



REPUBLIK ÖSTERREICH
FIRMENBUCH

FB

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 112555y

FIRMA

UNIQA Real Estate Management 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

aufgestellt am 16.05.2025

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

28.07.2025

AUFGESTELLT VON

Thomas Erdmann , geb. 10.11.1965

Mag. Andrea Sternberg , geb. 03.07.1970

PRÜFWERT:

09C46031A4BCC5B637807E0017538DE7BFEE1F7
852E3CAC6D413B89DB6CAEFD8

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	40.609.315,82	32.803.456,78
Anlagevermögen	1.641.127,94	1.572.785,50
Immaterielle Vermögensgegenstände	169.123,00	118.031,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	169.123,00	118.031,00
Sachanlagen	2.607,00	3.476,00
technische Anlagen und Maschinen	2.607,00	3.476,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00
Finanzanlagen	1.469.397,94	1.451.278,50
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	250.000,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.219.397,94	1.201.278,50
Umlaufvermögen	37.217.988,51	29.305.237,35
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.100.780,32	6.711.792,94
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117,10	0,02
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Forderungen aus der Hausverrechnung	0,00	1.377.603,96
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.097.955,36	5.325.732,13
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.707,86	8.456,83
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	30.117.208,19	22.593.444,41
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	22.797.161,58	15.618.790,01
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten für Dritte	7.320.046,61	6.974.654,40
Rechnungsabgrenzungsposten	439.344,92	413.424,39
Aktive latente Steuern	1.310.854,45	1.512.009,54
PASSIVA	40.609.315,82	32.803.456,78
Eigenkapital	5.014.645,98	4.240.811,97
eingefordertes Stammkapital	36.500,00	36.500,00
Stammkapital	36.500,00	36.500,00
davon eingezahlt	36.500,00	36.500,00
Kapitalrücklagen	7.214.265,43	7.214.265,43
nicht gebundene	7.214.265,43	7.214.265,43
Gewinnrücklagen	67.560,14	67.560,14
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	67.560,14	67.560,14
Bilanzverlust	-2.303.679,59	-3.077.513,60
davon Verlustvortrag	-3.077.513,60	-3.070.837,45
Rückstellungen	9.362.027,58	9.845.785,62
Rückstellungen für Abfertigungen	261.881,25	252.250,08
Rückstellungen für Pensionen	8.084.033,18	8.744.506,87
sonstige Rückstellungen	1.016.113,15	849.028,67
Verbindlichkeiten	26.232.642,26	18.716.859,19
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	18.703.800,69	11.483.558,35
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.528.841,57	7.233.300,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.166,00	55.836,60
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	32.166,00	55.836,60
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus der Hausverrechnung	1.968.274,48	213,80
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.968.274,48	213,80

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.668.017,03	11.402.961,88
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	16.668.017,03	11.402.961,88
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Kautionen	7.528.841,57	7.233.300,84
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.528.841,57	7.233.300,84
sonstige Verbindlichkeiten	35.343,18	24.546,07
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	15.532,91	14.610,36
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	35.343,18	24.546,07
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	10.505.206,54	9.166.686,71
sonstige betriebliche Erträge	31.518,34	1.011,95
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.751,00	62,00
übrige	25.767,34	949,95
Personalaufwand	-6.738.420,99	-6.488.231,66
Gehälter	-5.674.495,25	-5.116.591,86
soziale Aufwendungen	-1.063.925,74	-1.371.639,80
davon Aufwendungen für Altersversorgung	393.668,28	-45.024,93
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-107.684,55	-84.301,81
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.336.696,39	-1.231.025,66
Abschreibungen	-53.048,00	-52.968,58
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-53.048,00	-52.968,58
sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.082.590,42	-2.952.949,32
Zwischensumme - Betriebserfolg	662.665,47	-326.450,90
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14.494,43	11.732,92
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	382.020,84	263.548,40
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	18.228,60	58.374,29
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-109,16	0,00
davon Abschreibungen	-109,16	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-18.917,41	-19.675,82
Zwischensumme - Finanzerfolg	395.717,30	313.979,79
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-270.210,00	10.883,62
davon latente Steuern	-201.155,09	-105.508,31
davon Steueraufwand aus Gruppensteuerumlagen	-69.054,91	116.391,93
Ergebnis vor Steuern	1.058.382,77	-12.471,11
sonstige Steuern, soweit nicht unter den Posten 1 bis 19 enthalten	-14.338,76	-5.088,66
Ergebnis nach Steuern	788.172,77	-1.587,49
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-3.077.513,60	-3.070.837,45
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	773.834,01	-6.676,15
BILANZVERLUST	-2.303.679,59	-3.077.513,60

