



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 211257y

FIRMA

Danubius Immobilienverwertungs 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 mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

09.10.2025

UNTERZEICHNET VON

Harald Schmidt, geb 27.03.1955

am 06.10.2025

PRÜFWERT: 10b7b63e64655df4fe5eaf7a9cc27262

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	115.175.648,05	125.765
Anlagevermögen	2.571.176,29	4.942
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,14	0
Sachanlagen	185.878,12	200
Grundstücke und Bauten	174.877,91	178
davon Grundwert	45.483,32	45
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.000,21	22
Finanzanlagen	2.385.298,03	4.742
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.385.298,03	4.742
Umlaufvermögen	112.446.471,76	120.612
Vorräte	69.518.476,92	76.167
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	42.159.905,43	41.539
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.374.017,90	9.544
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8.988.174,56	9.544
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	32.785.887,53	31.995
Wertpapiere und Anteile	0,00	901
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	768.089,41	2.006
Rechnungsabgrenzungsposten	158.000,00	211
PASSIVA	115.175.648,05	125.765
Eigenkapital	44.436.976,66	43.762
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Bilanzgewinn	44.401.976,66	43.727
davon Gewinnvortrag	42.527.146,67	37.148
Rückstellungen	120.357,29	778
Verbindlichkeiten	70.618.314,10	81.198
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	50.102.365,27	76.507
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.648.444,88	73.617
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	47.164.216,90	70.382
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.847.545,17	5.282
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.847.545,17	5.282
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	2.122.324,05	2.299
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	26

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	5.657.048,76	8.555
sonstige betriebliche Erträge	7.718,25	52
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	6.500,00	0
übrige	1.218,25	52
Personalaufwand	-1.689.315,68	-1.497
Gehälter	-1.325.843,38	-1.177
soziale Aufwendungen	-363.472,30	-320
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-20.131,48	-18
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-343.340,82	-302
Abschreibungen	-2.773,14	-3
auf Sachanlagen	-2.773,14	-3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.238.508,11	-4.025
Zwischensumme - Betriebserfolg	734.170,08	3.081
Erträge aus Beteiligungen	4.060.486,12	5.348
davon aus verbundenen Unternehmen	4.060.486,12	5.348
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.288,00	10
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.997.167,79	1.737
davon aus verbundenen Unternehmen	544.524,70	616
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	298.326,14	25
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-2.323.430,17	-44
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-2.323.430,17	-44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.121.553,97	-3.242
davon betreffend verbundene Unternehmen	-116.058,02	-322
Zwischensumme - Finanzerfolg	915.283,91	3.834
Ergebnis vor Steuern	1.649.453,99	6.915
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	225.376,00	-336
Ergebnis nach Steuern	1.874.829,99	6.579
JAHRESÜBERSCHUSS	1.874.829,99	6.579
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	42.527.146,67	37.148
BILANZGEWINN	44.401.976,66	43.727

Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	5.016.703,90	38.500,00	0,00	0,00	2.406.370,17	2.648.833,73	
Immaterielle Vermögensgegenstände	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	
Sachanlagen	254.535,70	0,00	0,00	0,00	11.000,00	243.535,70	
Grundstücke und Bauten	230.340,70	0,00	0,00	0,00	0,00	230.340,70	
davon Grundwert	45.483,32	0,00	0,00	0,00	0,00	45.483,32	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.195,00	0,00	0,00	0,00	11.000,00	13.195,00	
Finanzanlagen	4.742.168,20	38.500,00	0,00	0,00	2.395.370,17	2.385.298,03	
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.742.168,20	38.500,00	0,00	0,00	2.395.370,17	2.385.298,03	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	74.884,30	2.773,14	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	19.999,86	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	54.884,44	2.773,14	0,00	0,00
Grundstücke und Bauten	52.689,65	2.773,14	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.194,79	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	11.000,00	77.657,44
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	19.999,86
Sachanlagen	0,00	11.000,00	57.657,58
Grundstücke und Bauten	0,00	0,00	55.462,79
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	11.000,00	2.194,79
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	4.941.819,60	2.571.176,29
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,14	0,14
Sachanlagen	199.651,26	185.878,12
Grundstücke und Bauten	177.651,05	174.877,91
davon Grundwert	45.483,32	45.483,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.000,21	11.000,21
Finanzanlagen	4.742.168,20	2.385.298,03
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.742.168,20	2.385.298,03

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	70.618.314,10	20.515.948,83	32.950.841,33	17.151.523,94
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.648.444,88	19.484.227,98	30.654.422,72	16.509.794,18
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.847.545,17	0,00	1.847.545,17	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	66.372.656,66	div HBH	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.372.656,66	div HBH	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselmäßig verbrief
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	42.159.905,43	3.176.056,51	38.983.848,92	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.374.017,90	385.843,34	8.988.174,56	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00

Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen	777.607,29	19.911,46	677.161,46	0,00	120.357,29

Danubius Immobilienverwertungs GmbH

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde 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 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 realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde entsprechend Rechnung getragen.

Anlagevermögen

Erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Dabei wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
• Lizenzen	15

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren
• Gebäude	- 66,66
• Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10

Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Die geringwertigen Vermögensgegenstände des Geschäftsjahres wurden im Jahr der Anschaffung sofort voll abgeschrieben.

