



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 186219b

FIRMA

IPB Immobilien, Projektentwicklung
und Bauträger 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

25.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Johann Kranawitter, geb 05.01.1965
am 23.09.2025

PRÜFWERT: 588339a93d97800ab60828a414bbd5a2

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	27.814.326,55	25.755
Anlagevermögen	5.718.902,97	2.455
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,04	0
Sachanlagen	5.149.848,15	1.928
Finanzanlagen	569.054,78	527
Umlaufvermögen	22.076.346,40	23.257
Vorräte	20.028.549,26	22.362
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.425.758,89	627
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	622.038,25	268
Rechnungsabgrenzungsposten	19.077,18	43
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	27.814.326,55	25.755
Eigenkapital	3.716.060,34	4.411
eingefordertes Stammkapital	70.000,00	70
<i>Stammkapital</i>	70.000,00	70
<i>davon eingezahlt</i>	70.000,00	70
Kapitalrücklagen	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	3.646.060,34	4.341
<i>davon Gewinnvortrag</i>	4.341.095,38	2.954
Rückstellungen	1.613.361,58	1.604
Verbindlichkeiten	22.484.904,63	19.740
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.657.465,30	1.153
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	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.

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

3,00

-

3,00

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

10,00

-

66,67

Maschinen

3,00

-

3,00

Betriebs- und Geschäftsausstattung

2,00

-

10,00

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bzw dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Umlaufvermögen

Vorräte

Unfertige und Fertige Erzeugnisse

Die Bewertung der unfertigen und fertigen Erzeugnisse erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Ist der Tageswert niedriger, erfolgte die Bewertung zu diesem. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wurden folgende Kosten miteinbezogen:

Fertigungsmaterial

Fertigungslöhne

Sonderkosten der Fertigung

Angemessene Teile der variablen Materialgemeinkosten

Angemessene Teile der fixen Materialgemeinkosten

Angemessene Teile der variablen Fertigungsgemeinkosten

Angemessene Teile der fixen Fertigungsgemeinkosten

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wurden die sozialen Aufwendungen nicht einbezogen. Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen wurden in die Herstellungskosten nicht einbezogen.

Bei Aufträgen, deren Ausführung sich über mehr als zwölf Monate erstreckt, wurden angemessene Teile der Verwaltungs- und Vertriebskosten nicht angesetzt.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten wurden unter Beachtung des Niederstwertprinzips ermittelt.

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

Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen

Pensionsrückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen Renate Kranawitter wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend den Bestimmungen des RÄG 2014 und der AFRAC-Stellungnahme Nr. 27 unter Zugrundelegung des AVÖ 2018-P auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,74 % (Vorjahr: 1,44%), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 0,00 % (Vorjahr: 0,00 %), des gesetzlichen Pensionsantrittsalters berechnet. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

Die steuerlich zulässige Rückstellung beträgt EUR 154.168,00 (Vorjahr: EUR 141.188,00).

Die Rückstellung für Pensionen Johann Kranawitter wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Berücksichtigung der Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2018 P auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,21 % (Vorjahr: 3,49%), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 0,00 % (Vorjahr: 0,00 %), des gesetzlichen Pensionsantrittsalters berechnet. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

Die steuerlich zulässige Rückstellung beträgt EUR 61.291,80 (Vorjahr: EUR 53.149,16).

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.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit einem Zinssatz von 3,50 % (Vorjahr: 3,50 %) abgezinst.

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:

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

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

Derartige Zinsen wurden nicht aktiviert.

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

Verwaltungs- und Vertriebsgemeinkosten wurden nicht aktiviert.

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

a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite: EUR 10.777,84

Zinsen dafür: EUR 406,76

wesentliche Bedingungen:

4,111% p.a. für 2024

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge: EUR 0,00

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

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 2.483.872,82

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 17.130.842,10

Art und Form dieser Sicherheiten:

Pfandrecht, Forderungsabtretung, Blanko-Rekta-Wechsel

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

3

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):

Gruppenumlage wird gemäß Gruppenvertrag verrechnet!

