



REPUBLIK ÖSTERREICH  
FIRMENBUCH

FB

---

## Jahresabschluss 31.12.2025

---

FN 068640t

**FIRMA**

ZHS Office- & Facilitymanagement GmbH

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

**GESCHÄFTSJAHR**

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

aufgestellt am 20.03.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: mittel

**VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR**

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**PDF GENERIERT AM**

20.03.2026

**AUFGESTELLT VON**

Mag. Motyka Michael , geb. 25.11.1967

Dr. Scheicher Jürgen , geb. 26.03.1967

**PRÜFWERT:**

0C8884D2E152B346A62BE1157F37C607091CA35F  
9710034E62888D9925EE658A

**Bestätigung der einreichenden Person**

Die einreichende Person bestätigt, dass die elektronisch übermittelte Unterlage der aufgestellten Unterlage entspricht.

**Hinweis zum Bestätigungsvermerk**

Ein allfällig miteingereichter Bestätigungsvermerk würde sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften Jahresabschluss beziehen.

**Bilanz**

in EUR Vorjahr in TEUR

<b>AKTIVA</b>	<b>5.846.737,39</b>	<b>5.218</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>625.569,22</b>	<b>456</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>145.443,79</b>	<b>96</b>
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	145.443,79	96
<b>Sachanlagen</b>	<b>212.969,70</b>	<b>273</b>
technische Anlagen	133.746,61	138
Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.223,09	135
<b>Finanzanlagen</b>	<b>267.155,73</b>	<b>87</b>
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	267.155,73	87
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5.103.969,93</b>	<b>4.576</b>
<b>Vorräte</b>	<b>315.776,60</b>	<b>385</b>
fertige Erzeugnisse	315.776,60	385
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>764.098,31</b>	<b>1.565</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.946,92	87
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	135.640,59	19
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	576.510,80	1.460
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>4.024.095,02</b>	<b>2.625</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>32.076,76</b>	<b>31</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>85.121,48</b>	<b>155</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>5.846.737,39</b>	<b>5.218</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.154.525,44</b>	<b>634</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>18.495,27</b>	<b>18</b>
Stammkapital	36.336,42	36
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-17.841,15	-18
einbezahltes Stammkapital	18.495,27	18
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>541.903,39</b>	<b>62</b>
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	541.903,39	62
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>594.126,78</b>	<b>554</b>
davon Gewinnvortrag	553.736,34	541
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>0,00</b>	<b>2</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>3.910.528,12</b>	<b>3.974</b>
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>	<b>996.838,03</b>	<b>1.252</b>
<b>Rückstellungen für Pensionen</b>	<b>228.703,73</b>	<b>250</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>15.084,71</b>	<b>0</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>2.669.901,65</b>	<b>2.471</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>781.683,83</b>	<b>608</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>	<b>781.683,83</b>	<b>608</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>126.911,23</b>	<b>211</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	126.911,23	211
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>182.359,22</b>	<b>4</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	182.359,22	4
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>472.413,38</b>	<b>393</b>
davon aus Steuern	124.274,41	126
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	245.534,76	242
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	472.413,38	393

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	16.913.540,01	16.022
sonstige betriebliche Erträge	80.483,63	436
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	56.405,85	274
übrige	24.077,78	160
Personalaufwand	-12.347.114,07	-12.373
Gehälter	-9.530.648,28	-9.343
soziale Aufwendungen	-2.816.465,79	-3.030
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-146.294,23	-217
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-65.661,86	-229
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.319.328,44	-2.302
Abschreibungen	-211.721,68	-249
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-211.721,68	-249
sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.854.317,89	-4.174
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-59,77	-16
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>580.870,00</b>	<b>-338</b>
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	875,40	1
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.079,93	55
davon aus verbundenen Unternehmen	24.079,93	55
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	248,03	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	-12
davon betreffend verbundene Unternehmen	0,00	-12
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>25.203,36</b>	<b>46</b>
Ergebnis vor Steuern	606.073,36	-292
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-85.403,58	17
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>520.669,78</b>	<b>-275</b>
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>520.669,78</b>	<b>-275</b>
<b>Auflösung von Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>288</b>
<b>Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	<b>-480.279,34</b>	<b>0</b>
<b>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>553.736,34</b>	<b>541</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>594.126,78</b>	<b>554</b>

