



REPUBLIK ÖSTERREICH  
FIRMENBUCH

FB

---

**Jahresabschluss 31.03.2025**

---

FN 105427s

**FIRMA**

CWS Immobilien Ges.m.b.H.

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

**GESCHÄFTSJAHR**

vom 01.04.2024 bis 31.03.2025

aufgestellt am 18.12.2025

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: klein

**VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR**

vom 01.04.2023 bis 31.03.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**PDF GENERIERT AM**

19.12.2025

**AUFGESTELLT VON**

Christine Schmid , geb. 12.03.1955

**PRÜFWERT:**

5905A229D085DDA09843B1D7079861DC0857BD5  
97CE22DB45EC48CD8AFBABC6D

**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.

## Auszug aus der Bilanz (Anlage 1)

in EUR Vorjahr in EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>7.302.539,81</b>	<b>7.285.693,06</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>6.629.364,80</b>	<b>6.845.694,01</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	245,21	455,85
Sachanlagen	6.471.797,44	6.687.916,01
Finanzanlagen	157.322,15	157.322,15
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>658.123,75</b>	<b>423.559,63</b>
Vorräte	72.433,31	54.483,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	104.355,11	115.292,60
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	481.335,33	253.783,60
Rechnungsabgrenzungsposten	15.051,26	16.439,42
<b>PASSIVA</b>	<b>7.302.539,81</b>	<b>7.285.693,06</b>
<b>Eigenkapital (Negatives Eigenkapital)</b>	<b>4.329.942,33</b>	<b>4.069.381,22</b>
eingefordertes Stammkapital	36.336,41	36.336,41
Stammkapital	36.336,41	36.336,41
einbezahltes Stammkapital	36.336,41	36.336,41
Kapitalrücklagen	0,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzgewinn (Bilanzverlust)	4.293.605,92	4.033.044,81
davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	4.033.044,81	3.664.564,04
Investitionszuschüsse	2.967,01	3.161,18
Rückstellungen	63.250,00	55.050,00
Verbindlichkeiten	2.906.380,47	3.133.202,44
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.766.225,88	1.933.206,88
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	24.898,22

## Offenzulegender Anhang (Anlage 2)

---

**1. Angabe, wenn die einmal gewählte Form der Darstellung, insbesondere der Gliederung der Bilanz, nicht beibehalten wurde (§ 223 Abs. 1 UGB):**

Begründung dafür:

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

**3. Zugehörigkeit eines Postens der Bilanz auch zu (einem) anderen Posten, falls dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist (§ 223 Abs. 5 UGB):**

**4. Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):**

**5. 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.*

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: Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software:4-10 Sachanlagen In der Position "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 3.070.795,09 (Vorjahr: EUR 3.070.795,09) enthalten. 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:10-40 Tankstelleneinrichtung:5-15 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:3-10 Finanzanlagen Unter dem Position "Anteile an verbundenen Unternehmen" ist die Beteiligung an der SCM Projektmanagement GmbH zum Anschaffungswert ausgewiesen. Die Gesellschaft hält 96% des Stammkapitals. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden keine vorgenommen. Umlaufvermögen Vorräte Die Handelswaren wurden zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Wiederbeschaffungskosten bewertet. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen In den sonstigen Rückstellungen wurden 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 wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.*

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

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3 UGB):

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

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

**6. Erläuterung des Zeitraums, über den der Geschäfts(Firmen)wert abgeschrieben wird (§ 203 Abs. 5 UGB):**

**7. Angabe, ob Zinsen für Fremdkapital im Sinn des § 203 Abs. 4 UGB aktiviert wurden:**

**8. Angabe, ob Verwaltungs- und Vertriebskosten im Sinn des § 206 Abs. 3 UGB aktiviert wurden:**

Begründung dafür:

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

Betrag, der insgesamt über die Herstellungskosten hinausgeht:

**9. Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):**

davon Pensionsverpflichtungen:

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen:

Art und Form jeder gewährten dinglichen Sicherheit:

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

a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite:

Zinsen dafür:

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlt/erlassene Beträge:

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

b) Aufsichtsratsmitglieder

Betrag der Vorschüsse/Kredite:

Zinsen dafür:

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlt/erlassene Beträge:

zugunsten der Aufsichtsratsmitglieder eingegangene Haftungsverhältnisse:

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

**12. Jeweils zusammengefaßt für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):**

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

390.169,02

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

2.231.918,40

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Pfandrechten in Form von Grundbucheintragungen*

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

9

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

Name des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

*IMWS Holding GmbH*

Sitzland des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

*Wien*

inländisches Mutterunternehmen:

inländische Firmenbuchnummer des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

*545746v*

inländischer Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

*Wien*

**15. Darstellung der Entwicklung der Posten des Anlagevermögens (Anlagenspiegel, § 226 Abs. 1 UGB):**

*als Beilage angeschlossen*

**16. Falls aktive latente Steuern gebildet werden:**

unverrechnete Belastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

unverrechnete Entlastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

**17. Zusätzlich erforderliche Angaben zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Unternehmens (§§ 222 Abs. 2 und 236 erster Satz UGB; zu den zur Darstellung des Eigenkapitals bei einer Personengesellschaft im Sinn des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB notwendigen Angaben siehe Punkt 18):**

**18. Zur Darstellung des Eigenkapitals erforderliche Informationen für Personengesellschaften im Sinne des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB:**

ob es eine/n reine/n Arbeitsgesellschafter/in gibt und die damit verbundenen Vereinbarungen hinsichtlich der Teilnahme am Ergebnis sowie Abgeltung:

die Haftsumme der Kommanditisten/innen, wenn sie nicht mit der bedungenen Einlage übereinstimmt:

ein im Posten V. der Gliederung ausgewiesener Verlust und dessen Aufteilung auf die einzelnen Gesellschafter/innen:

**Anlagenpiegel**

Teil 1

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in EUR

	Stand 1.4.24	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für		Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Stand 31.3.25
			Fremdkapital	Umbuchungen			
<b>Anlagevermögen</b>	<b>8.793.844,34</b>	<b>433,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>433,86</b>	<b>0,00</b>	<b>8.793.844,34</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>5.161,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.161,65</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>8.631.360,54</b>	<b>433,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>433,86</b>	<b>0,00</b>	<b>8.631.360,54</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>157.322,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>157.322,15</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.4.24	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.948.150,33</b>	<b>216.763,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.705,80</b>	<b>210,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.943.444,53</b>	<b>216.552,43</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	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Kumulierte Wertberichtigungen 31.3.25
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>433,86</b>	<b>0,00</b>	<b>2.164.479,54</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.916,44</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>433,86</b>	<b>0,00</b>	<b>2.159.563,10</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Anlagenpiegel	Teil 4	Nettobuchwerte	in EUR	
			Buchwert 1.4.24	Buchwert 31.3.25
<b>Anlagevermögen</b>			<b>6.845.694,01</b>	<b>6.629.364,80</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>455,85</b>	<b>245,21</b>
<b>Sachanlagen</b>			<b>6.687.916,01</b>	<b>6.471.797,44</b>
<b>Finanzanlagen</b>			<b>157.322,15</b>	<b>157.322,15</b>