



REPUBLIK ÖSTERREICH  
FIRMENBUCH

FB

---

## Jahresabschluss 31.12.2025

---

FN 286987s

### FIRMA

Berndorf Immobilien AG

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 18.03.2026

Aktiengesellschaft

Einordnung: klein

### VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aktiengesellschaft

### PDF GENERIERT AM

13.05.2026

### AUFGESTELLT VON

Mag. Claudia Descovich , geb. 29.05.1969

Mag. Gerda Ehrlich-Ratzinger , geb. 14.03.1973

### PRÜFWERT:

C13C754F334E764A91B446772BE6EB3077367ED  
B4B535B0BECC5BBC098744B3F

### 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>86.907.800,30</b>	<b>100.292</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>70.195.425,01</b>	<b>70.879</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>5.426,50</b>	<b>10</b>
Software	5.426,50	10
<b>Sachanlagen</b>	<b>32.185.433,34</b>	<b>33.838</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	30.576.354,24	32.115
technische Anlagen und Maschinen	1.576.587,24	1.675
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.491,86	48
<b>Finanzanlagen</b>	<b>38.004.565,17</b>	<b>37.030</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	29.623.710,59	29.625
Beteiligungen	6.380.854,58	5.405
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.000.000,00	2.000
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>16.095.113,54</b>	<b>28.873</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>15.618.059,84</b>	<b>17.853</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	6.861
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	12.118.913,50	5.874
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.967.516,03	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.802.695,17	2.672
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.798.783,60	2.672
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	696.451,17	2.446
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>7.400,00</b>	<b>0</b>
Wertpapiere und Anteile	7.400,00	0
<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>469.653,70</b>	<b>11.020</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>9.496,16</b>	<b>0</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>607.765,59</b>	<b>540</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>86.907.800,30</b>	<b>100.292</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>37.027.047,77</b>	<b>36.025</b>
<b>eingefordertes Grundkapital</b>	<b>110.000,00</b>	<b>110</b>
Grundkapital	110.000,00	110
einbezahltes Grundkapital	110.000,00	110
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>10.264.004,96</b>	<b>6.944</b>
nicht gebundene	10.264.004,96	6.944
<b>Genussrechtskapital</b>	<b>256.222,00</b>	<b>3.556</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>11.000,00</b>	<b>11</b>
gesetzliche Rücklagen	11.000,00	11
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>26.385.820,81</b>	<b>25.403</b>
davon Gewinnvortrag	25.367.610,02	24.648
<b>Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	<b>1.907.289,65</b>	<b>2.003</b>
<b>Hybridkapital</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>5.000</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>184.220,69</b>	<b>218</b>
<b>Rückstellungen für Pensionen</b>	<b>55.769,00</b>	<b>44</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>128.451,69</b>	<b>174</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>17.651.951,80</b>	<b>28.783</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	7.736.377,55	19.310
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.915.574,25	9.473
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>10.218.626,70</b>	<b>13.423</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.547.198,53	6.207

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.671.428,17	7.215
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>36.647,94</b>	<b>80</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	36.647,94	80
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>4.918.266,79</b>	<b>7.204</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.918.266,79	7.204
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>772.600,00</b>	<b>0</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	772.600,00	0
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.705.810,37</b>	<b>8.076</b>
davon aus Steuern	136.148,44	5.812
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	13.660,36	7
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	234.264,29	5.819
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.471.546,08	2.258
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>25.137.290,39</b>	<b>28.264</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	3.472.502,40	3.173
sonstige betriebliche Erträge	717.160,67	596
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	2.800,07	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	1
übrige	714.360,60	596
Personalaufwand	-1.029.488,09	-324
Löhne und Gehälter	-846.164,38	-244
soziale Aufwendungen	-183.323,71	-80
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-11.638,00	-4
Abschreibungen	-1.685.178,61	-1.678
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.685.178,61	-1.678
sonstige betriebliche Aufwendungen	-845.147,63	-717
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>629.848,74</b>	<b>1.050</b>
Erträge aus Beteiligungen	500.000,00	0
davon aus verbundenen Unternehmen	500.000,00	0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	39.992,80	45
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	544.541,04	510
davon aus verbundenen Unternehmen	416.353,74	365
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-679.661,38	-824
davon betreffend verbundene Unternehmen	-34.409,77	-19
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>404.872,46</b>	<b>-268</b>
Ergebnis vor Steuern	1.034.721,20	782
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16.510,41	-27
davon latente Steuern	67.996,58	87
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.018.210,79</b>	<b>755</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.018.210,79</b>	<b>755</b>
<b>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>25.367.610,02</b>	<b>24.648</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>26.385.820,81</b>	<b>25.403</b>

