



---

Jahresabschluss 30.11.2024

FN 204263m

---

FIRMA

STRAUSS IMMOBILIEN Treuhand GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.12.2023 bis 30.11.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.12.2022 bis 30.11.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

07.08.2025

UNTERZEICHNET VON

Mag. Carolin Strauss, geb 29.10.1962

am 28.04.2025

Jochen Pelzmann, geb 20.05.1972

am 28.04.2025

PRÜFWERT: 9b79aefa1792ef64acde648950ff8a60

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>19.285.845,26</b>	<b>19.227</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>9.720.790,86</b>	<b>9.726</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,06	0
Sachanlagen	4.383.751,08	4.534
Finanzanlagen	5.337.039,72	5.192
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>9.563.689,35</b>	<b>9.499</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.165.929,75	7.246
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	2.397.759,60	2.253
Rechnungsabgrenzungsposten	1.365,05	2
Aktive latente Steuern	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>19.285.845,26</b>	<b>19.227</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>16.548.826,40</b>	<b>16.315</b>
eingefordertes Stammkapital	500.000,00	500
<i>Stammkapital</i>	500.000,00	500
<i>davon eingezahlt</i>	500.000,00	500
Kapitalrücklagen	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	16.048.826,40	15.815
<i>davon Gewinnvortrag</i>	15.814.919,05	15.434
Rückstellungen	1.109.142,42	982
Verbindlichkeiten	1.627.876,44	1.930
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.481.701,40	1.780
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 den 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.

#### 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 zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
Software	3,00	- 4,00

##### 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 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
Bauten	4,00	- 66,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00	- 40,00

#### Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu !Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Börsenkursen zum Bilanzstichtag bewertet.

#### Umlaufvermögen

##### 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

##### Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren (Verfahren der laufenden Einmalprämien) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von !1,22 % (Vorjahr: !1,15 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von !0,75 % (Vorjahr: !0,75 %), des gesetzlichen Pensionsantrittsalters und unter Zugrundelegung der Berechnungstabellen AVÖ 2018-P berechnet.

Die steuerlich zulässige Rückstellung beträgt !EUR !428.914,45 (Vorjahr: !EUR !374.581,93).

##### 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit einem Zinssatz von 1,01 % (Vorjahr: 1,01 %) abgezinst.*

#### *Verbindlichkeiten*

*Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.*

#### *Gewinn- und Verlustrechnung*

*Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.*

#### *Währungsumrechnung*

*Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

*Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

#### *Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

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

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

0

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.12.2023	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 30.11.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>15.655.170,01</b>	<b>297.700,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>76.106,49</b>	<b>15.876.764,28</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>7.662,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.662,21</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>10.455.156,67</b>	<b>139.314,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62.408,40</b>	<b>10.532.062,35</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>5.192.351,13</b>	<b>158.386,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.698,09</b>	<b>5.337.039,72</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.12.2023	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>5.928.936,93</b>	<b>259.652,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>7.498,92</b>	<b>163,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>5.921.438,01</b>	<b>259.489,52</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	Kumulierte Wertberichtigungen 30.11.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>32.616,26</b>	<b>6.155.973,42</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.662,15</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>32.616,26</b>	<b>6.148.311,27</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.12.2023	Buchwert 30.11.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>9.726.233,08</b>	<b>9.720.790,86</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>163,29</b>	<b>0,06</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>4.533.718,66</b>	<b>4.383.751,08</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>5.192.351,13</b>	<b>5.337.039,72</b>