



Jahresabschluss 31.03.2025

FN 376229d

FIRMA

i+R Wohnbau GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.04.2024 bis 31.03.2025

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.04.2023 bis 31.03.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

12.12.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 6027ed345db6acb91b85ceaf72765ee8

Ing. Karlheinz Bayer, geb 29.06.1972

am 31.07.2025

Reinold Meusburger, geb 14.02.1970

am 31.07.2025

Andreas Nussbaumer, geb 21.06.1970

am 31.07.2025

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
AKTIVA	189.082.731,88	188.043
Anlagevermögen	48.512.250,63	47.949
Sachanlagen	92.426,00	122
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.426,00	122
Finanzanlagen	48.419.824,63	47.827
Anteile an verbundenen Unternehmen	46.172.733,67	45.324
Beteiligungen	2.246.340,96	2.502
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	750,00	1
Umlaufvermögen	140.439.454,13	139.952
Vorräte	122.348.968,30	121.434
unbebaute Grundstücke	68.597.243,61	79.879
unfertige Erzeugnisse	15.083.622,74	17.628
fertige Erzeugnisse und Waren	38.503.828,65	23.926
noch nicht abrechenbare Leistungen	164.273,30	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17.585.277,07	17.687
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.077.493,35	13.107
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.196.104,46	2.927
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	113.228,97	568
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	198.450,29	1.085
Guthaben bei Kreditinstituten	505.208,76	832
Rechnungsabgrenzungsposten	15.927,12	17
Aktive latente Steuern	115.100,00	126
PASSIVA	189.082.731,88	188.043
Eigenkapital	51.761.677,38	48.358
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	24.807.734,06	22.108
gebundene	1.000,00	1
nicht gebundene	24.806.734,06	22.107
Gewinnrücklagen	3.430,64	3
gesetzliche Rücklagen	2.500,00	3
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	930,64	1
Bilanzgewinn	26.915.512,68	26.212
davon Gewinnvortrag	26.211.817,01	25.509
Investitionszuschüsse	3.565,72	0
Rückstellungen	2.463.722,00	2.080
Rückstellungen für Abfertigungen	334.351,00	314
sonstige Rückstellungen	2.129.371,00	1.767
Verbindlichkeiten	134.853.766,78	137.605

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	75.866.465,92	88.655
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	58.987.300,86	48.950
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.429.912,03	122.662
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	66.442.611,17	73.712
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	58.987.300,86	48.950
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	544.340,40	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	544.340,40	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.390.808,34	10.391
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	5.390.808,34	10.391
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.304.911,83	4.026
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.304.911,83	4.026
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.463,55	10
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	9.463,55	10
sonstige Verbindlichkeiten	174.330,63	516
davon aus Steuern	88.133,85	348
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	78.233,04	88
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	174.330,63	516

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	35.564.396,17	76.124
Veränderung des Bestands an fertigen Erzeugnissen und unfertigen Erzeugnissen	10.477.551,88	5.010
sonstige betriebliche Erträge	279.986,42	2.754
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	49.846,99	99
übrige	230.139,43	2.656
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-31.995.302,16	-64.303
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-31.995.302,16	-64.303
Personalaufwand	-4.991.919,07	-5.706
Gehälter	-3.971.817,54	-4.484
soziale Aufwendungen	-1.020.101,53	-1.222
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-72.264,98	-99
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-876.638,44	-1.025
Abschreibungen	-42.890,67	-2.688
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-42.890,67	-64
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-2.624
sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.341.934,60	-5.479
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-197.754,65	-139
Zwischensumme - Betriebserfolg	4.949.887,97	5.712
Erträge aus Beteiligungen	4.730.564,23	2.118
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.328,63	136
davon aus verbundenen Unternehmen	20.362,47	130
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	180
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-2.406.000,00	-685
davon Abschreibungen	-2.406.000,00	-685
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.145.319,18	-6.988
davon betreffend verbundene Unternehmen	-19.770,55	0
Zwischensumme - Finanzerfolg	-4.793.426,32	-5.238
Ergebnis vor Steuern	156.461,65	474
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	547.234,02	229
Ergebnis nach Steuern	703.695,67	703
JAHRESÜBERSCHUSS	703.695,67	703
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	26.211.817,01	25.509
BILANZGEWINN	26.915.512,68	26.212

Anhang

I. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde 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.

