



REPUBLIK ÖSTERREICH  
FIRMENBUCH

FB

---

## Jahresabschluss 31.12.2025

---

FN 462449y

### FIRMA

WINO 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 15.04.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: mittel

### VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### PDF GENERIERT AM

03.06.2026

### AUFGESTELLT VON

Mag. Klaus Wiltschnigg , geb. 25.10.1968

MSc Bernhard Herda , geb. 02.05.1992

### PRÜFWERT:

AEC028C59F2D38B2D493DE92BDE8C3C7D2F023  
5340C62941F47B381D63233222

### 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

<b>AKTIVA</b>	<b>321.549.718,04</b>	<b>236.263</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>305.849.217,88</b>	<b>227.361</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>303.095.217,88</b>	<b>227.361</b>
Grundstücke und Bauten	303.054.073,86	227.062
davon Grundwert	108.890.024,31	31.056
Anlagen in Bau	41.144,02	299
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.754.000,00</b>	<b>0</b>
Beteiligungen	2.754.000,00	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>15.431.379,47</b>	<b>8.902</b>
<b>Vorräte</b>	<b>99.087,32</b>	<b>0</b>
noch nicht abrechenbare Leistungen	99.087,32	0
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>12.043.033,32</b>	<b>3.920</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	419.080,09	42
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.665.534,25	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.958.418,98	3.878
<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>3.289.258,83</b>	<b>4.982</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>269.120,69</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>321.549.718,04</b>	<b>236.263</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>132.718.115,04</b>	<b>67.690</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>17.500,00</b>	<b>18</b>
Stammkapital	35.000,00	35
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-17.500,00	-18
einbezahltes Stammkapital	17.500,00	18
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>133.050.307,02</b>	<b>70.217</b>
nicht gebundene	133.050.307,02	70.217
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-349.691,98</b>	<b>-2.544</b>
davon Verlustvortrag	-2.477.548,20	-1.025
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>11.394,95</b>	<b>7</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>123.990,40</b>	<b>8</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>29.995,40</b>	<b>0</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>93.995,00</b>	<b>8</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>188.696.217,65</b>	<b>168.558</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	<b>25.790.333,06</b>	<b>24.947</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	<b>162.905.884,59</b>	<b>143.611</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>34.294,99</b>	<b>272</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	34.294,99	272
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>188.018.375,90</b>	<b>168.223</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	25.712.491,31	24.612
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	162.305.884,59	143.611
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>643.546,76</b>	<b>63</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	43.546,76	63
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	600.000,00	0
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	16.011.111,13	7.497
Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	99.087,32	0
sonstige betriebliche Erträge	15.203,52	16
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	12.788,00	0
übrige	2.415,52	16
Abschreibungen	-3.831.351,95	-2.476
auf Sachanlagen	-3.831.351,95	-2.476
davon außerplanmäßige Abschreibung	-577.993,87	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.296.899,49	-1.983
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-13.399,67	-34
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>7.997.150,53</b>	<b>3.054</b>
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	118.363,81	117
davon aus verbundenen Unternehmen	43.422,60	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.858.272,12	-4.690
davon betreffend verbundene Unternehmen	-5.858.272,12	-4.690
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>-5.739.908,31</b>	<b>-4.573</b>
Ergebnis vor Steuern	2.257.242,22	-1.519
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-129.386,00	-1
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.127.856,22</b>	<b>-1.520</b>
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>2.127.856,22</b>	<b>-1.520</b>
<b>Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>-2.477.548,20</b>	<b>-1.025</b>
<b>BILANZVERLUST</b>	<b>-349.691,98</b>	<b>-2.544</b>

## Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>188.696.217,65</b>	<b>25.790.333,06</b>	<b>24.087.687,43</b>	<b>138.818.197,16</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>34.294,99</b>	<b>34.294,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>188.018.375,90</b>	<b>25.712.491,31</b>	<b>23.487.687,43</b>	<b>138.818.197,16</b>
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>643.546,76</b>	<b>43.546,76</b>	<b>600.000,00</b>	<b>0,00</b>

**Verbindlichkeitspiegel**

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	Passivierte Antizipationen
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

Wino GmbH

---

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Im Sinne der Größenmerkmale gemäß § 221 UGB handelt es sich bei der Gesellschaft um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

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

### Anlagevermögen

#### Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1 000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Bauten	40 - 66,67
Andere Anlagen, Betriebs-und Geschäftsausstattung	3 - 10

#### Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Börsenkursen zum Bilanzstichtag bewertet.

Wino GmbH

---

### **Umlaufvermögen**

#### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

### **Rückstellungen**

#### **Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

#### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Wino GmbH

## Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

### Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen

Die Zahlen des laufenden Jahres sind mit jenen des Vorjahres aufgrund eines Umgründungsvorganges nur bedingt vergleichbar. Mit 01.01.2025 wurde die WILA GmbH in die WINO GmbH verschmolzen. Es handelt sich um die Verschmelzung von inländischen Gesellschaften mit Sitz in Wien. Die Verschmelzung erfolgte zu Buchwerten, daher ergab sich weder ein Verschmelzungsgewinn bzw. -verlust.