**Anhang**  
**für das Geschäftsjahr 2025**

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>1</b>
1.1. Allgemeine Grundsätze	1
1.2. Aktiva	1
1.3. Passiva	2
<b>2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>4</b>
2.1. Erläuterungen zur Bilanz	4
2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	8
<b>3. SONSTIGE ANGABEN</b>	<b>9</b>
3.1. Allgemeines	9
3.2. Organe der Gesellschaft	10
3.3. Arbeitnehmer	10
3.4. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag	11

## 1. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 1.1. Allgemeine Grundsätze

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, nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der **Grundsatz der Vollständigkeit** eingehalten. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der **Grundsatz der Einzelbewertung** beachtet und eine **Fortführung des Unternehmens** unterstellt.

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

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

### 1.2. Aktiva

#### 1.2.1. Anlagevermögen

**Immaterielle Vermögensgegenstände** werden nur dann in der Bilanz angesetzt, wenn sie entgeltlich erworben wurden.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sowie die **Sachanlagen** werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die **planmäßigen Abschreibungen** werden linear unter Zugrundelegung von Nutzungsdauern von 3 bis 10 Jahren und Abschreibungssätzen zwischen 10 % und 33,33 % berechnet. Der Firmenwert unterliegt einer Nutzungsdauer von 15 Jahren.

Von den Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, von den Zugängen in der zweiten Hälfte wird die halbe Jahresabschreibung verrechnet.

**Geringwertige Vermögensgegenstände** (Einzelanschaffungswert bis EUR 1.000, Vorjahr: EUR 1.000) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

**Wertpapiere** des Anlagevermögens werden mit den Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um Abschreibungen zur Berücksichtigung dauernder Wertminderungen bewertet.

**Außerplanmäßige Abschreibungen** werden vorgenommen, wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert und die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

**Zuschreibungen** zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind.

### 1.2.2. Umlaufvermögen

Die Bewertung der **Vorräte** erfolgt nach dem gleitenden Durchschnittspreis-Verfahren (GLD).

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bewertet, soweit nicht im Fall erkennbarer Einzelrisiken der niedrigere beizulegende Wert angesetzt wird.

## 1.3. Passiva

### 1.3.1. Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Abfertigungen** werden für die gesetzlichen und vertraglichen Ansprüche gebildet. Sie wurden nach der Projected Unit Credit (PUC)-Methode (Methode der laufenden Einmalprämie) gemäß IAS 19 berechnet. Die Berechnung erfolgte anhand der folgenden Rechnungsgrundlagen: Rechnungszinssatz 3,74 % (Vorjahr: 3,13 %), Tafel (AVÖ 2018-P), Pensionsantrittsalter von 65 Jahren für Frauen und Männer unter Beachtung der Übergangsbestimmungen des „BVG Altersgrenzen“ (BGBl 832/1992) für Frauen, gestaffelter unveränderter Fluktuationsabschlag zwischen 0 % und 10 % p.a. und einer Geldwertanpassung in Höhe von 3,10 % für das 1. Jahr und 2,30 % in den Folgejahren. Für die Ermittlung des Rechnungszinssatzes wurde das Stichtagsprinzip angewendet.

Die Verteilung des **Dienstzeitaufwandes** erfolgt über die gesamte Dienstzeit vom Eintritt ins Unternehmen bis zum Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters, beim Vorliegen von mindestens zehn Dienstjahren jedoch längstens bis zur Vollendung des 60. Lebensjahres (bei Frauen) bzw. des 65. Lebensjahres (bei Männern).

Rückstellungen für den Abfertigungen **ähnliche Verpflichtungen** werden für **Jubiläumsgelder** gebildet; die Vorsorge wurde nach der Projected Unit Credit (PUC)-Methode gemäß IAS 19 gebildet. Die Berechnung erfolgte anhand des Rechnungszinssatzes von 3,92 % (Vorjahr: 3,18 %). Hinsichtlich der weiteren Rechnungsgrundlagen verweisen wir auf die Erläuterungen zu den Rückstellungen für Abfertigungen.

