## Lagebericht

### Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Auhof Center Besitz und Betrieb GmbH, mit Firmensitz in 1140 Wien, Albert-Schweitzer-Gasse 6, verfügt
über ein Stammkapital von € 100.000,00, welches zur Gänze einbezahlt wurde.

Die Auhof Center Besitz und Betrieb GmbH hat als Tätigkeitsfeld hauptsächlich die Verwertung des Auhof Centers im Hinblick auf ein modernes mit ausgewogenen Branchenmix bestehendes Einkaufs- und Entertainment Center. Weiters werden am Bahnhof Praterstern Einkaufsflächen verwertet.

Im Geschäftsjahr 2025 war Herr KommR Peter Schaider alleiniger Geschäftsführer im Unternehmen. Zusätzlich war Herr Peter Schaider jun. als Prokurist bestellt.

Das Unternehmen ist im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter der Firmenbuchnummer FN 153510a
eingetragen.

Zweigniederlassungen bestehen nicht.

## Lage der Gesellschaft

### Vermögenslage

| | 31.12.2025 TEUR | 31.12.2024 TEUR | +/- TEUR | % |
|---|---|---|---|---|
| **kurzfristiges Umlaufvermögen** | | | | |
| Vorräte | 22 | 15 | 7 | 45,5 |
| Lieferforderungen | 708 | 494 | 215 | 43,5 |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 2 819 | 2 482 | 337 | 13,6 |
| sonstige Forderungen | 1 066 | 970 | 96 | 9,9 |
| flüssige Mittel | 1 194 | 190 | 1 004 | 529,7 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 270 | 450 | -179 | -39,9 |
| | **6 079** | **4 601** | **1 479** | **32,1** |
| **kurzfristiges Fremdkapital** | | | | |
| kurzfristige Rückstellungen | 821 | 1 588 | -766 | -48,3 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 4 157 | 3 460 | 698 | 20,2 |
| erhaltene Anzahlungen | 108 | 9 | 99 | >999,9 |
| Lieferverbindlichkeiten | 1 495 | 1 921 | -426 | -22,2 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1 900 | 798 | 1 102 | 138,1 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern | 2 000 | 0 | 2 000 | k. A. |
| sonstige Verbindlichkeiten | 2 336 | 3 386 | -1 050 | -31,0 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0 | 4 | -4 | -100,0 |
| | **12 817** | **11 166** | **1 652** | **14,8** |
| **Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)** | **-6 738** | **-6 565** | **-173** | **2,6** |
| **Anlagevermögen** | | | | |
| Immaterielles Vermögen | 10 | 13 | -3 | -23,7 |
| Sachanlagen | 75 972 | 68 677 | 7 295 | 10,6 |
| Finanzanlagen | 2 848 | 2 848 | 0 | 0,0 |
| | **78 830** | **71 538** | **7 291** | **10,2** |
| **langfristiges Umlaufvermögen** | | | | |
| sonstige Forderungen | 0 | 45 | -45 | -100,0 |
| Aktive latente Steuern | 425 | 454 | -29 | -6,4 |
| | **425** | **499** | **-74** | **-14,9** |
| **langfristiges Fremdkapital** | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 35 827 | 33 347 | 2 480 | 7,4 |
| sonstige Verbindlichkeiten | 5 157 | 5 057 | 100 | 2,0 |
| | **40 984** | **38 404** | **2 580** | **6,7** |
| **Reinvermögen (Eigenkapital)** | **31 533** | **27 069** | **4 464** | **16,5** |
| **Stammkapital** | **100** | **100** | **0** | **0,0** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Kapitalrücklagen** | **422** | **422** | **0** | **0,0** |
| **Gewinnrücklagen** | **2 521** | **2 518** | **3** | **0,1** |
| **Bilanzgewinn** | **28 298** | **23 826** | **4 472** | **18,8** |
| **Investitionszuschüsse** | **193** | **207** | **-15** | **-7,1** |
| **Summe Eigenkapital** | **31 533** | **27 072** | **4 461** | **16,5** |
| **Summe Fremdkapital** | **53 801** | **49 570** | **4 232** | **8,5** |
| **Bilanzsummendifferenz** | **0** | **-3** | **3** | **-100,0** |
| **Bilanzsumme** | **85 334** | **76 639** | **8 696** | **11,4** |

**Finanzlage**

- Liquidität und Verschuldungsgrad

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Liquidität | 0,21 | 0,05 | 0,18 |
| Verschuldungsgrad in % | 170,62 | 183,10 | 206,33 |

- Kapitalflussrechnung

| | 2025<br>TEUR | 2024<br>TEUR |
|---|---|---|
| **Ergebnis vor Steuern** | **5 815** | **5 080** |
| **Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern** | | |
| Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs | -50 | 6 |
| Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf sonstige Finanzinvestitionen | 4 464 | 4 019 |
| Erträge aus der Auflösung von Bewertungsreserven aus Investitionszuschüssen | -15 | -15 |
| **Geldfluss aus dem Ergebnis** | **10 214** | **9 090** |
| Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | -92 | 478 |
| Zu-/Abnahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen | 27 | -526 |
| Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | -179 | 2 344 |
| | **4 155** | **6 306** |
| **Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern** | **9 970** | **11 386** |
| **Zahlungen für Steuern** | | |
| Steuern vom Einkommen | -1 340 | -2 817 |
| aktive latente Steuern | 29 | 588 |
| Veränderungen Steuerrückstellungen | -794 | -1 173 |
| | **-2 105** | **-3 402** |
| **Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** | **7 865** | **7 984** |
| **Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit** | | |
| Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen) | 50 | 0 |
| Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen) | -11 830 | -7 367 |
| Verbindlichkeiten aus Anlagenzugängen und sonstigen Finanzinvestitionen | 3 696 | -3 696 |
| Investitionszuschüsse | 0 | 0 |
| Veränderung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | -337 | 740 |
| | **-8 421** | **-10 323** |
| **Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit** | | |
| Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern | 2 000 | 0 |
| Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten | 3 178 | -2 297 |
| | **5 178** | **-2 297** |

