



REPUBLIK ÖSTERREICH  
FIRMENBUCH

FB

---

## Jahresabschluss 31.03.2025

---

FN 092165m

### FIRMA

XXXLutz-IMSE GmbH

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

### GESCHÄFTSJAHR

vom 01.04.2024 bis 31.03.2025

aufgestellt am 20.01.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: groß

### VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.04.2023 bis 31.03.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### PDF GENERIERT AM

22.01.2026

### AUFGESTELLT VON

Mag. Michael Seifert , geb. 07.08.1982

Mag. Nikola Seifert , geb. 17.12.1992

Christian Fischer , geb. 09.07.1975

### PRÜFWERT:

E0A80112FA382523311DB7C07B1AE331C03F4384  
4FF2A20371AA857A6654CDAB

### 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

<b>AKTIVA</b>	<b>805.955.799,46</b>	<b>834.069</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>682.466.304,18</b>	<b>684.033</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>5.979,51</b>	<b>12</b>
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	5.979,51	12
<b>Sachanlagen</b>	<b>651.921.828,63</b>	<b>653.483</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	647.768.987,43	563.963
davon Grundwert	151.103.772,31	150.666
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	416.243,42	315
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.736.597,78	89.205
<b>Finanzanlagen</b>	<b>29.019.901,48</b>	<b>29.020</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	28.973.100,21	28.973
Beteiligungen	46.801,27	47
<b>Umgründungsmehrwert</b>	<b>1.518.594,56</b>	<b>1.519</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>119.040.088,21</b>	<b>145.317</b>
<b>Vorräte</b>	<b>1.889.402,39</b>	<b>1.758</b>
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	28.172,52	28
fertige Erzeugnisse und Waren	2.636.066,70	2.254
Anzahlungen auf Vorräte	-790.471,66	-566
geleistete Anzahlungen	15.634,83	42
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>36.214.410,84</b>	<b>22.280</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45.976,36	47
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	35.394.173,58	21.289
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	774.260,90	945
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>80.936.274,98</b>	<b>121.279</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>4.449.407,07</b>	<b>4.719</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>805.955.799,46</b>	<b>834.069</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>186.302.556,95</b>	<b>186.786</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>1.500</b>
Stammkapital	1.500.000,00	1.500
davon eingezahlt	1.500.000,00	1.500
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>154.914.802,94</b>	<b>154.915</b>
nicht gebundene	154.914.802,94	154.915
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>5.468.175,60</b>	<b>5.468</b>
gesetzliche Rücklage	150.000,00	150
satzungsmäßige Rücklagen	470.887,27	471
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	4.847.288,33	4.847
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>24.419.578,41</b>	<b>24.903</b>
davon Gewinnvortrag	3.490,53	12
<b>Rückstellungen</b>	<b>3.283.972,55</b>	<b>1.961</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>2.818.902,00</b>	<b>1.563</b>
davon latente Steuerrückstellungen	2.209.602,00	1.012
sonstige Rückstellungen	465.070,55	398
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>616.367.211,71</b>	<b>645.322</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	54.683.126,61	85.607
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	561.684.085,10	559.715
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>602.372.549,09</b>	<b>632.902</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	49.029.250,99	77.029

