



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 105617w

FIRMA

Civitas - Wohnungseigentums-
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

18.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: b96628a3ae9c5b6404ca83c5b2d830ea

Thomas Edelmann, geb 07.05.1963

am 16.09.2025

Mag. (FH) Robert Kölly, geb 08.02.1979

am 16.09.2025

Bestätigung des Einbringers

Der Einschreiter bestätigt, dass er der einzige Vertreter der Gesellschaft ist und einen mit dem übermittelten Jahresabschluss gleichlautenden eigenhändig unterfertigt hat.

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

| | in EUR | Vorjahr in TEUR |
|---|----------------------|-----------------|
| AKTIVA | 11.619.150,27 | 9.412 |
| Anlagevermögen | 10.348.210,18 | 6.827 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00 | 0 |
| Sachanlagen | 7.232.929,15 | 4.103 |
| Finanzanlagen | 3.115.281,03 | 2.724 |
| Umlaufvermögen | 1.267.155,12 | 2.579 |
| Vorräte | 120.990,73 | 1.087 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 1.047.879,27 | 1.139 |
| Wertpapiere und Anteile | 0,00 | 0 |
| Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten | 98.285,12 | 352 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 3.784,97 | 7 |
| Aktive latente Steuern | 0,00 | 0 |
| | | |
| PASSIVA | 11.619.150,27 | 9.412 |
| Eigenkapital | 4.603.729,91 | 4.938 |
| eingefordertes Stammkapital | 218.018,50 | 218 |
| <i>Stammkapital</i> | 218.018,50 | 218 |
| <i>davon eingezahlt</i> | 218.018,50 | 218 |
| Kapitalrücklagen | 0,00 | 0 |
| Gewinnrücklagen | 0,00 | 0 |
| Bilanzgewinn | 4.385.711,41 | 4.720 |
| <i>davon Gewinnvortrag</i> | 4.519.512,50 | 4.664 |
| Rückstellungen | 665.448,25 | 589 |
| Verbindlichkeiten | 6.349.605,06 | 3.885 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 5.776.797,07 | 622 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 367,05 | 1 |

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) in der geltenden Fassung 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 den gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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:

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet und um die planmäßigen Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Folgende Nutzungsdauern werden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt: Software 3 bis 5 Jahre

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und um die planmäßigen Abschreibungen vermindert. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen. Folgende Nutzungsdauern werden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt: Gebäude 33 bis 50 Jahre, Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 10 Jahre

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Niedrigere Werte werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung angesetzt.

Die Bewertung des Umlaufvermögens folgt dem strengen Niederstwertprinzip.

Die Bewertung der Immobilien des Umlaufvermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Wert.

Die Bewertung von Bankguthaben in fremder Währung erfolgt zum Devisenkurs zum Bilanzstichtag.

Die Rechnungsabgrenzungsposten berücksichtigen Zahlungen, die erst nach dem Bilanzstichtag erfolgswirksam werden.

Die Abfertigungsrückstellungen werden seit dem Geschäftsjahr 2012 finanzmathematisch i.S.d. § 211 UGB mit einem Zinssatz von -0,91 % (Vorjahr: -5,622 %) und einem Pensionsantrittsalter von 60 bzw. 65 Jahren berechnet.

In den sonstigen Rückstellungen werden 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 Verpflichtungen aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen (going concern).

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 4.838.205,07

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 6.011.445,07

Art und Form dieser Sicherheiten:

Hypothek

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

6

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 | 10.313.014,04 | 3.762.319,99 | 0,00 | 0,00 | 233.249,26 | 13.842.084,77 | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 41.125,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 41.125,68 | |
| Sachanlagen | 7.547.776,20 | 3.371.151,12 | 0,00 | 0,00 | 233.249,26 | 10.685.678,06 | |
| Finanzanlagen | 2.724.112,16 | 391.168,87 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.115.281,03 | |

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

| | Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024 | laufende Abschreibungen | laufende Zuschreibungen | Wertberichtigungen auf Zugänge |
|--|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Anlagevermögen | 3.486.345,16 | 143.170,27 | 0,00 | 0,00 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 41.125,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sachanlagen | 3.445.219,48 | 143.170,27 | 0,00 | 0,00 |
| Finanzanlagen | 0,00 | 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 | 135.640,84 | 3.493.874,59 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00 | 0,00 | 41.125,68 |
| Sachanlagen | 0,00 | 135.640,84 | 3.452.748,91 |
| Finanzanlagen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

| | Buchwert 01.01.2024 | Buchwert 31.12.2024 |
|--|------------------------|------------------------|
| Anlagevermögen | 6.826.668,88 | 10.348.210,18 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00 | 0,00 |
| Sachanlagen | 4.102.556,72 | 7.232.929,15 |
| Finanzanlagen | 2.724.112,16 | 3.115.281,03 |