



---

**Jahresabschluss 31.03.2025**

---

FN 094005v

FIRMA

RAS Beteiligungs 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: klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.04.2023 bis 31.03.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

22.01.2026

AUFGESTELLT VON

PRÜFWERT:

0E906F943CA5059BA46D96DBBA0A0C7E2D9D6D  
F39BE73EC7DC4AEBA1083B5825

Mag. Michael Seifert , geb. 07.08.1982

Mag. Mario Brozovic , geb. 07.06.1974

Mag. Nikola Seifert , geb. 17.12.1992

Fabian Roman Seifert , geb. 19.05.1995

**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>1.104.765.023,61</b>	<b>1.305.594</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.050.361.615,37</b>	<b>1.051.115</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>130.509.682,33</b>	<b>132.303</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	129.895.833,02	131.708
davon Grundwert	77.997.805,06	77.998
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	613.849,31	596
<b>Finanzanlagen</b>	<b>919.851.933,04</b>	<b>918.812</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	755.976.069,70	755.576
Beteiligungen	163.875.863,34	163.236
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>51.270.954,58</b>	<b>252.309</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>44.035.089,82</b>	<b>249.198</b>
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	11.017.533,00	220.530
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	11.009.476,00	5.631
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28.490.028,49	28.490
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.527.528,33	177
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>7.235.864,76</b>	<b>3.112</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>655.194,66</b>	<b>806</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>2.477.259,00</b>	<b>1.364</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>1.104.765.023,61</b>	<b>1.305.594</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>563.290.246,78</b>	<b>686.777</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>4.000.000,00</b>	<b>4.000</b>
Stammkapital	4.000.000,00	4.000
davon eingezahlt	4.000.000,00	4.000
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>414.693.695,29</b>	<b>414.694</b>
gebundene	8.680,63	9
nicht gebundene	414.685.014,66	414.685
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>146.013.931,01</b>	<b>146.014</b>
gesetzliche Rücklage	13.931,01	14
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	146.000.000,00	146.000
<b>Bilanzverlust / Bilanzgewinn</b>	<b>-1.417.379,52</b>	<b>122.070</b>
davon Gewinnvortrag	5.069.660,40	409
<b>Rückstellungen</b>	<b>580.709,08</b>	<b>2.091</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>305.000,00</b>	<b>1.798</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>275.709,08</b>	<b>293</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>540.894.067,75</b>	<b>616.726</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>	<b>21.893.950,71</b>	<b>109.645</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>519.000.117,04</b>	<b>507.080</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>218.151.239,00</b>	<b>177.605</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	20.183.449,00	59.454
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	197.967.790,00	118.151
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>110.948,50</b>	<b>15</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	110.948,50	15
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>321.620.471,12</b>	<b>239.038</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	588.144,08	109
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	321.032.327,04	238.929
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	<b>0,00</b>	<b>200.000</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	50.000

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	150.000
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.011.409,13</b>	<b>67</b>
davon gegenüber Abgabenbehörden	13.112,16	5
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3.921,77	3
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.011.409,13	67

## **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**

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2024/25 planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen. Die Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:

Gebäude (inkl. Investitionen in fremde Objekte): von 33 bis 40 Jahren  
Außenanlagen: von 4 bis 15 Jahren

#### **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 waren nicht erforderlich.

### **3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden Zahlungen berücksichtigt, die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistet wurden, jedoch Leistungszeiträume nach dem Abschlussstichtag betreffen.

### **4. Aktive latente Steuern**

Für Differenzen zwischen unternehmens- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, wurden aktive 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. 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.

### **6. Verbindlichkeiten**

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

## II. Erläuterungen zur Bilanz

### AKTIVA

**1. Anlagevermögen €1.050.361.615,37 VJ TEUR 1.051.115**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage III, Seite 5) ersichtlich.

Der Grundwert der ausgewiesenen Grundstücke beträgt € 77.997.805,06 (VJ TEUR 77.998).

Die Angaben gemäß § 238 Abs. 1 Z 4 UGB unterbleiben gemäß § 242 Abs. 2 Z 2 UGB, da sie geeignet sind, dem bilanzierenden Unternehmen bzw. den Beteiligungsunternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen.

