



REPUBLIK ÖSTERREICH  
FIRMENBUCH

FB

---

**Jahresabschluss 31.12.2025**

---

FN 481790s

**FIRMA**

Pfaffinger Immobilien GmbH

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

**GESCHÄFTSJAHR**

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

aufgestellt am 26.02.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: klein

**VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR**

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**PDF GENERIERT AM**

26.02.2026

**AUFGESTELLT VON**

Franz Pfaffinger , geb. 03.05.1972

**PRÜFWERT:**

B5ECE0BCF6BA6A6F4E5E5FE19599E215DE1EB6  
D535B716BBFD76BDF48B19AAE7

**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 EUR

|   | in EUR              | Vorjahr in EUR      |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>AKTIVA</b>   | <b>2.120.772,20</b> | <b>1.689.113,69</b> |
| <b>Anlagevermögen</b>                                 | <b>2.046.129,96</b> | <b>1.663.205,32</b> |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                     | 0,00                | 0,00                |
| Sachanlagen   | 1.803.977,19        | 1.024.246,99        |
| Finanzanlagen   | 242.152,77          | 638.958,33          |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                 | <b>74.642,24</b>    | <b>25.908,37</b>    |
| Vorräte   | 0,00                | 0,00                |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände         | 14.455,41           | 9.154,21            |
| Wertpapiere und Anteile                               | 0,00                | 0,00                |
| Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten | 60.186,83           | 16.754,16           |
| Rechnungsabgrenzungsposten                            | 0,00                | 0,00                |
| <b>PASSIVA</b>  | <b>2.120.772,20</b> | <b>1.689.113,69</b> |
| <b>Eigenkapital (Negatives Eigenkapital)</b>          | <b>1.753.506,51</b> | <b>1.667.481,04</b> |
| eingefordertes Stammkapital                           | 17.500,00           | 17.500,00           |
| Stammkapital  | 35.000,00           | 35.000,00           |
| sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen     | -17.500,00          | -17.500,00          |
| einbezahltes Stammkapital                             | 17.500,00           | 17.500,00           |
| <b>Kapitalrücklagen</b>                               | <b>173.959,68</b>   | <b>173.959,68</b>   |
| <b>Gewinnrücklagen</b>                                | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| <b>Bilanzgewinn (Bilanzverlust)</b>                   | <b>1.562.046,83</b> | <b>1.476.021,36</b> |
| davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag                    | 1.476.021,36        | 1.600.085,03        |
| <b>Investitionszuschüsse</b>                          | <b>14.757,98</b>    | <b>15.938,62</b>    |
| <b>Rückstellungen</b>                                 | <b>0,00</b>         | <b>3.300,00</b>     |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                              | <b>352.507,71</b>   | <b>2.394,03</b>     |
| Rechnungsabgrenzungsposten                            | 0,00                | 0,00                |

## 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):**

**3. Zugehörigkeit eines Postens der Bilanz auch zu (einem) anderen Posten, falls dies zur Aufstellung 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 nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung 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 entsprechend der gesetzlichen Regelungen 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 - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

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

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:**

**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:

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

Art und Form dieser Sicherheiten:

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

2

**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:

Sitzland des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

ausländisches Mutterunternehmen:

Ausländische Registernummer des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

ausländischer Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

Legal Entity Identifier (LEI) des Mutterunternehmens der Gesellschaft:

**15. Darstellung der Entwicklung der Posten des Anlagevermögens (Anlagenpiegel, § 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):**

**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 1.1.25        | Zugänge           | davon aktivierte<br>Zinsen für |             | Abgänge           | Zugänge/Abgänge<br>durch Umgründung | Stand 31.12.25      |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------|
|                                   |                     |                   | Fremdkapital                   | Umbuchungen |                   |                                     |                     |
| <b>Anlagevermögen</b>             | <b>2.072.260,73</b> | <b>874.793,58</b> | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b> | <b>396.889,78</b> | <b>0,00</b>                         | <b>2.550.164,53</b> |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00                | 0,00              | 0,00                           | 0,00        | 0,00              | 0,00                                | 0,00                |
| Sachanlagen                       | 1.433.302,40        | 874.793,58        | 0,00                           | 0,00        | 84,22             | 0,00                                | 2.308.011,76        |
| Finanzanlagen                     | 638.958,33          | 0,00              | 0,00                           | 0,00        | 396.805,56        | 0,00                                | 242.152,77          |

**Anlagenspiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

|  | Kumulierte<br>Wertberichtigungen<br>1.1.25 | laufende<br>Abschreibungen | laufende<br>Zuschreibungen | Wertberichtigungen<br>auf Zugänge |
|--|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>409.055,41</b>                          | <b>95.063,38</b>           | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>409.055,41</b>                          | <b>95.063,38</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>                       |

**Anlagenspiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

|  | Wertberichtigungen<br>auf Umbuchungen | Wertberichtigungen<br>auf Abgänge | Zugänge/Abgänge<br>durch Umgründung | Kumulierte<br>Wertberichtigungen<br>31.12.25 |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Anlagevermögen</b>                    | <b>0,00</b>                           | <b>84,22</b>                      | <b>0,00</b>                         | <b>504.034,57</b>                            |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>0,00</b>                         | <b>0,00</b>                                  |
| <b>Sachanlagen</b>                       | <b>0,00</b>                           | <b>84,22</b>                      | <b>0,00</b>                         | <b>504.034,57</b>                            |
| <b>Finanzanlagen</b>                     | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>0,00</b>                         | <b>0,00</b>                                  |

| Anlagenpiegel                            | Teil 4 | Nettobuchwerte | in EUR              |                     |
|--|--------|----------------|---------------------|---------------------|
|  |        |                | Buchwert 1.1.25     | Buchwert 31.12.25   |
| <b>Anlagevermögen</b>                    |        |                | <b>1.663.205,32</b> | <b>2.046.129,96</b> |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> |        |                | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| <b>Sachanlagen</b>                       |        |                | <b>1.024.246,99</b> | <b>1.803.977,19</b> |
| <b>Finanzanlagen</b>                     |        |                | <b>638.958,33</b>   | <b>242.152,77</b>   |