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen, nach der Projected Unit Credit (PUC)-Methode gemäß IAS 19, auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 4,37 % (Vorjahr: 3,40 %), unter Zugrundelegung der Berechnungstabellen (AVÖ 2018-P) für 2 Personen (Vorjahr: 2 Personen) berechnet. Die Berechnung wurde auf Basis eines Pensionsantrittsalters für Herrn Dr. Scheicher von 65 Jahren und für Herrn Mag. Motyka von 65 Jahren und 5 Monaten vorgenommen.

Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt. Die Berücksichtigung der Geldwertanpassung erfolgte mit einem Prozentsatz in Höhe von 0,50 % (Vorjahr: 0,50 %).

Die **sonstigen Rückstellungen** werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

### **1.3.2. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden zum Briefkurs des Bilanzstichtages, sofern dieser über dem Buchkurs liegt, bewertet.

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 2.1. Erläuterungen zur Bilanz

#### 2.1.1. Aktiva

##### Anlagevermögen

Bezüglich der Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens verweisen wir auf den Anlagenspiegel (siehe Anlage 1).

Das **Finanzanlagevermögen** beinhaltet Wertpapiere. Die kumulierten Abschreibungen auf das Finanzanlagevermögen betragen TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 14). Im Geschäftsjahr wurden Zuschreibungen im Ausmaß von 0 TEUR zu den Wertpapieren des Anlagevermögens vorgenommen. Im Vorjahr erfolgte eine Zuschreibung in Höhe von TEUR 1. Des Weiteren wurde die Rückdeckungsversicherung von den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen ins Anlagevermögen umgliedert und wird ab diesem Geschäftsjahr im Finanzanlagevermögen gezeigt.

##### Umlaufvermögen

Bei den **Vorräten** in Höhe von TEUR 316 (Vorjahr: TEUR 385) handelt es sich ausschließlich um Handelswaren wie Büromaterial, Ausweise, Papier und Drucksorten, die kurzfristig abgesetzt werden.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** zeigen folgende Entwicklung:

	Bilanzwert TEUR	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr TEUR	Vorjahreswert TEUR	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr TEUR
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52	0	87	0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	136	0	19	0
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	576	0	1.459	164
	<b>764</b>	<b>0</b>	<b>1.565</b>	<b>164</b>

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den **sonstigen Forderungen** sind die im Vorhinein gezahlten Gehaltsauszahlungen in Höhe von TEUR 425 (Vorjahr: TEUR 435), die Gehaltsvorschüsse in Höhe von TEUR 113 (Vorjahr: TEUR 111), debitorische Kreditoren aus einer Umsatzsteuerkorrektur in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 543)

sowie Steuerforderungen aus der Körperschaftsteuer-Vorauszahlung 2024 in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: KÖST 2023 TEUR 73) enthalten. Die übrigen sonstigen Forderungen betragen TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 133). Die im Vorjahr unter sonstige Forderungen enthaltene Rückdeckungsversicherung iHv TEUR 164 wurde heuer in die Finanzanlagen umgegliedert und beträgt im Geschäftsjahr 2025 TEUR 180.

Vom **Kassenbestand** und den **Guthaben bei Kreditinstituten** in Höhe von TEUR 4.024 (Vorjahr: TEUR 2.625) resultieren TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 5) aus Kassenbeständen. Die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 4.018 (Vorjahr: TEUR 2.620) bestehen mit TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 13) bei der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG und mit TEUR 4.006 (Vorjahr: TEUR 2.607) bei der Raiffeisen Bank International AG, Wien einem verbundenen Unternehmen und haben zum 31. Dezember 2025 und 2024 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### Steuerabgrenzungen

Gemäß § 258 UGB wurden im Geschäftsjahr 2025 aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 18) aufgelöst. Die aktiven latenten Steuern resultieren aus Differenzen zwischen Unternehmensrecht und Steuerrecht und betreffen die gebildeten Pensions-, Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellung. Für die Berechnung wurde ein Steuersatz von 23 % (Vorjahr: 23 %) herangezogen, um der stufenweisen Senkung des Körperschaftsteuersatzes aufgrund der ökosozialen Steuerreform Rechnung zu tragen. Die **aktiven latenten Steuern** betragen zum Stichtag TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 155).

### 2.1.2. Passiva

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 36) und ist zur Hälfte bar eingezahlt.

