JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH FIRMENBUCH

FB

Jahresabschluss 31.12.2025

FN 105685w

FIRMA

immOH! Energie und Gebäudemanagement GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

aufgestellt am 16.04.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

14.08.2026

AUFGESTELLT VON

Mag. Hermann Nebel, geb. 07.01.1967

Alen Music, geb. 23.02.1979

PRÜFWERT:
762DEF4A45709150ECF27DF3A0CBB524460D0EF37EAD1FDBC1F06B3F21C63CB4

Bestätigung der einreichenden Person

Die einreichende Person bestätigt, dass die elektronisch übermittelte Unterlage der aufgestellten Unterlage entspricht.

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Ein allfällig miteingereichter Bestätigungsvermerk würde sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften Jahresabschluss beziehen.

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	**39.074.058,08**	**45.688.704,41**
Anlagevermögen	**1.432.975,81**	**1.849.091,38**
Immaterielle Vermögensgegenstände	**449.705,03**	**1.199.387,01**
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	449.705,03	548.722,82
geleistete Anzahlungen	0,00	650.664,19
Sachanlagen	**948.270,78**	**614.704,37**
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	384.911,86	246.910,36
technische Anlagen und Maschinen	21.513,64	24.652,72
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	541.845,28	343.141,29
Finanzanlagen	**35.000,00**	**35.000,00**
Anteile an verbundenen Unternehmen	35.000,00	35.000,00
Umlaufvermögen	**37.449.397,76**	**43.665.027,72**
Vorräte	**2.398.010,83**	**10.876.824,91**
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	303.675,62	364.044,61
unfertige Erzeugnisse	2.094.335,21	10.512.780,30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	**35.045.037,02**	**32.772.405,37**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.967.977,87	6.867.230,08
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	30.079.168,64	24.920.796,41
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	10.337,60	9.996,60
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	997.890,51	984.378,88
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.903,00	5.443,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	**6.349,91**	**15.797,44**
Rechnungsabgrenzungsposten	**180.654,58**	**161.798,83**
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	**180.654,58**	**161.798,83**
Aktive latente Steuern	**11.029,93**	**12.786,48**
PASSIVA	**39.074.058,08**	**45.688.704,41**
Eigenkapital	**27.183.595,90**	**25.974.735,93**
eingefordertes Stammkapital	**3.500.000,00**	**3.500.000,00**
Stammkapital	3.500.000,00	3.500.000,00
davon eingezahlt	3.500.000,00	3.500.000,00
Kapitalrücklagen	**4.190.279,93**	**3.910.279,93**
nicht gebundene	4.190.279,93	3.910.279,93
Gewinnrücklagen	**17.502.286,32**	**10.685.501,12**
gesetzliche Rücklage	350.000,00	350.000,00
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	17.152.286,32	10.335.501,12
Bilanzgewinn	**1.991.029,65**	**7.878.954,88**
Rückstellungen	**2.873.155,12**	**3.105.226,94**
Rückstellungen für Abfertigungen	**761.659,05**	**811.567,28**
sonstige Rückstellungen	**2.111.496,07**	**2.293.659,66**
Verbindlichkeiten	**9.003.664,83**	**16.606.490,82**
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	**9.003.664,83**	**16.606.490,82**
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	**0,00**	**0,00**
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	**0,00**	**6.117.094,53**
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	6.117.094,53
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**997.222,91**	**1.969.938,19**

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	997.222,91	1.969.938,19
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**3.424.812,66**	**3.611.489,49**
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.424.812,66	3.611.489,49
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	**4.581.629,26**	**4.907.968,61**
davon aus Steuern	2.894.133,67	2.291.581,75
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	691.889,26	613.368,58
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.581.629,26	4.907.968,61
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	**13.642,23**	**2.250,72**

