



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 295304x

---

FIRMA

UNIQA Real Estate Property Holding  
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

01.08.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 8f0386c6803bd47afbaf17267e4807a

Mag. Marco Handschmann, geb 06.02.1983  
am 30.07.2025

Mag. Manuela Anreiter, geb 30.09.1969  
am 30.07.2025

Thomas Erdmann, geb 10.11.1965  
am 30.07.2025

**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
<b>AKTIVA</b>	<b>234.597.217,31</b>	<b>237.777</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>226.076.150,90</b>	<b>229.412</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>170.445.647,69</b>	<b>174.033</b>
Grundstücke und Bauten	167.887.587,97	173.669
davon Grundwert	62.459.967,97	62.460
technische Anlagen	1.277,00	2
Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.754,00	44
Anlagen in Bau	2.500.028,72	318
<b>Finanzanlagen</b>	<b>55.630.503,21</b>	<b>55.379</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	55.630.503,21	55.379
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>8.521.066,41</b>	<b>8.365</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>6.111.156,79</b>	<b>7.178</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.178.820,05	4.574
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	861.928,08	2.523
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	70.408,66	81
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	70.408,66	81
<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>2.409.909,62</b>	<b>1.187</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>234.597.217,31</b>	<b>237.777</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>218.694.368,00</b>	<b>223.747</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>35.000,00</b>	<b>35</b>
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>199.498.377,86</b>	<b>199.498</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>19.160.990,14</b>	<b>24.214</b>
davon Gewinnvortrag	8.213.771,65	12.775
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>1.096.474,50</b>	<b>1.131</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>4.215.518,17</b>	<b>2.211</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>10.590.856,64</b>	<b>10.688</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	63.774,64	75
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>6.592.080,13</b>	<b>6.689</b>
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.998.776,51</b>	<b>3.999</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Rohergebnis</b>	<b>20.653.168,97</b>	<b>20.301</b>
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.165.111,22</b>	<b>407</b>
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	597.494,00	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	404.732,13	59
übrige	162.885,09	348
<b>Abschreibungen</b>	<b>-3.743.373,89</b>	<b>-5.983</b>
auf Sachanlagen	-3.743.373,89	-5.983
davon außerplanmäßige Abschreibung	0,00	-2.196
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-6.892.850,97</b>	<b>-5.042</b>
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-27.830,55	0
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>11.182.055,33</b>	<b>9.683</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>2.996.000,00</b>	<b>6.996</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	2.996.000,00	6.996
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>182.323,42</b>	<b>544</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	23
<b>Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>502</b>
<b>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>-360.000,00</b>	<b>-337</b>
davon Abschreibungen	-360.000,00	-70
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-360.000,00	-337
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-155.485,49</b>	<b>-1.003</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	-155.485,49	-1.003
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>2.662.837,93</b>	<b>6.701</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>13.844.893,26</b>	<b>16.384</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-2.897.674,77</b>	<b>-2.570</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>10.947.218,49</b>	<b>13.814</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>10.947.218,49</b>	<b>13.814</b>
<b>GEWINN-/VERLUSTÜBERRECHNUNG GEM. § 232 (3)</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.375</b>
<b>=Reinvermögensminderung durch Abspaltung 2023</b>		
<b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>8.213.771,65</b>	<b>12.775</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>19.160.990,14</b>	<b>24.214</b>

## Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>307.008.505,10</b>	<b>2.820.431,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.998.355,80</b>	<b>289.830.581,25</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>251.560.001,89</b>	<b>2.208.431,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.998.355,80</b>	<b>233.770.078,04</b>	
Grundstücke und Bauten	245.986.474,75	4.869,54	0,00	0,00	14.954.230,83	231.037.113,46	
davon Grundwert	62.459.967,98	0,00	0,00	0,00	0,00	62.459.967,98	
technische Anlagen	4.977.988,88	0,00	0,00	0,00	4.972.878,97	5.109,91	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	277.038,60	22.033,35	0,00	0,00	71.246,00	227.825,95	
Anlagen in Bau	318.499,66	2.181.529,06	0,00	0,00	0,00	2.500.028,72	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>55.448.503,21</b>	<b>612.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56.060.503,21</b>	
Anteile an verbundenen Unternehmen	55.448.503,21	612.000,00	0,00	0,00	0,00	56.060.503,21	

## Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>77.596.906,26</b>	<b>4.103.373,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>77.526.906,26</b>	<b>3.743.373,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Grundstücke und Bauten	72.317.820,78	3.733.430,54	0,00	0,00
davon Grundwert	0,01	0,00	0,00	0,00
technische Anlagen	4.976.199,88	511,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	232.885,60	9.432,35	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>70.000,00</b>	<b>360.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	70.000,00	360.000,00	0,00	0,00

## Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>17.945.849,80</b>	<b>63.754.430,35</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>17.945.849,80</b>	<b>63.324.430,35</b>
Grundstücke und Bauten	0,00	12.901.725,83	63.149.525,49
davon Grundwert	0,00	0,00	0,01
technische Anlagen	0,00	4.972.877,97	3.832,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	71.246,00	171.071,95
Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>430.000,00</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	430.000,00

## Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>229.411.598,84</b>	<b>226.076.150,90</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>174.033.095,63</b>	<b>170.445.647,69</b>
Grundstücke und Bauten	173.668.653,97	167.887.587,97
davon Grundwert	62.459.967,97	62.459.967,97
technische Anlagen	1.789,00	1.277,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.153,00	56.754,00
Anlagen in Bau	318.499,66	2.500.028,72
<b>Finanzanlagen</b>	<b>55.378.503,21</b>	<b>55.630.503,21</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	55.378.503,21	55.630.503,21

**Anhang**  
**für das Geschäftsjahr 2024**  
**der**  
**UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien**

**UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien**

# **1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

## **1.1 Allgemeine Grundsätze**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des UGB in der geltenden Fassung aufgestellt.

Im Sinne der Größenmerkmale gemäß § 221 UGB handelt es sich bei der Gesellschaft um eine **mittelgroße Kapitalgesellschaft**. Es besteht daher für die Gesellschaft die Verpflichtung innerhalb von 9 Monaten einen Jahresabschluss und einen Lagebericht, mit dem Bestätigungsvermerk, sowie dem Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses beim Firmenbuchgericht einzureichen.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der **Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung** sowie 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 wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden.

Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2024 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, 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.

## UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien

### 1.2 Anlagevermögen

**Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibungen sind durch die historischen Anschaffungskosten begrenzt.

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

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 (geringwertige Wirtschaftsgüter, Vorjahr: EUR 1.000,00) wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zugang und Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um Abschreibungen zur Berücksichtigung dauernder Wertminderungen 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 Zuschreibungen sind durch die historischen Anschaffungskosten begrenzt.

### 1.3 Umlaufvermögen

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

### 1.4 Steuern und Steuerabgrenzungen

Die UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien, ist seit dem Geschäftsjahr 2007 **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. Steueraufwendungen ergeben sich im Falle eines positiven steuerlichen Einkommens des Gruppenmitgliedes aus der anteiligen Weiterverrechnung der beim Gruppenträger ermittelten Werte.

Mit Wirkung ab 1. Jänner 2016 wurde ein neuer und einheitlicher Steuerumlagevertrag für die gesamte Unternehmensgruppe der UNIQA Insurance Group AG, Wien, abgeschlossen. Aufgrund dieses neuen Steuerumlagevertrages wurde im Fall eines Verlustes eine negative Steuerumlage in Höhe von 25% des dem Gruppenträger zugerechneten negativen Einkommens verrechnet. Diese Neuerung bedeutet für die UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien, dass ab 1. Jänner 2016 auch für den Fall, dass Verluste erwirtschaftet werden, eine Steuerumlage zu buchen ist. Im Wirtschaftsjahr 2023 wurde ein Steuersatz in Höhe von 24% für

## UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien

die Steuerumlage berücksichtigt. Für das Wirtschaftsjahr 2024 wird ein Steuersatz in Höhe von 23% berücksichtigt.

Gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB müssen **passive Steuerrückstellungen** in Höhe der voraussichtlichen Steuerbelastung gebildet werden, wenn der dem Geschäftsjahr und früheren Geschäftsjahren zuzurechnende Steueraufwand zu niedrig ist, weil der nach steuerrechtlichen Vorschriften zu versteuernde Gewinn niedriger als das unternehmensrechtliche Ergebnis ist und sich dieser zu niedrige Steueraufwand in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich ausgleicht.

Ist der dem Geschäftsjahr oder früheren Geschäftsjahren zuzurechnende Steueraufwand zu hoch, weil der nach den steuerrechtlichen Vorschriften zu versteuernde Gewinn höher als das unternehmensrechtliche Ergebnis ist, und gleicht sich der zu hohe Steueraufwand in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich aus, müssen **aktive Steuerabgrenzungen** in Höhe der voraussichtlichen Steuerentlastung angesetzt werden.

### 1.5 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 feststehende Verbindlichkeiten.

### 1.6 Verbindlichkeiten

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

### 1.7 Währungsumrechnung

**Fremdwährungsforderungen** sind mit dem Entstehungskurs bzw. dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

**Fremdwährungsverbindlichkeiten** sind mit dem Anschaffungskurs bzw. dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

### 1.8 Änderung von Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten **Bewertungsmethoden** wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

**UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien****2. Erläuterungen zu Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung****2.1 Bilanz****2.1.1. Bilanz - Aktivseite****Anlagevermögen**

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Geschäftsjahr ist im Anlagenspiegel angeführt (Beilage zum Anhang).

