



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 245357w

FIRMA

Unterberger Immobilien 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

12.05.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: d0b12732a2e132168778121106213a33

Josef Gruber, geb 01.10.1965

am 31.03.2025

Mag. Josef Feichtner, geb 01.07.1971

am 31.03.2025

Florian Unterberger, geb 12.03.1990

am 31.03.2025

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	102.430.539,51	102.307
Anlagevermögen	100.098.104,11	99.786
Immaterielle Vermögensgegenstände	76.041,75	84
Sachanlagen	99.916.409,79	99.621
Finanzanlagen	105.652,57	81
Umlaufvermögen	2.316.100,28	2.490
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.917.233,69	2.312
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	398.866,59	178
Rechnungsabgrenzungsposten	16.335,12	32
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	102.430.539,51	102.307
Eigenkapital	10.298.672,14	9.376
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	10.263.672,14	9.341
<i>davon Gewinnvortrag</i>	9.340.760,60	8.400
Investitionszuschüsse	134.113,62	139
Rückstellungen	571.185,03	306
Verbindlichkeiten	91.426.568,72	92.486
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	77.985.907,00	76.016
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

offenzulegender Anhang

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

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. Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung des Rechnungslegungsgesetzes erstellt. Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, die weder im Geschäftsjahr, noch im Vorjahr einen Betrag ausweisen, werden gemäß § 223 Abs. 7 UGB nicht angeführt.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

Anlagevermögen: Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibung vermindert. Die Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände und entsprechender steuerlichen Vorschriften linear vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von bis zu EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Umlaufvermögen: Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Die Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Forderungen, die nicht innerhalb eines Jahres fällig werden, sind im Anhang erläutert.

Die Bewertung von Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- Verpflichtungen erfolgt nach den Vorschriften des UGB gemäß § 211 Abs. 2 UGB (idF RÄG 2014) bzw der hierzu ergangenen AFRAC Stellungnahme 27 (idF Juni 2016). Die Ermittlung der Rückstellung für Abfertigungen und Jubiläumsgeld erfolgte nach finanzmathematischen Grundsätzen bei Erreichen des Pensionsantrittsalters von 65 Jahren bei Frauen bzw. 65 Jahren bei Männern (Vorjahr 65 bzw. 65 Jahre) und unter Berücksichtigung der Einschleifregelung. Zur Anwendung kommt der Durchschnittszinssatz, auf Basis der von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinsen für eine 15 jährige Laufzeit. Es wurde eine erwartete Bezugserhöhung angenommen und ein entsprechender Fluktuationsabschlag berücksichtigt.

Daher ergibt sich für das Jahr 2023 bei den langfristigen Personalrückstellungen ein Zinssatz in Höhe von -1,60 Prozent (VJ -3,00 Prozent). Die Berechnung der unternehmensrechtlichen Pensionsrückstellung erfolgt versicherungsmathematisch und wird gemäß § 211 UGB in geltender und AFRAC Stellungnahme 27 durchgeführt. Die Bewertung erfolgt nach dem Teilwertverfahren und es wird ein Zinssatz in Höhe von 1,82 Prozent zu Grunde gelegt. Die Ermittlung des Zinssatzes erfolgt gemäß der deutschen Rückstellungsabzinsungsverordnung aus den Marktzinssätzen für Anleihen und gemäß AFRAC Stellungnahme 27 wurde vereinfachend eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Entsprechende Valorierungen werden berücksichtigt. Es besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung. 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: Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

Bei der Bilanzierung und Bewertung ist man von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

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 36.450.798,42

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 89.798.490,87

Art und Form dieser Sicherheiten:

Pfandrecht

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

15

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	118.590.658,83	8.640.322,26	0,00	0,00	6.191.277,21	121.039.703,88	
Immaterielle Vermögensgegenstände	127.101,55	33.150,00	0,00	0,00	0,00	160.251,55	
Sachanlagen	118.383.057,16	8.582.019,81	0,00	0,00	6.191.277,21	120.773.799,76	
Finanzanlagen	80.500,12	25.152,45	0,00	0,00	0,00	105.652,57	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	18.805.034,32	2.521.229,86	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.745,73	41.464,07	0,00	0,00
Sachanlagen	18.762.288,59	2.479.765,79	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	437.786,26	20.941.599,77
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	84.209,80
Sachanlagen	0,00	437.786,26	20.857.389,97
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	99.785.624,51	100.098.104,11
Immaterielle Vermögensgegenstände	84.355,82	76.041,75
Sachanlagen	99.620.768,57	99.916.409,79
Finanzanlagen	80.500,12	105.652,57