



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 365897i

FIRMA

FER Immobilienentwicklung 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 mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

15.10.2025

UNTERZEICHNET VON

Arben Hajradini, geb 12.09.1991

am 15.10.2025

PRÜFWERT: 8f130386bcd6e62b49dfc7830bb9a5e7

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	4.797.662,53	3.048
Anlagevermögen	565.168,86	492
Immaterielle Vermögensgegenstände	76.497,88	2
Sachanlagen	488.670,98	490
Bauten	387.582,22	395
Maschinen	49.000,01	69
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.088,75	26
Umlaufvermögen	4.225.880,89	2.541
Vorräte	199.058,12	152
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.923.700,27	2.294
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	103.122,50	94
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	10
Aktive latente Steuern	6.612,78	5
PASSIVA	4.797.662,53	3.048
Negatives Eigenkapital	-60.832,58	-1.335
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Bilanzverlust	-95.832,58	-1.370
davon Verlustvortrag / Gewinnvortrag	-1.369.524,14	64
Rückstellungen	330.866,11	791
Rückstellungen für Pensionen	33.708,11	25
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	297.158,00	766
Verbindlichkeiten	4.527.629,00	3.591
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.083.923,72	1.285
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	756.183,02	484
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	3.771.445,98	3.108

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	16.806.619,46	15.007
sonstige betriebliche Erträge	305.208,31	0
übrige	305.208,31	0
Personalaufwand	-14.091.015,79	-13.861
Löhne	-8.029.353,11	-8.297
Gehälter	-424.790,49	-456
soziale Aufwendungen	-5.636.872,19	-5.108
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	2.315,00	-20
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-5.611.541,89	-5.045
Abschreibungen	-60.498,27	-46
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-60.498,27	-46
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.344.605,98	-1.281
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-455,96	0
Zwischensumme - Betriebserfolg	1.615.707,73	-182
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.670,78	19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-98.510,17	-140
Zwischensumme - Finanzerfolg	-67.839,39	-120
Ergebnis vor Steuern	1.547.868,34	-302
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-274.176,78	-1.132
Ergebnis nach Steuern	1.273.691,56	-1.434
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	1.273.691,56	-1.434
VERLUST-/GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	-1.369.524,14	64
BILANZVERLUST	-95.832,58	-1.370

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	751.196,72	131.569,86	0,00	0,00	72.191,38	810.575,20	
Immaterielle Vermögensgegenstände	14.389,52	83.770,00	0,00	0,00	9.000,00	89.159,52	
Sachanlagen	736.807,20	47.799,86	0,00	0,00	63.191,38	721.415,68	
Bauten	428.860,00	0,00	0,00	0,00	0,00	428.860,00	
Maschinen	193.178,98	0,00	0,00	0,00	13.179,00	179.999,98	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.768,22	47.799,86	0,00	0,00	50.012,38	112.555,70	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	259.045,97	56.501,26	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.937,25	9.724,38	0,00	0,00
Sachanlagen	247.108,72	46.776,88	0,00	0,00
Bauten	33.772,73	7.505,05	0,00	0,00
Maschinen	124.678,88	19.499,99	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.657,11	19.771,84	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	70.140,89	245.406,34
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	8.999,99	12.661,64
Sachanlagen	0,00	61.140,90	232.744,70
Bauten	0,00	0,00	41.277,78
Maschinen	0,00	13.178,90	130.999,97
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	47.962,00	60.466,95

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	492.150,75	565.168,86
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.452,27	76.497,88
Sachanlagen	489.698,48	488.670,98
Bauten	395.087,27	387.582,22
Maschinen	68.500,10	49.000,01
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.111,11	52.088,75

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	4.527.629,00	2.443.705,28	2.083.923,72	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	756.183,02	756.183,02	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

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrief
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.923.700,27	2.439.721,18	1.483.979,09	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	790.807,99	293.817,02	10.000,00	743.758,90	330.866,11
Rückstellungen für Pensionen	24.549,09	9.159,02	0,00	0,00	33.708,11

1. Anhang

1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1.1. 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.

