



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 252512t

---

FIRMA

Viktoria Wohnbau Regional 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 mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

20.08.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: a7f69a1a199124409d855b0a3b795bf9

Dipl.Ing. Peter Ebster, geb 18.11.1968

am 13.08.2025

Ing. Thomas Kuss, geb 27.07.1968

am 13.08.2025

**Hinweis zum Bestätigungsvermerk**

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

## Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>10.003.181,85</b>	<b>14.076</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>419.063,79</b>	<b>156</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,03</b>	<b>0</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>158.403,48</b>	<b>156</b>
Grundstücke und Bauten	122.421,00	135
davon Grundwert	122.421,00	122
Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.982,48	21
<b>Finanzanlagen</b>	<b>260.660,28</b>	<b>0</b>
Beteiligungen	260.660,28	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>9.584.118,06</b>	<b>13.846</b>
<b>Vorräte</b>	<b>6.452.988,45</b>	<b>7.056</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>1.928.887,85</b>	<b>6.255</b>
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>1.202.241,76</b>	<b>535</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>73</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>1</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>10.003.181,85</b>	<b>14.076</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.386.780,09</b>	<b>1.480</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>35.000,00</b>	<b>35</b>
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.351.780,09</b>	<b>1.445</b>
davon Gewinnvortrag	1.005.136,40	1.009
<b>Rückstellungen</b>	<b>478.664,65</b>	<b>49</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>8.005.198,89</b>	<b>12.404</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>0,00</b>	<b>3.276</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>4.747.055,47</b>	<b>5.540</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	3.276
<b>laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest</b>	<b>3.258.143,42</b>	<b>6.864</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>132.538,22</b>	<b>142</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Rohergebnis</b>	<b>1.329.806,07</b>	<b>1.017</b>
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>34.196,75</b>	<b>13</b>
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	3.616,00	2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8.024,95	9
übrige	22.555,80	3
<b>Personalaufwand</b>	<b>-463.682,51</b>	<b>-267</b>
Gehälter	-373.846,02	-210
soziale Aufwendungen	-89.836,49	-57
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-4.458,36	-3
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-78.583,76	-50
<b>Abschreibungen</b>	<b>-6.964,21</b>	<b>-9</b>
auf Sachanlagen	-6.964,21	-9
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-450.777,29</b>	<b>-182</b>
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	17,20	0
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>442.578,81</b>	<b>573</b>
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>8.157,99</b>	<b>0</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>0,00</b>	<b>1</b>
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>8.157,99</b>	<b>1</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>450.736,80</b>	<b>573</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-104.093,11</b>	<b>-137</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>346.643,69</b>	<b>437</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>346.643,69</b>	<b>437</b>
<b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>1.005.136,40</b>	<b>1.009</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>1.351.780,09</b>	<b>1.445</b>

## Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>234.327,38</b>	<b>282.372,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.549,99</b>	<b>502.150,16</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.682,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.682,59</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>231.644,79</b>	<b>21.712,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.549,99</b>	<b>238.807,29</b>	
Grundstücke und Bauten	136.821,00	0,00	0,00	0,00	14.400,00	122.421,00	
davon Grundwert	122.421,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.421,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.823,79	21.712,49	0,00	0,00	149,99	116.386,29	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>260.660,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>260.660,28</b>	
Beteiligungen	0,00	260.660,28	0,00	0,00	0,00	260.660,28	

## Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>78.288,15</b>	<b>6.964,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.682,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>75.605,59</b>	<b>6.964,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Grundstücke und Bauten	1.440,00	576,00	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.165,59	6.388,21	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00

## Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>2.165,99</b>	<b>83.086,37</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.682,56</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>2.165,99</b>	<b>80.403,81</b>
Grundstücke und Bauten	0,00	2.016,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	149,99	80.403,81
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00

## Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>156.039,23</b>	<b>419.063,79</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>156.039,20</b>	<b>158.403,48</b>
Grundstücke und Bauten	135.381,00	122.421,00
davon Grundwert	122.421,00	122.421,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.658,20	35.982,48
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>260.660,28</b>
Beteiligungen	0,00	260.660,28

## Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>8.005.198,89</b>	<b>8.005.198,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>4.747.055,47</b>	<b>4.747.055,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>4.746.956,81</b>	<b>Pfandrecht</b>	<b>0,00</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>4.746.956,81</b>	<b>Pfandrecht</b>	<b>0,00</b>

**Forderungenspiegel**

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrieft
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>1.928.887,85</b>	<b>1.928.887,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
<b>Rückstellungen</b>	<b>49.456,02</b>	<b>459.488,72</b>	<b>25.144,41</b>	<b>5.135,68</b>	<b>478.664,65</b>

**1. Anhang****1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden****1.1.1. 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.

