



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 228755f

FIRMA

Landes-Immobilien GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

26.08.2025

UNTERZEICHNET VON

DI Alois Aigner, geb 03.11.1969

am 31.03.2025

Ing. Christoph Schragl MSc, geb 07.09.1987

am 31.03.2025

PRÜFWERT: 409a62f109865b955e4b6ed79f2142a7

Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	719.590.636,67	722.215
Anlagevermögen	705.975.009,71	701.038
Sachanlagen	702.877.359,71	697.940
Grundstücke und Bauten	636.027.355,62	645.967
davon Grundwert	180.056.869,72	181.760
technische Anlagen	35.419.474,93	33.148
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.623.432,60	8.881
Anlagen in Bau	22.807.096,56	9.944
Finanzanlagen	3.097.650,00	3.098
Anteile an verbundenen Unternehmen	35.000,00	35
Beteiligungen	3.062.650,00	3.063
Umlaufvermögen	10.015.626,96	21.178
Vorräte	292.340,65	278
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.056.172,85	6.919
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	270.126,68	63
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	6.786.046,17	6.856
Guthaben bei Kreditinstituten	2.667.113,46	13.980
Rechnungsabgrenzungsposten	3.600.000,00	0
PASSIVA	719.590.636,67	722.215
Eigenkapital	249.332.195,20	248.100
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	249.297.195,20	248.065
Investitionszuschüsse	3.360.434,52	3.480
Rückstellungen	862.582,09	569
Verbindlichkeiten	466.035.424,86	470.067
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	434.929.067,79	443.525
Anleihen	50.000.000,00	55.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	939.415,53	1.123
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	8
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	415.096.009,33	413.935

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	16.360.860,44	15.906
sonstige betriebliche Erträge	2.923.923,01	1.847
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	1.888.600,00	218
übrige	1.035.323,01	1.629
Personalaufwand	-757.516,41	-610
Gehälter	-593.556,27	-448
soziale Aufwendungen	-163.960,14	-162
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-116.651,70	-120
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-47.308,44	-42
Abschreibungen	-19.319.058,15	-19.461
auf Sachanlagen	-19.319.058,15	-19.461
sonstige betriebliche Aufwendungen	-27.621.121,15	-19.568
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-861.356,81	-799
Zwischensumme - Betriebserfolg	-28.412.912,26	-21.885
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.783,33	149
davon aus verbundenen Unternehmen	21.201,41	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.655.243,12	-2.620
davon betreffend verbundene Unternehmen	-2.255.884,48	-2.128
Zwischensumme - Finanzerfolg	-2.629.459,79	-2.470
Ergebnis vor Steuern	-31.042.372,05	-24.356
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-60.594,83	-2
Ergebnis nach Steuern	-31.102.966,88	-24.357
JAHRESFEHLBETRAG	-31.102.966,88	-24.357
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	31.102.966,88	24.357
BILANZGEWINN	0,00	0

Landes-Immobilien GmbH

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

I. ANWENDUNG DER UNTERNEHMENSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde von der Geschäftsführung der Landes-Immobilien GmbH nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung aufgestellt.

Die Gesellschaft ist als mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die bisherige Form der Darstellung wurde auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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.

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 drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2024 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert unter je EUR 1.000,00) werden im Zugangsjahr aktiviert und voll abgeschrieben. Gemäß steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Die Anschaffungskosten der vom Land Oberösterreich in fünf Tranchen erworbenen Immobilien wurden mittels Bewertungsgutachten nach allgemein anerkannten Methoden ermittelt. Dabei wurden Büro- und Verwaltungsgebäude sowie unbebaute Grundstücke nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Immobilien bei denen die Berechnung eines Ertragswertes nicht möglich war, wurden mit einem Substanzwert angesetzt. Die erworbenen Immobilien wurden einzeln bewertet.

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibung erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

Landes-Immobilien GmbH

Bauten, einschließlich Bauten auf fremden Grund	10 bis 100 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	4 bis 33 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 bis 25 Jahre

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten oder beizulegendem Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet. Die Anschaffungskosten werden nach dem gleitenden Durchschnittspreisverfahren ermittelt.