### Erläuterungen zur Bilanz

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	1.1.2025 31.12.2025	Zugänge Abgänge Umbuchungen	Zugang aufgrund Verschmelzung	1.1.2025 31.12.2025	Abschreibungen Zuschreibungen	Abgänge Umbuchungen Zugang aufgrund Verschmelzung	1.1.2025 31.12.2025
<b>Anlagevermögen</b>							
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und Bauten	232 550 001,98 312 370 708,74	23 586 765,24 341 634,54 299 099,22	56 276 476,84	5 487 624,39 9 316 634,88	3 831 351,95 0,00	2 341,46 0,00 0,00	227 062 377,59 303 054 073,86
<i>davon Grundwert</i>	<i>31 055 839,68 109 468 018,18</i>	<i>22 321 234,45 185 532,79 0,00</i>	<i>56 276 476,84</i>	<i>0,00 577 993,87</i>	<i>577 993,87 0,00</i>	<i>0,00 0,00 0,00</i>	<i>31 055 839,68 108 890 024,31</i>
Anlagen in Bau	299 099,22 41 144,02	41 144,02 0,00 -299 099,22	0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	299 099,22 41 144,02
	232 849 101,20 312 411 852,76	23 627 909,26 341 634,54 0,00	56 276 476,84	5 487 624,39 9 316 634,88	3 831 351,95 0,00	2 341,46 0,00 0,00	227 361 476,81 303 095 217,88
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	0,00 2 754 000,00	2 754 000,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 2 754 000,00
Summe Anlagenspiegel	232 849 101,20 315 165 852,76	26 381 909,26 341 634,54 0,00	56 276 476,84	5 487 624,39 9 316 634,88	3 831 351,95 0,00	2 341,46 0,00 0,00	227 361 476,81 305 849 217,88

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 108 890 024,31 (Vorjahr: EUR 31 055 839,68) enthalten.

Im Geschäftsjahr wurde ein Anteil in Höhe von 10 % an der Techbase Science Park Vienna GmbH erworben. Weitere Angaben zur Beteiligung unterbleiben, da es sich um eine nicht wesentliche Beteiligung handelt und Schutzklausel gem. § 242 (2) UGB zur Anwendung kommt.

#### Forderungen

Die Summe der Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)

Wino GmbH

**Veränderung der Kapitalrücklage**

	Stand 1.1.2025	Zuweisung	Stand 31.12.2025
<b>Kapitalrücklagen</b>			
nicht gebundene	70 216 792,98	62 833 514,04	133 050 307,02
Vorjahr	70 216 792,98	0,00	70 216 792,98

Durch die Verschmelzung mit der WILA GmbH erfolgte eine Zuweisung der nicht gebundenen Kapitalrücklage in Höhe von EUR 36 780 097,90. Zudem wurden Großmutterzuschüsse in Höhe von EUR 26 053 416,14 gewährt.

**Rückstellungen**

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2025	Zugang aufgrund Verschmelzung	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2025
<b>Rückstellungen</b>						
Steuerrückstellungen						
Rückstellung für Körperschaftsteuer	0,00	128 464,00	128 464,00	0,00	29 995,40	29 995,40
sonstige Rückstellungen						
Rückstellungen für Sonstiges	0,00	10 000,00	10 000,00	0,00	58 000,00	58 000,00
Rückstellung für WT-Honorar	8 383,00	5 390,00	2 985,00	10 788,00	35 995,00	35 995,00
	<u>8 383,00</u>	<u>15 390,00</u>	<u>12 985,00</u>	<u>10 788,00</u>	<u>93 995,00</u>	<u>93 995,00</u>
Summe Rückstellungen	<u>8 383,00</u>	<u>143 854,00</u>	<u>141 449,00</u>	<u>10 788,00</u>	<u>123 990,40</u>	<u>123 990,40</u>

**Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 138 818 197,16 (Vorjahr: EUR 132 368 803,85).

Wino GmbH

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen bzw. haben sich wie folgt entwickelt (Angaben in TEUR):