## Anlagenpiegel

Teil 1

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in EUR

	Stand 1.1.25	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für		Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Stand 31.12.25
			Fremdkapital	Umbuchungen			
<b>Anlagevermögen</b>	<b>89.782.737,64</b>	<b>1.029.296,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>64.573,68</b>	<b>0,00</b>	<b>90.747.460,58</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>18.536,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.536,00</b>
Software	18.536,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.536,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>52.429.360,47</b>	<b>44.796,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>54.573,68</b>	<b>0,00</b>	<b>52.419.583,41</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	50.276.643,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.276.643,12
technische Anlagen und Maschinen	1.881.448,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.881.448,87
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	271.268,48	44.796,62	0,00	0,00	54.573,68	0,00	261.491,42
<b>Finanzanlagen</b>	<b>37.334.841,17</b>	<b>984.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38.309.341,17</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	29.929.986,59	8.500,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	29.928.486,59
Beteiligungen	5.404.854,58	976.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.380.854,58
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00

## Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.1.25	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>18.904.230,71</b>	<b>1.685.178,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>8.475,50</b>	<b>4.634,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Software	8.475,50	4.634,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>18.590.979,21</b>	<b>1.680.544,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	18.161.438,62	1.538.850,26	0,00	0,00
technische Anlagen und Maschinen	206.325,13	98.536,50	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	223.215,46	43.157,85	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>304.776,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	304.776,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00

## Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.25
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>37.373,75</b>	<b>0,00</b>	<b>20.552.035,57</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.109,50</b>
Software	0,00	0,00	0,00	13.109,50
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>37.373,75</b>	<b>0,00</b>	<b>20.234.150,07</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0,00	0,00	19.700.288,88
technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	304.861,63
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	37.373,75	0,00	228.999,56
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>304.776,00</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	304.776,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00

## Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 1.1.25	Buchwert 31.12.25
<b>Anlagevermögen</b>	<b>70.878.506,93</b>	<b>70.195.425,01</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>10.060,50</b>	<b>5.426,50</b>
Software	10.060,50	5.426,50
<b>Sachanlagen</b>	<b>33.838.381,26</b>	<b>32.185.433,34</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	32.115.204,50	30.576.354,24
technische Anlagen und Maschinen	1.675.123,74	1.576.587,24
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.053,02	32.491,86
<b>Finanzanlagen</b>	<b>37.030.065,17</b>	<b>38.004.565,17</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	29.625.210,59	29.623.710,59
Beteiligungen	5.404.854,58	6.380.854,58
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.000.000,00	2.000.000,00

## 1. Anhang

### 1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 1.1.1. 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.

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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.

Seit 1.1.2023 ist die Gesellschaft Gruppenträger einer Gruppe iSd § 9 KStG.

#### 1.1.2. Anlagevermögen

##### Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen, linearen Abschreibungen vermindert sind.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Software	4,00 - 4,00

##### Sachanlagen

In der Position "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 114.598,02 (Vorjahr: TEUR 115) enthalten.

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 zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	10,00 - 40,00
technische Anlagen	5,00 - 20,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00 - 14,00

### Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind mit den Anschaffungskosten bzw. mit den ihnen beizulegenden niedrigeren Werten bilanziert. Bei Einbringungen wird der Buchwert zum Zeitpunkt der Leistung gemäß § 202 Abs.2 UGB angesetzt.