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	553.343.298,10	555.873
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.718.764,69</b>	<b>1.479</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.718.764,69	1.479
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>8.662.624,36</b>	<b>6.308</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	321.837,36	2.466
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8.340.787,00	3.842
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.613.273,57</b>	<b>4.633</b>
davon gegenüber Abgabenbehörden	190.295,70	184
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	45.403,17	42
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.613.273,57	4.633
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.058,25</b>	<b>0</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	83.564.224,51	82.425
andere aktivierte Eigenleistungen	16.888,29	0
sonstige betriebliche Erträge	4.688.089,30	764
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	4.544.494,94	511
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.626,75	34
übrige	138.967,61	219
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	6.887.439,01	6.448
Materialaufwand	6.887.439,01	6.448
Personalaufwand	2.427.297,96	2.399
Löhne	797.555,37	872
Gehälter	927.622,36	831
soziale Aufwendungen	702.120,23	696
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	126.963,64	108
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	544.982,98	559
Abschreibungen	23.641.025,05	21.327
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	23.641.025,05	21.327
sonstige betriebliche Aufwendungen	6.235.121,08	8.554
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	1.297.910,41	1.265
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>49.078.319,00</b>	<b>44.460</b>
Erträge aus Beteiligungen	8.039.514,73	11.549
davon aus verbundenen Unternehmen	8.039.514,73	11.549
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.110.684,07	2.060
davon aus verbundenen Unternehmen	1.102.604,62	620
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30.120.474,67	27.950
davon an verbundene Unternehmen	1.756.716,04	4.373
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>-18.970.275,87</b>	<b>-14.341</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.691.955,25	5.227
davon latente Steuern	1.197.647,00	208
Ergebnis vor Steuern	30.108.043,13	30.118
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>24.416.087,88</b>	<b>24.891</b>
<b>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>3.490,53</b>	<b>12</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>24.416.087,88</b>	<b>24.891</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>24.419.578,41</b>	<b>24.903</b>

## **Anhang für das Geschäftsjahr 1. April 2024 bis 31. März 2025**

### **I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss zum 31.3.2025 wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (§ 222 Abs. 2 UGB) aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Sofern die Bestimmung eines Wertes nur auf Basis von Schätzungen möglich war, so beruhen diese Schätzungen auf einer umsichtigen Beurteilung. Lagen statistisch ermittelte Erfahrungswerte aus gleich gelagerten Sachverhalten vor, so wurden diese berücksichtigt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung 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 berücksichtigt.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres wurden unabhängig vom Zeitpunkt der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt.

Die Eröffnungsbilanz entspricht der Schlussbilanz des vorhergehenden Geschäftsjahres.

Dem Grundsatz der Bilanzkontinuität folgend, wurden die Bilanzierungsmethoden nicht geändert.

Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten wurden mit den jeweiligen Devisenkursen bei Entstehung eingebucht und am Bilanzstichtag auf den jeweils anzuwendenden Stichtagskurs umgewertet.

Die Vorjahreszahlen im Anhang sind in Tausend Euro ausgewiesen.

#### **1. Anlagevermögen**

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Die geschätzte Nutzungsdauer liegt zwischen 4 und 10 Jahre. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2024/25 planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear. Die Nutzungsdauer beträgt für Gebäude 34 Jahre, für Außenanlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung 4 bis 15 Jahre. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

Geringwertige Vermögensgegenstände wurden im Jahr des Zugangs im Anlagenspiegel gleichzeitig als Zugang, Abgang und Abschreibung ausgewiesen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag (Niederstwertprinzip) bewertet.

Bei Anteilen an verbundenen Unternehmen erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer sein wird.

## **2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag angesetzt. Die Bewertung der Forderungen erfolgte unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips. Wertberichtigungen für erkennbare Einzelrisiken und Pauschalvorsorgen wurden absaldiert.

## **3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden Zahlungen berücksichtigt, welche jedoch Leistungszeiträume nach dem Abschlussstichtag betreffen.

## **4. Rückstellungen**

Bei der Bemessung von Rückstellungen wurde allen erkennbaren Risiken angemessen Rechnung getragen. In den sonstigen Rückstellungen sind unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung erkennbaren Risiken und dem Grunde oder der Höhe nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sofern erforderlich, werden Rückstellungen mit einem marktüblichen Zinssatz abgezinst.

Für Differenzen zwischen unternehmens- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, wurden passive latente Steuern angesetzt. Die Bewertung erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Steuerbe- und -entlastung nachfolgender Geschäftsjahre. Eine Saldierung von aktiven mit passiven latenten Steuern wurde gemäß § 198 Abs. 10 UGB vorgenommen.

## **5. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

## II. Erläuterungen zur Bilanz

### AKTIVA

#### 1. Anlagevermögen € 682.466.304,18 VJ TEUR 684.033

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist aus dem nachfolgenden Anlagenspiegel ersichtlich.