Gewinn- und Verlustrechnung

nach dem Gesamtkostenverfahren

	in EUR	Vorjahr in EUR
Umsatzerlöse	68.411.691,07	58.413.264,85
andere aktivierte Eigenleistungen	163.619,15	240.072,69
sonstige betriebliche Erträge	33.287,74	4.956.804,91
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	4.779.416,30
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	902,00	78.206,74
übrige	32.385,74	99.181,87
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-34.329.851,63	-25.875.749,04
Materialaufwand	-5.420.549,71	-4.845.407,79
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-28.909.301,92	-21.030.341,25
Personalaufwand	-27.788.144,88	-25.084.696,90
Löhne	-9.081.132,97	-7.981.182,08
Gehälter	-12.404.370,72	-11.352.663,07
soziale Aufwendungen	-6.302.641,19	-5.750.851,75
davon Aufwendungen für Altersversorgung	0,00	0,00
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-303.460,50	-295.082,62
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-5.809.718,51	-5.175.661,40
Abschreibungen	-493.290,30	-687.960,68
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-493.290,30	-687.960,68
sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.411.823,95	-5.540.562,05
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-27.377,09	-24.613,09
Zwischensumme - Betriebserfolg	**585.487,20**	**6.421.173,78**
Erträge aus Beteiligungen	1.000.000,00	1.288.805,67
davon aus verbundenen Unternehmen	1.000.000,00	1.288.805,67
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	446.119,28	323.913,79
davon aus verbundenen Unternehmen	446.119,28	323.913,79
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-15.419,78	-13.126,08
davon betreffend verbundene Unternehmen	0,00	0,00
Zwischensumme - Finanzerfolg	**1.430.699,50**	**1.599.593,38**
Ergebnis vor Steuern	2.016.186,70	8.020.767,16
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-25.157,05	-141.812,28
davon latente Steuern	-1.756,55	603,25
davon Gruppensteuerumlage	-23.400,50	-142.415,53
Ergebnis nach Steuern	**1.991.029,65**	**7.878.954,88**
Jahresüberschuss	**1.991.029,65**	**7.878.954,88**
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	**0,00**	**0,00**
BILANZGEWINN	**1.991.029,65**	**7.878.954,88**

immOH! Energie und Gebäudemanagement GmbH

ANHANG

für das

Geschäftsjahr 2025

Inhalt

I. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 1
1. Allgemeines 1
2. Anlagevermögen 2
a. Immaterielle Vermögensgegenstände 2
b. Sachanlagen 2
c. Finanzanlagen 3
3. Umlaufvermögen 3
a. Vorräte 3
b. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 3
4. Aktive latente Steuern 3
5. Rückstellungen 4
6. Verbindlichkeiten und sonstige Passivposten 4
II. Erläuterungen zur Bilanz 5
1. Anlagevermögen 5
2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 5
3. Aktive latente Steuern 6
4. Eigenkapital 6
5. Rückstellungen 7
6. Verbindlichkeiten 8
7. Verpflichtungen aus der Nutzung von nicht in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen 8
III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 9
1. Umsatzerlöse 9
2. Sonstige betriebliche Erträge 9
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen 10
4. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen betrieblicher Mitarbeitervorsorgekassen 10
5. Erträge aus Beteiligungen 10
6. Latente Steuern gemäß § 198 Abs. 10 UGB 10
IV. Sonstige Angaben 11
1. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen 11
2. Angaben zu Beteiligungsunternehmen 12
3. Angabe über Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen 12
4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer 12
5. Angaben zu Arbeitnehmern und Organen der Gesellschaft 13
a. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer 13
b. Geschäftsleitung 13
c. Bezüge für Mitglieder der Geschäftsführung 13
6. Sonstiges 13
7. Reorganisationsbedarf nach URG 14
8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 14
9. Ergebnisverwendung 14

I. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Allgemeines

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln, aufgestellt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung des Grundsatzes der Vollständigkeit.

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 berücksichtigt.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Die Gesellschaft ist eine große Gesellschaft nach § 221 Abs. 1 bis 3 UGB.

2. Anlagevermögen

a. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung des immateriellen Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern werden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt.

gewerbliche Schutzrechte	10 - 32 Jahre
Software	4 - 15 Jahre

Voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen wird durch die Vornahme außerplanmäßiger Abschreibung Rechnung getragen.