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

1.1.2. Anlagevermögen

Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Software	4,00 - 5,00

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde 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:

	Nutzungsdauer in Jahren
Bauten	40,00 - 40,00
Maschinen	3,00 - 10,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,00 - 10,00

1.1.3. Umlaufvermögen

Vorräte

Noch nicht abrechenbare Leistungen

Die Bewertung der noch nicht abrechenbaren Leistungen erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Ist der Tageswert niedriger, erfolgte die Bewertung zu diesem. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wurden folgende Kosten miteinbezogen:

- Fertigungsmaterial
- Fertigungslöhne
- Sonderkosten der Fertigung
- Angemessene Teile der variablen Materialgemeinkosten
- Angemessene Teile der fixen Materialgemeinkosten
- Angemessene Teile der variablen Fertigungsgemeinkosten
- Angemessene Teile der fixen Fertigungsgemeinkosten

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten wurden insoweit berichtigt, als dies für eine verlustfreie Bewertung notwendig ist. Für Verluste aus schwebenden Geschäften wurde durch Rückstellungen vorgesorgt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

1.1.4. Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren (Verfahren der laufenden Einmalprämien) auf Basis eines Rechnungszinssatzes, des gesetzlichen Pensionsantrittsalters und unter Zugrundelegung der Berechnungsgrundlagen (AVÖ 2018-P - Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung) berechnet.

Die steuerlich zulässige Rückstellung beträgt EUR 4.956,89 (Vorjahr: EUR 3.603,63).

Sonstige 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. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

1.1.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.1.6. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

FER Immobilienentwicklung GmbH

1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**1.2.1. Erläuterungen zur Bilanz****Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Software	14 389,52 89 159,52	83 770,00 9 000,00	11 937,25 12 661,64	9 724,38 0,00	8 999,99	2 452,27 76 497,88
Sachanlagen						
Bauten	428 860,00 428 860,00	0,00 0,00	33 772,73 41 277,78	7 505,05 0,00	0,00	395 087,27 387 582,22
Maschinen	193 178,98 179 999,98	0,00 13 179,00	124 678,88 130 999,97	19 499,99 0,00	13 178,90	68 500,10 49 000,01
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	114 768,22 112 555,70	47 799,86 50 012,38	88 657,11 60 466,95	19 771,84 0,00	47 962,00	26 111,11 52 088,75
	736 807,20 721 415,68	47 799,86 63 191,38	247 108,72 232 744,70	46 776,88 0,00	61 140,90	489 698,48 488 670,98
Summe Anlagenspiegel	751 196,72 810 575,20	131 569,86 72 191,38	259 045,97 245 406,34	56 501,26 0,00	70 140,89	492 150,75 565 168,86

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

	Gesamtbetrag EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 316 530,25
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1 607 170,02
Summe Forderungen	<u>3 923 700,27</u>

Negatives Eigenkapital

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor. Verbindlichkeiten gegen Gesellschaftern werden nachrangig behandelt. Der geplante operative CashFlow für 2025 und 2026 ist im positiven Bereich.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

FER Immobilienentwicklung GmbH

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen für Pensionen	24 549,09	0,00	0,00	9 159,02	33 708,11
Steuerrückstellungen					
Rückstellung für Körperschaftsteuer	743 758,90	0,00	743 758,90	275 658,00	275 658,00
sonstige Rückstellungen					
Rückst. Buch-u. Steuerberatung	22 500,00	10 000,00	0,00	9 000,00	21 500,00
Summe Rückstellungen	<u>790 807,99</u>	<u>10 000,00</u>	<u>743 758,90</u>	<u>293 817,02</u>	<u>330 866,11</u>

Die Rückstellungen für Pensionen gliedern sich wie folgt:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Rückstellungen für Pensionen	<u>33 708,11</u>	<u>24 549,09</u>

1.2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

1.3. Sonstige Angaben**1.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Hajradini Arben

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs 2024 beträgt 235 (Vorjahr: 248).

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	2024	2023
Arbeiter	226	237
Angestellte	9	11
Gesamt	<u>235</u>	<u>248</u>

1.3.2. Ergebnisverwendung

Die Gewinnverteilung wird in der Gesellschafterversammlung beschlossen.

1.3.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine nennenswerten Ereignisse, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind.

FER Immobilienentwicklung GmbH

1.3.4. Sonstiges

Es wurden im Bilanzprojekt 2024 folgende Buchungen betreffend das Jahr 2023 vorgenommen:

- 2050 / 4550 Storno € 1,600.000,00
- 4326 / 2050 UB Abgrenzung € 1,600.000,00

.....
Datum, Unterschriften der Geschäftsführer