**2. Umlaufvermögen € 51.270.954,58 VJ TEUR 252.309**

Die Forderungen aus Steuerumlagen 2025 gegenüber den Gruppenmitgliedern wurden gemäß Steuerumlagevertrag entsprechend aktiviert.

Für Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände besteht keine wechselseitige Verbriefung.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von € 107.734,33 (VJ TEUR 177) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

**3. Rechnungsabgrenzungsposten € 655.194,66 VJ TEUR 806**

Die Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von € 655.194,66 beinhalten Aufwendungen, die erst im Folgejahr im Sinne einer periodenreinen Gewinnermittlung aufwandswirksam verrechnet werden.

**4. Aktive latente Steuern € 2.477.259,00 VJ TEUR 1.364**

Im Geschäftsjahr 2024/25 entstandene aktive latente Steuern in Höhe von € 2.477.259,00 (VJ TEUR 1.364) beruhen insbesondere auf Differenzen zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen im Sachanlagevermögen, bei den Geldbeschaffungskosten, der Jubiläumsgeldrückstellung, aus Zinsvorträgen sowie der Steuerumlagenabgrenzungen. Der angewendete Ertragsteuersatz betrug im Geschäftsjahr 23% (Vorjahr 23%).

### PASSIVA

**1. Eigenkapital € 563.290.246,78 VJ TEUR 686.777**

Das eingeforderte Stammkapital betrug zum Bilanzstichtag € 4.000.000,00 und war zur Gänze einbezahlt.

Die gebundenen und nicht gebundenen Kapitalrücklagen in Höhe von insgesamt € 414.693.695,29 resultieren aus Sacheinlagen von Beteiligungen sowie aus Großmutterzuschüssen.

Der Bilanzverlust in Höhe von € -1.417.379,52 ergibt sich aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von € 5.069.660,40 und dem Jahresfehlbetrag in Höhe von € -6.487.039,92.

**2. Rückstellungen € 580.709,08 VJ TEUR 2.091**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 275.709,08 betreffen:

Personalarückstellungen	€	165.709,08
Prüfung und Beratung	€	110.000,00
<b>Summe</b>	<b>€</b>	<b><u>275.709,08</u></b>

**3. Verbindlichkeiten € 540.894.067,75 VJ TEUR 616.726**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von € 185.856.163,33 (Vorjahr TEUR 75.945) über Pfandrechte dinglich besichert. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen in Höhe von € 116.530.424,00 (VJ TEUR 63.300).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 110.948,50 betreffen diverse Lieferanten aus der ordentlichen Geschäftstätigkeit.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen insbesondere einen konzerninternen langfristigen Rahmenkreditvertrag. Die Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt € 0,00 (VJ TEUR 0).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von € 1.011.283,93 (VJ TEUR 67) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

**4. Haftungsverhältnisse € 31.794.226,78 VJ TEUR 31.979**

Es bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von € 31.794.226,78 (VJ TEUR 31.979) aus gegebenen Pfandrechten. Diese bestehen zur Gänze gegenüber verbundenen Unternehmen. Für sämtliche Pfandrechte bestehen Rückgriffsforderungen in gleicher Höhe.

**5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die finanziellen Verpflichtungen aufgrund von Leasing- und Mietverhältnissen belaufen sich für das folgende Geschäftsjahr auf € 265.806,76 (VJ TEUR 277) und für die folgenden 5 Geschäftsjahre auf € 1.329.033,80 (VJ TEUR 1.384). Die finanziellen Verpflichtungen bestehen in Höhe von € 11.061,72 (folgendes Geschäftsjahr) bzw. in Höhe von € 55.308,60 (folgende 5 Geschäftsjahre) gegenüber verbundenen Unternehmen.

**6. Derivate Finanzinstrumente**

Zur Konditionensicherung wurde im Geschäftsjahr 2015/16 ein Zinsswap in Höhe von € 20.000.000,00 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	
				Marktwerte 31.3.2025	Laufzeit
Zinsswap Erste Bank	1.4.2015	20.000.000,00	1.205,53	0,00	1.4.2015-1.4.2025
<i>Vorjahr</i>	<i>1.4.2015</i>	<i>20.000.000,00</i>	<i>590.642,77</i>	<i>0,00</i>	<i>1.4.2015-1.4.2025</i>
Summe Zeitwerte		20.000.000,00	1.205,53	0,00	
Summe Rückstellung			<u>0,00</u>		
<i>Vorjahr</i>		<i>20.000.000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	

Die Bewertung der erforderlichen Rückstellung erfolgte durch das betreuende Kreditinstitut.

