



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 259904m

---

FIRMA

Internationale Immobilien  
Investitionsgesellschaft mbH

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 klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

17.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 2a682936716de8d0a22020f07a251418

Mag. Markus Richter, geb 19.07.1968

am 28.04.2025

Dr. Christof Rissbacher, geb 18.04.1976

am 28.04.2025

**Bestätigung des Einbringers**

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>130.318.753,75</b>	<b>100.082</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>90.571.952,21</b>	<b>86.655</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	8.391.262,68	8.485
Finanzanlagen	82.180.689,53	78.171
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>39.744.501,54</b>	<b>13.427</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	39.743.439,66	13.426
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.061,88	1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	2.300,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>130.318.753,75</b>	<b>100.082</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>103.950.312,95</b>	<b>96.568</b>
eingefordertes Stammkapital	20.000.000,00	20.000
<i>Stammkapital</i>	20.000.000,00	20.000
<i>davon eingezahlt</i>	20.000.000,00	20.000
Kapitalrücklagen	0,00	0
Gewinnrücklagen	315.250,66	315
Bilanzgewinn	83.635.062,29	76.253
<i>davon Gewinnvortrag</i>	72.252.632,90	74.345
Rückstellungen	296.707,96	119
Verbindlichkeiten	26.071.732,84	3.395
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8.766.219,00	3.395
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

## offenzulegender Anhang

---

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

*Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.  
Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.  
Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.  
Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der Willkürfreiheit eingehalten.  
Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet.  
Dem Vorsichtsprinzip wurde entsprochen, indem insbesondere nur die am Bilanzstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2024 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

#### *Anlagevermögen:*

*Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die linearen planmäßigen Abschreibungen, die der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechen, vermindert wurden.*

*Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:*

- a) Grundstückseinrichtungen 8 bis 10 Jahre*
- b) Investitionen in fremden Gebäuden 10 Jahre*
- c) Betriebs- und Geschäftsausstattung 4 bis 10 Jahre*

*Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.*

*Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Börsenkursen zum Bilanzstichtag bewertet. Beteiligungen werden mit dem zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.*

*Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt*

*bei Beteiligungen nur, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind,*

*bei Wertpapieren des Anlagevermögens jedenfalls, wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist.*

*Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert.*

#### *Umlaufvermögen:*

*Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten angesetzt. Bei der Bewertung der Forderungen werden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.*

*Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Fremdwährungen vorhanden.*

#### *Latente Steuern:*

*Die Ermittlung latenter Steuern erfolgt gem. RÄG 2014 bilanzorientiert auf Basis des Temporary-Konzepts.*

*Grundsätzlich werden latente Steuern angesetzt, wobei es unerheblich ist, ob die Differenzen erfolgsneutral oder erfolgswirksam entstanden sind. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert dargestellt.*

*Gemäß § 198 Abs. 9 UGB werden passive latente Steuern in der Bilanz für Steuerbelastungen angesetzt, die sich aus in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauenden Differenzen zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen ergeben. Analog werden künftige Steuerentlastungen als aktive latente Steuern in der Bilanz berücksichtigt.*

#### *Rückstellungen und Verbindlichkeiten:*

*Die sonstigen Rückstellungen werden entsprechend § 211 Abs 1 UGB mit dem bestmöglichen Schätzwert des Erfüllungsbetrages ermittelt.*

*Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.*

*Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Fremdwährungen vorhanden.*

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

*Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.*

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

EUR 46.081.224,00

*Es besteht ein Haftungsverhältnis gegenüber*

*- der Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft zu Gunsten der FMZ Kitzbühel GmbH in Form einer gegebenen Sicherheit für Verbindlichkeiten bis zu einer Höhe von*

*€ 11.000.000,00 (VJ T€ 11.000),*

*- der Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft zu Gunsten der Imola Sud S.r.l. in*

*Form einer gegebenen Sicherheit für Verbindlichkeiten bis zu einer Höhe von €*

10.500.000,00 (VJ T€ 10.500),

- der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG zu Gunsten der Obertrum Handel und Wohnen GmbH in Form einer gegebenen Sicherheit für eine Kreditsumme in Höhe von €

4.916.666,00 (VJ T€ 0) und

- der Vorarlberg Landes- und Hypothekenbank AG zu Gunsten der Dornbirn Handel und Wohnen GmbH in Form einer gegebenen Sicherheit für eine Kreditsumme in Höhe von € 13.000.000,00 (VJ T€ 0).

Verpflichtungen aus Leasingverträgen für das Folgejahr in Höhe von EUR 2.169.880; Verpflichtungen aus Leasingverträgen für die nächsten 5 Jahre in Höhe von EUR 6.664.558;

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

0

**Falls aktive latente Steuern gebildet werden:**

*Die gem. § 198 Abs 9 UGB aktivierten latenten Steuern beruhen im Wesentlichen auf temporären Differenzen aus dem Anlagevermögen.*

*Die latenten Steuern wurden zum Bilanzstichtag mit einem Steuersatz von 23% bewertet.*

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>93.404.059,85</b>	<b>4.010.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43.396,80</b>	<b>97.370.663,05</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>15.233.370,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43.396,80</b>	<b>15.189.973,52</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>78.170.689,53</b>	<b>4.010.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>82.180.689,53</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>6.748.710,84</b>	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>6.748.710,84</b>	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.798.710,84</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.798.710,84</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>86.655.349,01</b>	<b>90.571.952,21</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>8.484.659,48</b>	<b>8.391.262,68</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>78.170.689,53</b>	<b>82.180.689,53</b>

**Verbindlichkeitspiegel**

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>26.071.732,84</b>	<b>17.305.513,84</b>	<b>4.935.124,00</b>	<b>3.831.095,00</b>

## Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>