### 1.1.3. Umlaufvermögen

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Fremdwährungsforderungen wurden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem niedrigeren Devisen-Mittel-Kurs zum Bilanzstichtag bewertet.

### 1.1.4. Rückstellungen

#### Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen sind beitragsgebunden.

#### 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.

### 1.1.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt. Verbindlichkeiten in Fremdwährung sind zum Anschaffungskurs bzw. dem höheren Devisen-Mittel-Kurs zum Abschlussstichtag passiviert.

## 1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

### 1.2.1. Allgemeine Angaben

#### Erläuterungen zur Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses

Um im Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, werden folgende zusätzliche Angaben gemacht und deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens wie folgt dargelegt.

### 1.2.2. 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
	01.01.2025 31.12.2025 TEUR	Zugänge Abgänge Umbuchungen TEUR	01.01.2025 31.12.2025 TEUR	Abschreibungen Zuschreibungen TEUR	Abgänge TEUR	01.01.2025 31.12.2025 TEUR
<b>Anlagevermögen</b>						
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Software	19 19	0 0 0	8 13	5 0	0	10 5
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	50.277 50.277	0 0 0	18.161 19.700	1.539 0	0	32.115 30.576
technische Anlagen	1.881 1.881	0 0 0	206 305	99 0	0	1.675 1.577
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	271 261	45 55 0	223 229	43 0	37	48 32
	52.429 52.420	45 55 0	18.591 20.234	1.681 0	37	33.838 32.185
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	29.930 29.928	9 10 0	305 305	0 0	0	29.625 29.624
Beteiligungen	5.405 6.381	976 0 0	0 0	0 0	0	5.405 6.381
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.000 2.000	0 0 0	0 0	0 0	0	2.000 2.000
	37.335 38.309	985 10 0	305 305	0 0	0	37.030 38.005
<b>Summe Anlagenspiegel</b>	<b>89.783</b>	<b>1.029</b>	<b>18.904</b>	<b>1.685</b>	<b>37</b>	<b>70.879</b>

## Berndorf Immobilien AG

90.747	65 0	20.552	0	70.195
--------	---------	--------	---	--------

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Wechselmäßig verbrieft Forderungen und Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen lagen nicht vor.

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
Vorjahr in Tausend	6.861	6.861	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	12.118.913,50	6.151.397,47	5.967.516,03
Vorjahr in Tausend	5.874	5.874	0
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>7.138,48</i>	<i>7.138,48</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>490</i>	<i>490</i>	<i>0</i>
<i>davon sonstige</i>	<i>524.589,57</i>	<i>524.589,57</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
<i>davon aus Finanzierung</i>	<i>11.587.185,45</i>	<i>5.619.669,42</i>	<i>5.967.516,03</i>
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>5.383</i>	<i>5.383</i>	<i>0</i>
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.802.695,17	3.911,57	2.798.783,60
Vorjahr in Tausend	2.672	4	2.668
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>3.911,57</i>	<i>3.911,57</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>0</i>
<i>davon aus Finanzierung</i>	<i>2.798.783,60</i>	<i>0,00</i>	<i>2.798.783,60</i>
<i>Vorjahr in Tausend</i>	<i>2.668</i>	<i>0</i>	<i>2.668</i>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	696.451,17	696.451,17	0,00
Vorjahr in Tausend	2.446	2.446	0
	15.618.059,84	6.851.760,21	8.766.299,63
Vorjahr in Tausend	17.853	15.185	2.668

**Latente Steuerschulden und Steueransprüche**

Der der Berechnung der latenten Steuern zu Grunde liegende Ertragssteuersatz beträgt 23% (Vorjahr: 23%). Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Steuerlatenzen:

aktive latente Steuern

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
Abschreibung Gebäude	525.282,88	462
Rückstellung für Personal	8.947,69	7
Geldbeschaffungskosten	368,26	0
Finanzanlagevermögen	70.026,49	72
PKW	3.140,27	-1
Summe	607.765,59	540

