



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 342472k

FIRMA

KFL - Vermögensverwaltung und
Immobilien 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

aufgestellt am 08.05.2025

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

29.09.2025

AUFGESTELLT VON

Dir. Stefan Horner , geb. 22.09.1965

PRÜFWERT:

51E0BD9B8E7A5A19B960F8EEEFAD9944FF7205
EACD287D80461DCE4422BD89C

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 TEUR

AKTIVA	28.137.190,10	29.822
Anlagevermögen	27.314.709,53	27.756
Sachanlagen	20.448.949,00	20.890
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	20.210.926,70	20.628
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	238.022,30	263
Finanzanlagen	6.865.760,53	6.866
Beteiligungen	6.865.760,53	6.866
Umlaufvermögen	822.480,57	2.066
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	750.383,49	896
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	330.635,06	330
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	419.748,43	567
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	72.097,08	1.170
PASSIVA	28.137.190,10	29.822
Eigenkapital	9.484.045,98	10.110
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	11.595.435,81	11.595
nicht gebundene	11.595.435,81	11.595
Bilanzverlust	-2.146.389,83	-1.521
davon Verlustvortrag	-1.520.576,86	-544
Rückstellungen	8.754,50	12
sonstige Rückstellungen	8.754,50	12
Verbindlichkeiten	18.644.389,62	19.701
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	788.574,44	1.356
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.855.815,18	18.345
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	849
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	782
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	68
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	18.546.670,21	18.771
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	758.563,42	556
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.788.106,79	18.215
sonstige Verbindlichkeiten	97.719,41	81
davon aus Steuern	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	30.011,02	19
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	67.708,39	62

Anhang für das Geschäftsjahr 2024 der KFL - Vermögensverwaltung und Immobilien GmbH, Linz

I. Allgemeine Angaben

Der Geschäftsführer der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2024 nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) aufgestellt.

Die Gesellschaft ist als kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundlagen

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln.

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

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Das Unternehmen hat dem Vorsichtsgrundsatz Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die bisherigen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Anlagevermögen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 1.000,00) werden im Zugangsjahr aktiviert und sofort abgeschrieben. Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften nimmt die Gesellschaft für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vor.

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibung erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

	<u>Jahre</u>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	33 - 50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 - 10

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, soweit der Ansatz mit einem niedrigeren Wert erforderlich ist.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Wert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Zuschreibungen zum Anlagevermögen

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt (§ 208 Abs 1 UGB).

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag bzw mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Zeitwert angesetzt.

Zuschreibungen zum Umlaufvermögen

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind.

Das Unternehmen hat vom Aktivierungswahlrecht für latente Steuern gemäß § 198 Abs 9 UGB keinen Gebrauch gemacht.

Rückstellungen

Bei der Bemessung der **Rückstellungen** wurden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste berücksichtigt. Sie werden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr sind im Anlagenspiegel angeführt (vergleiche Anlage zum Anhang).

Finanzanlagevermögen

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 20.12.2020 wurden von der KFL Vermögensverwaltung und Immobilien GmbH 94 % der Anteile an der Böhmerwaldstraße Vermietungs GmbH erworben. Der wirtschaftliche Übergabezeitpunkt war der 31.12.2020, gekoppelt an den Eingang der ersten Anzahlung an die Altgesellschafter, diese erfolgte am 11.1.2021.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis in Höhe von EUR 330.635,06 (Vorjahr: TEUR 330) beinhalten Gewinnanteile an der BCV GmbH & Co KG.

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital

Das eingeforderte und einbezahlte Nennkapital (Stammkapital) beträgt EUR 35.000,00 und ist zur Gänze einbezahlt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen Vorsorgen für Rechts- und Beratungskosten.