Die Bilanzierung, Bewertung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 196 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 222 bis 235 vorgenommen.

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

Dem Vorsichtsprinzip wurde durch vernünftige unternehmerische Beurteilung Rechnung getragen, insbesondere dadurch, dass nur die am Abschlussstichtag realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde entsprechend Rechnung getragen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige bzw. außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt. Den planmäßigen Abschreibungen wird eine Nutzungsdauer von 1 bis 3 Jahren zugrunde gelegt.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführten Abschreibungen sowie allenfalls erforderlichen außerplanmäßigen Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt, wobei eine Nutzungsdauer von 1 bis 40 Jahren zugrunde gelegt wird.

Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden die Vermögensgegenstände außerplanmäßig auf den niedrigeren Wert am Bilanzstichtag abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Einzelanschaffungswerten bis zu € 1.000,00 werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

1.2. Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen bilanziert. Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. zu den am Abschlussstichtag niedrigeren Tageskursen.

2. Umlaufvermögen

2.1. Vorräte

Noch nicht abrechenbare Leistungen sowie fertige und unfertige Bauten werden zu Herstellungskosten, jedoch höchstens zum voraussichtlichen Verkaufserlös abzüglich bis zum Verkauf noch anfallenden Kosten bewertet. Die Herstellungskosten umfassen neben den direkten zuordenbaren Kosten auch anteilige aktivierbare Gemeinkosten der Herstellung. Fremdkapitalzinsen wurden in Höhe von € 4.583.480,01 (VJ € 4.290.082,19) aktiviert.

2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden gemäß imparitätischem Realisationsprinzip nach dem Niederstwertprinzip mit den Nennwerten angesetzt. Für Risiken hinsichtlich Einbringlichkeit und nicht anerkannter Leistungen wird mit angemessenen Einzelwertberichtigungen vorgesorgt.

Fremdwährungsforderungen werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

3. Rückstellungen

Die Rückstellungen werden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der unternehmerischen Vorsicht in Höhe des voraussichtlichen Anfalls gebildet.

Die Rückstellungen für Abfertigungen werden nach finanzmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von - 1,68 % (VJ – 1,36 %) und des gesetzlichen Mindestpensionseintrittsalters ermittelt. Es werden keine Fluktuationsabschläge vorgenommen.

Die sonstigen Rückstellungen werden dem Vorsichtsprinzip entsprechend dotiert. Für das Gewährleistungsrisiko wird neben der Vorsorge für einzelne Gewährleistungsfälle auch eine angemessene pauschale Rückstellung gebildet.

4. Verbindlichkeiten

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht.

Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus dem tieferstehenden Anlagespiegel ersichtlich:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	01.04.2024 31.03.2025	Zugänge Abgänge	01.04.2024 31.03.2025	Abschreibungen Zuschreibungen	Abgänge	01.04.2024 31.03.2025
	€	€	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Software	36.827,57	0,00	36.827,57	0,00	0,00	0,00
	36.827,57	0,00	36.827,57	0,00		0,00
II. Sachanlagen						
1. Bauten	187.854,38	0,00	187.854,38	0,00	0,00	0,00
	187.854,38	0,00	187.854,38	0,00		0,00
2. technische Anlagen	725,00	0,00	725,00	0,00	0,00	0,00
	725,00	0,00	725,00	0,00		0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	459.214,91	19.149,78	337.394,07	42.890,67	12.630,12	121.820,84
	460.080,62	18.284,07	367.654,62	0,00		92.426,00
	647.794,29	19.149,78	525.973,45	42.890,67	12.630,12	121.820,84
	648.660,00	18.284,07	556.234,00	0,00		92.426,00
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	59.409.150,50	2.999.000,00	14.085.416,83	2.150.000,00	0,00	45.323.733,67
	62.408.150,50	0,00	16.235.416,83	0,00		46.172.733,67
2. Beteiligungen	2.502.340,96	0,00	0,00	256.000,00	0,00	2.502.340,96
	2.502.340,96	0,00	256.000,00	0,00		2.246.340,96
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00
	750,00	0,00	0,00	0,00		750,00
	61.912.241,46	2.999.000,00	14.085.416,83	2.406.000,00	0,00	47.826.824,63
	64.911.241,46	0,00	16.491.416,83	0,00		48.419.824,63
	62.596.863,32	3.018.149,78	14.648.217,85	2.448.890,67	12.630,12	47.948.645,47
	65.596.729,03	18.284,07	17.084.478,40	0,00		48.512.250,63

