



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 628931z

FIRMA

NV Immobilien GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 05.06.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom - bis -

PDF GENERIERT AM

10.07.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 3c3dc67ff350cb88500529f09e12e953

Bernhard Hofer, geb 17.03.1976

am 07.04.2025

Mag. Patrick Lachmann, geb 12.09.1977

am 07.04.2025

Bilanz

in EUR

Vorjahr in EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	4.594.505,06	
Anlagevermögen	650.807,76	
Immaterielle Vermögensgegenstände	459.699,92	
Software	46.508,78	
Geschäfts(Firmen)wert	413.191,14	
Sachanlagen	66.145,34	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.145,34	
Finanzanlagen	124.962,50	
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	124.962,50	
Umlaufvermögen	3.941.617,28	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	384.249,21	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.719,05	
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	333.721,53	
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	37.808,63	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	3.557.368,07	
Rechnungsabgrenzungsposten	2.080,02	
PASSIVA	4.594.505,06	
Eigenkapital	1.175.082,91	
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	
Stammkapital	35.000,00	
davon eingezahlt	35.000,00	
Kapitalrücklagen	877.172,53	
Bilanzgewinn	262.910,38	
davon Gewinnvortrag	0,00	
Rückstellungen	1.051.381,95	
Rückstellungen für Abfertigungen	137.018,98	
Rückstellungen für Pensionen	486.622,68	
Steuerrückstellungen	161.978,11	
sonstige Rückstellungen	265.762,18	
Verbindlichkeiten	2.365.790,34	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.727,55	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	85.727,55	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	814.651,19	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	814.651,19	
sonstige Verbindlichkeiten	1.465.411,60	
davon aus Steuern	185.842,83	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	46.785,84	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.465.411,60	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	
Rechnungsabgrenzungsposten	2.249,86	

AKTIVA

	31.12.2024
	EUR
A. Anlagevermögen	
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	
1. Firmenwert	413.191,14
2. Software	46.508,78
	459.699,92
<i>II. Sachanlagen</i>	
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.145,34
	66.145,34
<i>III. Finanzanlagen</i>	
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	124.962,50
	124.962,50
B. Umlaufvermögen	
<i>I. Forderungen</i>	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.719,05
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	333.721,53
3. Sonstige Forderungen	37.808,63
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)	
	384.249,21
<i>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>	3.557.368,07
	3.941.617,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.080,02
Bilanzsumme	4.594.505,06
Guthaben bei Kreditinstituten - von verzinsten Kautionen	8.061.917,81

Bilanz zum 31.12.2024

PASSIVA

	31.12.2024
	EUR
A. Eigenkapital	
I. Stammkapital	35.000,00
II. Kapitalrücklagen	877.172,53
III. Bilanzgewinn	262.910,38
davon Gewinnvortrag: EUR 0,00	
Vorjahr: TEUR 0	
	1.175.082,91
B. Rückstellungen	
1. Rückstellungen für Abfertigungen	137.018,98
2. Rückstellungen für Pensionen	486.622,68
3. Steuerrückstellungen	161.978,11
4. Sonstige Rückstellungen	265.762,18
	1.051.381,95
C. Verbindlichkeiten	
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.727,55
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	
EUR 85.727,55 (Vorjahr: TEUR 0)	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	814.651,19
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	
EUR 814.651,19 (Vorjahr: TEUR 0)	
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.465.411,60
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.465.411,60	
Vorjahr: TEUR 0	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00	
Vorjahr: TEUR 0	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 46.785,84	
Vorjahr: TEUR 0	
davon aus Steuern: EUR 185.842,83	
Vorjahr: TEUR 0	
	2.365.790,34
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.249,86
Bilanzsumme	4.594.505,06
Sonstige Verbindlichkeiten - verzinste Kautionen	8.061.917,81

ANHANG

OFFENLEGUNG UND ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung unter Beachtung der **Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung** sowie unter Beachtung der **Generalnorm**, ein möglichst getreues Bild der **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage** des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Die Gesellschaft wurde im laufenden Geschäftsjahr gegründet und die Immobilienverwaltung aus der vorhergehenden Gesellschaft eingebracht.

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 **Grundsatz der Vorsicht** wurde insofern entsprochen, dass nur die am Bilanzstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen und alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste bilanzmäßig erfasst wurden.

Die **Firmenwerte** werden planmäßig, linear über eine Nutzungsdauer von 10 bis 20 Jahren abgeschrieben. Die abnutzbaren **Sachanlagen** werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Entgeltlich erworbene sonstige **immaterielle Vermögensgegenstände** werden planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 4 Jahren abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear unter Zugrundlegung folgender Nutzungsdauer und Abschreibungssätze berechnet:

	Nutzungsdauer	Abschreibungssatz
	Jahre	%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2-10	10-33,3

Von den Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, von den Zugängen in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung verrechnet.

Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 1.000,00) werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) werden sie als Zu- und Abgang gezeigt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind oder wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert. Im Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten oder zu den am Bilanzstichtag niedrigeren Kurswerten bewertet, wenn die Wertminderung von Dauer ist.

Forderungen sind zum Nennwert bewertet, soweit nicht im Fall erkennbarer Einzelrisiken der niedrigere beizulegende Wert angesetzt wird.

