



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 090088h

FIRMA

Wohnbauservice Immobilien-
gesellschaft mit beschränkter Haftung

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

19.08.2025

UNTERZEICHNET VON

Wolfgang Birngruber, geb 07.04.1966
am 23.07.2025

PRÜFWERT: f8c4ae4e38f4f7515c591421c65277de

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	8.546.293,30	7.267
Anlagevermögen	6.757.070,35	5.634
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.218,07	4
Sachanlagen	4.656.195,52	3.783
Finanzanlagen	2.097.656,76	1.847
Umlaufvermögen	1.765.907,49	1.610
Vorräte	1.329.395,14	1.329
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	156.454,42	62
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	469,08	0
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	280.057,93	219
Rechnungsabgrenzungsposten	23.315,46	23
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	8.546.293,30	7.267
Eigenkapital	6.359.556,89	3.232
eingefordertes Stammkapital	40.000,00	40
<i>Stammkapital</i>	40.000,00	40
<i>davon eingezahlt</i>	40.000,00	40
Kapitalrücklagen	1.827.027,75	1.527
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	4.492.529,14	1.665
<i>davon Gewinnvortrag</i>	1.664.674,57	1.793
Rückstellungen	95.233,00	99
Verbindlichkeiten	2.090.007,60	3.937
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	630.907,03	641
Rechnungsabgrenzungsposten	1.495,81	0

offenzulegender Anhang

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

Allgemeine Grundsätze

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.

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 - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Gruppenbesteuerung: Seit 13.12.2005 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die Raiffeisenbank Walding Ottensheim registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

Anlagevermögen

Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

Nutzungsdauer in Jahren

*Software
2,00 - 8,00*

Sachanlagen

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

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

Nutzungsdauer in Jahren

*Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund
4,00 - 75,00*

*Betriebs- und Geschäftsausstattung
1,00 - 8,00*

Es wurden im Berichtsjahr Eigenleistungen in Höhe von EUR 30.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) sowohl unter der Position Grundstücke, Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grund als auch unter Anlagen im Bau ausgewiesen. Unter den Anlagen in Bau wurden Personalkosten von der Firma WOBAG in Höhe von EUR 144.000,00 (Vorjahr: EUR 105.000,00) ausgewiesen. Unter Grundstücke, Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grund wurden Personalkosten von der Firma WOBAG in Höhe von EUR 5.000,00 aktiviert. Im Jahr 2024 wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von EUR 3.680,44 unter der Position Anlagen in Bau aktiviert.

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Börsenkursen zum Bilanzstichtag

bewertet.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Im Berichtsjahr wurden keine Zuschreibungen vorgenommen.

*Umlaufvermögen
Projekte*

Die Projekte wurden zu Anschaffungs- bzw. zu Herstellungskosten oder dem niedrigerem Wert zum Bilanzstichtag bewertet.

Es wurden erstmalig im Wirtschaftsjahr 2001 Eigenleistungen bei den Projekten berücksichtigt.

Die Zinsen wurden gem. § 203 Abs. 4 UGB 2002 erstmalig aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Fremdwährungsforderungen wurden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem niedrigeren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Es erfolgte keine Wertberichtigung.

Guthaben bei Kreditinstituten:

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen (Raiffeisenbank Walding Ottensheim) enthalten.

Im Berichtsjahr entfallen von den gesamten Guthabensaldo (EUR 280.057,93 - (VJ EUR 219.308,33)) auf die Raiffeisenbank Walding-Ottensheim Forderungen in Höhe von EUR 280.057,93 (VJ EUR 219.308,33) und EUR 0,00 (VJ EUR 0,00) auf andere Institute. Von diesen Forderungen entfallen EUR 271.807,52 (VJ EUR 196.017,82) auf die Tätigkeit als Hausverwalter.

Rückstellungen

Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Nettozinssatzes von - 1,99 % (Vorjahr: - 3,20 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 0,00 % (Vorjahr: 0,00 %) und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Ein Fluktuationsabschlag in Höhe von 0,00 % (Vorjahr: 0,00 %) wurde berücksichtigt.

Die Rückstellung für ähnliche Verpflichtungen betrifft die Jubiläumsgeldrückstellung und wurde nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Nettozinssatzes von - 1,72 % (Vorjahr: - 2,85 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 0,00 % (Vorjahr: 0,00 %) und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Ein Fluktuationsabschlag in Höhe von 1,18 % (Vorjahr: 1,98 %) wurde berücksichtigt. Es wurde keine Vergleichsrechnung zu einer versicherungsmathematischen Berechnung durchgeführt

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung 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 wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen (Raiffeisenbank Walding-Ottensheim) enthalten.

Im Berichtsjahr entfallen von dem gesamten Verbindlichkeitsaldo (EUR 1.106.096,40 - (VJ EUR 660.120,14)) auf die Raiffeisenbank Walding-Ottensheim Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.106.096,40 (VJ EUR 660.120,14) und EUR 0,00 (VJ EUR 0,00) auf andere Institute. Von den Verbindlichkeiten entfallen EUR 0,32 (VJ: EUR 0,00) auf die Tätigkeit als Hausverwalter.

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.

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

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 264.572,14

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 0,00

Art und Form dieser Sicherheiten:

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

2

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	7.629.378,83	1.287.723,60	0,00	0,00	62.518,58	8.854.583,85	
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.530,07	0,00	0,00	0,00	0,00	7.530,07	
Sachanlagen	5.775.248,84	987.666,75	0,00	0,00	13.518,58	6.749.397,01	
Finanzanlagen	1.846.599,92	300.056,85	0,00	0,00	49.000,00	2.097.656,77	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	1.995.766,19	115.265,89	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.775,68	536,32	0,00	0,00
Sachanlagen	1.991.990,50	114.729,57	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,01	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	13.518,58	2.097.513,50
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	4.312,00
Sachanlagen	0,00	13.518,58	2.093.201,49
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,01

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	5.633.612,64	6.757.070,35
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.754,39	3.218,07
Sachanlagen	3.783.258,34	4.656.195,52
Finanzanlagen	1.846.599,91	2.097.656,76