Der Grundwert der Liegenschaften im Anlagevermögen beträgt € 0,00 (VJ € 0,00).

Die Sofortabschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter ist in der Jahresabschreibung enthalten. Sie wird jedoch von den kumulierten Abschreibungen wieder abgesetzt und in den Spalten Zugang und Abgang getrennt ausgewiesen.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende Anteile an verbundenen Unternehmen:

Gesellschaft	Höhe des Nennkapitals €	Anteil in €	Anteil in %	Buchwert 31.3.2025
i+R Wohnbau AG, Schweiz	226.983,83	226.695,83	100,00	4.539.327,98
i+R Wohnbau Lindau GmbH	100.000,00	100.000,00	100,00	36.665.000,00
Seedomizil in Lochau Projekt GmbH	70.000,00	69.860,00	99,80	699.000,00
Am Emsbach Wohnbau GmbH	35.000,00	35.000,00	100,00	953.979,55
i+R Werdenberg Wohnbau GmbH	36.336,42	36.336,42	100,00	1.417.855,14
B2 Bauträger GmbH	35.000,00	35.000,00	100,00	1,00
i+R Seeprojekt GmbH	25.570,00	25.570,00	100,00	1.897.570,00

Die Position Beteiligungen betreffen folgende Gesellschaftsanteile:

Gesellschaft	Höhe des Nennkapitals €	Anteil in €	Anteil in %	Buchwert 31.3.2025
Seeblick Bauträger GmbH	100.000,00	50.000,00	50,00	251.750,00
Seequartier Projekt GmbH	150.000,00	75.000,00	50,00	1.442.090,96
Zi+R Projektentwicklungs GmbH	35.000,00	17.500,00	50,00	17.500,00
KG1 Projekt GmbH	35.000,00	17.500,00	50,00	17.500,00
AM KNIE Dornbirn Projekt GmbH	35.000,00	17.500,00	50,00	517.500,00

2. Umlaufvermögen

Die Restlaufzeit der Forderungen setzt sich folgendermaßen zusammen:

	Stand am 31.3.2025 €	davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	Stand am 31.3.2024 €	davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.077.493,35	0,00	13.107.157,74	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.196.104,46	0,00	2.927.062,70	0,00
Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	113.228,97	0,00	567.692,44	0,00
Sonstige Forderungen	198.450,29	0,00	1.084.672,77	0,00
	17.585.277,07	0,00	17.686.585,65	0,00

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen iHv € 1.196.104,46 (VJ € 2.927.062,70) betreffen mit € 8.363,77 (VJ € 686.193,92) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und € 1.187.740,69 (VJ € 2.240.868,78) sonstige Forderungen.

Bei den Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen handelt es sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen iHv € 75.000,00 (VJ € 120.000,00) sowie sonstige Forderungen iHv € 38.228,97 (VJ € 447.692,44).

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von € 71.339,41 (VJ € 518.115,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam wurden.

3. Gewinnrücklage

Gemeinsam mit den gebundenen Kapitalrücklagen wird das Erfordernis der gesetzlichen Rücklage von € 3.500,00 erfüllt (§ 229 Abs. 6 UGB).