Forderungen werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Für erkennbare Risiken wurden Einzelwertberichtigungen 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.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	<i>Stand am</i> 31.12.2024	<i>Stand am</i> 31.12.2023
	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.769.356,49	1.040.190,09
<i>davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr</i>	<i>107.250,00</i>	<i>214.500,00</i>
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	270.126,68	63.083,90
<i>davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.016.689,68	5.816.077,52
<i>davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

In den sonstigen Forderungen sind keine Erträge enthalten, die nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Landes-Immobilien GmbH

Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 2.667.113,46 (Vorjahr: TEUR 13.980,1) bestehen bei verbundenen Unternehmen.

Beteiligungsverhältnis der Landes-Immobilien GmbH

BEG Bruckner-Universität Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Eigenkapital per 31.12.2024 EUR	Jahresergebnis per 31.12. 2024 EUR
100 %	37.050.097,53	0,00

Toscana Verpachtungs GmbH	Eigenkapital per 31.12.2024 EUR	Jahresergebnis per 31.12. 2024 EUR
50 %	8.296.355,03	150.810,80

Förderungen

	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugang EUR	Auflösung (Afa) EUR	Stand am 31.12.2024 EUR
Förderungen	3.029.518,54	70.000,00	189.539,02	2.909.979,52
Investitionszuschüsse	450.455,00	0,00	0,00	450.455,00
	3.479.973,54	70.000,00	189.539,02	3.360.434,52

Rückstellungen

	Stand am 01.01.2024 EUR	Verbrauch EUR	Zuweisung EUR	Stand am 31.12.2024 EUR
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	13.870,00	13.870,00	19.260,00	19.260,00
Nicht konsumierte Urlaube	81.449,62	81.449,62	81.574,48	81.574,48
Ausstehende Eingangsrechnungen	473.362,13	473.362,13	761.747,61	761.747,61
Energiesparcontracting	0,00	0,00	0,00	0,00
	568.681,75	568.681,75	862.582,09	862.582,09

Landes-Immobilien GmbH

Verbindlichkeiten

	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 31.12.2023 EUR
1. Anleihen	50.000.000,00	55.000.000,00
davon Verb. gegen verbundene Unternehmen	50.000.000,00	55.000.000,00
<i>davon Verbindlichkeiten < 1 Jahr</i>	5.000.000,00	5.000.000,00
<i>davon Verbindlichkeiten Restlaufzeit 1 - 5 Jahre</i>	20.000.000,00	20.000.000,00
<i>davon Verbindlichkeiten länger als 5 Jahre</i>	25.000.000,00	30.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten	939.415,53	1.123.377,27
davon Verb. gegen verbundene Unternehmen	914.173,03	1.086.145,29
<i>davon Verbindlichkeiten < 1 Jahr</i>	871.677,77	1.040.123,33
<i>davon Verbindlichkeiten Restlaufzeit 1 - 5 Jahre</i>	58.474,74	58.958,68
<i>davon Verbindlichkeiten länger als 5 Jahre</i>	9.263,02	24.295,26
<i>davon Verb. mit dinglicher Sicherheit (Hypothek)</i>	67.737,76	83.253,94
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und aus Deckungsrücklässen	15.272.004,21	10.661.812,27
<i>davon Verbindlichkeiten < 1 Jahr</i>	15.157.208,31	10.598.507,91
<i>davon Verbindlichkeiten Restlaufzeit 1 - 5 Jahre</i>	114.795,90	63.304,36
<i>davon Verbindlichkeiten länger als 5 Jahre</i>	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegen verb. Unternehmen	0,00	7.664,40
<i>davon Verbindlichkeiten < 1 Jahr</i>	0,00	7.664,40
<i>davon Verbindlichkeiten Restlaufzeit 1 - 5 Jahre</i>	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	399.824.005,09	403.273.675,33
<i>davon Verbindlichkeiten < 1 Jahr</i>	10.077.470,96	9.895.177,96
<i>davon Verbindlichkeiten Restlaufzeit 1 - 5 Jahre</i>	40.309.883,84	39.580.711,84
<i>davon Verbindlichkeiten länger als 5 Jahre</i>	349.436.650,29	353.797.785,53

