EUR 40.000,00

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene  
Haftungsverhältnisse:

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

*EUR 295.195,28*

*Gewinne aus Immobilienverkäufen*

### 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 3.607.987,81*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 13.306.318,39*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Hypotheken, Forderungsabtretungen zu Mieteinnahmen*

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

2

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.02.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.01.2025	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>16.526.946,23</b>	<b>1.343.891,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>994.461,30</b>	<b>16.876.376,05</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>15.194.028,47</b>	<b>1.343.891,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>994.461,30</b>	<b>15.543.458,29</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>1.332.917,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.332.917,76</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.02.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.822.046,64</b>	<b>125.741,79</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>580.796,64</b>	<b>125.741,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>1.241.250,00</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 31.01.2025
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>52.251,58</b>	<b>1.895.536,85</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>52.251,58</b>	<b>654.286,85</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.241.250,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.02.2024	Buchwert 31.01.2025
<b>Anlagevermögen</b>	<b>14.704.899,59</b>	<b>14.980.839,20</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>14.613.231,83</b>	<b>14.889.171,44</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>91.667,76</b>	<b>91.667,76</b>

## Bilanzeid

Hiermit versichere ich/versichern wir, dass der Jahresabschluss nach bestem Wissen unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kapitalgesellschaft vermittelt.

Wien, 6.2.2022

Ort, Datum



---

Herakles Immobilien GmbH

Stefen Falschlehner

	2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
1. Umsatzerlöse	666.946,05	496.895,26
2. sonstige betriebliche Erträge	371.352,57	149.677,68
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	278.642,08	104.851,81
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	85.382,28	50.715,32
b) soziale Aufwendungen	25.153,61	14.148,40
	<b>110.535,89</b>	<b>64.863,72</b>
5. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	125.741,79	123.943,95
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	290.218,52	367.851,21
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	233.160,34	-14.937,75
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	445.000,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>445.000,00</i>
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29.075,84	10.908,95
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>23.054,78</i>	<i>6.322,21</i>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	867.617,98	640.780,23
11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzergebnis)	-838.542,14	-184.871,28
12. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 11)	-605.381,80	-199.809,03
13. Steuern vom Einkommen	506,95	499,72
14. Ergebnis nach Steuern	-605.888,75	-200.308,75
15. Jahresfehlbetrag	-605.888,75	-200.308,75
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.028.353,32	1.228.662,07
17. Bilanzgewinn	<b>422.464,57</b>	<b>1.028.353,32</b>