

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Allgemeine Grundsätze

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. Zur Fortführung des Unternehmens wird wie folgt ausgeführt:

Die IRMA Real Estate Development I GmbH ist eine Beteiligungsgesellschaft im Bereich Immobilienentwicklung. Über Jahre hinweg hat die IRMA/Immovate Gruppe auf Basis marktgerechter Fremdfinanzierungen erfolgreich entsprechende Vorhaben abgewickelt.

Die inflationsbedingten Verwerfungen am Kapitalmarkt hatten ab 2022 einen massiven Anstieg der Fremdkapitalkosten zur Folge, der im Kalkulationsrahmen bereits laufender Projekte nicht gedeckt war. Verluste musste die IRMA/Immovate Gruppe infolge des Scheiterns einer start-up-Beteiligung hinnehmen.

Die Geschäftsführung hat dieses Problem bei den finanzierenden Banken der Gruppe im Herbst 2023 adressiert und mit diesen im März 2024 eine fristenkongruente Neustrukturierung des Gesamtkreditobligos verhandelt. Teil dieser Regelung war eine Zufuhr frischen Fremdkapitals in der Höhe von drei Millionen Euro. Marktreife Immobilien werden im Rahmen eines abgestimmten, dem Marktumfeld angepassten Vertriebsplans verwertet und Potentialobjekte qualitativ weiterentwickelt.

Das Geschäftsmodell der IRMA/Immovate Gruppe in Verbindung mit der generellen Lage am Immobilienmarkt begründet ein gewisses, gegenüber dem Gesamtmarkt erhöhtes Kredit- und Liquiditätsrisiko.

**Gruppenbesteuerung:** Seit 2023 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG. Die Immovate Holding GmbH ist Gruppenträger.

Dabei werden die steuerlich maßgebenden Ergebnisse der Gruppenmitglieder dem steuerlich maßgebenden Ergebnis des Gruppenträgers zugerechnet. Zwischen den finanziell verbundenen inländischen Gesellschaften ist eine Regelung über den Steuerausgleich vereinbart worden:

Übernimmt der Gruppenträger den steuerlichen Gewinn des Gruppenmitglieds, verpflichtet sich das Gruppenmitglied, nach Ergehen des Steuerbescheides beim Gruppenträger eine Steuerumlage in Höhe der Körperschaftsteuer des Gruppenmitgliedes zu leisten. Übernimmt der Gruppenträger den steuerlichen Verlust des Gruppenmitglieds, wird der Verlust auf einem steuerlichen Verlustevidenzkonto erfasst. Im Falle des Ausscheidens des Gruppenmitgliedes ist unter Berücksichtigung der künftigen Ertragsplanung des Gruppenträgers und des Gruppenmitgliedes für am Verlustevidenzkonto bestehende übertragene Verluste des Gruppenmitgliedes eine Ausgleichszahlung vorgesehen.

### Anlagevermögen

Die Obere Donaustraße 61 Liegenschaftserrichtungs- und verwertungs GmbH wurde durch die Übertragung ihres Vermögens als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Verzicht auf die Liquidation mit der IRMA Real Estate Development I GmbH unter Anwendung der Bestimmungen des Artikel I des Umgründungssteuergesetzes verschmolzen. Das Vermögen ging im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die IRMA Real Estate Development I GmbH über. Verschmelzungstichtag war der 31.12.2020.

Im Zuge der Verschmelzung wurde zur Vermeidung eines durch die Verschmelzung bewirkten Verlusts das Wahlrecht nach § 202 Abs. 2 Z 2 UGB in Anspruch genommen (modifizierte Buchwertmethode bei Umgründungen). Nach dieser Bestimmung darf der Unterschiedsbetrag zwischen dem Gesamtbetrag der Gegenleistung und dem niedrigeren Saldo des übernehmenden Vermögens aktiviert werden. Dieser Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 11.314.578,72 wurde als Umgründungsmehrwert im Anlagevermögen dargestellt. Der Umgründungsmehrwert ist entsprechend den stillen Reserven fortzuführen. Die stillen Reserven sind im Hotelprojekt/Hotelgebäude enthalten, nachdem es sich dabei um das einzige Projekt der Gesellschaft handelt. Die Fertigstellung des Hotelprojektes/Hotelgebäude erfolgte erst mit Anfang 2022, womit auch mit der planmäßigen Abschreibung des Hotelgebäudes im Jahr 2022 begonnen wurde. Vor diesem Hintergrund wird der Umgründungsmehrwertes beginnend mit 2022 parallel zur Abschreibung des Hotelgebäudes aufgelöst. Die Abschreibung des Umgründungsmehrwertes im Jahr 2024 beträgt EUR 282.864,47.

