



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 237627b

FIRMA

UDA urban development agency 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

27.11.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 781f67c6ce7f7d883b2f6b8d88ea08e0

Mag. Michael-Cyrano Albert, geb 09.06.1973

am 21.11.2025

Djalil Gousenides, geb 16.10.1985

am 21.11.2025

Mag. Adrian-Florin Ivanovici, geb 15.05.1972

am 21.11.2025

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	12.148.964,67	14.424
Anlagevermögen	108.642,41	79
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.477,85	1
Sachanlagen	107.164,56	78
Maschinen	459,61	1
Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.704,95	77
Umlaufvermögen	12.040.278,26	14.334
Vorräte	8.239.237,25	10.621
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.761.590,50	3.676
Guthaben bei Kreditinstituten	39.450,51	37
Rechnungsabgrenzungsposten	44,00	11
PASSIVA	12.148.964,67	14.424
Eigenkapital	11.630.994,21	11.413
eingefordertes Stammkapital	17.500,00	18
Stammkapital	35.000,00	35
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-17.500,00	-18
davon eingezahlt	17.500,00	18
Bilanzgewinn	11.613.494,21	11.396
davon Gewinnvortrag	10.995.511,32	7.773
Rückstellungen	54.700,00	68
Verbindlichkeiten	463.270,46	2.943
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	527
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	463.270,46	2.416

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	1.924.055,00	6.196
Personalaufwand	-860.276,33	-781
Löhne	-210.336,55	-198
Gehälter	-480.076,46	-428
soziale Aufwendungen	-169.863,32	-155
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-10.567,45	-9
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-154.141,97	-140
Abschreibungen	-83.792,78	-99
auf Sachanlagen	-83.792,78	-99
sonstige betriebliche Aufwendungen	-357.489,07	-456
Zwischensumme - Betriebserfolg	622.496,82	4.861
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	207.801,95	296
davon aus verbundenen Unternehmen	207.051,95	292
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-19.477,90	-386
Zwischensumme - Finanzerfolg	188.324,05	-90
Ergebnis vor Steuern	810.820,87	4.770
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-192.837,98	-1.148
Ergebnis nach Steuern	617.982,89	3.622
JAHRESÜBERSCHUSS	617.982,89	3.622
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	10.995.511,32	7.773
BILANZGEWINN	11.613.494,21	11.396

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	327.294,51	113.026,66	0,00	0,00	27.178,55	413.142,62	
Immaterielle Vermögensgegenstände	52.266,75	0,00	0,00	0,00	0,00	52.266,75	
Sachanlagen	275.027,76	113.026,66	0,00	0,00	27.178,55	360.875,87	
Maschinen	2.901,88	0,00	0,00	0,00	0,00	2.901,88	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.125,88	113.026,66	0,00	0,00	27.178,55	357.973,99	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	247.885,98	83.792,78	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	50.788,89	0,01	0,00	0,00
Sachanlagen	197.097,09	83.792,77	0,00	0,00
Maschinen	2.037,21	405,06	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.059,88	83.387,71	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	27.178,55	304.500,21
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	50.788,90
Sachanlagen	0,00	27.178,55	253.711,31
Maschinen	0,00	0,00	2.442,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	27.178,55	251.269,04

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	79.408,53	108.642,41
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.477,86	1.477,85
Sachanlagen	77.930,67	107.164,56
Maschinen	864,67	459,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.066,00	106.704,95

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	463.270,46	463.270,46	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrief
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.761.590,50	774.958,07	2.986.632,43	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

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

Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen	68.000,00	39.500,00	52.800,00	0,00	54.700,00

UDA urban development agency GmbH

Anhang**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden****Allgemeine Grundsätze**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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 entsprechend der gesetzlichen Regelungen 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 - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Die UDA urban development agency GmbH ist als direktes Tochterunternehmen im Konzern der MR1 Holding GmbH, mit Sitz in Wien, eingebunden. Die Konzernobergesellschaft hat erstmalig zum 31. Dezember 2022 einen Konzernabschluss aufzustellen.

Gruppenbesteuerung: Seit 1.1.2020 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG mit der MR1 Holding GmbH als Gruppenträger.

Die Gliederungsvorschriften der § 224 und § 231 (2) UGB wurden eingehalten.

Anlagevermögen**Immaterielles Anlagevermögen**

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	4 - 5

UDA urban development agency GmbH

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
Maschinen	5	- 5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4	- 10

Vorräte

Unfertige und Fertige Erzeugnisse

Die Bewertung der unfertigen und fertigen Erzeugnisse erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Ist der Tageswert niedriger, erfolgte die Bewertung zu diesem. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wurden folgende Kosten miteinbezogen:

- Fertigungsmaterial
- Fertigungslöhne
- Sonderkosten der Fertigung
- Angemessene Teile der variablen Materialgemeinkosten
- Angemessene Teile der fixen Materialgemeinkosten
- Angemessene Teile der variablen Fertigungsgemeinkosten
- Angemessene Teile der fixen Fertigungsgemeinkosten

Für Herstellungsvorgänge, die vor dem 31. Dezember 2015 begonnen wurden, beinhalten die Herstellungskosten keine variablen und fixen Gemeinkosten.

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wurden die sozialen Aufwendungen nicht einbezogen. Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen wurden in die Herstellungskosten einbezogen.

Bei Aufträgen, deren Ausführung sich über mehr als zwölf Monate erstreckt, wurden angemessene Teile der Verwaltungs- und Vertriebskosten angesetzt.

