



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 243023m

---

FIRMA

win4wien 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

24.07.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 25ca9c4809499754b3252e1f6b41d85f

Mag. Michaela Mischek-Lainer, geb 26.04.1965  
am 05.06.2025

Mag. Heinz Honas, geb 13.08.1970  
am 05.06.2025

Mag. (FH) Alexander Gluttig, geb 11.10.1979  
am 05.06.2025

DI Ivan Blagojevic, geb 28.01.1986  
am 05.06.2025

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

|   | in EUR               | Vorjahr in TEUR |
|---|----------------------|-----------------|
| <b>AKTIVA</b>   | <b>61.453.516,45</b> | <b>64.236</b>   |
| <b>Anlagevermögen</b>                                       | <b>55.368.481,46</b> | <b>56.373</b>   |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                           | 0,00                 | 0               |
| Sachanlagen   | 55.368.481,46        | 56.373          |
| Finanzanlagen   | 0,00                 | 0               |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                       | <b>6.085.034,99</b>  | <b>7.857</b>    |
| Vorräte   | 68.606,50            | 69              |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände               | 310.240,57           | 198             |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | 87.004,01            | 87              |
| Wertpapiere und Anteile                                     | 0,00                 | 0               |
| Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten       | 5.706.187,92         | 7.591           |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                  | 0,00                 | 6               |
| Aktive latente Steuern                                      | 0,00                 | 0               |
| <b>PASSIVA</b>  | <b>61.453.516,45</b> | <b>64.236</b>   |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>13.102.096,95</b> | <b>12.470</b>   |
| eingefordertes Stammkapital                                 | 1.600.000,00         | 1.600           |
| <i>Stammkapital</i>   | 1.600.000,00         | 1.600           |
| <i>davon eingezahlt</i>                                     | 1.600.000,00         | 1.600           |
| Kapitalrücklagen  | 0,00                 | 0               |
| Gewinnrücklagen   | 0,00                 | 0               |
| Bilanzgewinn  | 11.502.096,95        | 10.870          |
| <i>davon Gewinnvortrag</i>                                  | 10.870.161,96        | 9.592           |
| Rückstellungen  | 498.537,61           | 657             |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                    | <b>47.852.881,89</b> | <b>51.108</b>   |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | 45.648.715,64        | 47.676          |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                  | 0,00                 | 0               |

## offenzulegender Anhang

---

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

*Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des §§ 198ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, sowie unter der Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.*

*Bei der Erstellung wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.*

*Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde Rechnung getragen.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*Die Gegenstände des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung erfolgt die Abschreibung der Bauten linear mit 1,5% p.a.*

*Die Gegenstände des Umlaufvermögens sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und entsprechend möglicher Ausfallsrisiken wertberichtigt.*

*Im Anlagevermögen (Grundstückskosten und Baukosten) sind nunmehr Fremdmittelzinsen in Höhe von EUR 658.796,24 Grund und EUR 1.527.489,80 Bau aktiviert.*

*Im Bereich der Forderungen werden Einzelwertberichtigungen direkt abgesetzt. Die betragsmäßige Angabe der abgesetzten Wertberichtigungen erfolgt im Rahmen der Bilanz erläuterungen - Forderungsspiegel.*

*Die Passivposten sind entsprechend den Bestimmungen des § 211 UGB angesetzt.*

*Alle Rückstellungen sind nach dem abschätzbaren Risiko ermittelt und mit dem Vorsichtsprinzip entsprechenden Beträgen angesetzt.*

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

*Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.*

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

EUR 1.100.000,00

davon Pensionsverpflichtungen: EUR 0,00

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen: EUR 0,00

### 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 39.449.633,04

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 34.784.722,85

Art und Form dieser Sicherheiten:

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

0

**Anlagenpiegel**

|  | Teil 1               |             | Anschaffungs- und Herstellungskosten           |             |                   | in EUR               |  |
|--|----------------------|-------------|--|-------------|-------------------|----------------------|--|
|  | Stand 01.01.2024     | Zugänge     | davon aktivierte<br>Zinsen für<br>Fremdkapital | Umbuchungen | Abgänge           | Stand 31.12.2024     |  |
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>69.618.863,43</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>109.851,10</b> | <b>69.509.012,33</b> |  |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>          |  |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>69.618.863,43</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>109.851,10</b> | <b>69.509.012,33</b> |  |
| <b>Finanzanlagen</b>                     | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>          |  |

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

|  | Kumulierte<br>Wertberichtigungen<br>01.01.2024 | laufende<br>Abschreibungen | laufende<br>Zuschreibungen | Wertberichtigungen<br>auf Zugänge |
|--|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>13.246.199,73</b>                           | <b>914.827,34</b>          | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>13.246.199,73</b>                           | <b>914.827,34</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>                       |

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

|  | Wertberichtigungen<br>auf Umbuchungen | Wertberichtigungen<br>auf Abgänge | Kumulierte<br>Wertberichtigungen<br>31.12.2024 |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>0,00</b>                           | <b>20.495,05</b>                  | <b>14.140.532,02</b>                           |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>0,00</b>                                    |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>0,00</b>                           | <b>20.495,05</b>                  | <b>14.140.532,02</b>                           |
| <b>Finanzanlagen</b>                     | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>0,00</b>                                    |

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

|  | Buchwert<br>01.01.2024 | Buchwert<br>31.12.2024 |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>56.372.664,85</b>   | <b>55.368.481,46</b>   |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>            |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>56.372.664,85</b>   | <b>55.368.481,46</b>   |
| <b>Finanzanlagen</b>                     | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>            |