



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 258403f

FIRMA

Land Niederösterreich
Immobilienverwaltungsgesellschaft
m.b.H.

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

01.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 73a4946fd580b7da45b322e49ec1cc59

Mag. Peter Klिंगenstein, geb 07.12.1973

am 01.09.2025

Mag. Harald Eisenreich, geb 26.10.1966

am 01.09.2025

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.

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	215.193.629,99	224.740
Anlagevermögen	208.338.766,71	219.475
Sachanlagen	208.338.766,71	219.475
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	208.179.299,94	219.316
davon Grundwert	53.950.863,83	54.602
Anlagen in Bau	159.466,77	159
Umlaufvermögen	3.871.765,80	2.575
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	128.308,16	2.543
Guthaben bei Kreditinstituten	3.743.457,64	32
Rechnungsabgrenzungsposten	2.577,70	2
Aktive latente Steuern	2.980.519,78	2.687
PASSIVA	215.193.629,99	224.740
Eigenkapital	44.302.911,34	34.619
eingefordertes Stammkapital	40.000,00	40
Stammkapital	40.000,00	40
davon eingezahlt	40.000,00	40
Bilanzgewinn	44.262.911,34	34.579
davon Gewinnvortrag	34.579.441,36	25.193
Investitionszuschüsse	982.667,33	1.039
Rückstellungen	149.030,65	351
Verbindlichkeiten	168.522.288,46	187.434
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	150.656.041,43	55.254
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	160.829.372,85	179.039
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	147.311.010,43	51.874
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.250.864,23	3.367
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	4.442.051,38	5.028
Rechnungsabgrenzungsposten	1.236.732,21	1.297

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	27.266.872,00	26.031
sonstige betriebliche Erträge	1.277.284,52	295
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	1.207.272,40	239
übrige	70.012,12	56
Abschreibungen	-8.908.652,72	-8.907
auf Sachanlagen	-8.908.652,72	-8.907
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.313.254,34	-1.039
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-26.733,13	0
Zwischensumme - Betriebserfolg	17.322.249,46	16.380
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.695.359,56	1.986
davon aus verbundenen Unternehmen	1.687.372,30	1.986
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.441.673,97	-5.998
davon betreffend verbundene Unternehmen	-3.525.148,08	-5.546
Zwischensumme - Finanzerfolg	-4.746.314,41	-4.012
Ergebnis vor Steuern	12.575.935,05	12.368
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.892.465,07	-2.982
Ergebnis nach Steuern	9.683.469,98	9.386
JAHRESÜBERSCHUSS	9.683.469,98	9.386
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	34.579.441,36	25.193
BILANZGEWINN	44.262.911,34	34.579

Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	350.808.298,00	49.456,39	0,00	0,00	5.543.544,79	345.179.819,60	
Sachanlagen	350.808.298,00	49.456,39	0,00	0,00	5.543.544,79	345.179.819,60	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	350.648.831,23	49.456,39	0,00	0,00	5.543.544,79	345.020.352,83	
davon Grundwert	54.601.616,90	31.434,29	0,00	0,00	682.187,36	53.950.863,83	
Anlagen in Bau	159.466,77	0,00	0,00	0,00	0,00	159.466,77	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	131.333.144,26	8.912.128,93	0,00	0,00
Sachanlagen	131.333.144,26	8.912.128,93	0,00	0,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	131.333.144,26	8.912.128,93	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagen in Bau	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
Anlagevermögen	0,00	3.400.744,09	136.841.052,89
Sachanlagen	0,00	3.400.744,09	136.841.052,89
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	0,00	3.400.744,09	136.841.052,89
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	219.475.153,74	208.338.766,71
Sachanlagen	219.475.153,74	208.338.766,71
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	219.315.686,97	208.179.299,94
davon Grundwert	54.601.616,90	53.950.863,83
Anlagen in Bau	159.466,77	159.466,77

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	168.522.288,46	17.866.247,03	63.480.591,52	87.175.449,91
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	160.829.372,85	13.518.362,42	63.468.125,48	83.842.884,95
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.250.864,23	3.250.864,23	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrieft
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	128.308,16	128.308,16	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00

Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen	350.892,91	24.200,00	91.672,25	134.390,01	149.030,65

Rücklagenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Zuführung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Investitionszuschüsse	1.038.676,35	0,00	56.009,02	0,00	982.667,33

Land Niederösterreich Immobilienverwaltungs GmbH

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**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.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit 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 realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde entsprechend Rechnung getragen.

