



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 126481b

FIRMA

Androschin VermietungsGmbH

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

01.10.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: a43f856ef24c432c48ab715f48155c67

I Dr. Peter Farmer
am 30.09.2025

Mag. Gertraud Kirchebner, geb 13.08.1965
am 30.09.2025

K Mag. Philip Paumgarten
am 30.09.2025

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	15.595.519,41	15.987
Anlagevermögen	14.696.881,76	15.034
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	14.696.881,76	15.034
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	832.628,13	855
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	207.249,74	575
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	625.378,39	280
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	19
Aktive latente Steuern	66.009,52	79
PASSIVA	15.595.519,41	15.987
Eigenkapital	14.499.393,37	13.866
eingefordertes Stammkapital	36.336,42	36
<i>Stammkapital</i>	36.336,42	36
<i>davon eingezahlt</i>	36.336,42	36
Kapitalrücklagen	10.710.690,01	10.711
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	3.752.366,94	3.119
<i>davon Gewinnvortrag</i>	3.118.528,44	2.602
Investitionszuschüsse	380.479,27	396
Rückstellungen	207.082,02	208
Verbindlichkeiten	480.519,23	1.491
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	978
Rechnungsabgrenzungsposten	28.045,52	26

offenzulegender Anhang

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

trifft nicht zu

Begründung dafür:

nicht anwendbar

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

trifft nicht zu

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):

Vom Gesamtbetrag der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind EUR 0,00 (Vorjahr (EUR 0,00) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind EUR 4.221,00 (Vorjahr EUR 5.013,00) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

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

Der Jahresabschluss wird unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (§ 222 Abs. 2 UGB) aufgestellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses werden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten.

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

Dem Vorsichtsgrundsatz wird Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2024 oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, werden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei den einzelnen Anlagengruppen Nutzungsdauern zwischen 5,5 und 67 Jahren zugrunde liegen.

Geringwertige Vermögensgegenstände gemäß § 204 Abs. 1a UGB werden im Zugangsjahr jeweils voll abgeschrieben und sind in der Entwicklung des Anlagevermögens als Zugang und Abgang ausgewiesen. Festwerte gemäß § 209 Abs. 1 UGB werden nicht verwendet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden unter Beachtung der Bewertungsvorschriften des § 207 UGB angesetzt. Erkennbare Risiken waren nicht zu berücksichtigen. Zum Bilanzstichtag werden keine Forderungen in Fremdwährung ausgewiesen.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Aufwendungen aktiviert, welche entsprechend dem Vorauszahlungszeitraum aufwandswirksam verteilt werden.

Investitionszuschüsse der Wiener Landesregierung im Zusammenhang mit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) werden mit dem Nominalwert gemäß Förderungszusage in eine Sonderrücklage eingestellt und analog der Abschreibung bzw. der geförderten Instandsetzungsaufwendungen aufgelöst.

In den Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzierung erkennbaren Risiken sowie der Höhe und dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der betreffenden Verpflichtungen erforderlich sind.

In den sonstigen Rückstellungen sind Aufwendungen für elektrotechnische Instandhaltungsverpflichtungen in Zusammenhang mit vermieteten Räumlichkeiten berücksichtigt. Die Höhe der voraussichtlichen Kosten wird im Schätzungsweg ermittelt, mit 2 % indexiert und mit einem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz über die jeweilige Restlaufzeit abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt. Zum Bilanzstichtag werden keine Verbindlichkeiten in Fremdwährung ausgewiesen.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Erträge passiviert, welche entsprechend dem Vorauszahlungszeitraum ertragswirksam verteilt werden.

Der Ansatz von Mieterlösen und Betriebskosten erfolgt gemäß Vorschreibungen und Ansprüchen in Abstimmung mit den zugrundeliegenden Abrechnungen der Hausverwaltungen. Insoweit die Hausverwaltungen die Erlöse und Aufwendungen nach Zufluss und Abfluss erfassen, können sich daraus stichtagsbezogenen Abgrenzungsdifferenzen ergeben. Im Hinblick auf die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Wesentlichkeit (Materiality - Grundsatz) wird eine Berichtigung einer allenfalls nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip erfolgten Hausverwaltungsabrechnung nach den Grundsätzen einer periodengerechten Gewinnabgrenzung nicht vorgenommen.

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden unter Berücksichtigung des Konzepts der Unternehmensfortführung angewandt.

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3):

nicht anwendbar

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

nicht anwendbar

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

trifft nicht zu

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

trifft nicht zu

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

trifft nicht zu

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

trifft nicht zu

Begründung dafür:

nicht anwendbar

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

nicht anwendbar

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

0

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

trifft nicht zu

Falls aktive latente Steuern gebildet werden:

Im Geschäftsjahr 2018 wurde im Sinne der Bestimmungen des § 198 (9) und (10) UGB vom Wahlrecht der Bildung einer aktiven Steuerabgrenzung Gebrauch gemacht. Diese beträgt im Geschäftsjahr 2024 insgesamt EUR 66.009,52. Die Auflösung beträgt im Geschäftsjahr EUR 13.064,14.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus unternehmensrechtlich und steuerrechtlich unterschiedlichen Wertansätzen von Abschreibungen, Instandsetzungsmaßnahmen und Rückstellungen. Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus unterschiedlichen Wertansätzen von Gebäudeinvestitionen und Investitionszuschüssen. unverrechnete Belastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

EUR 32.341,49

unverrechnete Entlastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

EUR 98.351,01

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):

nicht anwendbar

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	22.489.918,76	11.280,00	0,00	0,00	0,00	22.501.198,76	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachanlagen	22.489.918,76	11.280,00	0,00	0,00	0,00	22.501.198,76	
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	7.456.137,06	348.179,94	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	7.456.137,06	348.179,94	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	0,00	7.804.317,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	7.804.317,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	15.033.781,70	14.696.881,76
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	15.033.781,70	14.696.881,76
Finanzanlagen	0,00	0,00