



Jahresabschluss 30.09.2025

FN 091256a

FIRMA

Raiffeisen-IMPULS-Immobilien GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.10.2024 bis 30.09.2025

aufgestellt am 11.02.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.10.2023 bis 30.09.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

25.02.2026

AUFGESTELLT VON

Mag. Thomas Aufreiter , geb. 21.04.1962

Dr. Christoph Lehner LL.M., geb. 19.09.1979

PRÜFWERT:

3316BC22A84A944C12523B8F0E84345990E28C94
23A66E35ED79A1F087AC94D3

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.

Auszug aus der Bilanz (Anlage 1)

in EUR Vorjahr in TEUR

AKTIVA	43.268.357,34	45.478
Anlagevermögen	37.124.781,69	39.938
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	37.124.781,69	39.938
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	6.105.826,59	5.501
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.105.826,59	5.501
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	312.975,23	17
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0
Rechnungsabgrenzungsposten	37.749,06	39
PASSIVA	43.268.357,34	45.478
Eigenkapital (Negatives Eigenkapital)	4.623.566,67	4.589
eingefordertes Stammkapital	18.168,21	18
Stammkapital	36.336,42	36
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-18.168,21	-18
davon eingezahlt	18.168,21	18
Kapitalrücklagen	3.720.550,73	3.686
Gewinnrücklagen	884.847,73	885
Bilanzgewinn (Bilanzverlust)	0,00	0
davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00	0
Investitionszuschüsse	50.604,86	55
Rückstellungen	88.416,15	234
Verbindlichkeiten	38.313.532,42	40.405
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	29.757.979,12	36.817
Rechnungsabgrenzungsposten	192.237,24	196

Offenzulegender Anhang (Anlage 2)

1. Angabe, wenn die einmal gewählte Form der Darstellung, insbesondere der Gliederung der Bilanz, nicht beibehalten wurde (§ 223 Abs. 1 UGB):

Begründung dafür:

2. Angabe und Erläuterung, wenn Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind oder der Vorjahresbetrag angepasst wurde (§ 223 Abs. 2 UGB):

Mit Verschmelzungsvertrag vom 03.06.2025 wurde die Raiffeisen-IMPULS-Delta Immobilien GmbH mit Sitz in Linz als übertragende Gesellschaft mit der Raiffeisen-IMPULS-Immobilien GmbH mit Sitz in Linz als übernehmende Gesellschaft ohne Durchführung einer Kapitalerhöhung mit Inanspruchnahme der umgründungssteuerlichen Begünstigungen des Art I UmgrStG verschmolzen. Die Vergleichbarkeit der Vorjahresbeträge ist insoweit nicht gegeben.

3. Zugehörigkeit eines Postens der Bilanz auch zu (einem) anderen Posten, falls dies zur Auf-stellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist (§ 223 Abs. 5 UGB):

4. Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):

5. Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie 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. Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Die Gewinnrealisierung erfolgt gemäß dem Grundsatz der gleichbleibenden Nutzungsüberlassung durch ergebniswirksame Verrechnung gleichbleibender Leasingentgelte während der gesamten Vertragsdauer. Zwischen dem Barwert, der sich bei Abzinsung der künftigen Leasingraten mit dem Vertragszinssatz unter Berücksichtigung des kalkulierten Restwertes ergibt T€ 31.538,0 (Vorjahr: T€ 34.497,8) und dem Buchwert des Leasingvermögens abzüglich der passivierten Kautionen und Mietvorauszahlungen T€ 29.137,1 (Vorjahr: T€ 32.052,6) besteht eine positive Differenz in Höhe von T€ 2.400,9 (Vorjahr: T€ 2.445,2). Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2024/2025 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt. Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt. Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen. Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet. Latente Steuern werden aufgrund des bestehenden gesellschaftsrechtlichen Ergebnisabführungsvertrags zwischen der Gesellschaft und dem Gruppenträger nicht gebildet. In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3 UGB):

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten in Euro:

6. Erläuterung des Zeitraums, über den der Geschäfts(Firmen)wert abgeschrieben wird (§ 203 Abs. 5 UGB):

7. Angabe, ob Zinsen für Fremdkapital im Sinn des § 203 Abs. 4 UGB aktiviert wurden:

Bei einzelnen Projekten wurden Bauzeitzinsen (direkt zurechenbare Finanzierungskosten) in Höhe von € 896.976,72 (Vorjahr: T€ 901,2) in die Herstellungskosten einbezogen.

