



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 100791y

FIRMA

IVM Immobilien Verwaltung & Management
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

12.03.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: aa42c2a178d01732a6a4363c26558eca

Christian Fürstaller, geb 30.12.1964

am 26.02.2025

Rodolphe Schoettel, geb 08.06.1962

am 26.02.2025

Bestätigung des Einbringers

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	12.390.322,93	12.352
Anlagevermögen	6.617.086,73	6.546
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	6.601.312,83	6.530
Finanzanlagen	15.773,90	16
Umlaufvermögen	5.759.454,02	5.804
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.759.454,02	5.801
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	3
Rechnungsabgrenzungsposten	13.782,18	2
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	12.390.322,93	12.352
Eigenkapital	291.144,43	263
eingefordertes Stammkapital	40.000,00	40
<i>Stammkapital</i>	40.000,00	40
<i>davon eingezahlt</i>	40.000,00	40
Kapitalrücklagen	49.307,06	52
Gewinnrücklagen	25.600,00	26
Bilanzgewinn	176.237,37	146
<i>davon Gewinnvortrag</i>	146.154,15	75
Rückstellungen	1.717.420,71	1.788
Verbindlichkeiten	10.381.757,79	10.285
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	15

offenzulegender Anhang

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

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.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der 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.

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG (§ 115 GmbHG) und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der CR ASSET MANAGEMENT GMBH.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

1. Anlagevermögen

Immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das abnutzbare Sachanlagevermögen wurden 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.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

Bezeichnung

Nutzungsdauer

in Jahren

Software

3 - 5

Gebäude

10 - 40

Maschinen und technische Anlagen

2 - 10

Betriebs- und Geschäftsausstattung

1 - 15

Fuhrpark

4 -10

Für die Rechnungslegung nach Steuerrecht wird bei Zugängen vor dem 30. Juni eine Jahresabschreibung, für Zugänge nach dem 1. Juli eine halbe Jahresabschreibung angesetzt. Die Abschreibung der Zugänge erfolgt nach Maßgabe des Zeitpunktes ihrer Inbetriebnahme. Nach UGB wird die Abschreibung pro rata temporis vorgenommen.

2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Für erkennbare Ausfallrisiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

3. 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.

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten, in Euro:

Fremdwährungsforderungen werden mit dem Entstehungskurs oder mit dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag angesetzt. Realisierte Kursgewinne und Kursverluste aus Fremdwährungsforderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit dem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag angesetzt. Realisierte Kursgewinne und Kursverluste aus Fremdwährungsverbindlichkeiten sowie aus der Fremdwährungsbewertung zum Bilanzstichtag resultierende unrealisierte Kursgewinne und Kursverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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 3.600.000,00

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 6.832.730,68

Art und Form dieser Sicherheiten:

Die Art der dinglichen Sicherheit besteht aus Hypotheken, Pfandrechten, Verpfändungen einer Versicherung und Geschäftsanteile. Zudem wurden Deckungswechsel ausgegeben.

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

0

Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, (§§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB):

Name des Mutterunternehmens:

CR ASSET MANAGEMENT GMBH

Sitz des Mutterunternehmens:

Gewerbegebiet Nord 5

Straßwalchen

Die CR ASSET MANAGEMENT GMBH ist nicht verpflichtet einen Konzernabschluss aufzustellen.

Falls aktive latente Steuern gebildet werden:

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Ertragssteueraufwand/-ertrag umfasst den laufenden Ertragssteueraufwand sowie die Veränderung der latenten Steuerabgrenzungsposten.

Latente Steuerbe- und entlastungen werden gemäß § 198 Abs. 9 UGB sowie gemäß der anwendbaren AFRAC-Stellungnahme aufgrund der erstmaligen Anwendungen des RÄG 2014 auf Basis eines bilanzorientierten Konzepts ermittelt. Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden dabei auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden. Aktive und passive latente Steuern werden in der Bilanz saldiert, sofern diese mit Ertragsteuern in Verbindung stehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Latente Steuern vom Einkommen und vom Ertrag werden unter Anwendung des Temporary-Konzepts für sämtliche temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Schulden und ihren Buchwerten in den Abschlüssen ermittelt. Im Geschäftsjahr 2024 wird wie im Vorjahr ein Steuersatz von 23% angesetzt. Latente Steueransprüche werden in dem Umfang bilanziert, in dem er wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Gewinne für die Aufrechnung mit den temporären Differenzen zur Verfügung stehen werden. Latente Steueransprüche für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich erscheint.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme von latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- und Firmenwertes oder eines Vermögenswertes oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Zum 31.12.2024 verfügt die Gesellschaft über passive latente Steuern von EUR 1.674.051,71.