**Anhang
für das Geschäftsjahr 2024**

A. Allgemeine Grundsätze

Auf den vorliegenden Jahresabschluss der UNIQA Real Estate Management GmbH, Wien, wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt.

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 Gesellschaft handelt es sich um eine **mittelgroße Gesellschaft** gem. § 221 UGB.

Die **Gliederung** der Posten der Bilanz wurde erweitert, um den Besonderheiten der Gesellschaft zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses Rechnung zu tragen.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der **Vollständigkeit** 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 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.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde hinsichtlich der Gewinn- und Verlustrechnung das **Gesamtkostenverfahren** angewandt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Anlagevermögen

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Abschreibungsmethode, bewertet. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 4 bis 8 Jahren zugrunde gelegt.

Die **Sachanlagen** werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Abschreibungsmethode, bewertet. Die Nutzungsdauer wird mit 5 Jahren berechnet.

Von den Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, von den Zugängen in der zweiten Hälfte wird die halbe Jahresabschreibung verrechnet.

Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 1.000,00) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang gezeigt.

Außerplanmäßige Abschreibungen zu immateriellen Vermögensgegenständen sowie Sachanlagen werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind oder der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert. Im Geschäftsjahr gab es wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt. Im Geschäftsjahr gab es wie im Vorjahr keine Zuschreibungen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Außerplanmäßige Abschreibungen zu Anteilen an verbundenen Unternehmen werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind oder der zum Ab-

schlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert. Im Geschäftsjahr gab es wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert der historischen Anschaffungskosten. Im Geschäftsjahr gab es wie im Vorjahr keine Zuschreibungen.

Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Außerplanmäßige Abschreibungen zu Wertpapieren des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind oder der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert. Im Geschäftsjahr gab es eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 109,16 (Vorjahr: EUR 0,00).

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert der historischen Anschaffungskosten. Im Geschäftsjahr gab es eine Zuschreibung in Höhe von EUR 18.228,60 (Vorjahr: EUR 58.374,29).

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet, soweit nicht im Fall erkennbarer Einzelrisiken der niedrigere beizulegende Wert angesetzt wird.

Die Gesellschaft erhält Mietkautionen in Form von Banküberweisungen und Sparbüchern. Diese Beträge werden innerhalb des Umlaufvermögens als **Guthaben bei Kreditinstituten für Dritte** ausgewiesen.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Abfertigungen** werden gemäß AFRAC-Stellungnahme 27 „Personalarückstellungen (UGB)“ vom Juni 2022 für die gesetzlichen und vertraglichen Ansprüche nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,54 % (Vorjahr: 1,19%), des Tafelwerks AVÖ 2018-P – Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung und so wie im Vorjahr unter Anwendung der Projected Unit Credit Method gebildet. Der verwendete Rechnungszinssatz ist wie im Vorjahr ein 7-Jahres-Durchschnittszinssatz entsprechend der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank. Jährliche Steigerungen der maßgeblichen Bemessungsgrundlagen wurden gemäß der folgenden Tabelle angesetzt (in Klammer der Vorjahres-Wert):

<u>ab Monat</u>	<u>jährliche Steigerung</u>
0	4,30 % (8,00 %)
12	3,90 % (5,40 %)
24	3,80 % (4,50 %)
36	3,70 % (3,70 %)