Die Anleihe der Landes-Immobilien GmbH in Höhe von EUR 100.000.000,- wurde für die Zeit 2010 bis 2034 bei der Oö. Landesbank AG aufgelegt. Die Tilgung erfolgt ab dem Jahr 2015.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten < 1 Jahr sind die abgegrenzten Zinsen in Höhe von EUR 871.677,77 (Vorjahr: TEUR 1.040,1) enthalten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Darlehen in Höhe von EUR 399.340.871,27 (Vorjahr: TEUR 402.756) gegenüber dem Land Oberösterreich enthalten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Aufwände enthalten, die nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Landes-Immobilien GmbH

IV. ERGÄNZENDE ANGABEN

Bei der Betriebsprüfung am 4. März 2009 wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Grundstücksvermietung keine betrieblichen Einkünfte vorliegen. Es handelt sich daher bei der Landes-Immobilien GmbH laut BP-Bericht Tz 3 um einen Liebhabereibetrieb.

Organe der Gesellschaft

Bis 30. Juni 2024 war Herr Mag. Gerhard Burgstaller, Linz, zum Geschäftsführer bestellt. Mit 01. Juli 2024 wurden Herr Ing. Christoph Schragl, MSc und Herr DI Alois Aigner als Geschäftsführer bestellt.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung werden unter Anwendung der Schutzklausel gem. § 242 Abs. 4 UGB nicht aufgeschlüsselt.

Personelles

Die Vollzeitäquivalente für unselbständig Beschäftigte betrug zum Jahresende 6,25. In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind nur Aufwendungen für die Mitarbeitervorsorgekasse enthalten.

Konzernverhältnisse

Gemäß UGB wird nachstehend über das Unternehmen berichtet, das den Konzernabschluss für den größten sowie für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt:

OÖ Landesholding GmbH
4021 Linz, Landhausplatz 1
Landesgericht Linz
FN 266251x

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 0 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer beliefen sich im Geschäftsjahr auf 19.260 Euro (Vorjahr: 13,9 TEUR).

Linz, am 31. März 2025


Ing. Christoph Schragl, MSc
(Geschäftsführer)


DI Alois Aigner
(Geschäftsführer)

Anlagenspiegel zum 31.12.2024

in EUR

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2024	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2023
Sachanlagen											
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	889.661.799,30	5.756.000,91	2.870.356,74	2.454.497,03	895.201.940,50	243.694.676,57	15.888.643,82	408.735,51	259.174.584,88	636.027.355,62	645.967.122,73
a. Unbebaute Grundstücke	109.735.209,92	25.160,00	1.516.816,00	0,00	108.243.553,92	1.289.563,57	0,00	0,00	1.289.563,57	106.953.990,35	108.445.646,35
b. Bebaute Grundstücke	73.314.079,40	0,00	211.200,00	0,00	73.102.879,40	0,00	0,00	0,00	0,00	73.102.879,40	73.314.079,40
c. Betriebs- und Geschäfts- gebäude auf eigenem Grund	706.612.509,98	5.730.840,91	942.340,74	2.454.497,03	713.855.507,18	242.405.113,00	15.888.643,82	408.735,51	257.885.021,31	455.970.485,87	464.207.398,98
2. Technische Anlagen und Maschinen	66.429.351,43	2.767.826,97	455.651,33	2.385.530,43	71.127.057,50	33.281.503,55	2.830.541,27	404.462,25	35.707.582,57	35.419.474,93	33.147.847,88
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.024.804,02	497.309,58	186.168,52	46.964,22	18.382.709,30	9.143.208,99	746.033,86	129.964,15	9.759.276,70	8.823.432,60	8.881.397,03
a. Betriebs- und Geschäftsausst.		442.958,35	131.817,29				691.682,63	75.612,92			
b. geringwertige WG		54.351,23	54.351,23				54.351,23	54.351,23			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	9.943.746,60	17.750.341,64	0,00	-4.886.991,68	22.807.096,56	0,00	0,00	0,00	0,00	22.807.096,56	9.943.746,60
Finanzanlagen											
Anteile an verb. Unternehmen und Beteiligungen	35.000,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00	35.000,00
Beteiligungen	3.062.650,00	0,00	0,00	0,00	3.062.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.062.650,00	3.062.650,00
Summe	987.157.151,35	26.771.479,10	3.312.176,59	0,00	1.010.616.453,86	286.119.387,11	19.465.218,95	943.161,91	304.641.444,15	705.975.009,71	701.037.764,24
Grundwert: (Stand am 31.12.2024)	180.056.869,75										

