

JAHRES- ABSCHLUSS

2024/2025

WG25 Projektentwicklungs GmbH

1010 Wien, Spiegelgasse 21/15

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 30. September 2025	1
2. Gewinn- und Verlustrechnung 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025	2 - 3
3. Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	4 - 10

Aktiva	30.09.2025 EUR	30.09.2024 EUR	Passiva	30.09.2025 EUR	30.09.2024 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital, Negatives Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. eingefordertes Stammkapital		
1. Grundstücke und Bauten			90100 übernommenes Stammkapital	10.000,00	35.000,00
2100 Grund- und Bodenanteil bei Gebäuden	459.233,33	459.233,33	90200 Gründungsprivilegierte Minderung des Stammkapitals	0,00	-25.000,00
3001 Gebäude Wurmsergasse 25, 1150 Wien	1.047.588,43	1.044.755,83	91000 nicht eingeforderte ausstehende Stammeinlagen	-5.000,00	-5.000,00
	1.506.821,76	1.503.989,16		5.000,00	5.000,00
			<i>einbezahltes Stammkapital</i>	<i>5.000,00</i>	<i>5.000,00</i>
2. Anlagen in Bau			II. Kapitalrücklagen		
7100 Anlagen in Bau	4.800,00	4.800,00	1. nicht gebundene		
	1.511.621,76	1.508.789,16	92400 nicht gebundene Rücklagen	302.800,00	0,00
B. Umlaufvermögen			III. Bilanzverlust		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			93710 Jahresverlust	-52.825,31	-211.657,82
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände			93810 Verlustvortrag aus Vorjahren	-211.657,82	0,00
25650 Aktivierung Körperschaftsteuer	18,00	18,00		-264.483,13	-211.657,82
34610 Verrechnung Hausverwaltung	2.637,06	3.920,33		43.316,87	-206.657,82
34820 Darlehen GN8 Invest GmbH	0,00	50.000,00			
35300 Verrechnung Finanzamt	0,00	15,00	B. Verbindlichkeiten		
	2.655,06	53.953,33	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
II. Guthaben bei Kreditinstituten			31130 BTV AT90 1630 0001 3043 7397	1.700.000,00	0,00
28950 Schwebende Geldbewegungen	756,25	134,33	2. sonstige Verbindlichkeiten		
31110 Raika AT37 3306 5000 0019 8762	3.787,59	2.831,35	25840 Kautionen	9.426,73	29.626,73
31120 BTV AT15 1630 0001 3043 7389	234.534,66	0,00	34600 Verrechnungskonto Gesellschafter	0,00	3.500,00
	239.078,50	2.965,68	34800 Gesellschafterdarlehen	0,00	25.000,00
	241.733,56	56.919,01	34810 Mezzanindarlehen de Krassny GmbH	0,00	1.713.866,67
			35200 Umsatzsteuer-Zahllast	155,31	-0,01
			35300 Verrechnung Finanzamt	456,41	0,00
			35320 Umsatzsteuer Abschlussstichtag	0,00	372,60
				10.038,45	1.772.365,99
			<i>davon aus Steuern</i>		
			35200 Umsatzsteuer-Zahllast	155,31	-0,01
			35300 Verrechnung Finanzamt	456,41	0,00
			35320 Umsatzsteuer Abschlussstichtag	0,00	372,60
				611,72	372,59
			<i>davon gegenüber Gesellschaftern</i>		
			34600 Verrechnungskonto Gesellschafter	0,00	3.500,00
Summe Aktiva	1.753.355,32	1.565.708,17	Summe Passiva	1.710.038,45	1.772.365,99
				1.753.355,32	1.565.708,17

	2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
1. Umsatzerlöse		
Erlöse Inland		
40100 Hauptmietzins 10 %	20.173,75	26.230,28
40101 Hauptmietzins 20 %	94,97	1.786,58
40102 Hauptmietzins nstb	1.008,83	1.137,88
40103 Hauptmietzins steuerfrei	693,60	431,32
40200 Betriebskosten 10 %	6.652,73	8.707,58
40201 Betriebskosten 20 %	0,00	257,49
40203 Betriebskosten nstb	9.594,96	4.608,29
40204 Betriebskosten steuerfrei	513,68	383,69
	38.732,52	43.543,11
2. sonstige betriebliche Erträge		
48310 sonstige betriebliche Erträge (nicht steuerbar)	30.507,81	30,00
3. Personalaufwand		
a) soziale Aufwendungen		
66000 gesetzlicher Sozialaufwand (Arbeiter)	126,26	0,00
4. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen		
70240 Abschreibungen auf Immobilien	0,00	26.788,62
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen		
71500 Grundsteuer	157,23	104,82
71800 Sonstige Gebühren und Abgaben	0,00	972,69
	157,23	1.077,51
Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten		
72000 Instandhaltung	220,00	220,00
72150 Reinigungsmaterial	110,54	30,96
72200 Wasser und Kanalgebühren	3.257,88	1.482,24
	3.588,42	1.733,20
Aufwand für Miete und Pacht		
74100 Betriebskosten	19.593,85	16.048,01
74200 Leerstehungen	6.834,54	4.162,29
74300 Aufwand aus Ablösen	0,00	86.866,36
	26.428,39	107.076,66
Provisionen an Dritte		
75400 Provisionen an Dritte	1.250,00	0,00
Nachrichtenaufwand		
73800 Telefon	50,95	23,10
Aufwand für Versicherungen		
77000 Sachversicherungen	1.071,50	0,00