Das kalkulatorische Pensionsalter wurde mit 62 (Vorjahr: 62) Jahren für Frauen und Männer unter der Beachtung der Übergangsbestimmungen des „BVG-Altersgrenzen“ (BGBl. 832/1992 unter Berücksichtigung des BGBl. 11/2023) für Frauen angesetzt bzw. das frühestmögliche gesetzliche oder individuelle Pensionsalter gemäß Pensionszusage verwendet. Fluktuationsabschläge in Abhängigkeit der Dienstzeit wurden berücksichtigt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden gemäß AFRAC-Stellungnahme 27 „Personalarückstellungen (UGB)“ vom Juni 2022 nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,79 % (Vorjahr: 1,52%) und des Tafelwerks AVÖ 2018-P – Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung gebildet. Die verwendete Bewertungsmethode ist, wie im Vorjahr, die Projected Unit Credit Method. Der verwendete Rechnungszinssatz ist wie im Vorjahr ein 7-Jahres-Durchschnittszinssatz entsprechend der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank. Jährliche Steigerungen der laufenden Leistungen wurden gemäß der folgenden Tabelle angesetzt (in Klammer der Vorjahres-Wert):

<u>ab Monat</u>	<u>jährliche Steigerung</u>
0	3,30 % (8,20 %)
12	2,70 % (4,70 %)
24	2,60 % (3,50 %)
36	2,40 % (2,40 %)

Die Begünstigten beziehen bereits eine Firmenpension. Im Falle des Ablebens des Begünstigten gebührt der überlebenden Gattin je nach Art der Zusage eine Witwenpension in Höhe von 40 % - 60 % der Firmenpension, auf die der Begünstigte im Zeitpunkt des Ablebens Anspruch hatte oder gehabt hätte.

Die aktiven Mitarbeiter:innen sind seit dem Jahr 2011 in eine beitragsorientierte Pensionskassenvorsorge unter Berücksichtigung einer Wartezeit von 5 Jahren einbezogen. Die Begünstigten haben Anspruch auf einen Schlusspensionskassenbeitrag. Die **Schlusspensionskassenbeitragsrückstellungen** werden gemäß AFRAC-Stellungnahme 27 „Personalarückstellungen (UGB)“ vom Juni 2022 nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,79 % (Vorjahr: 1,46 %), des Tafelwerks AVÖ 2018-P – Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung und so wie im Vorjahr unter Anwendung der Projected Unit Credit Method gebildet. Der verwendete Rechnungszinssatz ist wie im Vorjahr ein 7-Jahres-Durchschnittszinssatz entsprechend der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank. Jährliche Steigerungen der maßgeblichen Bemessungsgrundlagen wurden gemäß der folgenden Tabelle angesetzt (in Klammer der Vorjahres-Wert):

<u>ab Monat</u>	<u>jährliche Steigerung</u>
0	2,90 % (7,80 %)
12	2,30 % (4,30 %)
24	2,20 % (3,10 %)
36	2,00 % (2,00 %)

Das kalkulatorische Pensionsalter wurde mit 62 (Vorjahr: 62) Jahren für Frauen und Männer unter der Beachtung der Übergangsbestimmungen des „BVG-Altersgrenzen“ (BGBl. 832/1992 unter Berücksichtigung des BGBl. 11/2023) für Frauen bzw. mit dem frü-

bestmöglichen gesetzlichen oder individuellen Pensionsalter gemäß Pensionszusage angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** werden in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrags gebildet, der bestmöglich geschätzt wurde. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten. Es gibt zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr keine Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die mit einem marktüblichen Zinssatz abgezinst werden müssen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

Die den einzelnen Hauseigentümern geschuldeten Beträge aus der laufenden Hausverrechnung sind in den **Verbindlichkeiten aus der Hausverrechnung** enthalten.

Die **Kauttionen** betreffen Mietkautionen in Form von Sparbüchern und Bankkonten. Sie werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bzw. in Höhe des Bilanzwertes der Sparbücher bilanziert.

Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten werden entsprechend dem Niederst- bzw. Höchstwertprinzip bewertet.

Ertragsteuern

Die UNIQA Real Estate Management GmbH, Wien, ist **Gruppenmitglied** einer **Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG** mit der UNIQA Insurance Group AG, Wien, als Gruppenträger. Eine eventuell erforderliche Körperschaftsteuerrückstellung oder Steuerüberzahlung wird somit ausschließlich beim Steuerschuldner, dem Gruppenträger, ausgewiesen. Steuererträge bzw. Aufwendungen ergeben sich im Falle eines positiven bzw. negativen steuerlichen Ein-

kommens des Gruppenmitgliedes aus der anteiligen Weiterverrechnung der beim Gruppenträger ermittelten Werte.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung mit 23 % gebildet. Dabei werden auch latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in dem Ausmaß berücksichtigt, in dem ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind oder überzeugende substantielle Hinweise vorliegen, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis in Zukunft zur Verfügung stehen wird.