### Entwicklung des Anlagevermögens 2024/25

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Abschreibungen				kumulierte Abschreibungen		Buchwerte	
	Stand 1.4.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.3.2025	Stand 1.4.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.3.2025	Stand 31.3.2024	Stand 31.3.2025	Stand 31.3.2024	Stand 31.3.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	152.710.008,54	557.205,89	0,00	153.267.214,43	21.002.460,70	2.368.920,71	0,00	23.371.381,41	129.895.833,02	131.707.547,84	131.707.547,84	131.707.547,84
2. Anlagen in Bau	595.634,79	18.214,52	0,00	613.849,31	0,00	0,00	0,00	0,00	613.849,31	595.634,79	595.634,79	595.634,79
	153.305.643,33	575.420,41	0,00	153.881.063,74	21.002.460,70	2.368.920,71	0,00	23.371.381,41	130.509.682,33	132.303.182,63	132.303.182,63	132.303.182,63
<b>II. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	755.576.069,70	400.000,00	0,00	755.976.069,70	0,00	0,00	0,00	0,00	755.976.069,70	755.576.069,70	755.576.069,70	755.576.069,70
2. Beteiligungen	163.235.655,53	10.694.133,61	10.053.925,80	163.875.863,34	0,00	0,00	0,00	0,00	163.875.863,34	163.235.655,53	163.235.655,53	163.235.655,53
	918.811.725,23	11.094.133,61	10.053.925,80	919.851.933,04	0,00	0,00	0,00	0,00	919.851.933,04	918.811.725,23	918.811.725,23	918.811.725,23
	1.072.117.368,56	11.669.554,02	10.063.925,80	1.073.732.996,78	21.002.460,70	2.368.920,71	0,00	23.371.381,41	1.050.361.615,37	1.051.114.907,86	1.051.114.907,86	1.051.114.907,86

### III. Sonstige Angaben

#### **Angaben über Organe und Arbeitnehmer**

Vom 1. April 2024 bis 31. März 2025 waren im Unternehmen durchschnittlich 2 Arbeitnehmer beschäftigt (Vorjahr: 2).

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

Herr Mag. Michael Seifert  
Herr Mag. Mario Brozovic  
Frau Mag. Nikola Seifert (seit 31. März 2025)  
Herr Fabian Roman Seifert (seit 31. März 2025)  
Frau Dr. Cornelia Leitl (bis 31. März 2025)  
Herr Dr. Thomas Kroiss (bis 31. März 2025)

Frau Mag. Nikola Seifert sowie Herr Fabian Roman Seifert vertreten mit Wirkung ab 31. März 2025 die Gesellschaft mit den Geschäftsführern Herrn Mag. Michael Seifert oder Herrn Mag. Mario Brozovic oder einem Prokuristen.

Die Geschäftsführer Herr Mag. Mario Brozovic und Herr Mag. Michael Seifert vertreten die Gesellschaft gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. Überdies wurden für die Geschäftsführung keine Haftungen übernommen.

Im Geschäftsjahr 2024/25 waren folgende Prokuristen bestellt:

Herr Mag. Roland Werner  
Herr Mag. Peter Wrba

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

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

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

#### **Konzernabschluss**

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

**Gruppenbesteuerung**

Seit dem Wirtschaftsjahr 2004/2005 ist die RAS Beteiligungs GmbH Gruppenträgerin der steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Ein entsprechender Steuerumlagevertrag zwischen RAS Beteiligungs GmbH und den Gruppenmitgliedern wurde abgeschlossen. Die Steuerumlage für das Geschäftsjahr 2024/25 beträgt € 5.534.922,00.


**Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzverlust 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, 27. Juni 2025

**Geschäftsführung**

.....  
Mag. Mario Brozovic



.....  
Mag. Michael Seifert



.....  
Fabian Roman Seifert



.....  
Mag. Nikola Seifert