Der Grundwert der ausgewiesenen Grundstücke beträgt € 151.103.772,31 (VJ TEUR 150.666).

Der Ansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen betrug zum Bilanzstichtag € 28.973.100,21. Die Angaben gemäß § 238 Abs. 1 Z 4 UGB unterbleiben gemäß § 242 Abs. 2 Z 2 UGB.

Der Beteiligungsbuchwert in Höhe von € 46.801,27 betrifft eine atypisch stille Beteiligung an der Golfclubhaus Errichtungs GmbH.

Der ausgewiesene Umgründungsmehrwert in Höhe von € 1.518.594,56 resultiert aus der Verschmelzung mit der Fischauer-Gasse Projektentwicklungs- und Errichtung GmbH und bezieht sich auf den vorhandenen IFB und auf stille Reserven im Grund Wiener Neustadt.

## Entwicklung des Anlagevermögens 2024/25

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Kursdifferenz	Stand	Zugänge	Abgänge	Kursdifferenz	Stand	Stand
	1.4.2024 EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	1.4.2024 EUR	EUR	EUR	EUR	31.3.2025 EUR	31.3.2024 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. Rechte	198.561,14	0,00	62.827,48	0,00	12.371,17	186.834,09	6.153,41	62.827,48	11.965,30	142.125,32	11.727,05
	198.561,14	0,00	62.827,48	0,00	12.371,17	186.834,09	6.153,41	62.827,48	11.965,30	142.125,32	11.727,05
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	910.042.890,26	25.689.752,40	14.288.904,55	85.980.430,79	0,00	346.079.837,75	23.505.329,62	9.930.199,49	213,59	359.655.181,47	563.963.052,51
2. Technische Anlagen und Maschinen	11.974,14	0,00	0,00	0,00	746,04	11.974,14	0,00	0,00	746,04	12.720,18	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.143.595,40	217.205,29	262.407,13	0,00	320.466,96	4.828.957,64	129.542,02	262.407,13	306.524,57	5.002.617,10	314.637,76
4. Anlagen in Bau	89.322.987,88	697.911,70	185.912,77	-85.980.430,79	0,00	117.958,24	0,00	0,00	0,00	117.958,24	89.205.029,64
	1.004.521.447,68	26.604.869,39	14.737.224,45	0,00	321.213,00	351.038.727,77	23.634.871,64	10.192.606,62	307.484,20	364.788.476,99	653.482.719,91
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	53.418.525,85	0,00	0,00	0,00	0,00	24.445.425,64	0,00	0,00	0,00	24.445.425,64	28.973.100,21
2. Beteiligungen	46.801,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.801,27
	53.465.327,12	0,00	0,00	0,00	0,00	24.445.425,64	0,00	0,00	0,00	24.445.425,64	29.019.901,48
<b>IV. Umgründungsmehrwert</b>	1.518.594,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.518.594,56
	1.059.703.930,50	26.604.869,39	14.800.051,93	0,00	333.584,17	375.670.987,50	23.641.025,05	10.255.434,10	319.449,50	389.376.027,95	684.032.943,00

**2. Umlaufvermögen € 119.040.088,21 VJ TEUR 145.317**

Die Bewertung der Waren erfolgte zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Die Anschaffungskosten werden einzeln, und zwar auf Grund des Identitätspreisverfahrens ermittelt. Sowohl erhaltene Anzahlungen auf Vorräte als auch erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen werden zum Nennbetrag der zugeflossenen Anzahlungen bewertet und wie in den Vorjahren in beiden Fällen zur Gänze offen von den Waren abgesetzt.

Für Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände besteht keine wechselfällige Verbriefung.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 35.394.173,58 betreffen:

XXXLutz Sverige Fastighets AB	€ 26.781.483,20
„SAR“ Leasing GmbH	€ 4.798.080,00
ARS Immobilien GmbH	€ 3.106.728,73
Übrige	€ <u>707.881,65</u>
<b>Summe</b>	<b>€ <u>35.394.173,58</u></b>

Davon betreffen € 56.257,20 (VJ TEUR 16) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von € 774.260,90 betreffen vorwiegend Forderungen gegenüber dem Finanzamt sowie schwebende Geldbewegungen und Zinsabgrenzungen.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von € 198.072,82 enthalten (VJ TEUR 271), die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

**3. Rechnungsabgrenzungsposten € 4.449.407,07 VJ TEUR 4.719**

Der Betrag betrifft hauptsächlich Grundbuchseintragungsgebühren, die auf die Laufzeit der dazugehörigen Verträge verteilt werden.