## Berndorf Immobilien AG

**Eigenkapital**

Das Grundkapital von EUR 110.000,00 besteht aus 110.000 Stück Nennbetragsaktien und ist in 83.600 Stück Stammaktien im Nennbetrag zu je EUR 1,00 und in 26.400 Stück Vorzugsaktien ohne Stimmrecht im Nennbetrag von je EUR 1,00 zerlegt. Gemäß §12a Abs. 2 AktG ist das Stimmrecht der Vorzugsaktien aufgelegt.

Die Berndorf Immobilien AG hat Genussrechte im Gesamtnominale von insgesamt EUR 256.222,00 (Vorjahr: TEUR 3.556) ausgegeben. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist auf die Verschmelzung der FDVM 26 Management GmbH als übertragende Gesellschaft auf die Berndorf Immobilien AG zurückzuführen.

Die Genussrechte gewähren den Genussrechtinhabern eine Ergebnisbeteiligung. Darüber hinaus gewähren die Genussrechte den Inhabern eine anteilmäßige Beteiligung am Unternehmenswert einschließlich der stillen Reserven und eines allfälligen Firmenwertes sowie am Liquidationsgewinn der Gesellschaft. Die Genussrechte sind auf die Unternehmensdauer der Gesellschaft begeben, wobei eine Kündigung des Genussrechtes durch den Genussrechtinhaber nicht möglich ist.

Die gesetzliche Rücklage im Ausmaß von 10% des Grundkapitals wurde gebildet.

**Hybridkapital**

Die Berndorf Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2023 eine nachrangige, unbefristete Namensschuldverschreibung (Hybridkapital) mit einem Nominalwert von EUR 5.000.000,00 begeben. Die Verzinsung beträgt 6,578% p.a. für die Kupon Periode 1. Die Zinsszahlungen sind in drei Kupon Perioden mit ansteigenden Aufschlägen gegliedert. Kupon Periode 1 umfasst den Zeitraum bis 29.09.2033, Kupon Periode 2 jenen von 30.09.2033 - 29.09.2038 und Kupon Periode 3 den Zeitraum ab dem 30.09.2038.

Das Hybridkapital ist ohne Endfälligkeit (unendliche Laufzeit) und kann erstmals von der Emittentin zum 29.09.2033 rückgeführt werden.

**Investitionszuschüsse**

Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie Entwicklung während des Geschäftsjahres:

	Stand 01.01.2025 EUR	Verbrauch EUR	Stand 31.12.2025 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.768.285,00	81.430,00	1.686.855,00
technische Anlagen	234.255,55	13.820,90	220.434,65
Summe Investitionszuschüsse	<u>2.002.540,55</u>	<u>95.250,90</u>	<u>1.907.289,65</u>

**Rückstellungen**

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

	Stand 01.01.2025 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2025 EUR
Rückstellungen für Pensionen	44.131,00	0,00	11.638,00	55.769,00
sonstige Rückstellungen				
Rückstellungen - Lieferantenrechnungen ausstehend	81.966,21	81.966,21	117.062,47	117.062,47

## Berndorf Immobilien AG

sonstige Rückstellungen	83.801,92	83.801,92	0,00	0,00
Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube	8.087,96	0,00	3.301,26	11.389,22
	173.856,09	165.768,13	120.363,73	128.451,69
Summe Rückstellungen	217.987,09	165.768,13	132.001,73	184.220,69

