# *Lagebericht zum 31.12.2024*

***der***

## *PMV Immobilien Management GmbH*

### *1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens*

*Das Geschäftsjahr 2024 führte zu einem EBIT (Earnings before Interest and Tax) iHv TEUR 1.342 (2023: TEUR 12). Das Ergebnis vor Steuern betrug TEUR 1.347 (2023: TEUR 13); unter Berücksichtigung der Körperschaftsteuerbelastung führt dies zu einem laufenden Gewinn nach Steuern von TEUR 1.065 (2023: TEUR 8).*

*Die Eigenkapitalquote des Unternehmens zum 31.12.2024 beträgt 41,40% (zum 31.12.2023: 2,40 %), die Anlagendeckung unter Berücksichtigung des langfristigen Fremdkapitals (inkl. Langfristiger Rückstellungen) zum 31.12.2024 beträgt 206,99 % (zum 31.12.2023 63,81 %). Das Nettoumlaufvermögen zum 31.12.2024 beträgt TEUR 859 (zum 31.12.2023 TEUR 229).*

*Der Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit 2024 betrug TEUR 788 (2023: TEUR 213). Unter Berücksichtigung der Geldflüsse des Investitionsbereiches iHv TEUR -518 (2023: TEUR -148) sowie des Finanzierungsbereiches iHv TEUR -0,3 (2023: TEUR -524) erhöht sich der Finanzmittelbestand im Geschäftsjahr 2024 um TEUR 270 (2023: TEUR -458) auf TEUR 1.110 (2023: TEUR 840).*

*Die Nettoverschuldung betrug im Geschäftsjahr 2024 TEUR 105 (2023: TEUR 590. Der Nettoverschuldungsgrad liegt bei 7,37 % (2023: 661,83%). Die Kundenforderungen reduzierten sich zum Stichtag um TEUR 253 (2023: 211).*

*Die Rentabilitätszahlen haben sich wie folgt entwickelt:*

| | *2024* | *2023* |
|---|---|---|
| *Umsatzrentabilität:* | *12,37%* | *0,09 %* |
| *Eigenkapitalrentabilität:* | *96,09%* | *19,21 %* |
| *Gesamtkapitalrentabilität:* | *50,05%* | *0,66 %* |

PMV Immobilien
Management GmbH
Prinz Eugen Straße 8-10
1040 Wien

T +43 1/512 76 90
F +43 1/512 76 90-20
office@pmv.at
www.pmv.at

FN 332655z
ATU 65245433

## 2. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

*Die gerade zu Beginn des Jahres 2024 gestellten Weichen und die verstärkte Fokussierung auf die weiterhin starke Stabilisierung des bestehenden Bestandsgeschäftes und Fortsetzung der Digitalisierungsstrategie, Prozessoptimierung und Vereinfachung von Abläufen im Unternehmen haben rascher als geplant, positive Effekte, insbesondere in Bezug auf die Ertragslage des Unternehmens gehabt. Von diesen strukturellen Änderungen wird die Gesellschaft nachhaltig profitieren.*

*Die PMV Immobilien Management GmbH profitiert weiterhin in einem hohen Maße von der neuen Eigentümerstruktur.*

*Ebenfalls konnten entgegen den Erwartungen im Geschäftsjahr 2024 unterjährig viele nicht budgetierte Mandate gewonnen werden.*

*Das Unternehmen verwaltet im Jahr 2025 eine Fläche von ca. 2.050.000 m², was in etwa einen Zuwachs von über 11% gegenüber dem Vorjahr bedeutet.*

*Für 2025 wird ein Gewinn nach Steuern von rund TEUR 1.060 erwartet, der somit auf dem Niveau von 2024 liegen wird. Dadurch - und insbesondere auch da keine Bankverbindlichkeiten bestehen – ist die Lage der PMV Immobilien Management GmbH als stabil und sehr gut zu bezeichnen.*

*Der aktuelle Bürostandort des Head Office der PMV Immobilien Management GmbH wird, aufgrund des auslaufenden Mietvertrages, bis Jahresende 2025 in die 1040 Wien, Paulanergasse 15 verlegt.*

*Neben einer enormen Einsparung der laufenden Miet- und Betriebskosten, ist auch der positive Effekt gegeben, dass dies ebenfalls der Head Office Standort der IMV Immobilien Management GmbH und deren Schwestern- und Tochtergesellschaften ist, wodurch noch mehr Synergien insbesondere in Bezug auf die zentralisierten übergeordnete Abteilungen und Leistungen wie z.B.: Personalabteilung, Rechtsabteilung, Garagenmanagement, Qualitätsmanagement gehoben werden können.*