## PASSIVA

### 1. Eigenkapital € 186.302.556,95 VJ TEUR 186.786

Das eingeforderte Stammkapital betrug zum Bilanzstichtag € 1.500.000,00 und war zur Gänze einbezahlt.

Die nicht gebundene Kapitalrücklage in Höhe von € 154.914.802,94 betrifft mit € 153.030.106,49 verbindlich und unwiderruflich abgegebene Forderungsverzichte der mittelbaren Gesellschafterin RAS Beteiligungs GmbH (Großmutterzuschuss). Im Geschäftsjahr 2016/17 erhöhte sich der Betrag um € 1.884.696,45 durch die Sacheinlage eines Grundstückes der RAS Beteiligungs GmbH in die „SAR“ Leasing GmbH für die Zentrale Wels, wodurch sich auch der Beteiligungsbuchwert an der „SAR“ Leasing GmbH um diesen Betrag erhöhte.

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 24.419.578,41 ergibt sich aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von € 3.490,53 zuzüglich dem Jahresgewinn in Höhe von € 24.416.087,88.

### 2. Rückstellungen € 3.283.972,55 VJ TEUR 1.961

Die Verbindlichkeit aus der Steuerumlage an die RAS Beteiligungs GmbH ist in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gebucht.

Die ausgewiesenen passiven latenten Steuern in Höhe von € 2.209.602,00 (VJ TEUR 1.012) beruhen insbesondere auf Differenzen zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen im Sachanlagevermögen, bei den un versteuerten Rücklagen sowie Geldbeschaffungskosten. Der angewendete Ertragsteuersatz betrug im Geschäftsjahr 23% (Vorjahr: 23%).

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 465.070,55 betreffen:

Urlaubsrückstellung	€	305.886,02
Reklamationen	€	78.117,80
Prüfung und Beratung	€	47.591,39
Besondere Lohnsteuer Altersversorgung	€	20.992,82
Vouchers und Preisepass	€	5.065,90
Sonstige	€	<u>7.416,62</u>
<b>Summe</b>	<b>€</b>	<b><u>465.070,55</u></b>

**3. Verbindlichkeiten € 616.367.211,71 VJ TEUR 645.322**

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Sie gliedern sich wie folgt:

**Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreswerte in Klammer in TEUR)**

	Stand 31.03.2025 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	602.372.549,09 (632.902)	49.029.250,99 (77.029)	262.917.403,60 (219.146)	290.425.894,50 (336.727)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.718.764,69 (1.479)	1.718.764,69 (1.479)	0,00 (0)	0,00 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.662.624,36 (6.308)	321.837,36 (2.466)	8.340.787,00 (3.842)	0,00 (0)
sonstige Verbindlichkeiten	3.613.273,57 (4.633)	3.613.273,57 (4.633)	0,00 (0)	0,00 (0)
	616.367.211,71 (645.322)	54.683.126,61 (85.607)	271.258.190,60 (222.988)	290.425.894,50 (336.727)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von € 375.063.690,24 (VJ TEUR 368,462) über Pfandrechte besichert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 1.718.764,69 betreffen diverse Lieferanten aus der ordentlichen Geschäftstätigkeit.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 8.662.624,36 resultieren vor allem aus der Verbindlichkeit gegenüber der Gruppenmutter RAS Beteiligungs GmbH (Steuerumlage in Höhe von € 8.340.787,00). In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind solche aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 273.077,75 (VJ TEUR 219) enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 3.613.273,57 betreffen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer sowie Zins- und Gehaltsabgrenzungen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von € 3.327.465,68 (VJ TEUR 4,373) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

