LAGEBERICHT

Die UDA urban development agency GmbH („UDA") ist Eigentümerin des Projektes „The Ambassy" im 3. Bezirk in Wien, welches Apartments im Luxussegment veräußert. Das Wohngebäude umfasst 198 Wohnungen in unterschiedlichen Kategorien eine Garage mit rd. 154 Stellplätzen und 6 Geschäftsflächen. Weiters bietet The Ambassy einen Konferenzraum, ein Privatkino sowie Concierge Service für die Bewohner.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 waren 193 (2023: 191) Wohnungen verkauft.

ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Der positive Verkaufstrend hat sich in 2024 weiter verfestigt und es wurden von den noch zu Verfügung stehenden 7 Tops 2 Wohnungen verkauft, womit zum Stichtag nur mehr 5 Tops zum Verkauf stehen. Weiters hat die Gesellschaft 3 Stellplätzen im Geschäftsjahr 2024 veräußert.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf der Wohnungen und Stellplätzen waren mit EUR 4,3 Mio in 2024 niedriger als in 2023 (EUR 13,2 Mio). Der Materialaufwand sank überdeutlich von EUR 7 Mio auf EUR 2,4 Mio. Die Personalaufwendungen sind weiterhin angestiegen, da die Belegschaft aufgestockt wurde. Der sonstige betriebliche Aufwand ist um EUR 0,1 Mio gesunken. Auch die Entwicklung im Bereich des Finanzergebnisses setzte sich fort, die Bankenfinanzierung konnte zu Beginn 2024 zur Gänze rückgezahlt werden. Aufgrund eines höheren Konzernzinssatzes einerseits als auch der gesunkenen Bankzinsen und der Rückzahlung der Bankfinanzierung, verbesserte sich das Finanzergebnis von EUR -0,1 Mio auf EUR 0,2 Mio.

Der operative Cash-Flow ist gesunken und beträgt EUR 1,6 Mio (2023: EUR 12,9 Mio). Der CF aus der Finanzierungstätigkeit ist im laufenden Geschäftsjahr auf EUR –1,3 Mio (2023: EUR -11,7 Mio) gesunken, der CF aus der Investitionstätigkeit stieg von EUR -0,09 Mio im Vorjahr auf EUR -0,11 Mio an, wobei die größte Investition in den Fuhrpark war.

INFORMATIONEN ZU ARBEITNEHMERBELANGEN

Die Gesellschaft ist als Projektgesellschaft für den Verkauf von Wohnungen zuständig und hat demzufolge einen geringen Mitarbeiterstand. Die Mitarbeiterzufriedenheit wird regelmäßig evaluiert und durch Entwicklungsmöglichkeiten gefördert.

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSHEITEN

Das größte Risiko für das Unternehmen wäre der Nichtverkauf der Wohnungen, welches als immateriell angesehen wird. Die schon länger anhaltende Entwicklung des hochpreisigen Immobilienmarktes lässt das Risiko als gering erachten. Die Auswirkungen des Ukrainekrieges auf das Preisgefüge werden ebenfalls als minimal eingestuft. Dennoch wird die Preisentwicklung am Markt regelmäßig durch die Geschäftsleitung gemeinsam mit den zuständigen Maklerunternehmen evaluiert und in gegebenem Fall entgegengesteuert. Der Zeitraum bis alle Wohnungen abverkauft sind, wird derzeit mit ein bis zwei Jahren eingeschätzt.

Es bestehen keine Währungsrisiken, da die Umsätze mit den Wohnungskäufern nur in Euro abgewickelt werden. Der Marktwert der flüssigen Mittel und kurzfristigen Veranlagungen, kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der täglichen oder kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen dem Buchwert. Für derartige Finanzinstrumente werden aufgrund der täglichen oder kurzfristigen Fälligkeit keine Sicherungsgeschäfte gegen das Preisänderungsrisiko abgeschlossen. Bei den auf der Aktivseite erfassten Finanzinstrumenten stellen die in der Bilanz ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Ausfallsrisiko dar. Das Ausfallsrisiko im Bereich der Forderungen ist vernachlässigbar, da die Käufe alle treuhändig abgewickelt werden.

AUSBLICK

Die Gesellschaft hat auch in den ersten Monaten des Jahres 2025 eine attraktive Geschäftsentwicklung. Naturgemäß schwächt sich der Verkauf etwas ab, da das Angebot erfreulicherweise schon reduziert ist. Die Nachfrage im gehobenen Segment ist jedoch weiterhin ungebrochen und es wird davon ausgegangen, dass bis Jahresende 2026 alle zum Verkauf stehenden Wohnungen veräußert sind.

SONSTIGE ANGABEN

Die UDA urban development agency GmbH ist nicht im Bereich Forschung und Entwicklung tätig.
Die Gesellschaft hält keine eigenen Aktien und auch keine derivativen Finanzinstrumente.
Weiters hat die Gesellschaft weder im Inland noch im Ausland Zweigniederlassungen.

Gouseridis Djalil

Mag. Michael-Cyrano Albert

Mag. Adrian-Florin Ivanovici

Wien, am 21.11.2025