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 13.776.891,54 (Vorjahr: EUR 13.776.891,54) enthalten.

### **Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

### Rückstellungen

#### **Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### Währungsumrechnung

Es gibt weder Fremdwährungsverbindlichkeiten noch -forderungen.

**Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung****Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert		Buchwert
	01.01.2024	Zugänge	01.01.2024	Abschreibungen	01.01.2024
	31.12.2024	Abgänge	31.12.2024	Zuschreibungen	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>					
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Umgründungsmehrwert	11.314.578,72	0,00	565.728,94	282.864,47	10.748.849,78
	11.314.578,72	0,00	848.593,41	0,00	10.465.985,31
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und Bauten	37.570.933,92	0,00	1.189.702,16	594.851,08	36.381.231,76
	37.570.933,92	0,00	1.784.553,24	0,00	35.786.380,68
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.004.172,30	0,00	729.798,93	0,00	274.373,37
	1.004.172,30	0,00	729.798,93	0,00	274.373,37
sonstige Ausleihungen	3.982.587,66	0,00	0,00	0,00	3.982.587,66
	3.982.587,66	0,00	0,00	0,00	3.982.587,66
	4.986.759,96	0,00	729.798,93	0,00	4.256.961,03
	4.986.759,96	0,00	729.798,93	0,00	4.256.961,03
Summe Anlagenspiegel	53.872.272,60	0,00	2.485.230,03	877.715,55	51.387.042,57
	53.872.272,60	0,00	3.362.945,58	0,00	50.509.327,02

**sonstige Forderungen**

Die Forderung gegenüber dem Gruppenträger durch die Übertragung der Verluste aus den Jahren 2023 und 2024 an diesen wurde im Jahr 2024 als Forderung in Höhe von gesamt EUR 632.984,85 aktiviert und über die Position Steuergutschrift des Gruppenträgers auf Grund Gruppenbildung in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Eine Abzinsung der Forderung konnte nicht vorgenommen werden, da die Außenstandsdauer nicht abschätzbar ist. Die sonstige Forderung gegenüber dem Gruppenträger beträgt somit gesamt EUR 632.984,85 (Vorjahr EUR 0,00).

**Eigenkapital**

Die Geschäftsführung nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt in der Beilage Stellung. Bei der Erstellung dieses Berichtes hat die Kanzlei Fidas Graz Steuerberatung GmbH nicht mitgewirkt und die Angaben keiner Überprüfung unterzogen.

**Rückstellungen**

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
<b>Rückstellungen</b>				
sonstige Rückstellungen				
sonstige Rückstellung	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00
Rückstellung Wirtschaftsprüfung	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00
Summe Rückstellungen	8.800,00	8.800,00	8.800,00	8.800,00

**Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 50.963.860,79).

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 59.535.492,64 (Vorjahr: EUR 58.610.149,45). Die Art der dinglichen Sicherung besteht in Hypotheken.

**Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen in Höhe von EUR 500,00 (Vorjahr: EUR 875,00) die Steuerumlage an den Gruppenträger.

Die Forderung gegenüber dem Gruppenträger aus den übertragenen Verlusten an diesen wurde im Jahr 2024 als Forderung in Höhe von EUR 632.984,85 (Vorjahr: EUR 0,00) aktiviert und über die Position Steuergutschrift des Gruppenträgers auf Grund Gruppenbildung in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

**Sonstige Angaben**

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Ing. Gangl Florian  
Ing. Kurschel Martin

Im Geschäftsjahr waren im Durchschnitt 0 Arbeitnehmer (Vorjahr: 0 Arbeitnehmer) beschäftigt.

01.09.2025

Datum, Unterschriften der Geschäftsführer

**Stellungnahme der Geschäftsführung zum negativen Eigenkapital der IRMA Real Estate Development I GmbH zum 31. Dezember 2024**

Die Gesellschaft weist im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ein negatives Eigenkapital in Höhe von EUR 8.368.313,97 aus.

Im Jahresabschluss der Gesellschaft wird die Liegenschaft Obere Donaustraße 61 mit einem Buchwert in Höhe von EUR 32.780.268,08 ausgewiesen. Ein von der Gesellschaft in Auftrag gegebenes Gutachten bei Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS weist einen Verkehrswert zum 30. Mai 2023 in Höhe von MEUR 81,6. Die stillen Reserven betragen somit MEUR 48,2 und übersteigen das negative Eigenkapital um rd. MEUR 40.

Unter Zugrundelegung des Verkehrswertes der im Anlagevermögen ausgewiesenen Liegenschaften liegt zum 31. Dezember 2024 keine Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinne vor.

Wien, 21. August 2025



IRMA Real Estate Development I GmbH