Die **anderen Rücklagen** (freie Rücklagen) betragen TEUR 542 (Vorjahr: TEUR 62). Im Jahr 2025 wurden TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 288) an Gewinnrücklagen aufgelöst und TEUR 480 (Vorjahr: TEUR 0) in eine versteuerte Gewinnrücklage zugeführt.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten nicht zurückzahlbare Förderungszusagen „aws“ Investitionsprämie in Höhe von TEUR 9 und betrifft besonders geförderte Neuinvestitionen im Bereich Digitalisierung sowie maschinelle Neuanschaffungen. Die Zuwendungen werden in der Bilanz in einem gesonderten Posten „**Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen**“ ausgewiesen. Im Jahr 2025 wurde dieser Sonderposten weiterhin parallel zur Nutzungsdauer der Anlagegüter aufgelöst und verringerte sich somit auf EUR 0 (Vorjahr: EUR 1.979).

Die **Rückstellung für Pensionen** beläuft sich auf TEUR 229 (Vorjahr: TEUR 250), die **Rückstellung für Abfertigungen** beläuft sich auf TEUR 997 (Vorjahr: TEUR 1.252) und die Rückstellung für Körperschaftssteuer beträgt TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0).

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich aus Vorsorgen für nicht konsumierte Urlaube TEUR 659 (Vorjahr: TEUR 712), Jubiläumsgeldzahlungen TEUR 622 (Vorjahr: TEUR 675), Gehaltsprämien TEUR 686 (Vorjahr: TEUR 491), Prüfungs- und Beratungsaufwendungen TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 16) und noch ausstehenden Eingangsrechnungen TEUR 510 (Vorjahr: TEUR 442) zusammen.

Des Weiteren wurde aufgrund der konzernweit vorverlegten Deadlines bei der Jahresabschlussstellung und des Cost close eine Rückstellung für Zeitguthaben über TEUR 140 (Vorjahr: TEUR 127) gebildet.

### Verbindlichkeiten

	Bilanzwert TEUR	Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR	Vorjahreswert TEUR	Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127	127	211	211
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	182	182	4	4
3. Sonstige Verbindlichkeiten	472	472	392	392
	<u>781</u>	<u>781</u>	<u>607</u>	<u>607</u>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 127 (Vorjahr: TEUR 211), die zur Gänze eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr haben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen TEUR 182 (Vorjahr: EUR 4) und betreffen mit TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 0) Verbindlichkeiten gegenüber der RBI aufgrund der umsatzsteuerlichen Organschaft und haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen TEUR 472 (Vorjahr: TEUR 393) und betreffen im Wesentlichen mit TEUR 124 (Vorjahr: TEUR 126) Steuerverbindlichkeiten und mit TEUR 246 (Vorjahr: TEUR 242) Verbindlichkeiten gegenüber der Wiener Gebietskrankenkasse.

### Aufgliederung Restlaufzeiten Gesamtverbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren: TEUR 0.

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: TEUR 0.

**Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen**

		des folgenden Geschäftsjahres TEUR	der folgenden fünf Geschäftsjahre TEUR
		TEUR	TEUR
Verpflichtungen aus Mietverträgen		1.929	9.647
	<i>(Vorjahr:)</i>	<i>(2.246)</i>	<i>(11.231)</i>
Verpflichtungen aus Leasingverträgen		119	596
	<i>(Vorjahr:)</i>	<i>(132)</i>	<i>(658)</i>
		2.048	10.243
	<i>(Vorjahr:)</i>	<i>(2.378)</i>	<i>(11.889)</i>
davon verbundene Unternehmen		1.761	8.803
	<i>(Vorjahr:)</i>	<i>(1.952)</i>	<i>(9.761)</i>

## 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Den **Umsatzerlösen** von TEUR 24.675 (Vorjahr: TEUR 22.862) und den sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 436) stehen **Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen** in Höhe von TEUR 7.761 (Vorjahr: TEUR 6.840) gegenüber. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 274) enthalten.

Von den **Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-vorsorgekassen** entfallen TEUR 111 (Vorjahr: TEUR 110) auf die **Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen**.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 3.854 (Vorjahr: TEUR 4.158) umfassen u.a. mit TEUR 1.708 (Vorjahr: TEUR 1.786) Mietaufwendungen, mit TEUR 849 (Vorjahr: TEUR 682) EDV-Aufwendungen, mit TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 96) Aus- und Fortbildungskosten, mit TEUR 586 (Vorjahr: TEUR 595) Verwaltungsaufwendungen sowie mit TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 140) Wartung (Vorjahr: TEUR 140). Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten auf das Geschäftsjahr entfallende Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses, für Beratungskosten (Erstellung Steuererklärungen, Gutachten Valida, Notar) und für Buchhaltungs- und Bilanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 239).

