



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 088888v

---

FIRMA

llbau Liegenschaftsverwaltung 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

17.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 1146828f0372109b38c7e23b1fcb6de0

Manuel Engelsthal, geb 11.11.1987

am 09.09.2025

Herwig Loescher, geb 23.07.1973

am 09.09.2025

**Bestätigung des Einbringers**

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde 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>60.126.135,56</b>	<b>54.201</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>40.600.210,49</b>	<b>39.567</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>40.600.210,49</b>	<b>39.567</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>19.480.033,07</b>	<b>14.634</b>
<b>Vorräte</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>19.480.033,07</b>	<b>14.633</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>0,00</b>	<b>1</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>45.892,00</b>	<b>0</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>60.126.135,56</b>	<b>54.201</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>56.796.492,42</b>	<b>51.449</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>4.500.000,00</b>	<b>4.500</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>4.500.000,00</b>	<b>4.500</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>4.500.000,00</b>	<b>4.500</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>2.613.659,66</b>	<b>2.613</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>49.682.832,76</b>	<b>44.335</b>
<i>davon Gewinnvortrag</i>	<b>44.335.505,05</b>	<b>41.228</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.200.000,00</b>	<b>1.000</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.129.643,14</b>	<b>1.752</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>0,00</b>	<b>0</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 Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmässiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln. Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt. Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2024 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt. Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt. Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

**ANLAGEVERMÖGEN:** Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmässiger Abschreibungen, bewertet. Gemäss den steuerrechtlichen Vorschriften nimmt die Gesellschaft für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vor. Ausserplanmässige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Zeitwert erfolgen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Zeitwert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die ausserplanmässige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt. **UMLAUFVERMÖGEN:** Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet. Für das allgemeine Kreditrisiko erfolgt ein pauschaler Abschlag. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Börsenkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind. **RÜCKSTELLUNGEN:** Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste berücksichtigt. **VERBINDLICHKEITEN:** Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

*Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.*

### Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten, in Euro:

*Die Währungsumrechnung erfolgt zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles mit dem aktuellen Kurs. Die Bewertung von Forderungen erfolgt zum Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs, sofern dieser niedriger als der Entstehungskurs ist, bei den Verbindlichkeiten, sofern dieser Stichtagskurs höher als der Entstehungskurs ist. In Fremdwährung angeschaffte Gegenstände des Anlage- oder Umlaufvermögens werden mit den Entstehungskurs erfasst, wobei keine weitere Umwertung erfolgt.*

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

*Das Unternehmen gehört dem Konsolidierungskreis der STRABAG SE, Villach, an.*

**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>88.454.077,80</b>	<b>2.566.599,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.077.312,11</b>	<b>88.943.365,32</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>82.296.749,25</b>	<b>2.566.599,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.077.312,11</b>	<b>82.786.036,77</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.157.328,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.157.328,55</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>48.886.775,01</b>	<b>1.442.918,09</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>42.729.446,46</b>	<b>1.442.918,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.157.328,55</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>1.986.538,27</b>	<b>48.343.154,83</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>1.986.538,27</b>	<b>42.185.826,28</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.157.328,55</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>39.567.302,79</b>	<b>40.600.210,49</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>39.567.302,79</b>	<b>40.600.210,49</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>