8. Angabe, ob Verwaltungs- und Vertriebskosten im Sinn des § 206 Abs. 3 UGB aktiviert wurden:

Begründung dafür:

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

Betrag, der insgesamt über die Herstellungskosten hinausgeht:

9. Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):

davon Pensionsverpflichtungen:

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen:

Art und Form jeder gewährten dinglichen Sicherheit:

10. Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB) an bzw. für

a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite:

Zinsen dafür:

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge:

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

b) Aufsichtsratsmitglieder

Betrag der Vorschüsse/Kredite:

Zinsen dafür:

wesentliche Bedingungen:

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge:

zugunsten der Aufsichtsratsmitglieder eingegangene Haftungsverhältnisse:

11. Betrag und Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandsposten von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung (§237 Abs. 1 Z 4 UGB):

12. Jeweils zusammengefaßt für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

6.655.150,15

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

8.411.126,02

Art und Form dieser Sicherheiten:

Hypothek

13. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):

0

14. Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, (§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB):

Name des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, Europaplatz 1a, 4020 Linz

Sitzland des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

Österreich

inländisches Mutterunternehmen:

inländische Firmenbuchnummer des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

FN247579m

inländischer Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

Österreich

15. Darstellung der Entwicklung der Posten des Anlagevermögens (Anlagenspiegel, § 226 Abs. 1 UGB):

als Beilage angeschlossen

16. Falls aktive latente Steuern gebildet werden:

unverrechnete Belastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

unverrechnete Entlastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

17. Zusätzlich erforderliche Angaben zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Unternehmens (§§ 222 Abs. 2 und 236 erster Satz UGB; zu den zur Darstellung des Eigenkapitals bei einer Personengesellschaft im Sinn des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB notwendigen Angaben siehe Punkt 18):

Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2004/2005 Gruppenmitglied der Unternehmensgruppe der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft. Zwischen dem Gruppenmitglied (Raiffeisen-IMPULS-Immobilien GmbH) und dem übergeordneten Gruppenmitglied (Raiffeisen-IMPULS-Leasing GmbH) besteht ein Ergebnisabführungsvertrag welcher beibehalten wird. Dieser stellt die gemäß § 9 KStG geforderte Vereinbarung über den Steuerausgleich dar.

18. Zur Darstellung des Eigenkapitals erforderliche Informationen für Personengesellschaften im Sinne des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB:

ob es eine/n reine/n Arbeitsgesellschafter/in gibt und die damit verbundenen Vereinbarungen hinsichtlich der Teilnahme am Ergebnis sowie Abgeltung:

die Haftsumme der Kommanditisten/innen, wenn sie nicht mit der bedungenen Einlage übereinstimmt:

ein im Posten V. der Gliederung ausgewiesener Verlust und dessen Aufteilung auf die einzelnen Gesellschafter/innen:

Anlagenpiegel

Teil 1

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in EUR

	Stand 1.10.24	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für		Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Stand 30.9.25
			Fremdkapital	Umbuchungen			
Anlagevermögen	78.564.383,51	0,00	0,00	0,00	5.093.901,23	3.559.174,37	77.029.656,65
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	78.564.383,51	0,00	0,00	0,00	5.093.901,23	3.559.174,37	77.029.656,65
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.10.24	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	38.625.952,63	2.366.176,68	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	38.625.952,63	2.366.176,68	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Kumulierte Wertberichtigungen 30.9.25
Anlagevermögen	0,00	289.380,15	1.835.434,07	39.904.874,96
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	289.380,15	1.835.434,07	39.904.874,96
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 1.10.24	Buchwert 30.9.25
Anlagevermögen	39.938.430,88	37.124.781,69
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	39.938.430,88	37.124.781,69
Finanzanlagen	0,00	0,00