Selbsterstellte immaterielle Vermögensgegenstände werden nicht aktiviert.

b. Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Einzelanschaffungswert von EUR 1.000,00 werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Folgende Nutzungsdauern werden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

Betriebs- und Geschäftsgebäude	10 Jahre
Maschinen und maschinelle Anlagen	5 - 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 13 Jahre
Wärmemessgeräte	5 - 10 Jahre

Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert zum Abschlussstichtag werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

c. Finanzanlagen

Die Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren Börsenkurs zum Abschlussstichtag. Voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen wird durch die Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen Rechnung getragen.

3. Umlaufvermögen

a. Vorräte

Die Vorräte werden nach dem Identitätspreiserfahren mittels elektronischer Datenverarbeitung bewertet. Wenn der Marktpreis zum Abschlussstichtag unter dem Durchschnittspreis liegt, wird eine Anpassung an den niedrigeren Marktpreis vorgenommen.

Immobilien, die nicht dem dauernden Geschäftsbetrieb dienen, werden gemäß § 198 (4) UGB unter den Vorräten, in der Position „Unfertige Erzeugnisse“, ausgewiesen. Für Immobilien im Umlaufvermögen sind Abschreibungen zwingend (strenges Niederstwertprinzip) vorzunehmen, wenn sich zum Abschlussstichtag ein niedrigerer Marktwert ergibt (§ 207 (1) UGB).

b. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert, wobei erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt werden.

4. Aktive latente Steuern

Es werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB idF RÄG 2014 sowohl passive als auch aktive latente Steuern ausgewiesen.

5. Rückstellungen

Rückstellungen für Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Berechnung der Abfertigungen sowie der Jubiläums- und Treuegelder erfolgt mittels Projected Unit Credit Methode (PUC-Methode) auf Basis eines 10 Jahres-Durchschnittszinssatzes. Wie schon in den Vorjahren wird für die Berechnung des Diskontierungszinssatzes ein Nominalzinssatz, der sich wie auch bei den Pensionsrückstellungen auf einen 10 Jahresdurchschnitt bezieht, herangezogen und ergibt abhängig von der Duration folgenden Zinssatz:

	2025		2024	
Rückstellungstyp	**Zinssatz**	**Duration**	**Zinssatz**	**Duration**
Abfertigungsrückstellungen	1,90 %	11	1,73 %	11

Die jährlichen Gehaltssteigerungen sind mit Anpassungen zwischen 3,40 % und 3,50 % (Vorjahr zwischen 4,20 % und 2,97 %) berücksichtigt.
Wie in den Vorjahren wird kein Fluktuationsabschlag angesetzt und ein Pensionsantrittsalter von 65 Jahren bei Männern und ein Pensionsantrittsalter zwischen 60 und 65 bei Frauen angenommen (unter Berücksichtigung der AVÖ 2018-P – modifiziert).

6. Verbindlichkeiten und sonstige Passivposten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist dem angeschlossenen Anlagenspiegel zu entnehmen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen folgende Zusammensetzung und Fristigkeiten auf:

Art der Forderung	Gesamtbetrag 31.12.2025 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	Gesamtbetrag 31.12.2025 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.967.977,87	3.967.977,87	0,00	6.867.230,08
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	30.079.168,64	30.068.831,04	10.337,60	24.920.796,41
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	997.890,51	991.987,51	5.903,00	984.378,88
SUMME	**35.045.037,02**	**35.028.796,42**	**16.240,60**	**32.772.405,37**

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Einzelwertberichtigungen in der Höhe von EUR 90.640,95 (VJ: TEUR 92) aktivisch abgesetzt. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen im Betrag von EUR 593.763,48 (VJ: TEUR 2.432) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und im Betrag von EUR 29.485.405,16 (VJ: TEUR 22.489) auf sonstige Forderungen. Unter dem Posten sonstige Forderungen sind Erlöse in Höhe von EUR 997.890,51 (VJ: TEUR 975) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

3. Aktive latente Steuern

In der Bilanz zum 31.12.2025 stammen steuerliche Unterschiedsbeträge aus der Bilanzierung der Abfertigungsrückstellung und der Urlaubs- und Zeitguthabenrückstellung.

Im Posten Steuern vom Einkommen und Ertrag ist die Veränderung der aktiven latenten Steuern iHv EUR -1.756,55 ausgewiesen.

Da das steuerliche Einkommen der steuerlichen Unternehmensgruppe Wiener Stadtwerke GmbH im Jahr 2025 negativ ist, wird der laut Steuergruppenvertrag gültige Steuersatz von 2,3% angewendet.