Die Bewertung erfolgte unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Der Grundsatz der verlustfreien (Einzel-) Bewertung wird beachtet. Übersteigen die Anschaffungs- oder Herstellkosten den Wert, der Vorräte am Abschlussstichtag beizulegen ist, so werden diese auf den niedrigen beizulegenden Zeitwert abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

UDA urban development agency GmbH

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 ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

UDA urban development agency GmbH

Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**Allgemeine Angaben****Erläuterungen zur Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses**

Um im Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, werden folgende zusätzliche Angaben gemacht und deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens wie folgt dargelegt:

Erläuterungen zur Bilanz**Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle						
Vermögensgegenstände						
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	52.266,75 52.266,75	0,00 0,00	50.788,89 50.788,90	0,01 0,00	0,00	1.477,86 1.477,85
Sachanlagen						
Maschinen	2.901,88 2.901,88	0,00 0,00	2.037,21 2.442,27	405,06 0,00	0,00	864,67 459,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.125,88 357.973,99	113.026,66 27.178,55	195.059,88 251.269,04	83.387,71 0,00	27.178,55	77.066,00 108.704,95
	275.027,76 360.875,87	113.026,66 27.178,55	197.097,09 253.711,31	83.792,77 0,00	27.178,55	77.930,67 107.164,56
Summe Anlagenspiegel	327.294,51 413.142,82	113.026,66 27.178,55	247.885,98 304.500,21	83.792,78 0,00	27.178,55	79.408,53 108.642,41

Vorräte

In den Posten unfertige Erzeugnisse, fertige Erzeugnisse und noch nicht abrechenbare Leistungen sind Fremdkapitalzinsen mit einem Betrag von EUR 248.786,05 (Vorjahr: EUR 320.716,69) enthalten.

In Aufträgen, deren Ausführung sich über mehr als zwölf Monate erstreckt, wurden angemessene Teile der Verwaltungs- und Vertriebskosten angesetzt. Insgesamt belaufen sich die aktivierten Verwaltungs- und Vertriebsgemeinkosten auf EUR 70.135,51 (Vorjahr: EUR 90.413,55).

UDA urban development agency GmbH

Forderungen

Aufgliederung entsprechend der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen (§ 226 Abs 5 UGB):

	Gesamtbetrag EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	720.757,20
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	3.006.836,27
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	33.997,03
Summe Forderungen	3.761.590,50

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einer Fristigkeit über einem Jahr betragen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern mit einer Fristigkeit über einem Jahr betragen EUR 3.006.836,27 (Vorjahr: EUR 3.637.824,16), davon betragen die Forderungen aus Lieferung und Leistungen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) und aus sonstigen Forderungen EUR 3.006.836,27 (Vorjahr: EUR 3.637.824,16).

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände mit einer Fristigkeit über einem Jahr betragen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen				
sonstige Rückstellungen				
Rückstellung für Beratungskosten	28.500,00	28.500,00	29.000,00	29.000,00
Rückstellung für WT-Honorar	9.500,00	9.500,00	10.500,00	10.500,00
Rückstellung für Prozesskosten	30.000,00	14.800,00	0,00	15.200,00
Summe Rückstellungen	68.000,00	52.800,00	39.500,00	54.700,00

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 522.438,50). Die Art der dinglichen Sicherung besteht in Hypotheken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betragen EUR 196.299,37 (Vorjahr: EUR 1.148.039,84), davon betragen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) und die sonstigen Verbindlichkeiten EUR 196.299,37 (Vorjahr: EUR 1.148.039,84)

Die Summe der nachrangigen Verbindlichkeiten beträgt EUR 189.404,87 (Vorjahr EUR 913.084,12)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen aus Steuern in Höhe von EUR 19.862,92 (Vorjahr

UDA urban development agency GmbH

EUR 20.861,54) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Umsatzerlöse setzen sich aus dem Verkauf von Wohnungen und Stellplätzen zusammen.

Die übrigen Aufwendungen betreffen u.a. Aufwendungen für Rechts- und Beratungsaufwand iHv EUR 90.101,92 (Vorjahr EUR 96.489,80), Aufwendungen für Prozesskosten EUR 3.000,00 (Vorjahr EUR 0,00), Aufwendungen für Werbung iHv EUR 1.562,00 (Vorjahr EUR 8.105,76), Spesen des Geldverkehrs iHv EUR 6.617,05 (Vorjahr EUR 22.366,31) sowie Aufwendungen für Instandhaltung und Betriebskosten iHv EUR 153.043,44 (Vorjahr EUR 214.232,30).

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen im Geschäftsjahr für die Abschlussprüfung zum 31.12.2024 EUR 10.500,00 (Vorjahr EUR 9.500,00).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen in Höhe von EUR 192.837,98 (Vorjahr: EUR 1.148.039,84) die Steuerumlage an den Gruppenträger.

UDA urban development agency GmbH

Sonstige Angaben**Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Geschäftsführung:	Name	seit	bis
	Mag. Michael-Cyrano Albert	15.9.2022	
	Heinrich Blank	20.12.2017	25.3.2025
	Djalil Gousenides	22.1.2025	
	Mag. Adrian-Florin Ivanovici	28.5.2025	

Bezüglich der Angabe der Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführung wird von der Schutzklausel nach §242 (3) UGB Gebrauch gemacht.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	2024	2023
Arbeiter	6	6
Angestellte	5	4
Gesamt	11	10

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten, die weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen sind.

Gewinnverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2024 zur Gänze vorzutragen. Es gibt derzeit keine Ausschüttungssperre.

21.11.2025,
Datum, Unterschriften der Geschäftsführer