Verbindlichkeiten

	mit einer Rest- laufzeit bis zu einem Jahr EUR	mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren EUR	mit einer Rest- laufzeit von mehr als fünf Jahren EUR	Bilanzwert EUR
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	781.563,77	67.662,25	0,00	849.226,02
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	758.563,42	1.905.666,04	15.882.440,75	18.546.670,21
Vorjahr	555.837,36	1.772.660,63	16.442.154,96	18.770.652,95
Sonstige Verbindlichkeiten	30.011,02	67.708,39	0,00	97.719,41
Vorjahr	18.580,18	62.295,54	0,00	80.875,72
	<u>788.574,44</u>	<u>1.973.374,43</u>	<u>15.882.440,75</u>	<u>18.644.389,62</u>
Vorjahr	<u>1.355.981,31</u>	<u>1.902.618,42</u>	<u>16.442.154,96</u>	<u>19.700.754,69</u>

Die sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von ein bis fünf Jahren bestehen zur Gänze aus erhaltenen Kautionen von Mietern.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen iHv EUR 18.208.072,70 (VJ: TEUR 18.601) aus Darlehensverbindlichkeiten und iHv EUR 338.597,51 (VJ: TEUR 170) aus Leistungsverbindlichkeiten.

Es sind keine Verbindlichkeiten dinglich besichert.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere weiterverrechnete Aufwendungen, Betriebskostenaufwendungen sowie Rechts-, und Beratungsaufwände.

V. Ergänzende Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt, wie im Vorjahr, **keine** Mitarbeiter.

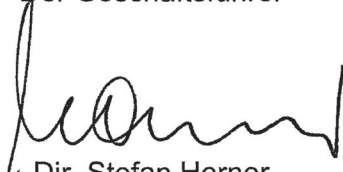
Es wurden *keine* Kredite an Organe der Gesellschaft gewährt.

Geschäftsführer:

Herr Dir. Stefan H o r n e r , Linz

Linz, am 8. Mai 2025

Der Geschäftsführer



Dir. Stefan Horner

Anlage 1 zum Anhang: Anlagenspiegel
Anlage 2 zum Anhang: Beteiligungsspiegel

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		kumulierte Abschreibungen		Nettobuchwerte			
	Stand am 1.1.2024 EUR	Zugänge 31.12.2024 EUR	Stand am 1.1.2024 EUR	Zugänge 31.12.2024 EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 31.12.2023 EUR		
I. Sachanlagen:								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	25.835.567,97	106.956,40	25.942.524,37	5.207.830,74	523.766,93	5.731.597,67	20.210.926,70	20.627.737,23
davon Gebäudewert	23.312.767,36	106.956,40	23.419.723,76	5.207.830,74	523.766,93	5.731.597,67	17.688.126,09	18.104.936,62
davon Grundwert	2.522.800,61	0,00	2.522.800,61	0,00	0,00	0,00	2.522.800,61	2.522.800,61
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung/ Büromaschinen u. EDV-Anlagen	350.743,13	11.378,33	362.121,46	88.206,17	35.892,99	124.099,16	238.022,30	262.536,96
	26.186.311,10	118.334,73	26.304.645,83	5.296.036,91	559.659,92	5.855.696,83	20.448.949,00	20.890.274,19
II. Finanzanlagen:								
Beteiligungen	6.865.760,53	0,00	6.865.760,53	0,00	0,00	0,00	6.865.760,53	6.865.760,53
	33.052.071,63	118.334,73	33.170.406,36	5.296.036,91	559.659,92	5.855.696,83	27.314.709,53	27.756.034,72

Beteiligungsliste

Die Gesellschaft hält bei folgenden Unternehmen mindestens 20,0 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapital- anteil %	Eigen- kapital TEUR	Ergebnis des letzten Ge- schäftsjahres (Jahres- überschuss) TEUR	Jahres- abschluss
BCV Komplementär GmbH, Linz	50,0	43	0	31.12.2024
	50,0	43	0	31.12.2023
Bürocenter Vöcklabruck GmbH & Co KG, Linz	50,0	1.800	217	31.12.2024
	50,0	1.805	222	31.12.2023
BVG Böhmerwaldstraße Vermietungs GmbH, Linz	94,0	1.430	216	31.12.2024
	94,0	1.214	235	31.12.2023