4. Eigenkapital

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

Eigenkapital	Stand 31.12.2024 EUR	Zugang EUR	Umbuchung EUR	Ausschüttung EUR	Stand 31.12.2025 EUR
Stammkapital	3.500.000,00	0,00	0,00	0,00	3.500.000,00
Kapitalrücklagen					
nicht gebunden	3.910.279,93	280.000,00	0,00	0,00	4.190.279,93
Gewinnrücklagen					
gesetzliche Rücklage	350.000,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00
freie Rücklage	10.335.501,12		6.816.785,20	0,00	17.152.286,32
	18.095.781,05	280.000,00	6.816.785,20	-	25.192.566,25
Bilanzgewinn	7.878.954,88	1.991.029,65	- 6.816.785,20	-1.062.169,68	1.991.029,65
SUMME	**25.974.735,93**	**2.271.029,65**	**-**	**-1.062.169,68**	**27.183.595,90**

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

Entwicklung der Rückstellungen	Stand 31.12.2024 EUR	Zuführung EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Stand 31.12.2025 EUR
1. Rückstellungen für Abfertigungen	**811.567,28**	**0,00**	**-49.908,23**	**0,00**	**761.659,05**
2. sonstige Rückstellungen					
a) sonstige Personalrückstellungen					
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube, Überstunden und Zeitguthaben	1.390.260,90	1.524,44	-92.646,91	0,00	1.299.138,43
Rückstellung für Prämien	233.891,48	232.393,37	-233.891,49	0,00	232.393,36
Rückstellungen für Sonderzahlungen u. sonstiges	50.512,00	59.472,00	-49.610,00	-902,00	59.472,00
Summe	**1.674.664,38**	**293.389,81**	**-376.148,40**	**-902,00**	**1.591.003,79**
b) übrige Rückstellungen					
Rückstellung für Wirtschaftsprüfung und Beratung	3.200,00	39.785,00	0,00	0,00	42.985,00
Rückstellung gegenüber verbundenen Unternehmen	567.667,28	22.900,00	-141.860,00	0,00	448.707,28
Rückstellung für sonstige ungewisse Verbindlichkeiten	48.128,00	0,00	-19.328,00	0,00	28.800,00
Summe	**618.995,28**	**62.685,00**	**-161.188,00**	**0,00**	**520.492,28**
Summe sonstige Rückstellungen	**2.293.659,66**	**356.074,81**	**-537.336,40**	**-902,00**	**2.111.496,07**
SUMME	**3.105.226,94**	**356.074,81**	**-587.244,63**	**-902,00**	**2.873.155,12**

6. Verbindlichkeiten

Die Posten der Verbindlichkeiten gliedern sich nach den Restlaufzeiten wie folgt:

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag 31.12.2025 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	Gesamtbetrag 31.12.2024 EUR
Erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	6.117.094,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	997.222,91	997.222,91	0,00	1.969.938,19
verbundenen Unternehmen	3.424.812,66	3.424.812,66	0,00	3.611.489,49
Sonstige Verbindlichkeiten	4.581.629,26	4.581.629,26	0,00	4.907.968,61
SUMME	**9.003.664,83**	**9.003.664,83**	**0,00**	**16.606.490,82**

Die erhaltenen Anzahlungen aus dem Jahr 2024 betrafen die Teilzahlungen für die Eigentumswohnungen in der Achsenaugasse 8 – 10, Mödling. Diese Wohnungen wurden im März 2025 fertiggestellt und an die Käufer übergeben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Betrag von EUR 3.122.325,50 (VJ: TEUR 2.699) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und im Betrag von EUR 302.487,16 (VJ: TEUR 913) sonstige Verbindlichkeiten. Unter dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 4.558.757,19 (VJ: TEUR 10.704) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

7. Verpflichtungen aus der Nutzung von nicht in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen

Die Miet- und Leasingverpflichtungen betragen:

Miet- und Leasingverpflichtungen	2025 EUR	2024 EUR
für das folgende Geschäftsjahr	1.139.570,35	1.088.984,77
für die fünf folgenden Geschäftsjahre	5.697.851,75	5.444.923,87

Von den künftigen Miet- und Leasingverpflichtungen entfallen Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr iHv EUR 895.764,00 (VJ: TEUR 874) sowie für die fünf folgenden Geschäftsjahre iHv EUR 4.478.820,02 (VJ: TEUR 4.370).