Vom ausgewiesenen **Steueraufwand** in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr: TEUR -17) entfällt ein Körperschaftsteueraufwand von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 1) auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, eine Gutschrift von TEUR 0 (Vorjahr: Gutschrift TEUR 1) auf veranlagte Körperschaftssteuer aus Vorjahren und ein Aufwand in der Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: Ertrag TEUR 18) auf die Zunahme von aktiven latenten Steuern.

Für das Geschäftsjahr ergibt sich keine Auswirkung aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes (Pillar II).

Der **Jahresüberschuss** beträgt TEUR 521 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag TEUR 275). Mit Gesellschafterbeschluss gemäß § 34 GmbHG vom 31. März 2025 wurde der Bilanzgewinn 2024 auf neue Rechnung vorgetragen.

Die **anderen Rücklagen** (freie Rücklagen) betragen TEUR 542 (Vorjahr: TEUR 62). Im Jahr 2025 wurden TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 288) an Gewinnrücklagen aufgelöst und TEUR 480 (Vorjahr: TEUR 0) in eine versteuerte Gewinnrücklage zugeführt.

Der verbleibende Jahresgewinn beträgt somit TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 13) und wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der **Bilanzgewinn** resultiert aus dem Jahresüberschuss 2025, abzüglich der Bildung der versteuerten Gewinnrücklage, und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr.

### 3. SONSTIGE ANGABEN

#### 3.1. Allgemeines

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Die Gesellschaft steht mit der Raiffeisen Bank International AG, Wien, und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis.

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Raiffeisen Bank International AG, der nach IFRS (International Financial Reporting Standards) erstellt wird, einbezogen und gehört somit deren Vollkonsolidierungskreis an.

Der Konzernabschluss der Raiffeisen Bank International AG, Wien, ist beim Firmengericht des Handelsgerichts Wien (FN 122119m) hinterlegt.

Seit 1. Jänner 2025 besteht kein Zusammenschluss gemäß § 6 Abs 1 Z 28 UStG mit der Raiffeisen Bank International AG, Wien, seit 2015 auch mit der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H., Wien, der Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wien, der Valida Pension AG, Wien und der Valida Plus AG, Wien, mehr.

Mit Notariatsakt vom 17. Dezember 2025 wurden die Minderheitsanteile der Valida Pension AG, Valida Plus AG, Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H., Raiffeisen Einkaufs- und Beschaffungsgenossenschaft Burgenland eGen, Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H., Raiffeisen-Landeswerbung Niederösterreich-Wien, Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen, RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG und UNIQA Insurance Group AG an die Raiffeisenbank International AG abgetreten.

Seit 01.07.2025 ist die ZHS Office- & Facilitymanagement GmbH Teil der umsatzsteuerlichen Organschaft mit der Raiffeisen Bank International AG gemäß § 2 Abs. 2 Z 2 UStG. Innerhalb des Organkreises gelten Lieferungen und Leistungen als Innenumsätze und sind nicht steuerbar.

Die laufenden kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation und Belarus haben keine Auswirkungen auf das Unternehmen.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine offenen Forderungen oder Verbindlichkeiten mit Unternehmen mit Sitz in Russland, Belarus oder der Ukraine.

### 3.2. Organe der Gesellschaft

Die **Organe** der Gesellschaft bestehen aus der Generalversammlung, dem Beirat und der Geschäftsführung.