Der Buchwert des Grund und Bodens, sowie der grundstücksgleichen Rechte beträgt zum 31. Dezember 2024 EUR 62.459.967,97 (Vorjahr: TEUR 62.460).

Der Bestand der Anteile an verbundenen Unternehmen gliedert sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt:

	Anteil am Kapital direkt  in %	Anteil am Kapital im Konzern  in %	Buchwert zum 31.12.2024  in EUR	Jahres- ergebnis zum 31.12.2024  in TEUR	Eigenkapital zum 31.12.2024  in TEUR
EZL Entwicklung Zone Lasallestraße GmbH & Co. KG, Wien	99,90	100,00	50.420.805,05	1.780	31.603
"Hotel am Bahnhof" Errichtungs GmbH & Co KG, Wien	99,60	100,00	4.393.625,58	507	12.126
UNIQA Linzer Straße 104 GmbH & Co KG, Wien	6,00	100,00	816.072,58	-2.300	12.628
Summe			55.630.503,21		

**UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien****Vorjahr:**

	Anteil am Kapital direkt  in %	Anteil am Kapital im Konzern  in %	Buchwert zum 31.12.2023  in EUR	Jahres- ergebnis zum 31.12.2023  in TEUR	Eigenkapital zum 31.12.2023  in TEUR
EZL Entwicklung Zone Lasallestraße GmbH & Co. KG, Wien	99,90	100,00	50.420.805,05	2.868	31.823
"Hotel am Bahnhof" Errichtungs GmbH & Co KG, Wien	99,60	100,00	4.393.625,58	702	12.565
UNIQA Linzer Straße 104 GmbH & Co KG, Wien	6,00	100,00	564.072,58	-1.099	4.728
Summe			55.378.503,21		

**Forderungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Forderungen aus der Objektverrechnung.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Verrechnungen an UNIQA Real Estate Management GmbH, Wien.

**UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien****Rückstellungen für latente Steuern**

Die latenten Steuern setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

	Be-/Entlastung (davon permanent)	daraus latente Steuern
Gebäude	-3.056.601,69 (0)	-703.018,39
Finanzanlagen	98.371,52 (0)	22.625,45
Investitionszuschüsse	76.949,50 (0)	17.698,39
Bewertungsrücklagen §12 EStG	-1.197.789,53 (0)	-275.491,59
		<b>-938.186,14</b>

Die Entwicklung der latenten Steuern im Geschäftsjahr 2024 stellt sich wie folgt dar:

	Stand am 01.01.2024 EUR	Veränderung	Stand am 31.12.2024 EUR
Rückstellungen für latente Steuern	658.304,16	279.881,98	938.186,14

Auf die latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 23% angewendet.

**UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien****2.1.2. Bilanz - Passivseite****Eigenkapital****Kapitalrücklagen**

Die **gebundenen Kapitalrücklagen** setzen sich wie folgt zusammen:

- a) Zugänge aus der Verschmelzung im Geschäftsjahr 2017 der Fleischmarkt Inzersdorf Vermietungs GmbH, Wien, als übertragende Gesellschaft mit der UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien, als aufnehmende Gesellschaft in Höhe von EUR 1.635.500,00.
- b) Umwandlung einer nicht gebundenen Kapitalrücklage in eine gebundene Kapitalrücklage im Zuge der Verschmelzung im Geschäftsjahr 2017 der UNIQA Real Estate Holding GmbH, Wien, als übertragende Gesellschaft mit der UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien, als aufnehmende Gesellschaft in Höhe von EUR 300.000,00.

**Investitionszuschüsse**

Die Investitionszuschüsse beziehen sich nur auf Gebäude des Anlagevermögens. Die Entwicklung während des Geschäftsjahres stellt sich wie folgt dar:

	01.01.2024 EUR	Verbrauch EUR	31.12.2024 EUR
Investitionszuschuss	1.130.820,50	-34.346,00	1.096.474,50

**Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Rückstellungen für Liegenschaftsaufwendungen.

## **UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien**

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 10.590.856,64 (Vorjahr TEUR 10.688) haben in Höhe von EUR 63.774,64 (Vorjahr: TEUR 75) eine Restlaufzeit von über 1 Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 4.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 4.000) Darlehensverbindlichkeiten und mit EUR 2.592.080,13 (Vorjahr: TEUR 2.689) sonstige Verrechnungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen mit EUR 3.653.605,63 (Vorjahr: TEUR 3.438) Verbindlichkeiten aus der Objektverrechnung, mit EUR 281.396,24 (Vorjahr: TEUR 485) Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuerverrechnung und mit EUR 63.774,64 (Vorjahr: TEUR 75) Kautionsverbindlichkeiten.

## **2.2 Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse bestehen wie im Vorjahr aus Miet- und Betriebskostenerlösen.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von EUR 90.492,50 (Vorjahr: TEUR 302) sowie Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen und Erträge aus Mahnspesen und Versicherungsentschädigungen.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Betriebskosten, Instandhaltung, Buchhaltungs- und Bilanzierungskosten, Wertberichtigungen zu Forderungen, Beratungshonorare und Gerichtsgebühren sowie weiterverrechnete Konzernaufwendungen.

Eine Umlage von Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen an die UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien, erfolgt nicht auf der Grundlage individueller Werte, sondern im Rahmen von Kostenverrechnungen. Dies gilt auch für die Bezüge der Geschäftsführung.

### **Erträge aus Beteiligungen**

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen mit EUR 2.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 6.000) die Dividende von der EZL Entwicklung Zone Lasallestraße GmbH & Co. KG, Wien, sowie mit EUR 996.000,00 (Vorjahr: TEUR 996) die Dividende von der "Hotel am Bahnhof" Errichtungs GmbH & Co KG, Wien.

## **UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien**

### **Aufwendungen aus Finanzanlagen**

Im Geschäftsjahr 2024 ergaben sich Aufwendungen aus Finanzanlagen in Höhe von EUR 360.000,00, welche sich aus einer außerplanmäßigen Abschreibung der Linzer Straße 104 GmbH & Co KG, Wien zusammensetzen.

### **Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Zu den auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf die Angaben im Konzernanhang der Muttergesellschaft UNIQA Insurance Group AG, Wien, verwiesen.

### **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Der Steueraufwand betrifft mit EUR 2.617.792,79 (Vorjahr: TEUR 2.687) den Aufwand aus Steuerumlagen. Auf die latenten Steuern entfällt ein Aufwand in Höhe von EUR 279.881,98 (Vorjahr: Ertrag TEUR 117) im Zusammenhang mit passiven latenten Steuern.

**UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien**

### **3. Ergänzende Angaben**

#### **a) Organe der Gesellschaft**

Mitglieder der **Geschäftsführung** waren im Geschäftsjahr:

Herr Mag. Marco Handschmann

Frau Mag.<sup>a</sup> Manuela Anreiter

Herr Thomas Erdmann

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt. Es wurden für die Geschäftsführer keine Haftungen übernommen.

Die Mitgliedern der Geschäftsführung sind bei der UNIQA Real Estate Management GmbH, Wien, angestellt. Die Bezüge der Geschäftsführung im Geschäftsjahr betragen EUR 625.591,00 (Vorjahr: EUR 544.252,00). Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen betragen EUR 9.572,94 (Vorjahr: EUR 8.325,40). Die Umlage von Bezügen der Geschäftsführung sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen an die UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien, erfolgt im Rahmen von Kostenverrechnungen.

#### **b) Arbeitnehmer:innen**

Das Unternehmen beschäftigte wie im Vorjahr keine Dienstnehmer:innen.

#### **c) Konzernverhältnisse**

Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2007 Gruppenmitglied innerhalb der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG der UNIQA Insurance Group AG, Wien.

Sofern Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen gemäß § 238 Abs 1 Z 12 UGB abgeschlossen wurden, erfolgten die Abschlüsse zu marktüblichen Bedingungen.

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.

#### **d) Gewinnverwendungsvorschlag**

Seitens der Geschäftsführung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 19.160.990,14 einen Teilbetrag von EUR 8.500.000,00 an die Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Restbetrag in Höhe von EUR 10.660.990,14 auf neue Rechnung vorzutragen.

**UNIQA Real Estate Property Holding GmbH, Wien**

**e) Pillar II**

Die Gesellschaft ist Teil des UNIQA Konzerns, der dem Mindestbesteuerungsgesetz (MinBestG) bzw. den Pillar-II-Modellvorschriften unterliegt. UNIQA Insurance Group AG als oberste Muttergesellschaft des UNIQA Konzerns ist Abgabenschuldnerin iSd Mindestbesteuerungsgesetzes. Für Österreich ist die derzeitige Einschätzung, dass es zu keiner zusätzlichen Steuerbelastung aufgrund des Mindestbesteuerungsgesetzes kommt.

**f) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

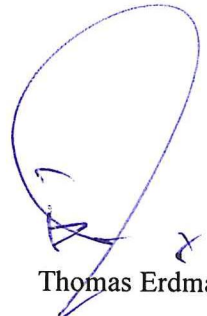
Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

Wien, 16. Mai 2025

Die Geschäftsführung

  
Mag. Marco Handschmann

  
Mag.<sup>a</sup> Manuela Anreiter

  
Thomas Erdmann