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich nach Tätigkeitsbereichen wie folgt:

Umsatzerlöse	2025 EUR	2024 EUR
Erlöse aus dem Facility-Management	50.265.826,22	45.616.026,83
Serviceleistungen und Regien	7.232.254,37	8.115.654,73
Erlöse aus dem Immobilienverkauf	9.857.044,86	2.440.000,00
Erlöse aus Energieverkauf	725.455,82	2.019.662,54
sonstige Umsatzerlöse	331.109,80	221.920,75
SUMME	**68.411.691,07**	**58.413.264,85**

Von den Umsatzerlösen entfallen EUR 68.408.269,24 (VJ: TEUR 58.413) auf das Inland und der Restbetrag iHv EUR 3.421,83 (VJ: TEUR 0) auf das übrige Gemeinschaftsgebiet der Europäischen Union.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge	2025 EUR	2024 EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	902,00	78.206,74
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0,00	0,00
sonstige betriebliche Erträge	27.647,10	92.131,24
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	4.779.416,30
Erträge aus Vergütung von Schadensfällen	4.738,64	7.050,63
SUMME	**33.287,74**	**4.956.804,91**

3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

Aufwendungen für Material und sonstige bezogenen Herstellungsleistungen	2025 EUR	2024 EUR
Material	5.420.549,71	4.845.407,79
sonstige bezogenen Herstellungskosten	28.909.301,92	21.030.341,25
SUMME	**34.329.851,63**	**25.875.749,04**

4. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen betrieblicher Mitarbeitervorsorgekassen

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen betrieblicher Mitarbeitervorsorgekassen	2025 EUR	2024 EUR
Dotierung für Abfertigungsrückstellung	-5.642,44	26.318,98
Abfertigungsaufwand	0,00	0,00
Aufwand Mitarbeitervorsorgekassen	309.102,94	268.763,64
SUMME	**303.460,50**	**295.082,62**

5. Erträge aus Beteiligungen

Diese Position betrifft die Ausschüttung der Tochtergesellschaften und setzt sich wie folgt zusammen:

Erträge aus Beteiligungen	2025 EUR	2024 EUR
Hauscomfort	1.000.000,00	1.288.805,67
Summe	**1.000.000,00**	**1.288.805,67**

6. Latente Steuern gemäß § 198 Abs. 10 UGB

Es werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB idF RÄG 2014 sowohl passive als auch aktive latente Steuern ausgewiesen.

Im Posten Steuern vom Einkommen und Ertrag ist die Veränderung der aktiven latenten Steuern iHv EUR -1.756,55 (VJ TEUR: 1) ausgewiesen.

IV. Sonstige Angaben

1. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die immOH! Energie und Gebäudemanagement GmbH ist ein Tochterunternehmen der WIENER STADTWERKE GmbH mit Sitz in Wien und wird in den Konzernabschluss der WIENER STADTWERKE GmbH einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

Die immOH! Energie und Gebäudemanagement GmbH wird als Gruppenmitglied in eine steuerliche Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 KStG mit der WIENER STADTWERKE GmbH als Gruppenträger einbezogen. Diesbezüglich hat sie mit der WIENER STADTWERKE GmbH eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung abgeschlossen. Die Steuerumlage wird nach dieser Vereinbarung nach der Verteilungsmethode ermittelt, wobei jedoch eine Mindeststeuerumlage an den Gruppenträger zu leisten ist.

Seit 1.1.2017 besteht zwischen der immOH! Energie und Gebäudemanagement GmbH und deren 100%-gen Tochterfirma HC immOH! Infrastruktur Services GmbH eine umsatz-steuerliche Organschaft.

Zur Erzielung einer effizienten Liquiditätssteuerung und Zinsoptimierung wurde im WIENER STADTWERKE Konzern mit 1. Juli 2010 ein konzernweites effektives Cash Pooling eingeführt.

