



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 145446t

FIRMA

UNIQA Real Estate 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

03.07.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: be3437cf49a17883c28132e86ad94355

Thomas Erdmann, geb 10.11.1965

am 06.03.2025

Mag. Andrea Sternberg, geb 03.07.1970

am 06.03.2025

Bestätigung des Einbringers

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	530.273.641,21	603.165
Anlagevermögen	482.751.138,53	484.854
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	0,00	0
Finanzanlagen	482.751.138,53	484.854
Umlaufvermögen	47.518.188,55	118.312
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.423.212,69	87.338
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	4.999.999,00	5.000
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	40.094.975,86	30.974
Rechnungsabgrenzungsposten	4.314,13	3
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	530.273.641,21	603.165
Eigenkapital	528.447.579,61	587.823
eingefordertes Stammkapital	70.000,00	70
<i>Stammkapital</i>	70.000,00	70
<i>davon eingezahlt</i>	70.000,00	70
Kapitalrücklagen	412.653.440,73	400.653
Gewinnrücklagen	7.000,00	7
Bilanzgewinn	115.717.138,88	187.093
<i>davon Gewinnvortrag</i>	93.092.695,64	6.874
Rückstellungen	98.416,97	1.887
Verbindlichkeiten	1.727.644,63	13.455
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.476.773,00	1.477
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

offenzulegender Anhang

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

Auf den vorliegenden Jahresabschluss wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt.

Der Jahresabschluss der UNIQA Real Estate GmbH, Wien, 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 in § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ebenso beachtet wie die Gliederungs- und Bewertungsvorschriften für die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der §§ 195 bis 211 und 222 bis 235 UGB.

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

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.

Berichtswährung ist der Euro. Die in der Bilanz enthaltenen Fremdwährungspositionen wurden zum Devisengeld- bzw. Devisenbriefkurs umgerechnet.

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

Anlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und sonstigen Beteiligungen sind zum Anschaffungswert bewertet. Bei nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Zuschreibungen werden insoweit durchgeführt als die Gründe für die Abschreibungen weggefallen sind.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind zum Nennwert, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind oder wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt maximal bis zu den historischen Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

Die Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bewertet.

Rückstellungen

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. Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet wurden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

Verbindlichkeiten

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

Währungsumrechnung

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

Ertragsteuern

Die Gesellschaft 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 Einkommens des Gruppenmitgliedes aus der anteiligen Weiterverrechnung der beim Gruppenträger ermittelten Werte. Die steuerlichen Verlustvorträge am Evidenzkonto, welche bis zum 31.12.2015 entstanden sind, können vom Gruppenmitglied gegen zukünftige steuerliche Gewinne aufgerechnet werden. Danach entstandene steuerliche Verluste werden dem Gruppenträger zugerechnet und können vom Gruppenmitglied nicht mehr mit zukünftigen steuerlichen Gewinnen aufgerechnet werden.

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 soweit 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.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

Anlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und sonstigen Beteiligungen sind zum Anschaffungswert bewertet. Bei nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Zuschreibungen werden insoweit durchgeführt als die

Gründe für die Abschreibungen weggefallen sind.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind zum Nennwert, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind oder wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt maximal bis zu den historischen Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

Die Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bewertet.

Rückstellungen

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. Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet wurden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

Verbindlichkeiten

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

Währungsumrechnung

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

Ertragsteuern

Die Gesellschaft 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 Einkommens des Gruppenmitgliedes aus

der anteiligen Weiterverrechnung der beim Gruppenträger ermittelten Werte. Die steuerlichen Verlustvorträge am Evidenzkonto, welche bis zum 31.12.2015 entstanden sind, konnten vom Gruppenmitglied gegen zukünftige steuerliche Gewinne aufgerechnet werden. Danach entstandene steuerliche Verluste werden dem Gruppenträger zugerechnet und können vom

Gruppenmitglied nicht mehr mit zukünftigen steuerlichen Gewinnen aufgerechnet werden.

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 soweit 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.

Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

EUR 0,00

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 0,00

Art und Form dieser Sicherheiten:

Es wurden keine dinglichen Sicherheiten begeben.

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

0

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

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. Der Konzernabschluss liegt am Sitz der vorgenannten Gesellschaft in Wien auf.

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	532.971.945,94	55.872.058,45	0,00	0,00	44.135.675,88	544.708.328,51	
Finanzanlagen	532.971.945,94	55.872.058,48	0,00	0,00	44.135.675,88	544.708.328,51	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	48.118.396,44	16.730.000,00	2.891.206,46	0,00
Finanzanlagen	48.118.396,44	16.730.000,00	2.891.206,46	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	0,00	61.957.189,98
Finanzanlagen	0,00	0,00	61.957.189,98

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	484.853.549,50	482.751.138,53
Finanzanlagen	484.853.549,50	482.751.138,53

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	1.727.644,63	250.871,63	1.476.773,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	0,00	Es wurden keine dinglichen Sicherheiten begeben.	0,00