**1.1.2. 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
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	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.

Viktoria Wohnbau Regional GmbH

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Bauten	20,00 - 20,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00 - 6,00

### 1.1.3. 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 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.

### 1.1.4. Rückstellungen

#### 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.

Viktoria Wohnbau Regional GmbH

**1.1.5. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung****1.2.1. Erläuterungen zur Bilanz****Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Jahresabschluss dargestellt.

**In der Bilanz nicht gesondert ausgewiesener Grundwert**

In der Position "Grundstücke und Bauten" sind Grundwerte in Höhe von EUR 122 421,00 (Vorjahr: EUR 122 421,00) enthalten.

**Vorräte**

Das Wahlrecht zur Aktivierung von Zinsen für das zur Finanzierung der Herstellung von Gegenständen des Umlaufvermögens verwendete Fremdkapital, unter den Herstellungskosten wurde ausgeübt. In den Posten unfertige Erzeugnisse, fertige Erzeugnisse und noch nicht abrechenbare Leistungen sind Fremdkapitalzinsen mit einem Betrag von EUR 138 124,43 (Vorjahr: EUR 253 114,28) enthalten.

**Rückstellungen**

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
sonstige Rückstellungen					
RST n.n. abger.					
Baukosten	205,77	205,77	0,00	399 506,92	399 506,92
RST noch nicht kons.					
Urlaube	5 255,62	5 255,62	0,00	11 745,22	11 745,22
RST Steuerberatung	5 500,00	5 500,00	0,00	3 800,00	3 800,00
RST Wirtschaftsprüfung	7 200,00	7 200,00	0,00	7 440,00	7 440,00
RST Garantie, Gewährleistung	31 294,63	6 983,02	5 135,68	36 996,58	56 172,51
Summe Rückstellungen	49 456,02	25 144,41	5 135,68	459 488,72	478 664,65

**Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 4 746 956,81 (Vorjahr: EUR 5 540 331,00). Die Art der dinglichen Sicherung besteht in Pfandrechten.

Viktoria Wohnbau Regional GmbH

**Nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksame Aufwendungen:**

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind folgende wesentliche Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Lohnabgaben L, DB, DZ	6 492,64	2 812,27
Lohn- und Gehaltsverrechnung	2 342,88	0,00
ÖGK	11 023,00	5 226,02
	<u>19 858,52</u>	<u>8 038,29</u>

**Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen**

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse	942 300,40	972 857,94
Art und Form jeder gewährten dinglichen Sicherheit: Bankgarantien (Vorjahr: Bankgarantien)		

**Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen**

Zusammensetzung:

	des folgenden Geschäftsjahres EUR	der folgenden fünf Geschäftsjahre EUR
Verpflichtungen aus Mietverträgen	61 969,20	309 846,00
	<u>61 969,20</u>	<u>309 846,00</u>

**1.2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

**Zusammensetzung der Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen:**

	2024 EUR	2023 EUR
Betriebliche Vorsorgekasse	4 458,36	2 788,34

**1.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 7.440,00 (Vorjahr: EUR 7.200,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

Viktoria Wohnbau Regional GmbH

**1.3. Sonstige Angaben****1.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Dipl.Ing. Ebster Peter  
Ing. Kuss Thomas

Eine Aufschlüsselung gemäß § 239 Abs 1 Z 3 und 4 UGB unterbleibt, da sie weniger als drei Personen betrifft.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	2024	2023
Arbeiter	0	0
Angestellte	4	3
Gesamt	4	3

**1.3.2. Angaben über Beteiligungen**

Eine Angabe über Beteiligungen unterbleibt gem. §242 Abs 2 Z1 (nicht wesentlich).  
mich

**1.3.3. Ergebnisverwendung**


Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses:

Die Geschäftsführung schlägt vor den Jahresgewinn 2024 auf neue Rechnung vorzutragen.

**1.3.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

Wals-Siezenheim, am 21.07.2025



.....  
Dipl.Ing. Peter Ebster



.....  
Ing. Thomas Kuss



.....  
Ing. Martin Moisl



.....  
Dipl.-Ing. Thomas Reumüller