Im Geschäftsjahr 2025 waren folgende Mitglieder als **Geschäftsführer** tätig:

Herr Dr. Jürgen Scheicher, geb. 26.03.1967  
Herr Mag. Michael Motyka, geb. 25.11.1967

Zu **Gesamtprokuristen** der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2025 bestellt:

Ing. Michael Pavel, geb. 03.11.1966, vertritt seit 01.08.2018 gemeinsam mit einem Geschäftsführer  
Ing. Peter Scidl MSc, geb. 03.12.1970, vertritt seit 21.07.2016 gemeinsam mit einem Geschäftsführer  
Mag. Arno Guggenberger, geb. 02.05.1980, vertritt seit 01.04.2022 gemeinsam mit einem Geschäftsführer  
Philippe Neumann, geb. 11.04.1993, vertritt seit 01.10.2022 gemeinsam mit einem Geschäftsführer  
Ernst Wimmer, geb. 02.08.1974, vertritt seit 01.04.2022 gemeinsam mit einem Geschäftsführer  
Martin Marzi, geb. 03.01.1976, vertritt seit 01.05.2024 gemeinsam mit einem Geschäftsführer  
Mag. (FH) Manuela Adam, geb. 02.08.1982, vertritt seit 30.06.2025 gemeinsam mit einem Geschäftsführer

Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen vertreten.

Der **Beirat** setzt sich wie folgt zusammen:

Edzard Heinrich Janssen (Vorsitzender)  
Ryan Gonzalez, MA  
Dr. Norbert Findeis

### 3.3. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Angestellten während des Geschäftsjahres beträgt 155 Personen (Vorjahr: 162 Personen).

### 3.4. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag


Nach Beendigung des Geschäftsjahres bis zur Erstellung des Anhangs sind keine Änderungen eingetreten. Es haben sich auch keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nehmen könnten, nach dem Bilanzstichtag ereignet.

Wien, am 17. Februar 2026

Die Geschäftsführung



Dr. Jürgen Scheicher



Mag. Michael Motyka

**Anlagenpiegel 2025 UGB**

	Stand per 01.01.2025		Zugänge		Abgänge		Umgliederung		Stand per 31.12.2025		Restbuchwerte		Stand per 01.01.2025		Zugänge		Abgänge		Zuschreibung		Stand per 31.12.2025		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																							
Nutzungsrechte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Firmenwert RSC	144.406,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144.406,00	0,00	0,00	52.948,86	62.575,92	81.830,08	9.627,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.457,14	
Software	411.019,01	97.987,49	27.979,10	0,00	481.027,40	92.494,93	33.734,24	0,00	145.443,79	96.310,16	377.284,77	39.226,80	27.979,10	459.114,85	48.863,86	27.979,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	388.532,47	
	555.425,01	97.987,49	27.979,10	0,00	625.433,40	145.443,79	96.310,16	0,00														479.989,61	
<b>II. Sachanlagen</b>																							
Technische Anlagen und Maschinen	725.037,05	72.285,18	7.407,88	0,00	789.894,35	133.746,61	138.477,57	0,00	586.559,48	76.996,14	586.559,48	7.407,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	656.147,74
Betriebs- und Geschäftsausstattung und Fuhrpark	688.474,45	9.453,74	34.293,41	0,00	663.634,78	79.223,09	134.692,41	0,00	553.782,04	64.923,06	553.782,04	34.293,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	584.411,69
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	20.948,62	20.948,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.948,62	20.948,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SAV BuG	1.413.511,50	102.667,54	62.649,91	0,00	1.453.529,13	212.969,70	273.169,98	0,00	1.140.341,52	162.867,82	1.140.341,52	62.649,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.240.559,43
<b>Zwischensumme I + II</b>	<b>1.968.936,51</b>	<b>200.655,03</b>	<b>90.629,01</b>	<b>0,00</b>	<b>2.078.962,53</b>	<b>358.413,49</b>	<b>369.480,14</b>	<b>0,00</b>	<b>1.599.456,37</b>	<b>211.721,68</b>	<b>1.599.456,37</b>	<b>90.629,01</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>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.720.549,04</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>																							
Wertpapiere	100.352,41	0,00	0,00	0,00	100.352,41	87.000,17	86.752,14	0,00	13.600,27	0,00	13.600,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.352,24
Rückdeckungsversicherung (Pension)	0,00	0,00	0,00	180.155,56	180.155,56	180.155,56	0,00	0,00	180.155,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>2.069.288,92</b>	<b>200.655,03</b>	<b>90.629,01</b>	<b>180.155,56</b>	<b>2.359.470,50</b>	<b>625.569,22</b>	<b>456.232,28</b>	<b>0,00</b>	<b>1.613.056,64</b>	<b>211.721,68</b>	<b>1.613.056,64</b>	<b>90.629,01</b>	<b>248,03</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>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.733.901,28</b>