**Verbindlichkeiten**

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.218.626,70	2.547.198,53	7.671.428,17	6.814.285,27	857.142,90
Vorjahr in Tausend	13.423	6.207	7.215	7.215	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.647,94	36.647,94	0,00	0,00	0,00
Vorjahr in Tausend	80	80	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.918.266,79	4.918.266,79	0,00	0,00	0,00
Vorjahr in Tausend	7.204	7.204	0	0	0
davon sonstige	149.392,31	149.392,31	0,00	0,00	0,00
Vorjahr in Tausend	34	34	0	0	0
davon aus Finanzierung	4.768.874,48	4.768.874,48	0,00	0,00	0,00
Vorjahr in Tausend	7.170	7.170	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	772.600,00	0,00	772.600,00	772.600,00	0,00
Vorjahr in Tausend	0	0	0	0	0
davon sonstige	772.600,00	0,00	772.600,00	772.600,00	0,00
Vorjahr in Tausend	0	0	0	0	0
sonstige Verbindlichkeiten	1.705.810,37	234.264,29	1.471.546,08	1.471.546,08	0,00
Vorjahr in Tausend	8.076	5.819	2.258	2.258	0
davon aus Steuern	136.148,44	136.148,44	0,00	0,00	0,00
Vorjahr in Tausend	5.812	5.812	0	0	0
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	13.660,36	13.660,36	0,00	0,00	0,00
Vorjahr in Tausend	7	7	0	0	0
<b>VORJAHR IN TAUSEND</b>	<b>17.651.951,80</b>	<b>7.736.377,55</b>	<b>9.915.574,25</b>	<b>9.058.431,35</b>	<b>857.142,90</b>
	28.783	19.310	9.473	9.473	0

Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von EUR 36.647,94 (Vorjahr: TEUR 80) aus Lieferungen & Leistungen, aus sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.705.810,37 (Vorjahr: TEUR 8.076) und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 10.218.626,70 (Vorjahr: TEUR 13.423).

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 4.918.266,79 (Vorjahr: TEUR: 7.204). Davon betreffen EUR 4.768.874,48 kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten und EUR 149.392,31

Verbindlichkeiten aus der Steuerumlage.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen ausschließlich sonstiges.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Ausmaß von EUR 7.415.384,59 (Vorjahr: TEUR: 9.922) durch einverleibungsfähige Pfandbestellungsurkunden für Baurechte und Gebäude besichert.

### **Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Unter diesem Posten werden die vorausgezählten Mietentgelte für die Liegenschaften der Gesellschaft bis März 2033 abgegrenzt.

### **Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen**

Die Berndorf Immobilien AG hat gegenüber der Unicredit Bank Austria AG eine Patronatserklärung zugunsten der BMD FG1 Immobilien GmbH abgegeben. Der aushaftende Betrag valutiert zum 31.12.2025 mit EUR 4.950.000,00.

### **1.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

In der Position "Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen" sind lediglich Aufwendungen aus Beiträgen der Mitarbeitervorsorgekasse enthalten.

## **1.3. Sonstige Angaben**

### **1.3.1. Organe der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Mag. Descovich Claudia  
Mag. Ehrlich-Ratzinger Gerda

Eine Aufschlüsselung gemäß § 239 Abs 1 Z 3 und 4 UGB unterbleibt, da sie weniger als drei Personen betrifft. Von der Möglichkeit der Unterlassung von Angaben betreffend Bezüge und Aufwendungen von Abfertigungen an Mitglieder des Vorstandes wurde gemäß §242 Abs. 4 UGB Gebrauch gemacht.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Mitglieder des Aufsichtsrates: Name	seit	
Mag. Sonja Zimmermann	22.03.2021	Vorsitzende des Aufsichtsrates
Ing. Gerald Grohmann	23.03.2020	Stellvertreter der Vorsitzenden
Dr. Wolfram Littich	23.03.2020	Mitglied des Aufsichtsrates
DI Caroline Mocker	30.03.2023	Mitglied des Aufsichtsrates
Lic.oec Lorenz Kazda	30.03.2023	Mitglied des Aufsichtsrates

## Berndorf Immobilien AG

Die Vergütungen für die Aufsichtsratsmitglieder betragen EUR 86 (Vorjahr: TEUR 44). Die in der Hauptversammlung 2025 beschlossenen Aufsichtsratsantienemen für das Geschäftsjahr 2025 wurden am 17. Dezember 2025 bezahlt.