4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Urlaubs- und Zeitausgleichsansprüche € 354.083,00 (VJ € 354.420,00), Sonderzahlungen € 163.461,00 (VJ € 170.966,00), Tantiemen € 199.000,00 (VJ € 220.000,00) sowie Rechts- und Beratungskosten € 39.300,00 (VJ € 28.500,00) und Gewährleistungen € 1.278.000,00 (VJ € 802.000,00).

5. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten setzt sich folgendermaßen zusammen:

	Gesamtbetrag €	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr €	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre €	davon Restlaufzeit größer 5 Jahre €	davon dinglich besichert €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.429.912,03	66.442.611,17	54.287.300,86	4.700.000,00	125.418.94,48
Vorjahr	122.662.376,50	73.711.949,23	48.950.427,27	48.950.427,27	122.648.094,00
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	544.340,40	544.340,40	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.390.808,34	5.390.808,34	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	10.390.518,93	10.390.518,93	0,00	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.304.911,83	3.304.911,83	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	4.026.204,84	4.026.204,84	0,00	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.463,55	9.463,55	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	9.776,01	9.776,01	0,00	0,00	0,00
6. sonstige Verbindlichkeiten	174.330,63	174.330,63	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	516.196,28	516.196,28	0,00	0,00	0,00
davon aus Steuern	88.133,85	88.133,85	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	348.093,57	348.093,57	0,00	0,00	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	78.233,04	78.233,04	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	88.494,72	88.494,72	0,00	0,00	0,00
VORJAHR	134.853.766,78	75.866.465,92	54.287.300,86	4.700.000,00	125.418.994,48
	137.605.072,56	88.654.645,29	48.950.427,27	48.950.427,27	122.648.094,00

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit Höchstbeitragshypotheken, eintragungsfähigen Pfandbestellungsurkunden und Bürgschaften dinglich besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen iHv € 3.442.911,83 (VJ € 4.026.204,84) betreffen mit € 1.076.517,98 (VJ € 1.480.532,47) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit € 2.366.393,85 (VJ € 2.545.672,37) sonstige Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht iHv € 9.463,55 (VJ € 9.776,01) betreffen zu Gänze sonstige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen im Betrag von € 170.330,63 (VJ € 264.466,57) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

6. Haftungsverhältnisse

Die Eventualverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	2024/25	gegenüber verbundenen Unternehmen	2023/24	gegenüber verbundenen Unternehmen
	€	€	€	€
Haftungen	73.592.365,08	65.342.365,08	84.380.384,29	72.989.884,29
davon aushaftender Betrag	66.798.251,79	58.793.768,67	68.964.269,61	61.775.568,51

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

1. Umsatzerlöse

Die Umsätze gliedern sich nach geographischen Märkten:

	2024/25	2023/24
	€	€
Inland	35.564.396,17	76.123.908,65
Ausland	0,00	0,00
	35.564.396,17	76.123.908,65

2. Personalaufwand

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für Abfertigungen in Höhe von € 20.773,00 (VJ € 36.182,00) enthalten sowie Leistungen für Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von € 51.491,98 (VJ € 62.887,78) enthalten.

3. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenmitglied der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der i+R Gruppe GmbH als Gruppenträgerin. Zwischen dem Gruppenmitglied und dem Gruppenträger besteht eine Regelung über den Steuerausgleich. Danach hat das Gruppenmitglied im Falle eines positiven Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines Verlustes eines Gruppenmitglieds hat der Gruppenträger eine Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu leisten, sofern der Verlust ausgeglichen werden kann.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden. Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Aktiv (T€) 31.3.2025	Passiv (T€) 31.3.2025	Aktiv (T€) 31.3.2024	Passiv (T€) 31.3.2024	Bewegungen (T€) 2025
Beteiligungsabschreibung	225	0	110	0	115
Rechnungsabgrenzungsposten	40	0	87	0	-48
Rückstellungen für Abfertigungen	104	0	87	0	17
Sonstige Rückstellungen	132	0	264	0	-132
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	501	0	548	0	-48
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung 23 %	115		126		
Latenter Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	-11		-56		

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	2024/25 €	2023/24 €
Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen für das folgende Geschäftsjahr	512.000,00	592.200,00
für die folgenden fünf Jahre	1.795.000,00	2.484.000,00