Gruppenbesteuerung (§238 Z3 UGB, KFZ/RL22)

Gruppenvertrag besteht seit: 2012

Gruppenträger: IPB Immobilien, Projektentwicklung und Bauträger GmbH

Gruppenmitglieder: Oppenauer Bau- und Projektierungs GmbH(seit 2012)

Parkgarage Freistadt Errichtungs GmbH (seit 2005)

Umlagenmethode: Belastungsmethode

Positive Steuerumlage: beruht auf dem Steuersatz gemäß § 22 Abs. 1 KStG. (24%), allfällige spätere

Änderungen dieses Körperschaftssteuersatzes führen zu einer Anpassung der Höhe der zu

verrechnenden positiven Steuerumlage des Gruppenmitglieds.

Hat der Gruppenträger für die steuerliche Unternehmensgruppe eine MiKÖ zu entrichten, so erfolgt die

Aufteilung der MiKÖ zu gleichen Anteilen auf jene Gruppenmitglieder, welche ohne steuerliche

Unternehmensgruppe die Mindeststeuer entrichten müssten.

Negative Steuerumlage: Wird dem Gruppenträger ein negatives Ergebnis zugerechnet, erhält das

Gruppenmitglied dafür grundsätzlich keine sofortige Gegenleistung (keine negative Steuerumlage).

Das negative Ergebnis vom Gruppenmitglied wird jedoch auf dem Steuerevidenzkonto I des

Gruppenmitgliedes geführt und kann zukünftig zur Verrechnung allfälliger positiver Ergebnisse

herangezogen werden.

Der Gruppenträger hat die Möglichkeit (während aufrechter Gruppenzugehörigkeit) einen übernommenen

steuerlichen Verlust vom Gruppenmitglied durch eine Zahlung (negative Steuerumlage) in Höhe von 95% des

Steueranteils des übernommenen steuerlichen Verlustes endgültig zu übernehmen, sodass der Verlust vom Gruppenmitglied in Zukunft nicht mehr zur Verrechnung mit allfälligen positiven Ergebnissen herangezogen werden kann.

Schlussausgleich eines Verlustvortrages bei Ausscheiden aus der Unternehmensgruppe (auch bei Beendigung der Unternehmensgruppe):

- 1) Bei Auflösung der Gruppe oder bei Ausscheiden eines Gruppenmitglieds bleibt ein etwaiges negatives Ergebnis auf dem Steuerevidenzkonto I weiter aufrecht. Der Gruppenträger ist verpflichtet dem Gruppenmitglied entsprechende negative Steuerumlage zu bezahlen.*
- 2) Der Gruppenträger kann aber auch das Übernahmerecht, wie bei noch aufrechter Gruppenzugehörigkeit ausüben (übernommener steuerlicher Verlust wird in Höhe von 95% des Steueranteils durch eine Zahlung (negative Steuerumlage) endgültig übernommen.*
- 3) Scheidet ein Gruppenmitglied innerhalb von 3 Jahren aus der steuerlichen Unternehmensgruppe aus, so sind die verrechneten positiven Steuerumlagen zurückzuerstatten. Eine negative Steuerumlage wird nicht rückerstattet.*

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	2.702.464,69	3.350.191,85	0,00	0,00	31.728,07	6.020.928,47	
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.247,59	0,00	0,00	0,00	0,00	6.247,59	
Sachanlagen	2.168.908,42	3.308.445,75	0,00	0,00	31.728,07	5.445.626,10	
Finanzanlagen	527.308,68	41.746,10	0,00	0,00	0,00	569.054,78	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	247.240,39	86.513,17	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.247,55	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	240.992,84	86.513,17	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	31.728,06	302.025,50
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	6.247,55
Sachanlagen	0,00	31.728,06	295.777,95
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	2.455.224,30	5.718.902,97
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,04	0,04
Sachanlagen	1.927.915,58	5.149.848,15
Finanzanlagen	527.308,68	569.054,78