



Jahresabschluss 31.12.2025

FN 092481b

FIRMA

BILLA Immobilien GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

aufgestellt am 10.04.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

19.05.2026

AUFGESTELLT VON

PRÜFWERT:

0E3E9DB615CD96C62BBD250D3E5B7AD6305D56
966AC434E613346899AEA95AB4

Robert Nagele , geb. 30.07.1967

DI Stefan Pany , geb. 22.05.1984

Dieter Wasserburger , geb. 14.04.1967

Bestätigung der einreichenden Person

Die einreichende Person bestätigt, dass die elektronisch übermittelte Unterlage der aufgestellten Unterlage entspricht.

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Ein allfällig miteingereichter Bestätigungsvermerk würde sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften Jahresabschluss beziehen.

Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

AKTIVA	538.181.358,93	534.435
Anlagevermögen	529.784.882,10	516.704
Immaterielle Vermögensgegenstände	713.900,00	630
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	713.900,00	630
Sachanlagen	524.658.401,77	511.672
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	518.219.554,52	508.479
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	6.438.847,25	3.192
Finanzanlagen	4.412.580,33	4.403
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.412.580,33	4.403
Umlaufvermögen	7.319.182,82	16.757
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.319.182,82	16.757
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.566.771,01	16.650
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	29.966,68	98
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.722.445,13	10
Rechnungsabgrenzungsposten	308.333,70	318
Aktive latente Steuern	768.960,31	655
PASSIVA	538.181.358,93	534.435
Eigenkapital	249.264.841,79	233.857
eingefordertes Stammkapital	550.000,00	550
Stammkapital	550.000,00	550
einbezahltes Stammkapital	550.000,00	550
Kapitalrücklagen	65.007.267,28	65.007
nicht gebundene	65.007.267,28	65.007
Gewinnrücklagen	27.096.182,64	27.096
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	27.096.182,64	27.096
Bilanzgewinn	156.611.391,87	141.203
davon Gewinnvortrag	141.203.334,49	129.051
Rückstellungen	811.278,24	2.838
sonstige Rückstellungen	811.278,24	2.838
Verbindlichkeiten	288.105.238,90	297.740
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	36.282.506,45	296.631
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	251.822.732,45	1.109
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90,82	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	90,82	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	648.351,81	1.555
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	618.284,40	688
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	30.067,41	867
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	287.216.571,85	293.490
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	35.648.489,63	293.490
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	251.568.082,22	0
sonstige Verbindlichkeiten	240.224,42	2.695
davon aus Steuern	0,00	1.383
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	15.641,60	2.453
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	224.582,82	242

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	57.408.260,94	54.459
sonstige betriebliche Erträge	1.531.560,22	5.862
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	999.375,90	4.601
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	349.905,99	129
übrige	182.278,33	1.132
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-14.272.039,95	-13.823
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-14.272.039,95	-13.823
Abschreibungen	-15.114.703,79	-17.608
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-15.114.703,79	-17.608
sonstige betriebliche Aufwendungen	-711.872,99	-1.236
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-21.187,53	-138
Zwischensumme - Betriebserfolg	28.841.204,43	27.655
Erträge aus Beteiligungen	0,00	5
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	5
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	78,95	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.837.285,55	-11.878
davon betreffend verbundene Unternehmen	-8.837.285,55	-11.878
Zwischensumme - Finanzerfolg	-8.837.206,60	-11.874
Ergebnis vor Steuern	20.003.997,83	15.781
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.595.940,45	-3.628
davon latente Steuern	114.003,78	114
Ergebnis nach Steuern	15.408.057,38	12.152
Jahresüberschuss	15.408.057,38	12.152
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	141.203.334,49	129.051
BILANZGEWINN	156.611.391,87	141.203

**BILLA Immobilien GmbH
Wiener Neudorf**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

A N H A N G**A Allgemeines**

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2025 hat die Geschäftsführung die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt (§ 193 UGB iVm §236 UGB).

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt (§ 201 UGB iVm § 236 UGB).

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde den allgemein anerkannten Grundsätzen Rechnung getragen. Dabei wurden die in § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ebenso beachtet wie die Gliederungs- und Bewertungsvorschriften für die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der §§ 195 bis 211 und 222 bis 235 UGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Gesellschaft ist als große Gesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

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.

Das Unternehmen hat dem Vorsichtsprinzip Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag 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.

B Konzernverhältnisse

Die Gesellschaft ist eine Tochtergesellschaft der Rewe International Dienstleistungsgesellschaft m.b.H., Wiener Neudorf, und der Marian & Co. Gesellschaft m.b.H., Wiener Neudorf, die die Anteile treuhändig für die REWE International Dienstleistungsgesellschaft m.b.H., Wiener Neudorf, hält und steht dadurch mit ihrer Gesellschafterin sowie deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis.

Die Anteile am REWE-International-Konzern (100 %) werden von der REWE Internationale Beteiligungs Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, Deutschland, gehalten.

Die Billa Immobilien GmbH gehört dem Konzernkreis der REWE Internationale Beteiligungs-Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Köln, Deutschland, an.

Von der Möglichkeit, die Befreiungsverordnung gemäß § 245 Abs. 1 UGB in Anspruch zu nehmen, wurde Gebrauch gemacht. Der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht nach IFRS der REWE Zentralfinanz eG, Köln, ist somit gemäß Befreiungsverordnung gleichwertig und wirkt befreiend. Die REWE Zentralfinanz eG, Köln, stellt für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2025 als oberstes Mutterunternehmen einen Konzernabschluss (kleinster/größter Kreis) auf. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger automatisch veröffentlicht und beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Köln (GnR 631) hinterlegt.

Folgende rechtliche und wirtschaftliche Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) bestehen zum Bilanzstichtag:

<u>Verbundene Unternehmen</u>	<u>Angabe der Leistungsbeziehung</u>
Billa Aktiengesellschaft	Mietverkehr
BIPA Parfumerien Gesellschaft m.b.H.	Mietverkehr
REWE International Lager- und Transportgesellschaft m.b.H	Mietverkehr
Rewe Austria Fleischwaren GmbH	Mietverkehr
REWE International Dienstleistungsgesellschaft m.b.H.	Mietverkehr, Umlagenverkehr
REWE Großhandel GmbH	Mietverkehr
Penny GmbH	Mietverkehr
REWE International Finance B.V.	Cash Pooling, Darlehen

Seit dem Geschäftsjahr 2005 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe mit der REWE International Dienstleistungsgesellschaft m.b.H., Wiener Neudorf, als Gruppenträger.

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 **Anlagenvermögen**

1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlich wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen.

Die lineare Abschreibungsmethode erfolgt unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

	Jahre
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	10

Geringwertige immaterielle Vermögensgegenstände mit Einzelanschaffungskosten unter EUR 1.000 werden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zugang und Abschreibung dargestellt.

Für Zugänge während der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge während der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres eine halbe Jahresabschreibung angesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

1.2 Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen.

Den linear vorgenommenen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Jahre
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grund	25-50
Investitionen in fremde Gebäude	10
Technische Anlagen und Maschinen	4-10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4-20

Geringwertige Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens mit Einzelanschaffungskosten unter EUR 1.000 werden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zugang und Abschreibung dargestellt.

Für Zugänge während der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge während der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres eine halbe Jahresabschreibung angesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

1.3 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Zeitwerten zum Bilanzstichtag bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur im Fall einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen.

Ausleihungen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen werden niedrigere Werte angesetzt.

1.4 Zuschreibungen zum Anlagevermögen

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt maximal auf den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt. Bei Firmenwerten unterbleibt gemäß § 208 Abs. 2 UGB die Zuschreibung.

2 Umlaufvermögen

2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen angesetzt. Pauschalwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen.

3 Aktive Rechnungsabgrenzungskosten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

4 Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt.

Eine Saldierung der aktiven latenten Steuern mit passiven latenten Steuern wird vorgenommen, da eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich war.

5 Rückstellungen

5.1 Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem Rechnungszinssatz von 3,50 % (Vorjahr: 3,50 %) abgezinst.

6 Verbindlichkeiten

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag.

D Erläuterungen zu Posten der Bilanz

AKTIVA

1 Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist in einem Anlagenjournal erfasst, das sämtliche für unternehmensrechtliche und steuerliche Zwecke relevante Daten enthält. Weiters wird ein Anlagenverzeichnis geführt, in dem pro Kostenstelle die aktivierten Wirtschaftsgüter mit ihren Anschaffungswerten enthalten sind.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist in der Beilage 2 zum Anhang dargestellt.

1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Dieser Posten beinhaltet ausschließlich Baurechte.

1.2 Sachanlagen

1.2.1 *Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, Bauten auf fremden Grundstücken*

Im Sachanlagevermögen sind Grundstücke, Gebäude, die an Konzerngesellschaften und in geringem Ausmaß an Fremde vermietet werden, erfasst.

Die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen betragen:

		für das folgende Geschäftsjahr	für die folgenden 5 Geschäftsjahre
		TEUR	TEUR
Verpflichtungen gegenüber anderen			
	2025	12.358	19.210
	2024	11.743	18.062
	31.Dezember 2025	12.358	19.210
	31.Dezember 2024	11.743	18.062

In diesen Beträgen sind wie im Vorjahr weder Abzinsungen noch Anpassungen für Wertsicherungen berücksichtigt.

1.3 Finanzanlagen

In den Finanzanlagen sind Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von insgesamt TEUR 4.413 (Vorjahr: TEUR 4.403) enthalten.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen weisen folgende Buchwerte auf:

Name		Buchwert	Eigen-	Ergebnis des
Sitz	%	zum	kapital	letzten
		31.12.2025	TEUR	Geschäftsjahres
		TEUR	TEUR	TEUR
Pronto Projektentwicklung GmbH	100	4.358	6.187	258
PRONTO Energieberatung GmbH & Co.KG	1	51	414	-593
REWE Großhandel GmbH	0,059	4	95.941	11.706

Die BILLA Immobilien GmbH ist zu 100 % an der Pronto Projektentwicklung GmbH, Wiener Neudorf, und zu 1 % an der PRONTO Energieberatung GmbH & Co. KG, Wiener Neudorf, beteiligt

Die BILLA Immobilien GmbH ist zu 0,059 % an der REWE Großhandel GmbH, Wiener Neudorf, beteiligt.

Die Werthaltigkeit der Beteiligungen wurden zum Stichtag überprüft und es wurde kein Bedarf einer außerordentlichen Abschreibung festgestellt.

2 **Umlaufvermögen**

2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich ausschließlich aus kurzfristigen Forderungen zusammen und es sind keine pauschalen Wertberichtigungen vorhanden.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich zusammen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 93) sowie Forderungen aus Ergebnisabfuhr in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5).

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind- wie im Vorjahr- keine Erträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Zusammensetzung der sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Finanzamtsverrechnung	753	0
andere	4.970	10
	<u>5.722</u>	<u>10</u>

In der Position andere steht im Wesentlichen eine Forderung aus einer Kaufpreisanzahlung.

3 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Der Posten enthält Mietvorauszahlungen in Höhe von TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 318).

4 Aktive Latente Steuern

Für den Jahresabschluss 2025 werden aktive latente Steuern nach UGB angesetzt. Der Stand der aktiven latenten Steuern (UGB) der Billa Immobilien GmbH in Höhe von insgesamt EUR 768.960,31 (Vorjahr: TEUR 655) setzt sich wie folgt zusammen:

Darstellung aktiver latenter Steuern	Anlagevermögen	unversteuerte Rücklagen	Rückstellungen	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
zum 31.12.2025				
aus aktiver latenter Steuer	781.974,90	0,00	0,00	781.974,90
aus passiver latenter Steuer	0,00	-13.014,59	0,00	-13.014,59
Summe	-	-13.014,59	0,00	768.960,31

Die aus dem Vorjahr aktivierten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Darstellung aktiver latenter Steuern	Anlagevermögen	unversteuerte Rücklagen	Rückstellungen	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
zum 31.12.2024				
aus aktiver latenter Steuer	734.006,47	0,00	0,00	734.006,47
aus passiver latenter Steuer	0,00	-79.049,94	0,00	-79.049,94
Summe	734.006,47	-79.049,94	0,00	654.956,53

PASSIVA

1 Eigenkapital

Entwicklung des Eigenkapitals:

	Stand 01.01.2025	Veränderung	Stand 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	550.000,00	0,00	550.000,00
Kapitalrücklagen	65.007.267,28	0,00	65.007.267,28
nicht gebundene	65.007.267,28	0,00	65.007.267,28
Gewinnrücklagen	27.096.182,64	0,00	27.096.182,64
andere	27.096.182,64	0,00	27.096.182,64
Bilanzgewinn	141.203.334,49	15.408.057,38	156.611.391,87
	<u>233.856.784,41</u>	<u>15.408.057,38</u>	<u>249.264.841,79</u>

Vorschlag Ergebnisverwendung:

Die Gesellschaft beabsichtigt den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 156.611.391,87 (Vorjahr: TEUR 141.203) auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Bilanzgewinn unterliegt wie im Vorjahr keiner Ausschüttungssperre gemäß § 235 UGB.

2 Rückstellungen

2.1 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich aus folgenden Rückstellungen zusammen:

	Stand am 1.1.2025	Verwendung/ Auflösung	Dotierung (A)	Stand am 31.12.2025
	i n T E U R			
andere Rückstellungen				
1. Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	16	15 0 (A)	16	17
2. noch nicht abgerechnete Leistungen	2.802	2.439 350 (A)	780	793
3. sonstige	20	19 0 (A)	0	1
	<u>2.838</u>	<u>2.473 350 (A)</u>	<u>796</u>	<u>811</u>

3 Verbindlichkeiten

Die Gliederung der einzelnen Verbindlichkeitsposten nach Fristigkeiten zeigt folgendes Bild:

	Bilanzwert	Restlaufzeit	Gesamtbetrag durch dingliche
	31.12.2025	mehr als 5 Jahre	Sicherheiten besichert
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
2025	0	0	0
2024 (Vorjahr)	0	0	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
2025	648	0	0
2024 (Vorjahr)	1.555	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			
2025	287.217	252.470	0
2024 (Vorjahr)	293.490	0	0
4. sonstige Verbindlichkeiten			
2025	240	137	0
2024 (Vorjahr)	2.695	117	0
31. Dezember 2025	288.105	252.607	0
31. Dezember 2024	297.740	117	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 910), Verbindlichkeiten aus Darlehen TEUR 252.470 (Vorjahr: TEUR 0), Verbindlichkeiten aus der Steuerumlage in Höhe von TEUR 4.655 (Vorjahr: TEUR 3.748) und mit TEUR 30.074 (Vorjahr: TEUR 288.832) Verbindlichkeiten aus dem Cashpooling.

Zusammensetzung der sonstigen Verbindlichkeiten:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Finanzamtsverrechnung	0	1.383
Mietvorauszahlungen	224	242
Sonstige	16	1.070
	240	2.695

E Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Inlandserlöse aus der Vermietung von Liegenschaften an Gesellschaften des REWE International-Konzerns und im geringen Maße an konzernfremde Gesellschaften und setzen sich wie folgt zusammen:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Konzernmieterlöse	56.791	53.950
Fremdmmieterlöse	617	509
	<u>57.408</u>	<u>54.459</u>

1 **Sonstige betriebliche Erträge**

Die ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie übrige sonstige Erträge:

	<u>31.12.2025</u> TEUR	<u>31.12.2024</u> TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	350	129
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	999	4.601
übrige sonstige Erträge	<u>182</u>	<u>1.132</u>
	<u>1.531</u>	<u>5.862</u>

2 **Aufwendungen für bezogene Leistungen**

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen ausschließlich Miet- und Leasingaufwendungen und betragen TEUR 14.272 (Vorjahr: TEUR 13.823).

3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	TEUR	TEUR
Steuern, soweit sie nicht unter Z12 fallen		
übrige	21	138
	<u>21</u>	<u>138</u>
Aufwendungen für Fremdleistungen		
sonstiger Betriebsaufwand	65	538
sonstiger Verwaltungsaufwand	147	185
Verluste aus Forderungsausfällen	0	5
	<u>212</u>	<u>728</u>
Konzernaufwendungen		
Konzernumlagen	479	370
	<u>479</u>	<u>370</u>
	<u>712</u>	<u>1.236</u>

4 Aufwendungen für Abschlussprüfer

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer belaufen sich auf TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 19) und betreffen ausschließlich die Prüfung des Jahresabschlusses.

F Sonstige Angaben

1 Gruppenbesteuerung

Seit dem Geschäftsjahr 2005 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe mit der REWE International Dienstleistungsgesellschaft m.b.H., Wiener Neudorf, als Gruppenträger. Am 23. Dezember 2005 wurde der originäre Vertrag über die Gruppenbildung und den Steuerausgleich zwischen dem Gruppenträger und dem Gruppenmitglied abgeschlossen.

Zum Zweck des Ausgleichs der steuerlichen Wirkung, die aus der Zurechnung der steuerlichen Ergebnisse resultiert, verpflichten sich die Vertragsparteien zur Entrichtung einer Steuerumlage. Die Steuerumlage wird im Wege einer fiktiven Veranlagung der einzelnen Gesellschaften ermittelt.

Erzielt ein Gruppenmitglied in einem Wirtschaftsjahr einen nach den Vorschriften des KStG (unter Berücksichtigung der Sonderbestimmungen für steuerliche Unternehmensgruppen) und EStG ermittelten Verlust bzw. einen steuerlich nicht ausgleichsfähigen Verlust, ist der Gruppenträger verpflichtet, für diesen ihm zugerechneten Verlust eine Steuerumlage zu leisten und zwar unabhängig davon, ob und in welcher Höhe der Verlust beim Gruppenträger verwertet werden kann (negative Steuerumlage). Bei der Ermittlung der Steuerumlage ist der für das betreffende Wirtschaftsjahr geltende Körperschaftssteuersatz anzuwenden.

Der zugrundeliegende Vertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die Verbindlichkeiten aus Steuerumlagen belaufen sich auf TEUR 4.655 (Vorjahr: TEUR 3.748), der für die latenten Steuern relevante Steuersatz ist 23 %.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag belaufen sich auf TEUR 4.596 (Vorjahr: TEUR 3.628) und untergliedern sich in folgende Bereiche:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	TEUR	TEUR
Laufende Steuern	4.710	3.742
Latente Steuern	- 114	-114
	<u>4.596</u>	<u>3.628</u>

Die Forderungen und Verbindlichkeiten aus den Steuerumlagen werden gegen das Verrechnungskonto des Gruppenträgers gebucht.

2 Auswirkungen der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes gem. § 238 Abs. 1 Z 3a UGB

Für die REWE ist das Mindestbesteuerungsgesetz (MinBestG) aufgrund der Überschreitung der Umsatzgrenze anwendbar. Oberste Muttergesellschaft iSd MinBestG der REWE-Gruppe ist die REWE Zentralfinanz e.G mit Sitz in Deutschland. Als abgabepflichtige Geschäftseinheit für sämtliche in Österreich gelegene Geschäftseinheiten wurde die REWE International AG beauftragt. Für die in Österreich gelegenen Geschäftseinheiten der REWE liegen die Anwendungsvoraussetzungen für die Gewährung der im MinBestG vorgesehenen Safe-Harbour-Regelungen vor. Der Ergänzungssteuerbetrag wird dadurch auf null reduziert. Latente Steueransprüche und -schulden im Zusammenhang mit allfälligen Ertragsteuern in Form der Ergänzungssteuern der Pillar-Two-Regelungen werden daher weder bilanziert noch angegeben.

3 Pflichtangaben über Organe und Arbeitnehmer

Die Geschäftsführer erhalten die Bezüge für die Geschäftsführertätigkeit in mehreren Konzerngesellschaften von der REWE International AG, Wiener Neudorf, als Holdinggesellschaft. Diese werden im Rahmen der Konzernumlage an die Gesellschaft weiterbelastet.

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr, wie im Vorjahr, keine Arbeitnehmer.

3.1 Organe

Geschäftsführung

Robert Nagele, Wiener Neudorf

DI Stefan Pany, Wiener Neudorf

Dieter Wasserburger, Wiener Neudorf

4 Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

Wiener Neudorf, am 10. April 2026


DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG der Billa Immobilien GmbH

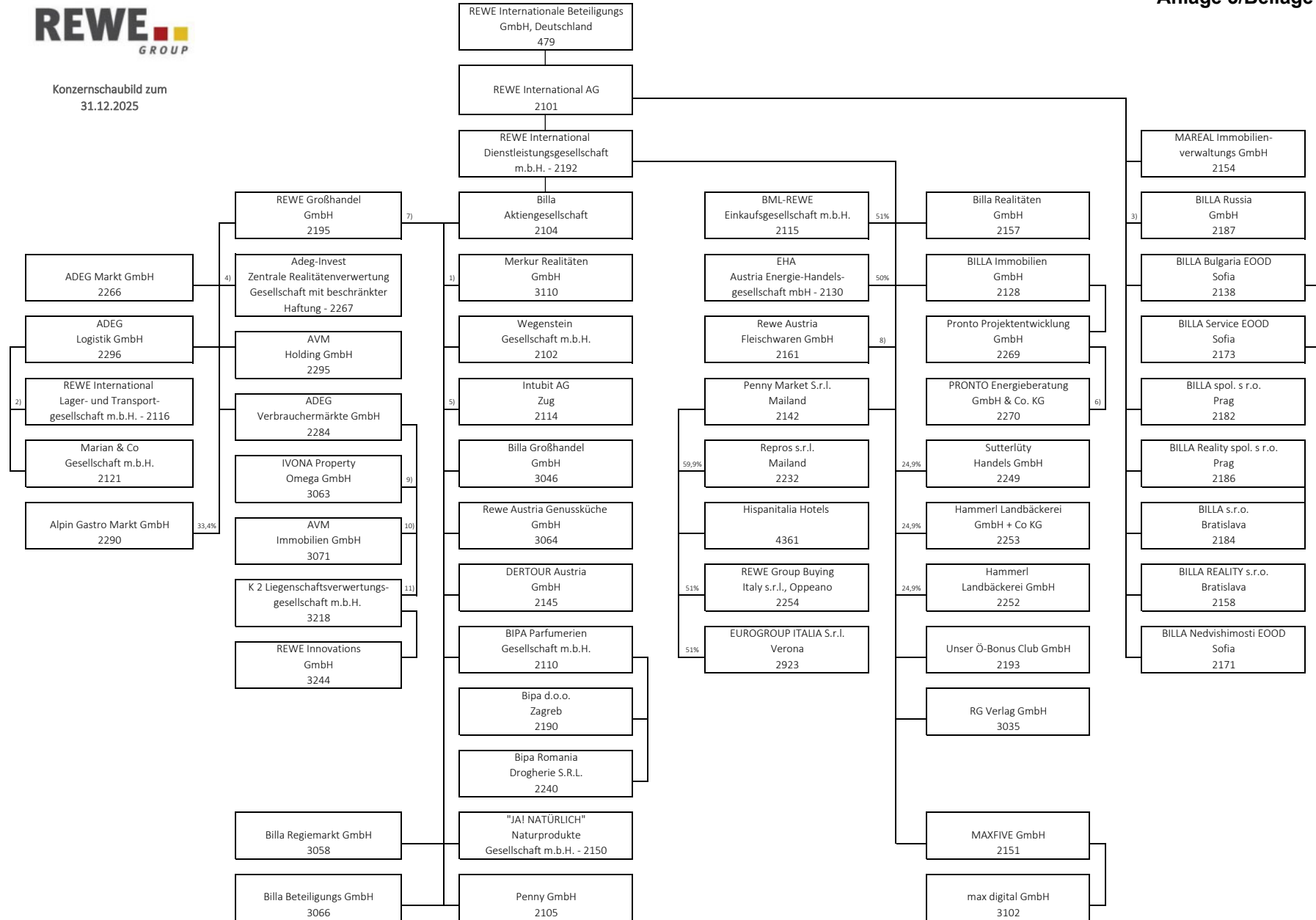
Signiert von:

31A0382F97D64E2...
Robert NAGELE e.h.

DocuSigned by:

707882D62DE0459...
DI Stefan PANY e.h.

DocuSigned by:

1C836283C1694C7...
Dieter WASSERBURGER e.h.



¹⁾ 0,1% werden von der REWE International Dienstleistungsgesellschaft m.b.H. gehalten

²⁾ 6,7% werden von der REWE International Dienstleistungsgesellschaft m.b.H. gehalten

³⁾ 0,2% werden von der Billa Aktiengesellschaft gehalten

⁴⁾ 1% wird von der ADEG Markt GmbH gehalten

⁵⁾ 0,5% werden von der REWE International Dienstleistungsgesellschaft m.b.H. gehalten

⁶⁾ 1% wird von der BILLA Immobilien GmbH gehalten

⁷⁾ 0,059% werden von der BILLA Immobilien GmbH gehalten

⁸⁾ 5% werden von der MAREAL Immobilienverwaltungs GmbH gehalten

⁹⁾ 5% werden von der MAREAL Immobilienverwaltungs GmbH gehalten

¹⁰⁾ 1% wird von der MAREAL Immobilienverwaltungs GmbH gehalten

¹¹⁾ 10% werden von der MAREAL Immobilienverwaltungs GmbH gehalten

BILLA Immobilien GmbH, Wiener Neudorf

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand 1.1.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025	Stand 1.1.2025	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	2.037.145,76	162.000,00	0,00	0,00	2.199.145,76	1.407.145,76	78.100,00	0,00	0,00	1.485.245,76	713.900,00	630.000,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund												
bebaute Grundstücke mit Geschäftsgebäuden												
Grundwert	270.120.236,71	21.332.474,62	2.502.004,17	0,00	288.950.707,16	821.408,25	0,00	0,00	0,00	821.408,25	288.129.298,91	269.298.828,46
Gebäudewert	297.436.999,36	4.950.080,22	6.680.575,19	-529.298,29	295.177.206,10	158.623.581,60	9.355.352,87	4.941.100,69	0,00	163.454.901,45	131.722.304,65	138.813.417,76
Bauten auf fremdem Grund	153.334.500,15	2.404.203,51	243.906,46	1.508.496,55	157.003.293,75	55.097.885,95	5.681.250,92	13.297,29	0,00	60.765.839,58	96.237.454,17	98.236.614,20
unbebaute Grundstücke	2.130.496,79	0,00	0,00	0,00	2.130.496,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.130.496,79	2.130.496,79
	723.022.233,01	28.686.758,35	9.426.485,82	979.198,26	743.261.703,80	214.542.875,80	15.036.603,79	4.954.397,98	0,00	225.042.149,28	518.219.554,52	508.479.357,21
2. Investitionen in fremde Gebäude	1.431.608,48	0,00	0,00	0,00	1.431.608,48	1.431.608,48	0,00	0,00	0,00	1.431.608,48	0,00	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.043,57	0,00	0,00	0,00	118.043,57	118.043,57	0,00	0,00	0,00	118.043,57	0,00	0,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	7.156.119,79	3.822.029,66	895.665,56	-979.198,26	9.103.285,63	3.963.963,35	0,00	882.457,30	0,00	2.664.438,38	6.438.847,25	3.192.156,44
	731.728.004,85	32.508.788,01	10.322.151,38	0,00	753.914.641,48	220.056.491,20	15.036.603,79	5.836.855,28	0,00	229.256.239,71	524.658.401,77	511.671.513,65
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.402.580,33	10.000,00	0,00	0,00	4.412.580,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.412.580,33	4.402.580,33
2. sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.402.580,33	10.000,00	0,00	0,00	4.412.580,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.412.580,33	4.402.580,33
	738.167.730,94	32.680.788,01	10.322.151,38	0,00	760.526.367,57	221.463.636,96	15.114.703,79	5.836.855,28	0,00	230.741.485,47	529.784.882,10	516.704.093,98