Danubius Immobilienverwertungs GmbH

Umlaufvermögen

Vorräte

Die Bewertung der Vorräte zum Bilanzstichtag erfolgt nach dem strengen Niederstwertprinzip.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen werden gemäß dem imparitätischen Realisationsprinzip mit dem Niederstwert 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 ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Danubius Immobilienverwertungs GmbH

Erläuterungen zur Bilanz**Erläuterungen zu einzelnen Posten von Bilanz und GuV****Entwicklung des Anlagevermögens**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus dem tieferstehenden Anlagespiegel ersichtlich:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert		Buchwert
	01.01.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge EUR	01.01.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	01.01.2024 31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	20 000,00 20 000,00	0,00 0,00	19 999,86 19 999,86	0,00 0,00	0,14 0,14
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	230 340,70 230 340,70	0,00 0,00	52 689,65 55 462,79	2 773,14 0,00	177 651,05 174 877,91
<i>davon Grundwert</i>	45 483,32 45 483,32	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	45 483,32 45 483,32
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	24 195,00 13 195,00	0,00 11 000,00	2 194,79 2 194,79	0,00 0,00	22 000,21 11 000,21
	254 535,70 243 535,70	0,00 11 000,00	54 884,44 57 657,58	2 773,14 0,00	199 651,26 185 878,12
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	4 742 168,20 2 385 298,03	38 500,00 2 395 370,17	0,00 0,00	0,00 0,00	4 742 168,20 2 385 298,03
Summe Anlagespiegel	5 016 703,90 2 648 833,73	38 500,00 2 406 370,17	74 884,30 77 657,44	2 773,14 0,00	4 941 819,60 2 571 176,29

Der Grundwert der Grundstücke beträgt EUR 45.483,32.

Danubius Immobilienverwertungs GmbH

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1 569 769,95	1 569 769,95	0,00
<i>davon sonstige</i>	9 374 017,90	385 843,34	8 988 174,56
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	19 175 193,21	0,00	19 175 193,21
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	12 040 924,37	1 572 873,32	10 468 051,05
Summe Forderungen	42 159 905,43	3 528 486,61	38 631 418,82

Aktive Rechnungsabgrenzung

Es handelt sich bei dem Betrag von EUR 158.000,00 im wesentlichen um Gebühren und Provisionen, die über die Laufzeit abgegrenzt werden.

In der Bilanz ausgewiesene Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen				
Steuerrückstellungen				
Rst. f. Körperschaftsteuer	652 250,00	652 250,00	0,00	0,00
sonstige Rückstellungen				
Rst. Rechtsberatung	15 000,00	0,00	0,00	15 000,00
Rst. WT Honorar	30 000,00	24 911,46	19 911,46	25 000,00
Rst.f. Schadensfälle	80 357,29	0,00	0,00	80 357,29
	125 357,29	24 911,46	19 911,46	120 357,29
Summe Rückstellungen	777 607,29	677 161,46	19 911,46	120 357,29

Danubius Immobilienverwertungs GmbH

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon dinglich besichert Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66 648 444,88	19 484 227,98	47 164 216,90	30 654 422,72	16 509 794,18	66 372 656,66 HBH
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	453 104,14	453 104,14	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1 847 545,17	0,00	1 847 545,17	1 847 545,17	0,00	0,00
<i>davon sonstige</i>	<i>1 847 545,17</i>	<i>0,00</i>	<i>1 847 545,17</i>	<i>1 847 545,17</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	288 000,00	0,00	288 000,00	288 000,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	1 381 219,91	578 616,71	802 603,20	160 873,44	641 729,76	0,00
<i>davon aus Steuern</i>	<i>39 269,54</i>	<i>39 269,54</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>36 877,72</i>	<i>36 877,72</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summe Verbindlichkeiten	70 618 314,10	20 515 948,83	50 102 365,27	32 950 841,33	17 151 523,94	66 372 656,66
Vorjahr	81.198.369,82	4.690.882,20	76.507.487,62	52.703.721,57	23.803.766,05	72.421.955,67

Sonstige Verbindlichkeiten

Im Posten "Sonstige Verbindlichkeiten" sind wesentliche Beträge enthalten, die als Aufwand erfasst wurden, aber erst im Folgejahr zahlungswirksam werden. Der Gesamtbetrag hat eine Höhe von EUR 1.229.690,17.

Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

Haftungen für Kredite von Tochtergesellschaften bestehen im Ausmaß von EUR 22.806.380,10.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt lt. §231(2) UGB nach dem Gesamtkostenverfahren.

Danubius Immobilienverwertungs GmbH

Sonstige Pflichtangaben

Angaben über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurden gemäß § 242 Abs 3 UGB unterlassen.

Da im Geschäftsjahr weniger als drei Geschäftsführer bestellt waren, unterbleibt die Angabe der Bezüge nach § 242 Abs 4 UGB.

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer, gemäß § 238 Abs 1 Z 18 UGB, betragen EUR 9.159,55.

Zahl der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer gegliedert nach Arbeitern und Angestellten beträgt (§ 239 Abs. 1 Z 1 UGB):

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Arbeiter	0	0
Angestellte	<u>22</u>	<u>21</u>
Gesamt	<u><u>22</u></u>	<u><u>21</u></u>

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	ab
	Harald Schmidt	15.04.2011

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die einen Einfluss auf den vorliegenden Jahresabschluss hätten.

06.10.2025, 
 Datum, Unterschrift des Geschäftsführers