Abgrenzungsposten für latente Steuern werden in der Bilanz des betreffenden Gruppenmitgliedes ausgewiesen. In weiterer Folge werden die aus der Veränderung der latenten Steuerabgrenzungen resultierenden Aufwendungen bzw. Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung des betreffenden Gruppenmitgliedes ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Die **Entwicklung und Zusammensetzung** der einzelnen Posten des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB ist in der Beilage zum Anhang dargestellt.

Im Bestand der **Finanzanlagen** befinden sich in den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** Anteile an der GD&K Consulting Sp. z o.o., Krakau, Polen.

31. Dezember 2024:

	Anteil am Kapital direkt	Letzter Jahresabschluss für Jahr	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Buchwert zum 31.12.2024
	%		TEUR	TEUR	EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen Ausland					
GD&K Consulting Sp. z o.o., Krakau, Polen	50,00	2023	594	43	250.000,00

Vorjahr:

	Anteil am Kapital direkt	Letzter Jahresabschluss für Jahr	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Buchwert zum 31.12.2023
	%		TEUR	TEUR	EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen Ausland					
GD&K Consulting Sp. z o.o., Krakau, Polen	50,00	2022	1.036	84	250.000,00

In den **Wertpapieren des Anlagevermögens** werden wie im Vorjahr Raiffeisen § 14 Rent-Anteile ausgewiesen.

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Es bestehen weder im nächsten Jahr noch in den nächsten fünf Jahren Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen.

Umlaufvermögen

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Forderungen aus Leistungen im Rahmen der Objektverrechnung. Der Anstieg resultiert überwiegend aus höheren Abgrenzungen von noch nicht abgerechneten Leistungen gegenüber in- und ausländischen Konzerngesellschaften in Höhe von EUR 3.393.689,90 (Vorjahr: EUR 2.329.000,00) sowie aus der Forderung gegenüber der UNIQA Insurance Group AG, Wien, in Höhe von EUR 2.625.056,34 (Vorjahr: EUR 1.857.461,96).

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Sonstige Abgrenzungen	439.344,92	413.424,39
	439.344,92	413.424,39

Latente Steuern

Aktiviert latente Steuern werden auf alle **Unterschiede zwischen Ansätzen in der Unternehmensbilanz und der Steuerbilanz** gebildet, soweit dies nach § 198 Abs. 10 UGB zulässig ist.

UNIQA Real Estate Management GmbH, Wien

<u>Zusammensetzung:</u>	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Langfristige Personalrückstellungen	1.295.846,55	1.500.084,15
Sonstige Rückstellungen	15.007,90	11.925,39
	1.310.854,45	1.512.009,54

Hinsichtlich der aktivierten latenten Steuern besteht eine **Ausschüttungssperre** insoweit, als Gewinne nur ausgeschüttet werden dürfen, wenn die danach verbleibenden jederzeit auflösbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages dem ausgewiesenen Betrag mindestens entsprechen (§ 235 Abs. 2 UGB).

Die latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Stand 01.01.	1.512.009,54	1.617.517,85
Erfolgswirksame Veränderung	-201.155,09	-105.508,31
Stand 31.12.	1.310.854,45	1.512.009,54

Passiva

Kapitalrücklagen

Die nicht gebundene Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus Übertragungskapital, welches aufgrund der Spaltung gemäß § 3 Abs. 4 SpaltG von der UNIQA Real Estate AG, Wien, auf die UNIQA Real Estate Management GmbH, Wien, rückwirkend zum 1. Juli 2011 übertragen wurde. Weiters hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 einen Gesellschafterzuschuss in Höhe von EUR 3.000.000,00 und im Geschäftsjahr 2023 einen Gesellschafterzuschuss in Höhe von EUR 2.500.000,00, jeweils zur Stärkung des Eigenkapitals, erhalten.