Die Verpflichtung aus Mietenzahlungen für Betriebsliegenschaften beträgt für die folgenden 5 Jahre rund € 1.589.100,00 (Vorjahr € 1.911.000,00), davon entfallen auf das nächste Geschäftsjahr € 317.820,00 (Vorjahr € 382.200,00). Die Verpflichtungen für die Zahlung von Leasingraten für die folgenden 5 Jahre betragen € 205.560,00 (Vorjahr € 573.000,00), davon entfallen auf das nächste Geschäftsjahr € 194.470,00 (Vorjahr € 210.000,00).

V. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft verfügt über keine derivativen Finanzinstrumente.

1. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl betrug:

	2024/25	2023/24
Arbeiter	0	0
Angestellte	40	50
	<u>40</u>	<u>50</u>

2. Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen

Firmenname	Firmensitz	Anteil in %
Seeblick Bauträger GmbH	6923 Lauterach	50,0
i+R Wohnbau Lindau GmbH	88131 Lindau DE	100,0
Seedomizil in Lochau Projekt GmbH	6923 Lauterach	99,8
i+R Werdenberg Wohnbau GmbH	6923 Lauterach	100,0
Zi+R Projektentwicklungs GmbH	6850 Dornbirn	50,0
i+R Wohnbau AG, Schweiz (CHF)	9430 St. Margrethen CH	100,0
B2 Bauträger GmbH	6923 Lauterach	100,0
Am Emsbach Wohnbau GmbH	6923 Lauterach	100,0
AM KNIE Dornbirn Projekt GmbH	6923 Lauterach	50,0
KG1 Projekt GmbH	6922 Wolfurt	50,0
Seequartier Projekt GmbH	6900 Bregenz	50,0
i+R Seeprojekt GmbH	88131 Lindau DE	100,0

3. Organe

Als Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2023/24 Herr Karlheinz Bayer und Herr Reinold Meusburger bestellt. Für die Bekanntgabe der Bezüge der Organe der Gesellschaft wird die Schutzbestimmung des § 242 Abs 4 UGB in Anspruch genommen.

4. Konzernmutterunternehmen

Die Gesellschaft ist in den Konzernabschluss der i+R Gruppe GmbH, Lauterach, einbezogen. Die Offenlegung erfolgt beim Firmenbuchgericht Feldkirch.

5. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Hinsichtlich der Angaben gemäß § 238 Abs. 1 Z 18 UGB wird auf die Erläuterung im Konzernabschluss verwiesen.

6. Ergebnisverwendung

Vom ausgewiesenen Bilanzgewinn per 31.03.2025 soll keine Ausschüttung erfolgen und dieser vollständig auf neue Rechnung vorgetragen werden.

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Insbesondere auf dem deutschen und österreichischen Markt ist das Geschäftsfeld Wohnbau mit anhaltendem Nachfragetief konfrontiert. Am Bedarf an Wohnimmobilien hat sich allerdings wie schon im Vorjahr nichts verändert. Im Gegenteil, durch die reduzierte Planung und Realisierung von Wohnimmobilienprojekten ist zukünftig davon auszugehen, dass der grundsätzliche Bedarf noch weiter ansteigen wird. Nach wie vor führen regulatorische oder faktische Gründe dazu, dass zum Immobilienerwerb notwendige Finanzierungen nicht zustande kommen.

Trotz der negativen Nachfragesituation bleiben die Kaufpreise für neue und qualitativ hochwertige Wohnimmobilien wie bisher stabil.

Lauterach, am 31.07.2025

i+R Wohnbau GmbH



ppa. Andreas Nussbaumer



Ing. Karlheinz Bayer

Reinold Meusburger *)

*) Eine Unterzeichnung durch Herrn Reinold Meusburger ist aufgrund einer Verhinderung über einen längeren Zeitraum nicht möglich. Die firmenmäßige Zeichnung des Jahresabschlusses erfolgt durch den Geschäftsführer Ing. Karlheinz Bayer gemeinsam mit dem Prokuristen Andreas Nussbaumer.