**4. Haftungsverhältnisse € 87.906.679,39 VJ TEUR 93.547**

Folgende Haftungsverhältnisse sind für die Beurteilung der Finanzlage des Unternehmens von Bedeutung:

	Stand 31.03.2025 EUR	gegenüber verbundenen Unternehmen EUR	Stand 31.03.2024 EUR	gegenüber verbundenen Unternehmen EUR
Pfandbestellung Liegenschaften	73.490.910,12	52.176.212,74	79.452.189,31	40.928.250,81
Lieferantengarantien	14.415.769,27	9.224.007,29	14.094.395,67	10.934.713,69
	87.906.679,39	61.400.220,03	93.546.584,98	51.862.964,50

Für sämtliche Pfandrechte und Lieferantengarantien bestehen Rückgriffsforderungen in gleicher Höhe.

## 5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen aufgrund von Leasing- und Mietverhältnissen betragen:

		2024/25 EUR	2023/24 TEUR
Gesamtbetrag	für das folgende Geschäftsjahr	2.801.365,73	2.792
	<i>davon gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	<i>1.805.038,61</i>	<i>1.795</i>
	für die folgenden fünf Geschäftsjahre	14.006.828,67	13.959
	<i>davon gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	<i>9.025.193,07</i>	<i>8.977</i>

## 6. Derivative Finanzinstrumente

Zur Konditionensicherung wurde im Geschäftsjahr 2015/16 ein Zinsswap in Höhe von € 25.000.000,00 abgeschlossen. Er bildet keine Bewertungseinheit mit Krediten. Die Bildung einer Drohverlustrückstellung war im Geschäftsjahr 2024/25 nicht erforderlich:

Rückstellung für Zinsswaps	Abschluss	Bezugsbetrag 31.3.2025	Zeitwert 31.3.2025	negative	Laufzeit
				Marktwerte 31.3.2025	
Zinsswap Oberbank	1.4.2015	25.000.000,00	135.962,57	0,00	1.4.2015-1.4.2025
<i>Vorjahr</i>	<i>1.4.2015</i>	<i>25.000.000,00</i>	<i>948.960,77</i>	<i>0,00</i>	<i>1.4.2015-1.4.2025</i>
Summe Zeitwerte		25.000.000,00	135.962,57	0,00	
Summe Rückstellung			<u>0,00</u>		
<i>Vorjahr</i>		<i>25.000.000,00</i>	<i>0,00</i>		

Die Bewertung der erforderlichen Rückstellung erfolgte durch die betreuenden Kreditinstitute.

### III. Erläuterung zu wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

**1. Umsatzerlöse** € **83.564.224,51** VJ TEUR **82.425**

Die Umsatzerlöse in Höhe von € 83.564.224,51 resultieren aus dem Einzelhandel mit Möbeln und einschlägigen Waren der Raumausstattung sowie aus Mieterträgen für die Liegenschaften an Gesellschaften im Konzernbereich. Hinsichtlich Aufgliederung der Umsatzerlöse kommt die Ausnahmeregelung gem. § 240 UGB zur Anwendung.

**2. Erträge aus Beteiligungen** € **8.039.514,73** VJ TEUR **11.549**

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich zusammen aus:

Beteiligungsertrag „SAR“ Leasing GmbH	€ 4.798.080,00
Ergebnisabfuhr ARS-Immobilien GmbH	€ 3.106.728,73
Ergebnisabfuhr EHRENHÖFLER Leasing GmbH	€ 134.706,00
Summe	<u>€ 8.039.514,73</u>

**3. Steuern vom Einkommen** € **5.691.955,25** VJ TEUR **5.227**

Die Steuern vom Einkommen betreffen im Wesentlichen in Höhe von € 4.586.037,00 die Körperschaftsteuerumlage an die Gruppenmutter RAS Beteiligungs GmbH für das Geschäftsjahr 2024/25 sowie in Höhe von € 1.197.647,00 die Dotierung passiver latenter Steuern gegenüber dem Vorjahr.