Landes-Immobilien GmbH

LAGEBERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Gegenstand des Unternehmens ist

- die Bereitstellung von Raum für Landeszwecke allein oder gemeinsam mit Dritten,
- der Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung von Liegenschaften und Räumlichkeiten,
- die Errichtung und Erhaltung von Bauten,
- zentrale Gebäudebewirtschaftungsdienstleistungen,
- die Durchführung sonstiger mit dem Unternehmensgegenstand in Zusammenhang stehender Hilfs- und Nebengeschäfte unter Ausschluss aller den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes unterliegenden Geschäfte,

jeweils unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Landes Oberösterreich.

Weiters ist die Gesellschaft berechtigt, zur Errichtung und zum Betrieb der Liegenschaften Beteiligungen an Unternehmen mit gleichgelagerten und/oder ergänzenden Unternehmenszwecken einzugehen.

Die Landes-Immobilien GmbH ist eine 100%-Tochtergesellschaft der beim Landesgericht Linz unter FN 266251x registrierten OÖ Landesholding GmbH, Landhausplatz 1, 4021 Linz.

GESCHÄFTSVERLAUF

Wie schon in den vergangenen Jahren wurden im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten Maßnahmen in die Substanzerhaltung der Gebäude und Liegenschaften gesetzt, wobei der Hauptfokus auf der thermischen Sanierung, der nachhaltigen Energiegewinnung und der Sicherheit liegt.

In der Berufsschule Freistadt wurden die Baumaßnahmen abgeschlossen. Der sanierte und adaptierte Turnsaal und das sanierte Internat sind an die Nutzerinnen und Nutzer übergeben worden.

In der Landw. Berufs- und Fachschule Waizenkirchen wurden die Bauarbeiten für den Umbau und die Erweiterung plangemäß fortgesetzt.

In der Promenade 33 wurden die Räumlichkeiten für die zukünftige Nutzung durch die Polizei umgebaut. Die Übergabe erfolgt im Frühjahr 2025. In diesem Zusammenhang haben auch die Planungen für den Umbau der derzeit von der Polizei genutzten Räume im Landhaus begonnen.

Die Baumaßnahmen hinsichtlich der Gebäudekühlung des Objekts Kärntnerstraße 14 – 16 (Bezirkshauptmannschaft Linz-Land und Abteilung Informationstechnologie) durch externe Fernkälte werden weitergeführt. Mittlerweile wurde die Kühlung für das 6. und 7. Obergeschoss in Betrieb genommen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden rd. 26,7 Mio. Euro in den Neubau und in Generalsanierungen investiert, der Instandhaltungsaufwand für die rd. 240 Liegenschaften lag bei 22,8 Mio. Euro.

Die Finanzierung der Investitionsprojekte erfolgte durch Zuschüsse und Darlehen des Landes Oberösterreich.

Verkauft wurde die ehemalige Landw. Berufs- und Fachschule Weyregg sowie eine Teilfläche des Landesguts Otterbach.

Der Jahresfehlbetrag wird durch die Auflösung von nicht gebundenen Kapitalrücklagen ausgeglichen.

Landes-Immobilien GmbH

Kennzahlen zur Ertragslage

	2024	2023
Umsatzerlöse	TEUR 19.814	TEUR 18.230
EBIT	TEUR -28.413	TEUR -21.885

Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind Rentabilitätskennzahlen nicht aussagekräftig.