Gruppenbesteuerung: Seit 2007 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG.

Anlagevermögen**Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrundegelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	25 - 33,33

Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Land Niederösterreich Immobilienverwaltungs GmbH

Sonderposten auf Grund von Investitionszuschüssen

Die Auflösung der Investitionszuschüsse erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer der geförderten Objekte.

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und/oder dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

Verwendung von Finanzinstrumenten

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps über ein Volumen von € 40 Mio mit einer Laufzeit bis zum 14. März 2031.

Der Marktwert der Swaps beträgt zum 31.12.2024 insgesamt T€ -2.852. Die Swaps bilden eine Bewertungseinheit mit korrespondierenden Bankverbindlichkeiten (gewidmetes Nominale € 40 Mio.).

Bericht gemäß § 5 Gesetz über die risikoaverse Finanzgebarung

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag Bankdarlehen in Höhe von € 161 Mio bei fünf verschiedenen Kreditinstituten aufgenommen. Im Geschäftsjahr wurden vier Darlehen in Höhe von insgesamt € 125,5 Mio getilgt und vier Darlehen in Höhe von € 110 Mio neu aufgenommen. Die Neufinanzierung wurde in Euro aufgenommen und ist bei zwei Darlehen variabel, bei den übrigen zwei fix verzinst. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen beträgt rund 6,6 Jahre.

Land Niederösterreich Immobilienverwaltungs GmbH**Erläuterungen zur Bilanz****Erläuterungen zu einzelnen Posten von Bilanz und GuV****Entwicklung des Anlagevermögens**

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge Umbuchungen EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	350.648.831,23 345.020.352,83	49.456,39 5.677.934,79 0,00	131.333.144,26 136.841.052,89	8.908.652,72 0,00	3.400.744,09	219.315.686,97 208.179.299,94
davon Grundwert	54.601.616,90 53.950.863,83	31.434,29 682.187,36 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	54.601.616,90 53.950.863,83
2. Anlagen in Bau	159.466,77 159.466,77	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	159.466,77 159.466,77
Summe Anlagenspiegel	350.808.298,00 345.179.819,60	49.456,39 5.677.934,79 0,00	131.333.144,26 136.841.052,89	8.908.652,72 0,00	3.400.744,09	219.475.153,74 208.338.766,71

Beginnend mit 2005 wurden Landespensionistenheime, Schulen und sonstige Objekte durch die Gesellschaft angeschafft. Die zum Bilanzstichtag 31.12.2024 in der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. ausgewiesenen Anschaffungskosten für Grundstücke und Bauten in Höhe von T€ 345.180 resultieren aus den getätigten Anschaffungen von Gebäuden und Grundstücken in Höhe von insgesamt T€ 183.162 sowie aus seither erfolgten Um- und Neubauten in Höhe von T€ 162.017.

Forderungen

Sämtliche Forderungen weisen eine Restlaufzeit von unter einem Jahr auf.

Aktive latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis des Steuersatzes, der wahrscheinlich bei Realisierung der der latenten Steuer zugrundeliegender temporären Differenz zur Anwendung kommt, also iHv. 23% (im VJ 23%) ermittelt.

Land Niederösterreich Immobilienverwaltungs GmbH

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Aktiv 31.12.2024	Aktiv 31.12.2023	Bewegungen 2024
Anlagevermögen	13.026.774,85	11.744.894,73	1.281.880,12
Subventionen	-67.993,20	-60.438,40	-7.554,80
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	12.958.781,65	11.684.456,33	1.274.325,32
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung 23 %	2.980.519,78	2.687.424,96	293.094,82
Latenter Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	293.094,82		293.094,82

Sonderposten auf Grund von Investitionszuschüssen

Die Entwicklung der Investitionszuschüsse stellt sich wie folgt dar:

	Stand 1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Investitionszuschüsse	1.038.676,35	56.009,02	982.667,33

