



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 166945h

FIRMA

WINEGG Realitäten 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 groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

25.09.2025

UNTERZEICHNET VON

A Christian Winkler
am 25.09.2025

PRÜFWERT: d617a97776be2b5b4888d6131c36ac43

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

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	312.874.171,20	328.611
Anlagevermögen	123.869.417,47	134.365
Immaterielle Vermögensgegenstände	102.308,68	68
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	102.308,68	68
Sachanlagen	64.731.773,36	65.306
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	64.366.229,40	64.881
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke	24.884.233,21	18.384
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	365.543,96	425
Finanzanlagen	59.035.335,43	68.990
Anteile an verbundenen Unternehmen	47.720.446,97	55.632
Beteiligungen	7.011.762,38	4.591
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	4.303.126,08	8.768
Umlaufvermögen	188.982.532,70	194.201
Vorräte	27.101.496,18	21.348
unfertige Erzeugnisse	23.129.528,80	17.502
fertige Erzeugnisse und Waren	3.082.867,38	2.957
geleistete Anzahlungen	889.100,00	889
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	148.540.868,55	155.057
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	604.694,79	1.787
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	51.053.244,21	63.424
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	37.809.862,09	61.930
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	92.743.745,48	75.486
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	46.926.785,03	58.106
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.139.184,07	14.360
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.913.021,30	0
Wertpapiere und Anteile	6.886.997,63	7.627
sonstige Wertpapiere und Anteile	6.886.997,63	7.627
K a s s e n b e s t a n d, Guthaben bei Kreditinstituten	6.453.170,34	10.169
Rechnungsabgrenzungsposten	22.221,03	46
PASSIVA	312.874.171,20	328.611
Eigenkapital	183.570.220,21	192.205
eingefordertes Stammkapital	1.000.000,00	1.000
Stammkapital	1.000.000,00	1.000
davon eingezahlt	1.000.000,00	1.000
Gewinnrücklagen	100.000,00	100
gesetzliche Rücklage	100.000,00	100
Bilanzgewinn	182.470.220,21	191.105
davon Gewinnvortrag	191.105.429,96	166.956
Rückstellungen	10.210.655,88	13.585
Steuerrückstellungen	3.080.659,00	11.736

sonstige Rückstellungen	7.129.996,88	1.849
Verbindlichkeiten	119.093.295,11	122.821
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	32.388.793,02	50.867
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	86.704.502,09	71.954
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.342.858,00	102.131
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	28.052.688,08	41.349
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	76.290.169,92	60.782
erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	3.472
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	3.472
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.015.567,14	1.250
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	756.381,44	973
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	259.185,70	277
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.042.243,16	9.759
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	278.945,84	139
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.763.297,32	9.620
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.392.924,78	4.322
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.001.075,63	3.048
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	391.849,15	1.275
sonstige Verbindlichkeiten	2.299.702,03	1.887
davon gegenüber Abgabenbehörden	1.651.062,84	174
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	58.862,58	61
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.299.702,03	1.887

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	26.666.068,36	20.379
Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	5.753.664,42	7.597
sonstige betriebliche Erträge	1.796.302,83	3.954
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	938.000,00	1.378
übrige	858.302,83	2.576
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-22.611.192,35	-16.445
Materialaufwand	-21.947.295,33	-15.690
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-663.897,02	-754
Personalaufwand	-3.340.626,69	-2.746
Löhne	-2.580.306,80	-2.076
soziale Aufwendungen	-760.319,89	-670
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-36.775,94	-36
Abschreibungen	-33.085.966,73	-1.792
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.408.966,73	-1.792
davon außerplanmäßige Abschreibung	-131.951,48	0
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-31.677.000,00	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.068.997,88	-3.727
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-236.600,89	-250
Zwischensumme - Betriebserfolg	-28.890.748,04	7.221
Erträge aus Beteiligungen	2.827.629,93	21.616
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	110.017,52	101
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.294.042,11	4.920
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	22.563.147,57	3.707
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-9.429.263,17	-2.352
davon Abschreibungen	-8.532.263,17	-2.261
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.160.916,95	-5.877
Zwischensumme - Finanzerfolg	14.204.657,01	22.116
Ergebnis vor Steuern	-14.686.091,03	29.336
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.050.881,28	-5.187
Ergebnis nach Steuern	-8.635.209,75	24.149
JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS	-8.635.209,75	24.149
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	191.105.429,96	166.956
BILANZGEWINN	182.470.220,21	191.105

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	143.311.946,49	21.162.145,87	0,00	0,00	24.887.956,88	139.586.135,48	
Immaterielle Vermögensgegenstände	202.704,33	56.144,54	0,00	0,00	99.051,26	159.797,61	
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	202.704,33	56.144,54	0,00	0,00	99.051,26	159.797,61	
Sachanlagen	71.902.651,66	17.965.861,99	0,00	0,00	18.647.681,69	71.220.831,96	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	70.957.790,97	17.954.744,20	0,00	0,00	18.638.775,58	70.273.759,59	
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke	18.383.790,79	11.107.112,07	0,00	0,00	4.503.547,33	24.987.355,53	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	944.860,69	11.117,79	0,00	0,00	8.906,11	947.072,37	
Finanzanlagen	71.206.590,50	3.140.139,34	0,00	0,00	6.141.223,93	68.205.505,91	
Anteile an verbundenen Unternehmen	57.143.057,04	308.850,60	0,00	0,00	854.740,67	56.597.166,97	
Beteiligungen	5.295.601,12	2.500.961,74	0,00	0,00	710.355,00	7.086.207,86	
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	8.767.932,34	330.327,00	0,00	0,00	4.576.128,26	4.522.131,08	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	8.947.206,91	9.464.191,70	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	134.510,78	22.029,41	0,00	0,00
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	134.510,78	22.029,41	0,00	0,00
Sachanlagen	6.596.530,65	1.373.157,29	0,00	0,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	6.076.656,66	1.302.596,76	0,00	0,00
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke	0,00	103.122,32	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	519.873,99	70.560,53	0,00	0,00
Finanzanlagen	2.216.165,48	8.069.005,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.641.720,00	7.850.000,00	0,00	0,00
Beteiligungen	574.445,48	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	219.005,00	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	2.694.680,60	15.716.718,01
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	99.051,26	57.488,93
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	0,00	99.051,26	57.488,93
Sachanlagen	0,00	1.480.629,34	6.489.058,60
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	1.471.723,23	5.907.530,19
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke	0,00	0,00	103.122,32
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	8.906,11	581.528,41
Finanzanlagen	0,00	1.115.000,00	9.170.170,48
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	615.000,00	8.876.720,00
Beteiligungen	0,00	500.000,00	74.445,48
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	219.005,00

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	134.364.739,58	123.869.417,47
Immaterielle Vermögensgegenstände	68.193,55	102.308,68
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	68.193,55	102.308,68
Sachanlagen	65.306.121,01	64.731.773,36
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	64.881.134,31	64.366.229,40
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke	18.383.790,79	24.884.233,21
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	424.986,70	365.543,96
Finanzanlagen	68.990.425,02	59.035.335,43
Anteile an verbundenen Unternehmen	55.501.337,04	47.720.446,97
Beteiligungen	4.721.155,64	7.011.762,38
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	8.767.932,34	4.303.126,08

Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2024

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm (§ 195 UGB), 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 die Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste wurden, soweit gesetzlich geboten, Rechnung getragen.

Konzernverhältnisse

Die WINEGG Realitäten GmbH erstellt als Konzernmutter ebenso einen Konzernabschluss.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde den allgemein anerkannten Grundsätzen Rechnung getragen. Dabei wurden die im § 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, insoweit diese zutreffend waren.

A. Anlagevermögen

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und der Sachanlagen erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen.

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

Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und um die planmäßige Abschreibung vermindert. Die planmäßige Abschreibung wurde linear vorgenommen.

Die planmäßige Abschreibung erfolgte nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu folgenden Sätzen:

	Abschreibung in %	Nutzungsdauer in Jahren
Gewerbliche Schutzrechte	10 - 33,33	3 - 10
EDV Software	20 - 33,33	3 - 5
Firmenwert	10	10

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden keine vorgenommen.

Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßige Abschreibung vermindert wurden.

Geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Einzelanschaffungskosten unter EUR 1.000,00 wurden in einem betragsmäßig nicht wesentlichen Umfang im Jahr der Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben und im Anlagespiegel als Zugang und Abgang dargestellt.

Festwerte gem § 209 Abs 1 UGB werden nicht verwendet.

Die planmäßige Abschreibung erfolgte nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu folgenden Sätzen:

	Abschreibung in %	Nutzungsdauer in Jahren
Geschäfts-, Betriebsgebäude und andere Bauten	1,5 - 4	25 – 66,67
Technische Anlagen und Maschinen	12,50 - 33,33	3 - 8
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 - 33,33	3 - 10

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von EUR 131.951,48 vorgenommen.

Vom Wahlrecht der Aktivierung der Fremdkapitalzinsen gem § 203 Abs 4 UGB wurde nicht Gebrauch gemacht

Finanzanlagen

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

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von EUR 7.850.000,00 vorgenommen.

Die Angaben gem. § 238 Abs. 1 Z4 UGB unterbleiben für alle, auch treuhändig, gehaltenen Anteile, da nach unternehmerischer Beurteilung die Angaben geeignet sind, dem Unternehmen oder auch anderen Unternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen.

B. Umlaufvermögen

Vorräte

Die Bewertung der **fertigen Erzeugnisse und Waren** erfolgte zu Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden entsprechend dem strengen Niederstwertprinzip bilanziert. Im Falle erkennbarer Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit, wurden erforderliche Einzelwertberichtigungen gebildet. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird zutreffendenfalls durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Forderungen in Fremdwährungen werden mit dem Anschaffungskurs oder mit dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag angesetzt. Im Falle der Deckung durch Termingeschäfte erfolgt die Bewertung unter Berücksichtigung des entsprechenden Terminkurses.

C. Rückstellungen

Sonstige Rückstellung

Die Rückstellungen wurden unter Bedachtnahme des Grundsatzes der unternehmerischen Vorsicht in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages gebildet.

D. Verbindlichkeiten

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht mit ihrem Erfüllungsbetrag.

Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

II. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

Ausschüttungssperre

	Bilanzgewinn	182.470.220,21
-	Aktive latente Steuern (§224 Abs. 2D)	- 0,00
=	Maximal ausschüttbarer Betrag iSd § 235 Abs. 2 UGB	182.470.220,21

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Position beinhaltet Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 0,00.

Verbindlichkeiten

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

EUR 33.341.823,36

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

EUR 86.704.502,09

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 103.694.031,50

Art und Form dieser Sicherheiten: Hypothek

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Position beinhaltet Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 43.961,02.

Haftungsverhältnisse / Eventualverbindlichkeit

Aufgliederung der Haftungsverhältnisse:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Bankgarantie	1.144.254,00	1.037.126,00
<i>davon verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Bürge- und Zahlerhaftung	233.846.559,00	201.709.075,00
<i>davon verbundene Unternehmen</i>	<i>233.846.559,00</i>	<i>201.709.075,00</i>
	<u>234.990.813,00</u>	<u>202.746.201,00</u>

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

	im Folgenden Geschäftsjahr EUR	in den folgenden 5 Geschäftsjahren EUR
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	61.500,00	103.100,00
Verpflichtungen aus Mietverträgen	244.800,00	1.224.000,00
<i>davon gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<u>306.300,00</u>	<u>1.327.100,00</u>

latente Steuern

Temporäre Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen in Höhe von € -13.394.169,29 (VJ € -38.740.237,34).

Bei der Bewertung daraus resultierender latenter Steuern wurde ein durchschnittlicher Steuersatz von 23% zugrunde gelegt.

Steuerlatenzspiegel

	UR	STR	Differenz	Aktiv	Passiv
1. Buchwert lt AVZ	123.869.417,47	123.809.781,49	-59.635,98		13.716,00
2. Sonstige Rückstellungen	-1.038.582,42	-902.931,89	135.650,53	31.200,00	
3. Verbindl. Leibrente	-252.723,58	-210.178,68	42.544,90	9.785,00	
4. PKW-Aktivposten	0	29.277,90	29.277,90	6.734,00	
5. Geldbeschaffungskosten	0	1.100.703,50	1.100.703,50	253.162,00	
6. Abschr. Beteiligung 6/7	0	532.541,03	532.541,03	122.484,00	
7. Ergebnis Personen- gesellschaft	-16.612.100,00	-59.586.644,45	-42.974.544,45		9.884.145,00
8. Verlustvortrag	0,00	27.799.293,28	27.799.293,28	6.393.837,00	
Summe	105.966.011,47	92.571.842,18	-13.394.169,29	6.817.202,00	9.897.861,00
Abzüglich aktiver latenter Steuern					-6.817.202,00
Saldo = passive latente Steuer gerundet					3.080.659,00

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde in der gemäß § 231 Abs 1 UGB vorgesehene Staffelform vorgenommen.

IV. Sonstige Angaben

Derivative Finanzinstrumente – SWAPs

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende derivative Finanzinstrumente in Form von Zins- bzw. Währungsswaps:

Die Gesellschaft setzt derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte ein. Zum Bilanzstichtag bestehen folgende SWAP-Vereinbarungen:

- **Zinsswap-Verträge:** Die Gesellschaft hat Zinsswaps abgeschlossen, um sich gegen Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten abzusichern. Dabei werden variable gegen feste Zinssätze getauscht. Zum Bilanzstichtag bestehen Zinsswaps mit einem Nominalvolumen von EUR 400.000.000,00, einer Laufzeit bis längstens 30.09.2027 und einem durchschnittlichen festen Zinssatz von 2,63%.

Die Bewertung erfolgt gemäß § 211 UGB grundsätzlich zu Anschaffungskosten. Sofern sich zum Bilanzstichtag aus der Bewertung ein nachhaltiger negativer Marktwert ergibt, wurde dieser unter Anwendung des imparitätischen Realisationsprinzips gemäß § 201 Abs. 2 Z 6 UGB passiviert.

Die Bewertung erfolgte durch das Kreditinstitut, mit welchem die SWAP-Vereinbarung getroffen wurde. Zum Bilanzstichtag ergibt sich aus den bestehenden SWAPs ein negativer Marktwert von EUR 4.798.753,52, welcher in der Bilanz rückgestellt wurde.

Unbeschränkt haftender Gesellschafter

Die Gesellschaft ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der „WINEGG“ Realitäten Gesellschaft m.b.H. & Partner OG (FN23443f), welche ihren Sitz in 1010 Wien, Herrengasse 1-3 hat.

Angaben zu den Arbeitnehmern

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs:

Arbeiter	1	(Vorjahr 1)
<u>Angestellte</u>	<u>30</u>	<u>(Vorjahr 26)</u>
Gesamt	31	(Vorjahr 27)

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung gewährten Krediten, Vorschüssen und Haftungsverhältnissen

Die Geschäftsführung oblag im Geschäftsjahr:

Christian Winkler

Die Aufschlüsselung der Bezüge kann aufgrund der Bestimmung des § 242 Abs. 4 UGB unterbleiben.

Es gab im Geschäftsjahr keine Aufwendungen aus Abfertigungen oder Pensionen betreffend der Geschäftsführung. Es wurden keine Haftungsverhältnisse für die Geschäftsführung eingegangen.

Die an die Mitglieder der Geschäftsführung gewährten Vorschüsse und/oder Kredite wurden im Jahr 2024 zur Gänze zurückbezahlt.

Die Verzinsung erfolgte mit 5,625%. Es sind noch Zinsen in Höhe von EUR 409.784,76 angefallen.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In 2024 wurde die Beteiligung an der ADDIKO Bank AG veräußert. Mit 26.06.2025 wurde mit dem Käufer das Recht, einen anderen in den bestehenden Vertrag eintretenden Käufer zu nominieren, um ein weiteres Jahr verlängert.

Wien, am
22.08.2025



Christian Winkler