| | | |
|---|---|---|
| **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes** | **4 622** | **-4 637** |
| **Finanzmittelbestand am Beginn der Periode** | **193** | **1 134** |
| **Finanzmittelbestand am Ende der Periode** | **4 815** | **-3 503** |

**Ertragslage**

| | 2025 TEUR | 2024 TEUR | +/- TEUR | % |
|---|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | 23 086 | 22 781 | 306 | 1,3 |
| **Betriebsleistung** | **23 086** | **22 781** | **306** | **1,3** |
| Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen | | | | |
| Materialaufwand | 85 | 160 | -75 | -47,1 |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | 6 689 | 7 097 | -408 | -5,7 |
| Skontoerträge, Boni, Rabatte | 0 | 0 | 0 | -100,0 |
| | 6 774 | 7 257 | -483 | -6,7 |
| **Rohertrag I** | **16 313** | **15 524** | **789** | **5,1** |
| Personalaufwand | | | | |
| Löhne | 386 | 314 | 73 | 23,2 |
| Gehälter | 266 | 261 | 6 | 2,2 |
| soziale Aufwendungen | 415 | 262 | 154 | 58,7 |
| davon Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen | 11 | 10 | 2 | 20,1 |
| davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | 228 | 184 | 44 | 24,0 |
| | 1 068 | 836 | 232 | 27,8 |
| **Rohertrag II** | **15 245** | **14 688** | **557** | **3,8** |
| sonstige betriebliche Erträge | 528 | 516 | 12 | 2,3 |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | 3 854 | 4 153 | -299 | -7,2 |
| Finanzerträge | | | | |
| sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 1 | 1 | 0 | -25,2 |
| **Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** | **11 920** | **11 053** | **868** | **7,9** |
| Abschreibungen | 4 464 | 4 019 | 445 | 11,1 |
| **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** | **7 456** | **7 034** | **422** | **6,0** |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 1 641 | 1 954 | -313 | -16,0 |
| **Ergebnis vor Steuern (EBT)** | **5 815** | **5 080** | **735** | **14,5** |
| Steuern vom Einkommen | 1 340 | 2 817 | -1 478 | -52,4 |
| **Jahresüberschuss** | **4 475** | **2 263** | **2 212** | **97,8** |
| Veränderung von Rücklagen | | | | |
| Zuweisung zu Gewinnrücklagen | 3 | 3 | 0 | 0,0 |
| | -3 | -3 | 0 | 0,0 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahresgewinn** | **4 472** | **2 260** | **2 212** | **97,9** |

## Forschung und Entwicklung

Forschung und Entwicklung wird aufgrund der Geschäftstätigkeit des Unternehmens nicht betrieben.

## Prognose- und Risikoberichterstattung

Für das Gesamtjahr 2026 erwarten wir ein positives Ergebnis. Somit ist derzeit eine Bedrohung des Fortbestands des Unternehmens nicht absehbar.
Die multiplen Krisen könnten sich allerdings negativ auf unsere Geschäftsentwicklung auswirken. Wir haben
bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 beobachten können, dass aufgrund der Krise weggefallene Mieter äqual ersetzt werden konnten. Diese Erfahrungen der Vergangenheit lassen sich jedoch nicht in die Zukunft fortschreiben, sodass derzeit nicht seriös abgeschätzt werden kann, wie sich unsere Geschäftsentwicklung zukünftig darstellen wird.
Die positive Fortentwicklung der Gesellschaft wäre auch dann ernsthaft gefährdet, wenn die Haftungen für Bankkredite der verbundenen Unternehmen Riverside Betriebs und Besitz GmbH. Wien. bzw. Auhof Baurecht Besitz und Betriebs GmbH, Wien, schlagend werden. Dies ist aus heutiger Sicht zwar nicht absehbar, ein minimales Restrisiko ist dennoch gegeben, da sich wie bereits ausgeführt zum heutigen Zeitpunkt noch nicht seriös abschätzen lässt, wie sich die kommenden Jahre wirtschaftlich entwickeln werden.
Eine wichtige Aufgabe wird auch die Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze sein und die Planung von Marketing-/Vertriebsaktivitäten.
Durch die langjährige Erfahrung des Geschäftsführers und ständiges Beobachten des Marktes hinsichtlich der Entwicklung von Einkaufszentren in Europa und weltweiten Markttrends, betreibt die Auhof Center Besitz
und Betrieb GmbH das zweitgrößte, erfolgreiche Einkaufszentrum in Wien. Immer auf dem neuesten Stand
zu bleiben ist für die Minimierung des Risikos unabdinglich.

.....
Datum, Unterschrift des Geschäftsführers