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Veränderung</u>	<u>%</u>
<b>Umsatzerlöse</b>				
Erlöse Wohnungen Baufeld 19 2d	1 516	1 457	59	4,0
Erlöse Wohnungen Baufeld 2c	763	191	573	300,1
Erlöse Wohnungen H6 Aspern	736	726	10	1,4
Erlöse Wohnungen Baufeld 7	2 328	2 273	55	2,4
Erlöse Wohnungen Baufeld 5	1 322	1 291	31	2,4
Erlöse Wohnungen Baufeld 6b1	3 851	0	3 851	k. A.
Erlöse Gewerbeflächen Baufeld 19 2d	133	121	12	10,1
Erlöse Gewerbeflächen Baufeld 2c	6	1	4	300,0
Erlöse Gewerbeflächen H6 Aspern	47	39	9	22,2
Erlöse Gewerbeflächen Baufeld 7	139	141	-3	-1,9
Erlöse Gewerbeflächen Baufeld 5	10	9	1	5,6
Erlöse Gewerbeflächen Baufeld 6b1	85	0	85	k. A.
Erlöse Garage Baufeld 19 2d	67	66	1	1,4
Erlöse Garage Baufeld 2c	109	12	97	801,0
Erlöse Garage H6 Aspern	44	42	1	3,4
Erlöse Garage Baufeld 7	231	109	123	113,1
Erlöse Garage Baufeld 5	59	60	-1	-1,5
Erlöse Betriebskosten 2D	256	238	18	7,5
Erlöse Betriebskosten 2C	152	38	114	296,0
Erlöse Betriebskosten H6	161	159	2	1,5
Erlöse Betriebskosten Baufeld 7	408	327	81	24,9
Erlöse Betriebskosten Baufeld 5	216	198	18	9,0
Erlöse Betriebskosten Baufeld 6b1	810	0	810	k. A.
Erlöse Baurechtszinsen	2 003	0	2 003	k. A.
Nebenerlöse	558	-2	560	k. A.
	<b><u>16 011</u></b>	<b><u>7 497</u></b>	<b><u>8 514</u></b>	<b><u>113,6</u></b>

Wino GmbH

## Sonstige Angaben

### Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft steht mit der Wiener Städtische Versicherungsverein - Vermögensverwaltung, Wien und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis.

Die Gesellschaft gehört dem Vollkonsolidierungskreis der Wiener Städtischen Versicherungsverein - Vermögensverwaltung an.

Oberster Konzernabschluss in den das Unternehmen einbezogen wird ist jener der Wiener Städtischen Versicherungsverein - Vermögensverwaltung, dieser ist am Handelsgericht Wien erhältlich.

Nächster Konzernabschluss in den das Unternehmen einbezogen wird ist jener der VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, dieser dieser ist am Handelsgericht Wien erhältlich.

Es bestehen keine Ergebnisabführungsverträge mit den verbundenen Unternehmen.

### Zahl der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	2025	2024
Arbeiter	0	0
Angestellte	0	0
Gesamt	0	0

### Globale Mindestbesteuerung

Die EU-Mitgliedstaaten haben die Umsetzung der Global Anti-Base Erosion (GloBE)-Regeln der zweiten Säule der internationalen Steuerreform der OECD auf europäischer Ebene beschlossen. Die EU-Richtlinie sieht vor, dass Gewinne von multinationalen Unternehmensgruppen oder großen inländischen Gruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750,0 Mio. künftig einem Steuersatz von mindestens 15 % unterliegen. Die Richtlinie wurde mit dem, am 30. Dezember 2023 veröffentlichten, Mindestbesteuerungsreformgesetz (MinBestRefG) in das österreichische Recht umgesetzt.

Die Änderungen im UGB betreffen die Bilanzierung bzw. Berichterstattung von latenten Steuern in Anlehnung der Änderung von IAS 12 für die IFRS-Bilanzierung. Bezüglich latenter Steuern wurde mit 23. Mai 2023 die fachliche Leitlinie zu den Änderungen an IAS 12 vom IASB veröffentlicht. Basierend auf dieser wird bis auf weiteres eine Ausnahme von der Berücksichtigung von latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten gemäß den Vorgaben der globalen Mindestbesteuerung geregelt. Diese Ausnahme von der Bilanzierung gilt auch für das UGB und wird von der VIG entsprechend angewendet.

Auf Basis der österreichischen vollkonsolidierten Unternehmen der VIG-Gruppe werden die Safe Harbour Rules per 31. Dezember 2025 erfüllt.

Wino GmbH

### Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Bernhard Herda, MSc seit 02.01.2023  
Mag. Klaus Wiltschnigg seit 13.12.2016  
Christina Martini, L.L.M. von 10.06.2025 bis 08.07.2025

Die GeschäftsführerInnen erhielten im Berichtsjahr keine Vergütungen von der Gesellschaft.

Weitere Angaben unterbleiben, da Schlutzklausel gem. § 242 (4) UGB zur Anwendung kommt.

### Ergebnisverwendung

Der Bilanzverlust in Höhe von € 349.691,98 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

### Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 35.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

Wien, am 15.04.2026

Bernhard Herda, MSc

Signed by:  
  
CE370DD15F144AF...

Mag. Klaus Wiltschnigg

DocuSigned by:  
  
EF728A4FAF3A45E...

.....  
Datum, Unterschriften der Geschäftsführer