*Die Mitarbeiterbindung, welche zunehmend schwieriger wird, hat weiterhin eine zentrale Bedeutung in der Unternehmensstrategie und wird beispielsweise durch die Übernahme von Ausbildungskosten, interne und externe Weiterbildungen, Aufstiegsmöglichkeiten (Beförderung) etc. als auch Weiterentwicklung und Angebot von Benefits forciert.*

## 3. Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten

*Die PMV Immobilien Management GmbH ist im Rahmen Ihrer Aktivitäten, sowohl Kunden- als auch Lieferantenseitig, naturgemäß Risiken ausgesetzt, die einerseits mit dem unternehmerischen Handeln und andererseits mit der konjunkturellen Entwicklung des Marktes verbunden sind, wobei Letzteres allgemein betrachtet keinen starken Einfluss auf das Geschäftsfeld einer Hausverwaltung nimmt.*

*Um das Risiko von konjunkturellen Entwicklungen dennoch zu reduzieren und auch keine Abhängigkeiten zu einzelnen Auftraggebern zu haben, achtet die PMV Immobilien Management GmbH darauf, ein ausgewogenes und diversifiziertes Portfolio zu verwalten, welches im Besitz von verschiedenen Eigentümern ist. Das Unternehmen verwaltet Immobilien in sämtlichen Asset Klassen (Büro, Logistik, Hotel, Handel, Shopping-Center, Fachmarktzentren, Zinshäuser, Wohnungseigentumsgemeinschaften, Vorsorgewohnungen, etc.). Auch zu Großkunden besteht keine Abhängigkeit. Es ist somit gewährleistet, dass im Fall von Liegenschaftsveräußerungen oder Kündigungen von Mandaten dennoch ein stabiles Geschäft gewährleistet werden kann. Mit vielen Auftraggebern hat die Gesellschaft über viele Jahre eine sehr gute Zusammenarbeit und Kooperation aufgebaut.*

*Lieferantenseitig (Reinigung, Winterdienst, technische Betriebsführung, Baugewerbe, etc.) ist ein gutes und vertrauensvolles Netzwerk aufgebaut worden, welches seit vielen Jahren sehr gut funktioniert. Auch in diesem Bereich wird darauf geachtet, dass keine Abhängigkeiten zu einzelnen Lieferanten entstehen und im Falle eines Ausfalls leicht für Ersatz gesorgt werden kann. Die Lieferanten werden regelmäßig evaluiert und überprüft und auch bei Bedarf neue Firmen in den Lieferantenpool aufgenommen.*

*Durch Ausschreibungen werden die Preise regelmäßig verglichen um günstige Marktpreise sicherzustellen.*

### *3.1 Risikomanagement*

*Das Risikomanagement der Gesellschaft verfolgt das Ziel, Risiken vorzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu treffen, sodass die Zielabweichungen auf ein Minimum beschränkt werden kann.*

*Die PMV Immobilien Management GmbH ist keinen finanziellen Risiken aus Wechselkursen und Zinssätzen ausgesetzt.*

*3.2 Zinsänderungsrisiko*

*Die PMV Immobilen Management GmbH unterliegt keinen Zinssatzänderungsrisiken, da die Gesellschaft im Wesentlichen mit Eigenkapital finanziert ist.*

*3.3 Währungsrisiko*

*Die Gesellschaft unterliegt – auf Grund fehlender Fremdwährungen – keinem Währungsrisiko.*

*3.4 Liquiditätsrisiko*

*Liquiditätsrisiken infolge von Schwankungen im Cashflow sind nicht gegeben. Der Cashflow ist ein integrierter Bestandteil des Berichtssystems. Dies ermöglicht die rechtzeitige Einleitung von Gegensteuerungsmaßnahmen.*

*3.5 Aufstellung Rückstellung Schadensfälle*

*Die evidenten möglichen Schadensfälle werden laufend neu bewertet und in den Rückstellungen aktualisiert und es sind im Jahr 2024 keine weiteren dazugekommen. Es werden aus heutiger Sicht keine weiteren Aufwendungen entstehen, insbesondere deswegen, da es von der Unternehmenshaftpflichtversicherung Zusagen zur Übernahme der möglichen Schadensfälle gibt*

*3.6 Forderungsausfallsrisiko*

*Risiken aus Forderungsausfällen wird mittels laufender Überprüfung der offenen Forderungen und einem extensiven Forderungsmanagement entgegengetreten.*

## 4. Sonstige Informationen

*Auch im Geschäftsjahr 2025 werden keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsbereiche unterhalten werden. Des Weiteren werden auch keine Finanzinstrumente, die nicht unmittelbar zu Absicherungszwecken dienen, verwendet, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens wesentlich beeinflussen würden.*

*Das Unternehmen verfügt im Ausland über keine Zweigniederlassung bzw. Tochtergesellschaften.*

*Wien, am 28.08.2025*



*Unterschrift Mag. (FH) Andrea Dissauer, MRICS*



*Unterschrift Florian Hörmann, MSc.*