



Jahresabschluss 31.12.2025

FN 095261s

FIRMA

Realitäten Unterland 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 10.04.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

27.04.2026

AUFGESTELLT VON

Josef Gruber , geb. 01.10.1965

Michael Schipflinger , geb. 10.11.1966

PRÜFWERT:

8F72B31CDA7BA1F6111B2B7052590CF1101BC92
1C8155EEBCAEA5F412A9019F5

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.

Bilanz

in EUR Vorjahr in EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	9.046.694,12	9.342.598,33
Anlagevermögen	8.833.927,79	9.138.606,12
Sachanlagen	6.935.832,50	7.240.510,83
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	6.842.919,94	7.172.525,59
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.912,56	67.985,24
Finanzanlagen	1.898.095,29	1.898.095,29
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.898.095,29	1.898.095,29
Umlaufvermögen	212.766,33	203.992,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	180.698,68	184.462,24
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.927,11	43.439,58
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	160.252,00	140.952,89
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	519,57	69,77
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	32.067,65	19.529,97
PASSIVA	9.046.694,12	9.342.598,33
Eigenkapital	6.600.993,88	6.082.813,97
eingefordertes Stammkapital	75.000,00	75.000,00
Stammkapital	75.000,00	75.000,00
davon eingezahlt	75.000,00	75.000,00
Kapitalrücklagen	1.115.000,00	1.115.000,00
nicht gebundene	1.115.000,00	1.115.000,00
Bilanzgewinn	5.410.993,88	4.892.813,97
Rückstellungen	117.754,00	95.330,00
Steuerrückstellungen	113.754,00	91.330,00
sonstige Rückstellungen	4.000,00	4.000,00
Verbindlichkeiten	2.327.946,24	3.164.454,36
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	442.605,00	328.866,08
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.885.341,24	2.835.588,28
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.217.775,05	3.097.629,91
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	332.433,81	262.041,63
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.885.341,24	2.835.588,28
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	12.237,28	11.688,35
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	12.237,28	11.688,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.162,90	2.468,38
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	57.162,90	2.468,38
sonstige Verbindlichkeiten	40.771,01	52.667,72
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	40.771,01	52.667,72

Anlagenpiegel

Teil 1

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in EUR

	Stand 1.1.25	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für		Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Stand 31.12.25
			Fremdkapital	Umbuchungen			
Anlagevermögen	77.971.651,80	37.292,67	0,00	0,00	0,00	0,00	78.008.944,47
Sachanlagen	14.673.556,51	37.292,67	0,00	0,00	0,00	0,00	14.710.849,18
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten,	14.577.198,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.577.198,19
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.358,32	37.292,67	0,00	0,00	0,00	0,00	133.650,99
Finanzanlagen	63.298.095,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.298.095,29
Anteile an verbundenen Unternehmen	63.298.095,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.298.095,29

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.1.25	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	68.833.045,68	341.971,00	0,00	0,00
Sachanlagen	7.433.045,68	341.971,00	0,00	0,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.404.672,60 28.373,08	329.605,65 12.365,35	0,00 0,00	0,00 0,00
Finanzanlagen	61.400.000,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	61.400.000,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.25
Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	69.175.016,68
Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	7.775.016,68
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	7.734.278,25 40.738,43
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	61.400.000,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	61.400.000,00

Anlagenspiegel	Teil 4	Nettobuchwerte		in EUR
		Buchwert 1.1.25	Buchwert 31.12.25	
Anlagevermögen		9.138.606,12	8.833.927,79	
Sachanlagen		7.240.510,83	6.935.832,50	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		7.172.525,59 67.985,24	6.842.919,94 92.912,56	
Finanzanlagen		1.898.095,29	1.898.095,29	
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.898.095,29	1.898.095,29	

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. 12. 2025

1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31. 12. 2025 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt.

Die Gesellschaft ist als kleine Gesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

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

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde den allgemein anerkannten Grundsätzen Rechnung getragen. Dabei wurden die im § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ebenso beachtet wie die Gliederungs- und Bewertungsvorschriften für die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der §§ 195 bis 211 und 222 bis 235 UGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Das Unternehmen hat dem Vorsichtsprinzip Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei den Schätzungen berücksichtigt.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1. Anlagevermögen

2.1.1. Sachanlagevermögen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen.

Die Nutzungsdauer wurde für die einzelnen Anlagegruppen wie folgt festgelegt:

Gebäude: 20 bis 40 Jahre

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: 5 bis 15 Jahre

Für Zugänge während der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge während der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres eine halbe Jahresabschreibung angesetzt.

2.1.2. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Zeitwerten zum Bilanzstichtag bewertet.

2.2. Umlaufvermögen

2.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit Nennwerten abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen, pauschaler Einzelwertberichtigungen oder Pauschalwertberichtigungen bilanziert.

Forderungen in Währungen von Staaten, die nicht an der europäischen Währungsunion teilnehmen werden mit dem Anschaffungskurs oder mit dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag angesetzt.

2.3. Rückstellungen

2.3.1. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt.

2.4. Verbindlichkeiten

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag. Rentenverpflichtungen werden zum Barwert der zukünftigen Auszahlung bewertet.

Verbindlichkeiten in Fremdwährungen werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

3. ERLÄUTERUNGEN BILANZ

3.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

3.2. Umlaufvermögen**3.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Bilanzposition	Gesamtbetrag	davon wechselfällig verbrieft	abgezogene Pauschalwert- berichtigung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
2025	19.927,11	0,00	0,00
2024	43.439,58	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen			
2025	160.252,00	0,00	0,00
2024	140.952,89	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände			
2025	519,57	0,00	0,00
2024	69,77	0,00	0,00

3.3. Eigenkapital**3.3.1. Stammkapital**

Das Stammkapital beträgt unverändert 75.000,00.

3.4. Verbindlichkeiten

	Summe	über 5 Jahre	durch dingliche Sicherheiten besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
2025	2.217.775,05	0,00	2.217.775,05
2024	3.097.629,91	0,00	3.097.629,91
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen			
2025	12.237,28	0,00	0,00
2024	11.688,35	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
2025	57.162,90	0,00	0,00
2024	2.468,38	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten			
2025	40.771,01	0,00	0,00
2024	52.667,72	0,00	0,00

Die dinglichen Sicherheit bestehen in Form von Hypotheken auf Betriebsliegenschaften.

4. SONSTIGE ANGABEN**4.1. Pflichtangaben über Organe und Arbeitnehmer****4.1.1. Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl**

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Kufstein, 20. April 2026