### IV. Sonstige Angaben

#### Pflichtangaben über Organe und Arbeitnehmer

	2024/25	2023/24
Arbeiter durchschnittlich	43	47
Angestellte durchschnittlich	17	17
Aushilfen durchschnittlich	5	3
	<u>65</u>	<u>67</u>

Im Geschäftsjahr 2024/25 waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Herr Mag. Michael Seifert  
Frau Mag. Nikola Seifert  
Herr Christian Fischer

Herr Mag. Michael Seifert sowie Herr Christian Fischer vertreten die Gesellschaft gemeinsam mit einem/einer weiteren Geschäftsführer/in oder einer/einem Prokuristin/Prokuristen.

Frau Mag. Nikola Seifert vertritt die Gesellschaft gemeinsam mit Herrn Mag. Michael Seifert oder mit Herrn Christian Fischer oder einer/einem Prokuristin/Prokuristen.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. Überdies wurden für die Geschäftsführer keine Haftungen übernommen. Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Geschäftsjahr 2024/25 keine Bezüge der XXXLutz-IMSE GmbH.

Im Geschäftsjahr 2024/25 waren folgende Prokuristen bestellt:

Herr Mag. Roland Werner  
Herr Mag. Peter Wrba

Die Prokuristen vertreten die Gesellschaft jeweils gemeinsam mit einer/einem Geschäftsführer/in.

### **Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf den Jahresabschluss haben.

### **Konzernabschluss und Aufwendungen für die Abschlussprüfung**

Die XXXLutz-IMSE GmbH ist gemäß § 189a Z 8 UGB iVm § 244 UGB als verbundenes Unternehmen in den Konzernabschluss der Muttergesellschaft RAS Beteiligungs GmbH einbezogen, die den Konzernabschluss am Sitz der Gesellschaft in 4600 Wels aufstellt. Dieser Konzernabschluss der XXXLutz-Gruppe wird am Landesgericht Wels veröffentlicht und ist dort erhältlich.

Daher unterbleibt die Angabe gemäß § 238 Abs 1 Z 18 UGB. Diese Informationen sind im Konzernabschluss der RAS Beteiligungs GmbH enthalten.

### **Gruppenbesteuerung**

Seit dem Wirtschaftsjahr 2004/05 ist die XXXLutz-IMSE GmbH (vormals XXXLutz Immobilien GmbH) Gruppenmitglied der steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der RAS Beteiligungs GmbH als Gruppenträgerin. Ein entsprechender Steuerumlagevertrag zwischen Gruppenträgerin und der XXXLutz-IMSE GmbH als Gruppenmitglied wurde abgeschlossen.

Mit der Einbuchung der Verbindlichkeit aus der Steuerumlage an die RAS Beteiligungs GmbH wurde gemäß Steuerumlagevertrag auf Basis der Steuerrechnung entsprechend vorgesorgt, wobei die Steuerumlage auch die steuerlichen Ergebnisse der ARS-Immobilien GmbH, der EHRENHÖFLER Leasing GmbH sowie der BRAWE-IMPULS Gebäudeleasing GmbH (Tochtergesellschaften mit Ergebnisabführungsverträgen) umfasst. Die Steuerumlage für das Geschäftsjahr 2024/25 beträgt € 4.586.037,00.

Die Gesellschaft ist Teil einer multinationalen Unternehmensgruppe im Sinne des Mindestbesteuerungsgesetzes (MinBestG). Aufgrund einer rein inländischen Steuerpflicht und einer effektiven Steuerquote von über 15 % fällt keine Ergänzungssteuer in Österreich an.

**Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Bilanzgewinn einen Betrag in Höhe von € 24.400.000,00 an die Gesellschafterinnen entsprechend ihrer Beteiligung am Stammkapital auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

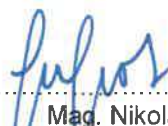
**Unterfertigung Jahresabschluss**

Dieser Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, wurde von den Geschäftsführern erstellt und im Folgenden unterzeichnet.

Wels, am 27. Juni 2025

**Geschäftsführung**

  
.....  
Mag. Michael Seifert

  
.....  
Mag. Nikola Seifert

  
.....  
Christian Fischer