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

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag unter der Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt. Aufgrund von kaufmännischen Berechnungsmethoden kann es in einzelnen Positionen zu Rundungsdifferenzen kommen.

ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER BILANZ

Die **Entwicklung** der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** und die Aufgliederung der Jahresabschreibungen nach einzelnen Posten sind im Anlagespiegel im Anhang dargestellt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus dem laufenden Geschäftsbetrieb.

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen insbesondere in Höhe von EUR 271.141,62 gegenüber der Niederösterreichische Versicherung AG, St. Pölten, EUR 46.723,28 gegenüber der NVB Holding GmbH, St. Pölten und in Höhe von EUR 15.856,63 gegenüber der IVB Immobilienmanagement und -verwaltung GmbH, Wien.

Die **Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen** entsprechen dem versicherungsmathematisch berechneten Deckungskapital zum Bilanzstichtag, die Vorsorge wird unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,25%, einem Gehaltstrend (Pensionstrend) von 2,50% und einer Fluktuationswahrscheinlichkeit aus betrieblichen Erfahrungswerten, nach dem Anwartschaftsbarwertfahren (PuC-Methode) ermittelt. Als Rechnungsgrundlage wurden die biometrischen Grundwerte der aktuellsten österreichischen Pensionsversicherungstafel mit der Bezeichnung „AVÖ 2018–P – Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung“ verwendet. Diese Tafel wird von der Aktuarvereinigung Österreichs für Sozialbewertungen empfohlen. Die Rückstellungen für Pensionen entsprachen 100,0% des berechneten Deckungskapitals der Pensionsanwartschaften und des Barwerts der flüssigen Pensionen.

Sonstige Rückstellungen wurden insbesondere für Jubiläumsgelder in Höhe von EUR 38.270,44 gebildet.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen insbesondere in Höhe von EUR 808.809,14 gegenüber der Niederösterreichische Versicherung AG, St. Pölten und in Höhe von EUR 5.482,05 gegenüber der NVB Holding GmbH, St. Pölten.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten aus unverzinsten Kautionen in Höhe von EUR 29.606,92 enthalten. Weiters Verbindlichkeiten gegenüber Mietern in Höhe von EUR 643.048,37 und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 509.750,78.

Weiters gibt es keine **Verbindlichkeiten** mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren.

ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** umfassen insbesondere Bauhonorare und Verwaltungshonorare.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** betreffen Vergütungen für Fremdpersonal.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen **Aufwendungen für Abfertigungen und für betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen** enthalten Erhöhungen aus Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von EUR 9.907,63 und Beiträge für Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 23.837,79.

Die Aufwendungen für **Altersversorgung** resultieren im Rechnungsjahr aus einer Zuführung zur Rückstellung inklusive Veränderung der Rückdeckungsversicherung in Höhe von EUR 4.661,15 und einer Auszahlung in Höhe von EUR 19.736,22.

Die Aufwendungen für das **Jubiläumsgeld** stammen aus einer Auflösung der Rückstellung in Höhe von EUR 3.387,61.

Die **Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen bestehen zur Gänze aus planmäßigen Abschreibungen.

ANGABEN ÜBER PERSONELLE VERHÄLTNISSE

Angaben zu den Organen der Gesellschaft

Geschäftsführer:

Patrick Lachmann, ab 05.06.2024

Bernhard Hofer, ab 05.06.2024

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Zum Bilanzstichtag waren 31 (2023: 0) Arbeitnehmer beschäftigt.

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der LK-NÖ Holding GmbH, St. Pölten, die den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Unternehmen aufstellt, mittels Vollkonsolidierung einbezogen. Der Konzernabschluss ist am Firmensitz erhältlich.

Wien, 07.04.2025

Bernhard Hofer e.h.



Mag. Patrick Lachmann e.h.



ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

	AHK Stand am 01.01.2024	Zugang aufgrund Umgründung	Zugänge / Umbuchung	Abgänge / Umbuchung	AHK Stand am 31.12.2024	Abschreibungen 01.01.2024	Zugang Abschreibungen aufgrund Umgründung	Zuschreibungen (-) / Abschreibungen (+) 2024	Abschreibungen Abgänge	Kumulierte Abschreibung	Buchwert Stand am 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Firmenwert	0,00	4.398.962,24	0,00	0,00	4.398.962,24	0,00	3.709.418,48	276.352,62	0,00	3.985.771,10	413.191,14
2. Datenverarbeitungsprogramme	0,00	468.879,71	10.651,20	0,00	479.530,91	0,00	370.344,71	62.677,42	0,00	433.022,13	46.508,78
	0,00	4.867.841,95	10.651,20	0,00	4.878.493,15	0,00	4.079.763,19	339.030,04	0,00	4.418.793,23	459.699,92
II. Sachanlagen											
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	374.684,51	22.412,82	1.445,97	395.651,36	0,00	268.525,84	60.980,18	542,24	329.506,02	66.145,34
	0,00	374.684,51	22.412,82	1.445,97	395.651,36	0,00	268.525,84	60.980,18	542,24	329.506,02	66.145,34
III. Finanzanlagen											
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	124.962,50		0,00	124.962,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124.962,50
	0,00	124.962,50	0,00	0,00	124.962,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124.962,50
	0,00	5.367.488,96	33.064,02	1.445,97	5.399.107,01	0,00	4.348.289,03	400.010,22	542,24	4.748.299,25	650.807,76