



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 032513p

FIRMA

UNIVERSALE International Realitäten
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 klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

11.06.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 387d00cfc4f4aead4809c8386dcd7cfc

Mag. Helmut Horvath, geb 22.06.1954
am 12.02.2025

Mag. Arnold Krassnitzer, geb 15.01.1965
am 12.02.2025

Dr. Peter Blaser, geb 22.11.1956
am 12.02.2025

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	174.049.323,81	173.487
Anlagevermögen	13.888.552,08	11.379
Immaterielle Vermögensgegenstände	730,00	2
Sachanlagen	8.207.607,92	8.360
Finanzanlagen	5.680.214,16	3.017
Umlaufvermögen	160.140.313,58	162.082
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	110.001.064,97	132.868
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	102.257.724,00	126.118
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	50.139.248,61	29.214
Rechnungsabgrenzungsposten	20.458,15	26
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	174.049.323,81	173.487
Eigenkapital	157.590.140,40	153.765
eingefordertes Stammkapital	32.715.000,00	32.715
<i>Stammkapital</i>	32.715.000,00	32.715
<i>davon eingezahlt</i>	32.715.000,00	32.715
Kapitalrücklagen	21.567.326,42	21.567
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	103.307.813,98	99.483
<i>davon Gewinnvortrag</i>	99.482.758,19	99.335
Rückstellungen	16.333.353,20	19.591
Verbindlichkeiten	125.830,21	130
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

offenzulegender Anhang

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

Der Jahresabschluss ist nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung 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 beachtet. Dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht wurde dadurch Rechnung getragen, dass einerseits nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden und andererseits für alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste Vorsorgen getroffen wurden.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

Immaterielle Vermögensgegenstände: Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Sachanlagen: Anschaffungs- bzw Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer:

- Bewegliches Anlagevermögen: 3-10 Jahre

Beim Immobilienvermögen erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung auf den Wert des aktuellen Immobiliengutachtens zum Bilanzstichtag, sofern der dort angeführte Wert den Buchwert der einzelnen Immobile unterschreitet.

Finanzanlagen: Anschaffungskosten vermindert um Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen. Die Wertminderungen werden durch Vergleich der Buchwerte mit dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapital der Beteiligung ermittelt.

Tritt in späteren Geschäftsjahren eine Werterhöhung ein, so wird die in einem vorangegangenen Geschäftsjahr durchgeführte außerplanmäßige Abschreibung im Umfang der eingetretenen Werterhöhung zugeschrieben, jedoch maximal bis zu den historischen Anschaffungskosten.

Rückstellungen für Pensionen: Die gemäß § 211 Abs 2 UGB gebotenen Rückstellungen zum 31.12.2023 wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected until credit method) gemäß IAS 19 „Employee Benefits“ gebildet. Dabei werden zukünftige Entgelt- und Rentenanpassungen mit 2,29 % (Vorjahr: 2,82 %) berücksichtigt. Als Berechnungsgrundlage wurden die österreichischen Pensionsversicherungstabellen nach AV() 2018 P-Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung — Pagler & Pagler (Angestelltenbestand) — verwendet. Die Witwenanwartschaften wurden individuell berücksichtigt. Der Rechnungszinssatz wurde mit 3,30 % p.a. (Vorjahr: 3,55 % p.a.) angesetzt.

Jubiläumsgelder: Die Ansprüche werden nach finanzmathematischen Grundsätzen mit einem Zinssatz von 1,78 % p.a. (Vorjahr: 1,75 % p.a.) berechnet.

Sonstige Rückstellungen: Bildung entsprechend der kaufmännischen Vorsicht unter Beachtung des Imparitätsprinzips.

Verbindlichkeiten: Passivierung mit dem Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung des Höchstwert- und Imparitätsprinzips.

Fremdwährungsbeträge werden zum Anschaffungskurs erfasst und im Jahresabschluss gemäß dem strengen Niederstwertprinzip (aktivseitig im Umlaufvermögen) bzw. Höchstwertprinzip (passivseitig) durch Vergleich mit den Devisenkursen der Wiener Börse am Bilanzstichtag bewertet.

Es wird vom Wahlrecht für kleine Kapitalgesellschaften Gebrauch gemacht und es werden keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

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 166.000,00

Die Gesellschaft weist folgende Haftungsverhältnisse aus:

Bürgschaften, Garantien und Patronatserklärungen per 31.12.2024: TEUR 166 (VJ: TEUR 166)

Bürgschaften für Gebietskörperschaften per 31.12.2024: TEUR 0 (VJ: TEUR 0)

Die Bürgschaften für Gebietskörperschaften umfassen einen Merkwert in Höhe von EUR 1,00 für gegenüber

Gebietskörperschaften abgegebene Haftungen für gewährte Förderungen.

davon Pensionsverpflichtungen:

EUR 0,00

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen:

EUR 0,00

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

6

Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, (§§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB):

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der UniCredit Bank Austria AG, Wien, einbezogen (kleinster Konsolidierungskreis). Dieser gilt gem§ 245 (2) UGB als befreiender Konzernabschluss für die UNIVERSALE International Realitäten GmbH und wird beim Firmenbuch in Wien veröffentlicht. Die Gesellschaft erstellt daher keinen eigenen Teilkonzernabschluss. Weiters wird die Gesellschaft in den Konzernabschluss der UniCredit S.p.A., Mailand, einbezogen (größter Konsolidierungskreis).

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	41.628.600,01	2.662.794,77	0,00	0,00	354.494,50	43.936.900,28	
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.587,50	0,00	0,00	0,00	30.537,50	14.050,00	
Sachanlagen	12.243.747,37	0,00	0,00	0,00	150.957,00	12.092.790,37	
Finanzanlagen	29.340.265,14	2.662.794,77	0,00	0,00	173.000,00	31.830.059,91	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	30.249.513,20	6.152,50	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.917,50	940,00	0,00	0,00
Sachanlagen	3.883.750,95	5.212,50	0,00	0,00
Finanzanlagen	26.322.844,75	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	207.317,50	30.048.348,20
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	30.537,50	13.320,00
Sachanlagen	0,00	3.781,00	3.885.182,45
Finanzanlagen	0,00	172.999,00	26.149.845,75

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	11.379.086,81	13.888.552,08
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.670,00	730,00
Sachanlagen	8.359.996,42	8.207.607,92
Finanzanlagen	3.017.420,39	5.680.214,16