**1.3.2. Geschäfte mit nahen stehenden Unternehmen und Personen**

Gemäß § 238 Abs.1 Z 12 UGB geben wir bekannt, dass keine marktunüblichen Geschäfte mit nahen stehenden Personen und Unternehmen im Berichtszeitraum getätigt wurden.

**1.3.3. Mitarbeiter**

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer in Vollzeitäquivalenten beträgt für das Geschäftsjahr 2025 in Summe 6 (Vorjahr: 3,1).

**1.3.4. Angaben über Beteiligungen****Beteiligungen**

Name	Sitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
Marcus Beteiligungs GmbH	41747 Viersen	EUR 1.498.475	90,0 EUR	700.821	31.12.2025
BD Immobilien GmbH	13509 Berlin	EUR 2.878.914	90,0 EUR	207.407	31.12.2025
Berndorf Estate GmbH	58513 Lüdenscheid	EUR 1.460.586	100,0 EUR	291.757	31.12.2025
A.Collini AG	6014 Luzern	CHF 2.893.426	60,0 CHF	215.388	31.12.2025
BBW Immobilien und Beteiligungsmanagement GmbH	2560 Berndorf	EUR 23.647.557	86,9 EUR	4.047.420	31.12.2025
BKB Immobilien GmbH	87600 Kaufbeuren	EUR 1.411.137	100,0 EUR	244.643	31.12.2025
BWS Immobilien GmbH	71384 Weinstadt	EUR 2.006.575	100,0 EUR	215.096	31.12.2025
Realinvest Beteiligungs AG	6340 Baar	EUR 542.185	50,0 EUR	222.378	31.12.2023
Cabus Projektentwicklung GmbH	1010 Wien	EUR 17.150.922	20,3 EUR	-1.110	31.12.2024
informica real invest AG	97234 Reichenberg	EUR 18.818.220	10,4 EUR	598.032	31.12.2024
South Quay Commercial Ltd	IM1 5PD Isle of Man	GBP -31.628	12,0 GBP	0	k. A.
Berndorf Besteck - Tafelgeräte GmbH & Co OG	2560 Berndorf	EUR 510.988	100,0 EUR	-289.012	31.12.2025
Stub10 Immobilien GmbH	2560 Berndorf	EUR 5.632.043	100,0 EUR	-375.592	31.12.2025
Stub12 Immobilien GmbH	2560 Berndorf	EUR 9.063.114	100,0 EUR	-444.521	31.12.2025
Bern.Dorf Life GmbH	2340 Mödling	EUR -526.903	85,0 EUR	-536.903	31.12.2025
Stallburg 4 Immobilien GmbH	2560 Berndorf	EUR 4.768.537	74,0 EUR	-239.098	31.12.2025
BMD FG1 Immobilien GmbH	2560 Berndorf	EUR 357.857	100,0 EUR	-444.009	31.12.2025
SB Beteiligungs GmbH	2560 Berndorf	EUR 181.316	100,0 EUR	-2.596	31.12.2025

**1.3.5. Angaben zu Unternehmen, deren unbeschränkt haftender Gesellschafter die Gesellschaft ist**

Name	Sitz	Rechtsform
Berndorf Besteck- Tafelgeräte GmbH & Co OG	2560 Berndorf	Offene Gesellschaft

**1.3.6. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 13.691,00 (Vorjahr: TEUR 16).

**1.3.7. Ergebnisverwendungsabsicht**

Der Vorstand schlägt vor, die verpflichtende Ausschüttung auf die Genussrechte in Höhe von EUR 2.562,22 vorzunehmen und den verbleibenden Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

**1.3.8. Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine besonderen - die Aussagen über das Jahr 2025 veränderten - Ereignisse eingetreten.

Berndorf am 18. März 2026

  
Gerda Ehrlich-Ratzinger  
Vorstand

  
Claudia Descovich  
Vorstand