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2024	2023
Nettoverschuldung	0,20	0,23
Nettoumlaufvermögen	TEUR-21.198	TEUR-5.578
Eigenkapitalquote	34,65%	34,40%

Die Nettoverschuldung errechnet sich aus der Summe der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Anleihe dividiert durch die Summe des Eigenkapitals.

Das Nettoumlaufvermögen errechnet sich aus der Summe des Umlaufvermögens abzüglich der Forderungen > 1 Jahr und der kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Zu den Cash-Flow Kennzahlen wird auf die Beilage zum Lagebericht verwiesen.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Im Jahr 2024 wurden 14 weitere Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen. Die installierte solare Spitzenleistung stieg dadurch mit Ende 2024 auf rd. 7.300 kWp. In diesem Zusammenhang installierte Batteriespeicherlösungen ermöglichen eine Erhöhung des Eigenverbrauchsanteil.

Im Zusammenhang mit der Forcierung der E-Mobilität innerhalb des Landes OÖ. ist es notwendig, die entsprechende Ladeinfrastruktur zur Verfügung zu stellen. Bis Ende 2024 waren bereits rd. 120 Ladestationen – darunter 2 Hypercharger (Schnellladestationen) – in Betrieb.

Durch die von der Landes-Immobilien GmbH umgesetzten thermischen Sanierungsmaßnahmen und den sonstigen Maßnahmen des Energie-Effizienz-Programmes Oberösterreich "EnergieStar 2010" wurde erreicht, dass von 2005 bis 2024 der Energieeinsatz pro m² für Raumheizung und Warmwasser (klimabereinigt) für alle Gebäude um ca. 25 % gesenkt werden konnte

Im Bereich der Wärmeversorgung wurden 5 Gas- und Ölheizungsanlagen auf Fernwärme aus Biomasse umgestellt.

Die Landes-Immobilien GmbH hat bisher bei 8 Objekten das zertifizierte Umweltmanagementsystem „EMAS“ eingeführt.

Die Anzahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer lag mit Jahresende 2024 bei 10 Personen.

Landes-Immobilien GmbH

RISIKOBERICHT

Ein mögliches Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko besteht nicht.

FORSCHUNG & ENTWICKLUNG

Die Landes-Immobilien GmbH ist im Bereich der Forschung & Entwicklung nicht tätig.

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN UND FINANZINSTRUMENTE

Die Landes-Immobilien GmbH verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Die Landes-Immobilien GmbH verfügt über keine derivativen Finanzinstrumente.

STRATEGISCHER AUSBLICK

Fortgeführt werden die Bauarbeiten im Bereich der Landw. Berufs- und Fachschulen in Waizenkirchen.

Die Planungen für die Aufstockung des Werkstätentrakts in der Berufsschule 3 Linz und für die Errichtung eines Kompetenzzentrums „Farbe“ am Berufsschulstandort in Kremsmünster sind soweit abgeschlossen worden, dass die Projekte im Jahr 2025 gestartet werden können.

Die Planungen für die Generalsanierung des Bestandsgebäudes inkl. der Errichtung eines Zubaus in der BH Grieskirchen-Eferding werden ebenso wie die Planungen für die Sanierung und Erweiterung des Gebäudes in der Ludlgasse 16 fortgesetzt.

Im Jahr 2025 werden auf den Gebäuden der Landes-Immobilien GmbH zumindest neun weitere PV-Anlagen errichtet.

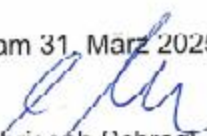
Für den weiteren Ausbau von PV-Anlagen wurden die potentiellen Flächen bzw. Leistungen erhoben. Unter Berücksichtigung des technologischen Fortschritts bei der Effizienz von PV Modulen ergibt sich folgendes Bild: Aus heutiger Sicht kann die Leistung der bestehenden PV-Anlagen mit 3.914 kWp in etwa verfünffacht werden. Damit würden wir im Endausbau eine Leistung von ca. 15.000 kWp installiert haben. Mit dieser Leistung können pro Jahr ca. 15.000.000 kWh an elektrischer Energie erzeugt werden. Dies entspricht dem Verbrauch von ca. 4.300 Haushalten.