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 1.1.2024	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2024
Rückstlg.f.Rechts-u.Beratungs	24.065,00	22.900,00	0,00	24.200,00	25.365,00
Baukostenrückstellung	326.827,91	68.772,25	134.390,01	0,00	123.665,65
	350.892,91	91.672,25	134.390,01	24.200,00	149.030,65

Die Baukostenrückstellungen ergeben sich aus der Differenz zwischen den geschätzten Baukosten zum Zeitpunkt der Übergabe und den bis dahin tatsächlich gebuchten Kosten. Die Auflösung erfolgt mit den weiteren gebuchten Rechnungen, spätestens zum Zeitpunkt der Endabrechnung wird der eventuell noch vorhandene Restbetrag aufgelöst.

Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten in Höhe von € 9.928.041,80 (i.Vj. € 98.039.357,45) gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt € 87.175.449,91 (Vorjahr: € 24.546.779,81).

Land Niederösterreich Immobilienverwaltungs GmbH

Sonstige Verbindlichkeiten

Im Posten "Sonstige Verbindlichkeiten" sind Beträge in Höhe von T€ 402 (Vj. T€ 448) enthalten, die als Aufwand erfasst wurden, aber erst im Folgejahr zahlungswirksam werden.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im wesentlichen um Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen aus dem Verkauf einer Liegenschaft.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die starke Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert aus dem Buchwertabgang von abgebrochenen Gebäuden in Korneuburg.

Sonstige Pflichtangaben

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte keine Dienstnehmer. Sämtliche kaufmännisch bezogene Tätigkeiten wurden durch die HYPO NOE Leasing GmbH durchgeführt.

Sonstige Erläuterungen

Die Gesellschaft ist in einen Konzernverbund der NÖ Holding GmbH mit Sitz in St. Pölten als oberstes Mutterunternehmen eingebunden. Der offengelegte Konzernabschluss liegt am Sitz des Mutterunternehmens auf.

Gruppenbesteuerung

Die Gesellschaft ist Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG mit der NÖ Landes-Beteiligungsholding GmbH als Gruppenträger.

Erzielt die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungs GmbH in einem Wirtschaftsjahr einen steuerpflichtigen Gewinn, so ist sie verpflichtet, in Höhe der auf diesen Gewinn entfallenden Körperschaftsteuer eine Steuerumlage an die NÖ Landes-Beteiligungsholding zu entrichten. Erzielt die Gesellschaft in einem Wirtschaftsjahr einen steuerlichen Verlust, wird der Verlust evident gehalten und in jenen darauf folgenden Wirtschaftsjahren, in denen wieder ein steuerlicher Gewinn erzielt wird, gegen diese Gewinne verrechnet. Vorgruppen- und Außergruppenverluste werden ebenfalls gegen steuerliche Gewinne, die nach Gründung der Steuergruppe erzielt werden, verrechnet. Eine Steuerumlage in Höhe der Mindestkörperschaftsteuer ist jedenfalls zu entrichten. Derart entrichtete Mindeststeuerumlagen sind in den Folgejahren auf die Steuerumlagen anzurechnen.

Land Niederösterreich Immobilienverwaltungs GmbH

Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung

Bezüglich der Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung gemäß § 239 Abs 1 Z 4 UGB wird von der Schutzklausel gemäß § 242 Abs 4 UGB Gebrauch gemacht.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer setzen sich wie folgt zusammen (netto):

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Prüfung des Jahresabschlusses	22.900,00	22.900,00
Steuerberatungsleistungen	1.300,00	1.755,00
Sonstige Leistungen	0,00	0,00
	<u>24.200,00</u>	<u>24.655,00</u>

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit finanzieller Auswirkung auf die Gesellschaft.

Ergebnisverwendung

Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses:

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn zum 31.12.2024 von € 44.262.911,34 auf neue Rechnung vorzutragen.

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2024 waren folgende Personen für die Geschäftsführung tätig:

Mag. Peter Klingenstein, St. Pölten

Mag. Harald Eisenreich, Wien

Unterschrift der Geschäftsführer

St. Pölten, am 12. Juni 2025

Mag. Harald Eisenreich

Mag. Peter Klingenstein