Zwischen der WIENER STADTWERKE Finanzierungs-Services GmbH als Poolführer (Master Company) und den am Cash Pooling teilnehmenden Konzerngesellschaften (Pool-Gesellschaften) wurde dazu ein Rahmenvertrag abgeschlossen. Weiters wurde zwischen den am Cash Pooling teilnehmenden Konzerngesellschaften (einschließlich der WIENER STADTWERKE Finanzierungs-Services GmbH) und der kontoführenden Bank eine diesbezügliche Vereinbarung abgeschlossen und eine Konzernrichtlinie erlassen. In diesem Vertragswerk bzw. der Konzernrichtlinie werden der Informationsaustausch, die Verrechnung der Entgelte und Zinsen, die Aufnahme neuer Mitglieder sowie Kündigungsmöglichkeiten für das Cash Pooling geregelt.

Zur angemessenen Begrenzung des Haftungs- und Bonitätsrisikos hat die WIENER STADTWERKE GmbH gegenüber den betroffenen Bankinstituten Haftungserklärungen in Bezug auf ihre mittelbare 100%-ige Beteiligung an der WIENER STADTWERKE Finanzierungs-Services GmbH abgegeben.

Mit der WIENER STADTWERKE GmbH bestehen weiters Verträge über die Erbringung von diversen Konzernleistungen, wie insbesondere Konzernleitung und Controlling, Energieversorgung, Gehalts- und Pensionsverrechnung, Public Relations-Aktivitäten, Konzernrevision und Schulungen.

2. Angaben zu Beteiligungsunternehmen

Beteiligung verbunden, nicht konsolidiert		Stammkapital in EUR	Anteil in %	Jahresgewinn / verlust in EUR	Eigenkapital in EUR
HC immOH! Infrastruktur Services GmbH Spittelauer Lände 45 1090 Wien	2025 2024	35.000,00 35.000,00	100,00 100,00	2.264.554,92 2.310.949,76	7.561.974,03 6.297.419,11

3. Angabe über Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr keine wesentlichen Transaktionen zu marktunüblichen Bedingungen durchgeführt.

4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Bezüglich Honorare für die Abschlussprüfer wird auf den Konzernanhang der WIENER STADTWERKE GmbH verwiesen.

5. Angaben zu Arbeitnehmern und Organen der Gesellschaft

a. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Die Anzahl der Arbeitnehmer*Innen (in FTE´s) betrug im Jahresdurchschnitt 185,4 Angestellte (VJ: 172,5) sowie Arbeiter*Innen 160,7 (VJ: 142,3) und Lehrlinge 15,8 (VJ: 15,3).

Erläuterung FTE: Full Time Equivalent, gibt an, wie viele Vollzeitstellen sich rechnerisch aus Teil- und Vollzeitstellen gesamt ergeben.

b. Geschäftsleitung

Geschäftsführer:
Herr DI Dr. Thomas Angerer (bis 31.08.2025)
Herr Alen Music (ab 01.09.2025)
Herr Mag. Hermann Nebel

Prokuristen:
Herr Gesamtprokurist Ing. Mag.(FH) Thomas Rausch
Herr Gesamtprokurist Ing. Roland Schuch

c. Bezüge für Mitglieder der Geschäftsführung

Hinsichtlich der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird die Schutzklausel gem § 242 UGB in Anspruch genommen.

6. Sonstiges

Die EU-Vorgabe Pillar 2 wurde mit dem Mindestbesteuerungsreformgesetz (MinBestRefG) umgesetzt und ist erstmals auf ab dem 31. Dezember 2023 beginnende Wirtschaftsjahre anzuwenden.

Für alle Unternehmen des Wiener Stadtwerke Konzerns, die in der Steuerjurisdiktion Österreich tätig sind, wird aufgrund der im MinBestG (Mindestbesteuerungsgesetz) vorhergesehenen Safe Harbour-Regelungen keine Auswirkung erwartet.