Die steuerlichen Verlustvorträge per 31.12.2024 in Höhe von EUR 9.425.250,98 betreffen Verlustvorträge, die im

Zeitraum der Gruppenzugehörigkeit seitens der IVM an den Gruppenträger zugerechnet, jedoch nicht verwertet wurden und daher dem Verlustvortrag Evidenzkonto gemäß Steuerumlagenvereinbarung des Gruppenmitglieds IVM entsprechen. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass auf Ebene des Gruppenmitglieds sowie auf Ebene des Gruppenträgers, der CR ASSET MANAGEMENT GMBH, in einem absehbaren Zeitraum in Zukunft ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, weshalb aktive latente Steuern aus Vorgruppenverlusten sowie Umlageansprüchen der IVM Immobilien Verwaltung & Management GmbH gegenüber der CR ASSET MANAGEMENT GMBH passiven latenten Steuern gegengerechnet wurden.

Im Geschäftsjahr 2024 sind latente Steuern auf das Sachanlagevermögen, auf das Immaterielle Anlagevermögen und auf offene Verlustvorträge zurück zu führen.

Zusätzlich erforderliche Angaben zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Unternehmens (§§ 222 Abs. 2 und 236 erster Satz UGB; zu den zur Darstellung des Eigenkapitals bei einer Personengesellschaft im Sinn des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB notwendigen Angaben siehe Punkt 18):

Gemäß Kauf- und Abtretungsvertrag vom 30.08.2016 wurden Verbindlichkeiten iHv EUR 25.289.491,28 von den finanzierenden Banken an Herrn Rodolphe Schoettel sowie an die CF Projects GmbH im Ausmaß von jeweils 50% übertragen. Aufgrund der ebenfalls mit 30.08.2016 gezeichneten Besserungsvereinbarung zwischen der IVM Immobilien Verwaltung & Management GmbH sowie Herrn Rodolphe Schoettel und der CF Projects GmbH verzichten letztere gegenüber der IVM Immobilien Verwaltung & Management GmbH auf ihre im Ausmaß von EUR 25.289.491,28 zustehenden Forderungen.

Die IVM hat diesen bedingten Forderungsverzicht angenommen und entsprechend in ihren Büchern verarbeitet. Unter aus Sicht der Geschäftsführung mit überwiegender Wahrscheinlichkeit erwarteten Bedingungen wird die Neuverbindlichkeit gegenüber von Herrn Rodolphe Schoettel sowie der CF Projects GmbH jedoch wieder aufleben. Aufgrund der aktuell geplanten Projekte der IVM geht die Geschäftsführung davon aus, dass die Bedingungen gemäß Besserungsvereinbarung in einem absehbaren Zeitraum erfüllt werden.

Im Geschäftsjahr 2024 sind EUR 3.410.000,00 (VJ EUR 2.550.000,00) an Neuverbindlichkeiten wieder auf erlebt. Die Verbindlichkeit wird mit EUR 1.705.000,00 (VJ EUR 1.275.000,00) an Herrn Schoettel und der CF Projects GmbH zugeteilt.

Der Saldo der möglichen aushaftenden Verbindlichkeit beträgt zum 31.12.2024 EUR 12.669.491,28.

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	21.363.581,63	254.088,64	0,00	0,00	0,00	21.617.670,27	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachanlagen	21.347.807,73	254.088,64	0,00	0,00	0,00	21.601.896,37	
Finanzanlagen	15.773,90	0,00	0,00	0,00	0,00	15.773,90	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	14.817.827,44	182.756,10	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	14.817.827,44	182.756,10	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	0,00	15.000.583,54
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	15.000.583,54
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	6.545.754,19	6.617.086,73
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	6.529.980,29	6.601.312,83
Finanzanlagen	15.773,90	15.773,90