Sonstige Rückstellungen

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Variable Gehaltsbestandteile	483.927,55	407.369,34
Nicht konsumierte Urlaube	360.093,02	286.364,26
Altersteilzeit	77.130,80	65.936,90
Gleitzeit und Überstunden	35.482,11	30.647,67
Buchhaltung/Bilanzierung	30.510,00	28.410,00
Andere	28.969,67	30.300,50
	1.016.113,15	849.028,67

Verbindlichkeiten aus der Hausverrechnung

Die Verbindlichkeiten aus der Hausverrechnung betreffen wie im Vorjahr aus der Hauseigentümergegenrechnung treuhändig veranlagte Gelder.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Leistungen im Rahmen der Objektverrechnung. Der Anstieg resultiert überwiegend aus höheren Verbindlichkeiten aus der Objektverrechnung gegen die UNIQA Österreich Versicherungen AG, Wien, in Höhe von EUR 12.707.311,15 (Vorjahr: EUR 8.079.641,80, wobei Verbindlichkeiten aus der Objektverrechnung in Höhe von EUR 11.744.360,89 saldiert wurden mit Forderungen gleicher Laufzeit betreffend einem Gesellschafterzuschuss in Höhe von EUR 2.500.000,00 und verrechneten Service Fees in Höhe von EUR 1.164.719,09).

Kauttionen

Die Kautionsverbindlichkeiten betreffen Kauttionen in Form von Bankguthaben und Sparbüchern und haben eine Restlaufzeit in Abhängigkeit der den Mietverträgen zugrunde liegenden Befristungen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten resultieren wie im Vorjahr im Wesentlichen aus der Gehaltsverrechnung.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen so wie im Vorjahr fast zur Gänze Erlöse aus der Verwaltung des Hausbesitzes von Konzerngesellschaften sowie aus der Erbringung von immobilienbezogenen Dienstleistungen an verbundene Unternehmen. Daneben lukriert die Gesellschaft noch Erlöse aus der Verwaltung des Hausbesitzes Dritter.

Personalaufwand

Der Anstieg bei den Gehältern resultiert überwiegend aus dem Anstieg bei den durchschnittlich im Geschäftsjahr angestellten Mitarbeiter:innen. Dieser Stand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3 Mitarbeiter:innen erhöht. Weiters ist hier die Veränderung der Urlaubsrückstellung in Höhe von EUR 73.728,76 abgebildet (Vorjahr: eine Aufwandsminderung in Höhe von EUR 13.113,18).

Für das Geschäftsjahr 2024 werden wie im Vorjahr Erfolgsvergütungen (sogenannte STI – Short term incentives) an die Mitarbeitenden ausbezahlt, wobei die Auszahlung im Nachhinein im folgenden Geschäftsjahr stattfindet. Für diese Erfolgsvergütungen wird auf Konzernebene eine Rückstellung dotiert und die Kosten in Höhe von EUR 354.305,80 (Vorjahr: EUR 334.903,20) über die Konzernverrechnung an die Gesellschaft verrechnet. Weiters wurden der Gesellschaft EUR 530,00 aus der Aufrollung von Vorjahren über die Konzernverrechnung gutgeschrieben (Vorjahr: Verrechnung in Höhe von EUR 63.293,82).

Der Rückgang bei den Aufwendungen für Altersversorgung resultiert zum Großteil aus den im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren verwendeten Steigerungssätzen. Diese sind in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen näher beschrieben.

Die Beiträge an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen betragen EUR 80.428,24 (Vorjahr: EUR 70.173,74). Die Änderungen der Personalrückstellungen sind in der Position Gehälter und soziale Aufwendungen ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen so wie im Vorjahr überwiegend vom Konzern an die Gesellschaft überrechnete sonstige Aufwendungen und Personalaufwendungen, sowie weiters direkte Kosten, die sich vor allem aus Instandhaltungs- und EDV-Aufwendungen, Versicherungsaufwendungen, Beratungskosten, Reisekosten sowie Kosten für Buchhaltung und Bilanzierung zusammensetzen.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Zu den auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer verweisen wir wie im Vorjahr auf die Angaben im Konzernanhang der Muttergesellschaft UNIQA Insurance Group AG, Wien.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge stammen aus Bankguthaben.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Zusammensetzung:

	2024	2023
	EUR	EUR
Steuern für das Geschäftsjahr		
Körperschaftsteuer aus Steuerumlagen	36.543,40	-116.486,01
Veränderung aktivierter latenter Steuern	201.155,09	105.508,31
	<u>237.698,49</u>	<u>-10.977,70</u>
Steuern für Vorjahre		
Körperschaftsteuer aus Vorjahren (Steuerumlage)	32.511,51	94,08
Steuerertrag:	<u>270.210,00</u>	<u>-10.883,62</u>

E. Sonstige Angaben

Konzernabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss wird in den **Konzernabschluss** der UNIQA Insurance Group AG, Wien, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen. Dieser Konzernabschluss liegt am Sitz der UNIQA Insurance Group AG in Wien auf.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Mit der UNIQA Insurance Group AG, Wien, als Organträger besteht eine **Organschaft** auf dem Gebiet der Umsatzsteuer.

Ausgelagerte Unternehmensfunktionen

Name des Dienstleisters	Ausgelagerte Tätigkeit
UNIQA Insurance Group AG, Wien	Personalmanagement
UNIQA Insurance Group AG, Wien	Rechnungswesen/Buchhaltung
UNIQA Insurance Group AG, Wien	IT/EDV

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Sofern Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen abgeschlossen wurden, erfolgten diese Abschlüsse zu marktüblichen Bedingungen.

Ergebnisverwendung

Der Bilanzverlust in Höhe von EUR 2.303.679,59 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer:in der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr:

Mag.^a Andrea Sternberg

Thomas Erdmann

Wie im Vorjahr wurden an Mitglieder der Geschäftsführung weder Vorschüsse gewährt noch Kredite vergeben.

Die Bezüge der Geschäftsführung im Geschäftsjahr betragen EUR 568.767,00 (Vorjahr: EUR 462.690,43).

Von den Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen entfallen EUR 35.942,55 (Vorjahr: EUR 88.169,39) auf leitende Angestellte und EUR 71.742,00 (Vorjahr: EUR 41.157,35) auf sonstige Mitarbeiter:innen.

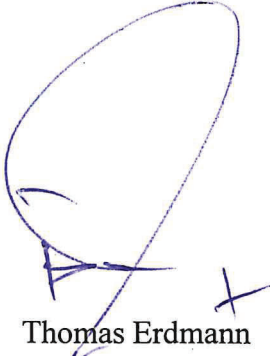
Arbeitnehmer:innen

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer:innen während des Geschäftsjahres betrug 59 Angestellte (Vorjahr: 56 Angestellte).

Wien, am 16. Mai 2025

Die Geschäftsführung:


Mag.^a Andrea Sternberg


Thomas Erdmann

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Stand 1.1.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	1.075.362,09	99.792,00	0,00	1.175.154,09
II. Sachanlagen				
1. Technische Anlagen und Maschinen	4.345,20	0,00	0,00	4.345,20
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung *)	16.640,42	3.479,00	3.479,00	16.640,42
	20.985,62	3.479,00	3.479,00	20.985,62
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	0,00		250.000,00
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.326.301,77	0,00	0,00	1.326.301,77
	1.576.301,77	0,00	0,00	1.576.301,77
	2.672.649,48	103.271,00	3.479,00	2.772.441,48

*) davon geringwertige Vermögensgegenstände gemäß
§ 204 (1a) UGB

3.479,00 3.479,00

	kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte		
	Stand 1.1.2024	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	957.331,09	48.700,00	0,00	0,00	1.006.031,09	169.123,00	118.031,00
II. Sachanlagen							
1. Technische Anlagen und Maschinen	869,20	869,00	0,00	0,00	1.738,20	2.607,00	3.476,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung *)	16.640,42	3.479,00	3.479,00	0,00	16.640,42	0,00	0,00
	17.509,62	4.348,00	3.479,00	0,00	18.378,62	2.607,00	3.476,00
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	250.000,00
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	125.023,27	109,16	0,00	18.228,60	106.903,83	1.219.397,94	1.201.278,50
	125.023,27	109,16	0,00	18.228,60	106.903,83	1.469.397,94	1.451.278,50
	1.099.863,98	53.157,16	3.479,00	18.228,60	1.131.313,54	1.641.127,94	1.572.785,50

*) davon geringwertige Vermögensgegenstände gemäß
§ 204 (1a) UGB

3.479,00 3.479,00