7. Reorganisationsbedarf nach URG

Das Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) sieht vor, dass das Unternehmen die Einleitung eines Reorganisationsverfahrens beantragen kann, sofern Reorganisationsbedarf vorliegt. Im Rahmen der URG Haftungsbestimmungen wird dabei auf die Eigenmittelquote und eine fiktive Schuldentilgungsdauer verwiesen. Dabei wird ein Reorganisationsverfahren vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8% und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt. Aufgrund der errechneten Kennzahlen liegt kein Reorganisationsbedarf vor. Die Eigenkapitalquote liegt bei 69,57 %, die fiktive Schuldentilgungsdauer beträgt unter Berücksichtigung des Guthabens aus dem Cash-Pooling 0 Jahre, da der Jahresüberschuss die Nettoverbindlichkeit übersteigt.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

9. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung wird der Generalversammlung eine Ausschüttung in Höhe von EUR 696.860,38 und Einstellung des restlichen ausgewiesenen Bilanzgewinnes in Höhe von EUR 1.294.169,27 in die Gewinnrücklage vorschlagen.

Wien, 16. April 2026

immOH! Energie und Gebäudemanagement GmbH
1090 Wien | Spittelauer Lände 45

Alen Music
Geschäftsführer

Mag. Hermann Nebel
Geschäftsführer

immOH! Energie und Gebäudemanagement GmbH

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2025 (Beträge in EUR)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2025	Buchwert 01.01.2025	Buchwert 31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	4.696.587,11	55.435,00	0,00	0,00	4.752.022,11	4.147.864,29	154.452,79	0,00	4.302.317,08	548.722,82	449.705,03
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	650.664,19	0,00	650.664,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.664,19	0,00
Summe Imaterielle Vermögensgegenstände	**5.347.251,30**	**55.435,00**	**650.664,19**	**0,00**	**4.752.022,11**	**4.147.864,29**	**154.452,79**	**0,00**	**4.302.317,08**	**1.199.387,01**	**449.705,03**
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund											
a. Gebäude und sonstige Baulichkeiten	344.515,64	177.985,26	0,00	0,00	522.500,90	97.605,28	39.983,76	0,00	137.589,04	246.910,36	384.911,86
Summe 1.	344.515,64	177.985,26	0,00	0,00	522.500,90	97.605,28	39.983,76	0,00	137.589,04	246.910,36	384.911,86
2. technische Anlagen und Maschinen											
a. Maschinen und maschinelle Anlagen	601.739,54	0,00	0,00	0,00	601.739,54	577.086,82	3.139,08	0,00	580.225,90	24.652,72	21.513,64
b. Fernleitungen und Zubehör	53.997,34	0,00	0,00	0,00	53.997,34	53.997,34	0,00	0,00	53.997,34	0,00	0,00
Summe 2.	655.736,88	0,00	0,00	0,00	655.736,88	631.084,16	3.139,08	0,00	634.223,24	24.652,72	21.513,64
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung											
a. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.160.616,81	343.784,62	44.107,41	0,00	1.460.294,02	909.176,62	114.143,06	39.436,01	983.883,67	251.440,19	476.410,35
b. Wärmemessgeräte	7.310,38	0,00	0,00	0,00	7.310,38	5.462,06	483,48	0,00	5.945,54	1.848,32	1.364,84
c. Fuhrpark	177.536,93	0,00	16.287,31	0,00	161.249,62	87.684,15	25.782,69	16.287,31	97.179,53	89.852,78	64.070,09
d. geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	155.305,44	155.305,44	0,00	0,00	0,00	155.305,44	155.305,44	0,00	0,00	0,00
Summe 3.	1.345.464,12	499.090,06	215.700,16	0,00	1.628.854,02	1.002.322,83	295.714,67	211.028,76	1.087.008,74	343.141,29	541.845,28
Summe Sachanlagen	**2.345.716,64**	**677.075,32**	**215.700,16**	**0,00**	**2.807.091,80**	**1.731.012,27**	**338.837,51**	**211.028,76**	**1.858.821,02**	**614.704,37**	**948.270,78**
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundene Unternehmen	35.000,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00	35.000,00
Summe Finanzanlagen	**35.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**35.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**35.000,00**	**35.000,00**
Summe Anlagevermögen	**7.727.967,94**	**732.510,32**	**866.364,35**	**0,00**	**7.594.113,91**	**5.878.876,56**	**493.290,30**	**211.028,76**	**6.161.138,10**	**1.849.091,38**	**1.432.975,81**