	2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
Rechts- und Beratungsaufwand		
77500 Rechts- und Beratungsaufwand	2.201,93	3.903,65
Spesen des Geldverkehrs		
77900 Spesen des Geldverkehrs	15.352,68	893,32
Abschreibungen auf das Umlaufvermögen		
78050 Abschreibungen auf Forderungen 0 %	34.750,00	0,00
Schadensfälle		
78000 Schadensfälle	80,00	0,00
	84.931,10	114.707,44
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)	-15.817,03	-97.922,95
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
81000 Zinserträge aus Bankguthaben	4,89	131,75
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
82800 Zinsen für Bankkredite	0,24	0,00
82900 Zinsen für Darlehen	36.155,71	113.866,67
	36.155,95	113.866,67
9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzergebnis)	-36.151,06	-113.734,92
10. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 6 und Z 9)	-51.968,09	-211.657,87
11. Steuern vom Einkommen		
85000 Körperschaftsteuer	375,00	-15,00
85001 Körperschaftsteuer aus Vorperioden	481,00	0,00
85210 Aktivierung Körperschaftsteuer	0,00	-18,00
85400 Kapitalertragsteuer	1,22	32,95
	857,22	-0,05
12. Ergebnis nach Steuern	-52.825,31	-211.657,82
13. Jahresfehlbetrag	-52.825,31	-211.657,82
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		
93810 Verlustvortrag aus Vorjahren	-211.657,82	0,00
15. Bilanzverlust	-264.483,13	-211.657,82

3. Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

Buchwertentwicklung:

	EUR
Stand 01.10.2024	0,00
Stand 30.09.2025	0,00

Zusammensetzung:

	30.09.2025 EUR	30.09.2024 EUR
Grund- und Bodenanteil bei Gebäuden	459.233,33	459.233,33
Gebäude Wurmsergasse 25, 1150 Wien	1.047.588,43	1.044.755,83
Anlagen in Bau	4.800,00	4.800,00
	<u>1.511.621,76</u>	<u>1.508.789,16</u>

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Zusammensetzung:

	30.09.2025 EUR	30.09.2024 EUR
Aktivierung Körperschaftsteuer	18,00	18,00
Verrechnung Hausverwaltung	2.637,06	3.920,33
Darlehen GN8 Invest GmbH	0,00	50.000,00
Verrechnung Finanzamt	0,00	15,00
	<u>2.655,06</u>	<u>53.953,33</u>

II. Guthaben bei Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	30.09.2025 EUR	30.09.2024 EUR
Schwebende Geldbewegungen	756,25	134,33
Raika AT37 3306 5000 0019 8762	3.787,59	2.831,35

WG25 Projektentwicklungs GmbH

BTV AT15 1630 0001 3043 7389	<u>234.534,66</u>	<u>0,00</u>
	<u><u>239.078,50</u></u>	<u><u>2.965,68</u></u>

Passiva

A. Eigenkapital, Negatives Eigenkapital

Zusammensetzung:

	30.09.2025 EUR	30.09.2024 EUR
eingefordertes Stammkapital	5.000,00	5.000,00
übernommenes Stammkapital	10.000,00	35.000,00
nach § 10b Abs 4 GmbHG nicht einfordersames ausstehendes Stammkapital	0,00	-25.000,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-5.000,00	-5.000,00
einbezahltes Stammkapital	5.000,00	5.000,00
Kapitalrücklagen		
nicht gebundene	302.800,00	0,00
Bilanzverlust	-264.483,13	-211.657,82
davon Verlustvortrag	-211.657,82	0,00
	43.316,87	-206.657,82

Entwicklung des Bilanzverlusts:

	30.09.2025 EUR	30.09.2024 EUR
Jahresverlust	-52.825,31	-211.657,82
Verlustvortrag aus Vorjahren	-211.657,82	0,00
	-264.483,13	-211.657,82

Das Jahresergebnis für 2024/25 ist nur aufgrund der außerordentlichen Abschreibungen von Forderungen der Alt-Gesellschafter sowie der Berücksichtigung von Zinsen auf das bereits zurückgeführte Mezzaninkapital negativ.

B. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	30.09.2025 EUR	30.09.2024 EUR
BTV AT90 1630 0001 3043 7397	1.700.000,00	0,00

2. sonstige Verbindlichkeiten

Zusammensetzung:

	30.09.2025 EUR	30.09.2024 EUR
Kauttionen	9.426,73	29.626,73
Verrechnungskonto Gesellschafter	0,00	3.500,00
Gesellschafterdarlehen	0,00	25.000,00

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

WG25 Projektentwicklungs GmbH

Mezzanindarlehen de Krassny GmbH	0,00	1.713.866,67
Umsatzsteuer-Zahllast	155,31	-0,01
Verrechnung Finanzamt	456,41	0,00
Umsatzsteuer Abschlussstichtag	0,00	372,60
	<u>10.038,45</u>	<u>1.772.365,99</u>

davon aus Steuern

	30.09.2025	30.09.2024
	EUR	EUR
Umsatzsteuer-Zahllast	155,31	-0,01
Verrechnung Finanzamt	456,41	0,00
Umsatzsteuer Abschlussstichtag	0,00	372,60
	<u>611,72</u>	<u>372,59</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Zusammensetzung:

	2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
Erlöse Inland		
Hauptmietzins 10 %	20.173,75	26.230,28
Hauptmietzins 20 %	94,97	1.786,58
Hauptmietzins nstb	1.008,83	1.137,88
Hauptmietzins steuerfrei	693,60	431,32
Betriebskosten 10 %	6.652,73	8.707,58
Betriebskosten 20 %	0,00	257,49
Betriebskosten nstb	9.594,96	4.608,29
Betriebskosten steuerfrei	513,68	383,69
	<u>38.732,52</u>	<u>43.543,11</u>

2. sonstige betriebliche Erträge

übrige

Zusammensetzung:

	2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
sonstige betriebliche Erträge (nicht steuerbar)	<u>30.507,81</u>	<u>30,00</u>

3. Personalaufwand

a. soziale Aufwendungen

Zusammensetzung:

	2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
gesetzlicher Sozialaufwand (Arbeiter)	<u>126,26</u>	<u>0,00</u>

4. Abschreibungen

Zusammensetzung:

	2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
Abschreibungen auf Immobilien	<u>0,00</u>	<u>26.788,62</u>

5. sonstige betriebliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

	2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	157,23	1.077,51
Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten	3.588,42	1.733,20
Aufwand für Miete und Pacht	26.428,39	107.076,66
Provisionen an Dritte	1.250,00	0,00
Nachrichtenaufwand	50,95	23,10
Aufwand für Versicherungen	1.071,50	0,00
Rechts- und Beratungsaufwand	2.201,93	3.903,65
Spesen des Geldverkehrs	15.352,68	893,32
Abschreibungen auf das Umlaufvermögen	34.750,00	0,00
Schadensfälle	80,00	0,00
	<u>84.931,10</u>	<u>114.707,44</u>

6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)

Die Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis) beträgt im Geschäftsjahr 2024/2025 EUR -15.817,03 (Vorjahr: EUR -97.922,95) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 82.105,92 bzw. -83,9 % verändert.

7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusammensetzung:

	2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
Zinserträge aus Bankguthaben	<u>4,89</u>	<u>131,75</u>

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

	2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
Zinsen für Bankkredite	0,24	0,00
Zinsen für Darlehen	<u>36.155,71</u>	<u>113.866,67</u>
	<u>36.155,95</u>	<u>113.866,67</u>

9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzergebnis)

Die Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzergebnis) beträgt im Geschäftsjahr 2024/2025 EUR -36.151,06 (Vorjahr: EUR -113.734,92) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 77.583,86 bzw. -68,2 % verändert.

10. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 6 und Z 9)

Das Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 6 und Z 9) beträgt im Geschäftsjahr 2024/2025 EUR -51.968,09 (Vorjahr: EUR -211.657,87) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 159.689,78 bzw. -75,5 % verändert.

11. Steuern vom Einkommen

Zusammensetzung:

	2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
Körperschaftsteuer	375,00	-15,00
Körperschaftsteuer aus Vorperioden	481,00	0,00
Aktivierung Körperschaftsteuer	0,00	-18,00
Kapitalertragsteuer	1,22	32,95
	<u>857,22</u>	<u>-0,05</u>

12. Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2024/2025 EUR -52.825,31 (Vorjahr: EUR -211.657,82) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 158.832,51 bzw. -75,0 % verändert.

13. Jahresfehlbetrag

Der Jahresfehlbetrag beträgt im Geschäftsjahr 2024/2025 EUR -52.825,31 (Vorjahr: EUR -211.657,82) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 158.832,51 bzw. -75,0 % verändert.

14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr

Zusammensetzung:

	2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
Verlustvortrag aus Vorjahren	<u>-211.657,82</u>	<u>0,00</u>

15. Bilanzverlust

Der Bilanzverlust beträgt im Geschäftsjahr 2024/2025 EUR -264.483,13 (Vorjahr: EUR -211.657,82) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 52.825,31 bzw. 25,0 % verändert.