Entsprechend unserem Ausbauplan sollen die zusätzlichen PV-Anlagen bis 2030 errichtet werden.

Im Jahr 2025 werden drei weitere Holz- bzw. Erdgasheizungsanlagen auf Fernwärme aus Biomasse umgestellt.

Zudem sollen bis zum Jahr 2027 alle bestehenden Ölheizungsanlagen durch umweltfreundlichere Anlagen ersetzt werden.

Linz, am 31. März 2025


Ing. Christoph Schragl, MSc
(Geschäftsführer)


DI Alois Aigner
(Geschäftsführer)

Indirekte Geldflussrechnung

in Euro	31.12.2024	31.12.2023
1. Ergebnis vor Steuern	-31.042.372,05	-24.355.685,93
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.465.218,95	19.606.184,76
3. +/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenst. des Invest.Ber.	-1.471.201,32	-198.576,89
4. Geldfluss aus dem Ergebnis	-13.048.354,42	-4.948.078,06
5. +/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, Ford. aus LL sowie anderer Aktiva	-3.750.947,37	389.057,52
6. +/- Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	293.900,34	-819.066,99
7. +/- Zunahme/Abnahme der Verb. aus LL sowie anderer Passiva	4.567.909,26	1.005.580,30
8. Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	-11.937.492,19	-4.372.507,23
9. - Zahlungen für Ertragssteuer	-60.594,83	-1.749,80
10. Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-11.998.087,02	-4.374.257,03
11. +Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	3.840.222,00	812.997,47
12. - Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-26.771.479,10	-16.913.454,44
13. - Investitionszuschüsse	-119.539,02	-134.624,71
14. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-23.050.796,12	-16.235.081,68
15. + Einzahlungen von Eigenkapital	32.334.882,37	31.809.532,02
16. - Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen, Darlehen und Finanzkrediten	-8.599.019,70	-5.772.197,41
17. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	23.735.862,67	26.037.334,61
18. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-11.313.020,47	5.427.995,90
19. + Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	13.980.133,93	8.552.138,03
20. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.667.113,46	13.980.133,93

Landes-Immobilien GmbH

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**Landes-Immobilien GmbH,
Linz,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum des Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Bestätigungsvermerk

Landes-Immobilien GmbH

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Das Datum des Bestätigungsvermerks ist der 31. März 2025 an dem wir unsere materielle Prüfung abgeschlossen haben.

Wels, am 31. März 2025

EOS Partner
Wirtschaftsprüfung und
Steuerberatung GmbH

	Unterzeichner	Regina Strasser
	Datum/Zeit-UTC	2025-04-03T14:55:28+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

ppa. Mag. Regina Strasser
Wirtschaftsprüferin

	Unterzeichner	Thiemo Stefanziosa
	Datum/Zeit-UTC	2025-04-03T14:35:01+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Mag. (FH) Thiemo Stefanziosa
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Landes-Immobilien GmbH

Gesellschafterbeschluss gemäß § 34 GmbHG

Auf Grundlage des am 08. April 2025 übermittelten geprüften Jahresabschlusses 2024 der Landes-Immobilien GmbH fasst die OÖ Landesholding GmbH als Alleingesellschafterin der Landes-Immobilien GmbH, Linz, gemäß § 34 GmbHG im schriftlichen Wege folgenden

Gesellschafterbeschluss:

1. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024, der mit einem Jahresfehlbetrag von 31.102.966,88 Euro (in Worten: einunddreißigmillionenhundertzweitausendneunhundertsechundsechzig 88/100 Euro) schließt, wird genehmigt.
2. Der Geschäftsführung der Landes-Immobilien GmbH wird für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung erteilt.
3. Der im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 ausgewiesene Jahresfehlbetrag in Höhe von 31.102.966,88 Euro wird durch Auflösung von nicht gebundenen Kapitalrücklagen bedeckt.

Linz, am 5.5.2025



Für die OÖ Landesholding GmbH: