

MAREAL Immobilienverwaltungs GmbH,
Wiener Neudorf

Jahresabschluss zum 31.12.2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	31.12.2024		31.12.2023	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		5.000.738,30		5.001
		5.000.738,30		5.001
B. Umlaufvermögen				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		31.062,50		27
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00		0	
		31.062,50		27
		5.031.800,80		5.028

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passiva

	31.12.2024		31.12.2023	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Eigenkapital				
I. eingefordertes und eingezahltes Stammkapital <i>gezeichnetes Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00	35	35
II. Kapitalrücklagen nicht gebundene		4.200.000,00		4.200
III. Bilanzverlust <i>davon Verlustvortrag</i>	-1.417.506,21	-1.526.868,21	-1.326	-1.418
		2.708.131,79		2.817
B. Rückstellungen sonstige Rückstellungen		1.075,00		1
C. Verbindlichkeiten				
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	2.322.594,01		2.209	
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00		0	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	75,04	75,04	0	0
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00		0	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	2.322.372,42	2.322.372,42	2.209	2.210
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00		0	
3. sonstige Verbindlichkeiten <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	146,55	146,55	0	0
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00		0	
		2.322.594,01		2.210
		5.031.800,80		5.028

Wiener Neudorf, 30.05.2025

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

 D385F7D9822948D...
 Thomas Schmid

DocuSigned by:

 43761FDDCA19431...
 Michael Sorré

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024		2023	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		0,00		0
2. sonstige betriebliche Erträge		0,00		0
3. sonstige betriebliche Aufwendungen		-13.532,72		-12
4. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 3		-13.532,72		-12
5. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		0,00		0
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	-95.829,28	-95.829,28	-79	-79
7. Zwischensumme aus Z 5 bis Z 6		-95.829,28		-79
8. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 4 und Z 7)		-109.362,00		-91
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		0
10. Ergebnis nach Steuern		-109.362,00		-91
11. Jahresfehlbetrag		-109.362,00		-91
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-1.417.506,21		-1.326
13. Bilanzverlust		-1.526.868,21		-1.417

Wiener Neudorf, 30.05.2025

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

 D385F7D9822948D...
 Thomas Schmid

DocuSigned by:

 43761FDDCA19431...
 Michael Sorré

MAREAL Immobilienverwaltungs GmbH, Wiener Neudorf

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		kumulierte Abschreibungen		Resbuchwerte	
	Stand 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Stand 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 EUR
Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.107.856,19	0,00	1.107.117,89	0,00	5.000.738,30	5.000.738,30
	6.107.856,19	0,00	1.107.117,89	0,00	5.000.738,30	5.000.738,30

**MAREAL Immobilienverwaltungs GmbH,
Wiener Neudorf**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

A N H A N G

A Allgemeines

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 26. August 2004 errichtet und am 11. September 2004 ins Firmenbuch eingetragen. Sie ist im Erwerb, in der Veräußerung sowie in der Verwaltung von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im In- und Ausland sowie im Erwerb und der Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften mit vorstehendem Unternehmensgegenstand tätig.

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 Kleinstgesellschaft 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 100%ige Tochtergesellschaft der REWE International AG, Wiener Neudorf, 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 Mareaal Immobilienverwaltungs GmbH gehört dem Konzernkreis der REWE Internationale Beteiligungs Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Köln, Deutschland, an.

Die REWE Zentralfinanz eG, Köln, stellt für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2024 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.

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 **Anlagenvermögen**

1.1 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.

1.2 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 **Rückstellungen**

3.1 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.

4 **Verbindlichkeiten**

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag.

D Erläuterungen zu Posten der Bilanz

AKTIVA

1 Anlagevermögen

1.1 Finanzanlagen

Die Beteiligungen weisen folgende Buchwerte auf:

	Anteil	Buchwert zum	Eigenkapital	Jahresergebnis
	%	31.12.2024	EUR	EUR
		TEUR		
Rewe Austria Fleischwaren GmbH	5	1.600	22.510.361,48	6.030.216,04
IVONA Property Omega GmbH	5	2.597	66.914.575,77	2.820.126,52
AVM Immobilien GmbH	1	45	2.089.163,34	12.529,76
K2 LiegenschaftsverwertungsGmbH	10	758	6.772.081,56	357.106,88

Die Werthaltigkeit der Beteiligungen wurde durch Unternehmensrechnungen zum Bilanzstichtag auf Basis von Planrechnungen nach der Discounted-Cashflow-Methode überprüft.

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 sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 27) betreffen hauptsächlich Forderungen aus Körperschaftssteuern mit TEUR 29 (Vorjahr TEUR 27) und sonstige Steuern mit TEUR 2 (Vorjahr TEUR 0).

PASSIVA

1 Eigenkapital

Entwicklung des Eigenkapitals:

	Stand 01.01.2024	Veränderung	Stand 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	35.000,00	0,00	35.000,00
Kapitalrücklagen	4.200.000,00	0,00	4.200.000,00
gebundene	0,00	0,00	0,00
nicht gebundene	4.200.000,00	0,00	4.200.000,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00
andere	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	-1.417.506,21	-109.362,00	-1.526.868,21
	<u>2.817.493,79</u>	<u>-109.362,00</u>	<u>2.708.131,79</u>

Vorschlag Ergebnisverwendung:

Die Gesellschaft beabsichtigt den Bilanzverlust in Höhe von EUR -1.526.868,21 (Vorjahr: TEUR 1.417) auf neue Rechnung vorzutragen.

2 Rückstellungen

2.1 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich aus folgenden Rückstellungen zusammen:

	Stand am 1.1.2024	Verwendung/ Auflösung	Dotierung (A)	Stand am 31.12.2024
	in TEUR			
andere Rückstellungen				
1. Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	1	1 0 (A)	1	1
	<u>1</u>	<u>1 0 0 (A)</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Verbindlichkeiten

Die Gliederung der einzelnen Verbindlichkeitsposten nach Fristigkeiten zeigt folgendes Bild:

	Bilanzwert	Restlaufzeit	Gesamtbetrag durch
	31.12.2024	mehr als 5 Jahre	dingliche
	TEUR	TEUR	Sicherheiten besichert
			TEUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
2024	0	0	0
2023 (Vorjahr)	0	0	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			
2024	2.322	0	0
2023 (Vorjahr)	2.209	0	0
3. sonstige Verbindlichkeiten			
2024	0	0	0
2023 (Vorjahr)	0	0	0
31. Dezember 2024	2.322	0	0
31. Dezember 2023	2.209	0	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 9) und Verbindlichkeiten aus dem Cashpooling von TEUR 2.322 (Vorjahr: TEUR 2.200).

Sämtliche Verbindlichkeiten weisen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr auf.

E Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1 **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	3	3
Umlage	11	9
	<u>14</u>	<u>12</u>

F Sonstige Angaben

1 Pflichtangaben über Organe und Arbeitnehmer

Die Geschäftsführer erhalten die Bezüge von der REWE International AG, Wiener Neudorf, als Holdinggesellschaft.

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

1.1 Organe

Geschäftsführung

Thomas Schmid, Wiener Neudorf

Michael Sorré, Wiener Neudorf

2 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 30.05.2025

DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG
der MAREAL Immobilienverwaltungs GmbH

DocuSigned by:

D385F7D9822948D...
Thomas SCHMID

DocuSigned by:

43761FDDCA19431...
Michael SORRÉ