1. Lagebericht

1.1. Geschäftsverlauf

Das Jahr 2025 stand aus Sicht der EGLO Immobilien GmbH weiter unter dem Schwerpunkt der konsequenten Kostenreduktion durch wertoptimierte Verkäufe von nicht liquiditätsbringenden Immobilien und der Optimierung von Unternehmensstrukturen.

Im Sinne einer Zinskostenreduktion und Konzentration auf das Kerngeschäft in Tirol, wurde 2026 ein im Bau befindliches, größeres Immobilienprojekt in Wien Simmering mit einem kalkulierten, aber erheblichen Abschlag verkauft, wodurch sich allerdings die laufenden Zinskosten und der Verschuldungsgrad ebenfalls stark reduziert haben.

Weiters wurden im Sinne der Optimierung, Unternehmensbereiche zusammengelegt und verkleinert, sowie teilweise liquidiert.

Durch das Erweiterungsprojekt SORA III konnte ein bereits bestehender substanzieller Mieter nicht nur langfristig gesichert, sondern auch ausgebaut werden.

1.2. Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	+/- TEUR	%
kurzfristiges Umlaufvermögen				
Vorräte	24.010	29.888	-5.878	-19,7
Lieferforderungen	1.370	1.196	174	14,5
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	34.537	52.554	-18.017	-34,3
sonstige Forderungen	492	2.299	-1.807	-78,6
flüssige Mittel	360	581	-221	-38,0
Rechnungsabgrenzungsposten	59	67	-7	-10,6
Aktive latente Steuern	499	0	499	k. A.
	61.328	**86.584**	**-25.256**	**-29,2**
kurzfristiges Fremdkapital				
kurzfristige Rückstellungen	185	125	60	47,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.478	28.284	-19.806	-70,0
erhaltene Anzahlungen	750	750	0	0,0
Lieferverbindlichkeiten	1.559	660	899	136,3
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	696	71	625	879,6
sonstige Verbindlichkeiten	38.767	530	38.237	>999,9
	50.435	**30.420**	**20.015**	**65,8**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**10.893**	**56.164**	**-45.271**	**-80,6**
Anlagevermögen				
Immaterielles Vermögen	114	130	-16	-12,2
Sachanlagen	21.435	22.787	-1.352	-5,9
Finanzanlagen	7.558	8.067	-509	-6,3
	29.106	**30.983**	**-1.877**	**-6,1**

langfristiges Umlaufvermögen				
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	233	189	45	23,6
sonstige Forderungen	183	149	35	23,3
	417	**338**	**79**	**23,5**
langfristiges Fremdkapital				
langfristige Rückstellungen	0	210	-210	-100,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.661	26.384	21.277	80,6
Lieferverbindlichkeiten	0	33	-33	-100,0
sonstige Verbindlichkeiten	0	37.560	-37.560	-100,0
	47.661	**64.187**	**-16.525**	**-25,8**
Reinvermögen (Eigenkapital)	**-7.245**	**23.298**	**-30.543**	**k. A.**
Stammkapital	**35**	**35**	**0**	**0,0**
Kapitalrücklagen	**7.000**	**7.000**	**0**	**0,0**
Bilanzverlust/-gewinn	**-14.284**	**16.259**	**-30.542**	**k. A.**
Investitionszuschüsse	**4**	**5**	**-1**	**-21,1**
Summe Eigenkapital	**-7.245**	**23.298**	**-30.543**	**k. A.**
Summe Fremdkapital	**98.096**	**94.607**	**3.489**	**3,7**
Bilanzsumme	**90.851**	**117.905**	**-27.054**	**-23,0**

Finanzlage

- Liquidität und Verschuldungsgrad

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Liquidität	0,01	0,01	0,01
Verschuldungsgrad in %	-1.353,98	406,07	324,60

- Kapitalflussrechnung

	2025 EUR	2024 EUR
Ergebnis vor Steuern	**-25.892.979,02**	**-272.258,12**
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Bereichs Investitionstätigkeit		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	920.358,61	683.888,66
Abschreibungen auf Finanzanlagen und sonstige Finanzinvestitionen	3.528.156,95	0,00
	4.448.515,56	**683.888,66**
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Bereichs Investitionstätigkeit		
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen (ohne Finanzanlagen)		
Erlöse aus Anlagenabgang	-870.449,01	-17.620,09
Abgänge zu Buchwerten lt. Anlagenspiegel	609.950,11	5.336,76
	-260.498,90	-12.283,33

Buchwert ausgeschiedener Anlagen	0,00	11.224.790,71
	-260.498,90	**11.212.507,38**
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Erträge aus Beteiligungen	0,00	-100.000,00
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-2.097.933,28	-2.136.502,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.630.111,31	4.412.460,40
	1.532.178,03	**2.175.957,54**
Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	**-20.172.784,33**	**13.800.095,46**
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		
Vorräte	5.877.730,10	-10.033.458,07
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-173.871,71	-389.053,66
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	17.972.033,09	-16.750.800,29
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.803.235,03	90.157,75
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	7.052,86	-30.555,63
	25.486.179,37	**-27.113.709,90**
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	**59.651,77**	**-101.975,75**
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	-850.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	866.431,00	-371.355,30
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	624.768,26	-291.592,08
sonstige Verbindlichkeiten	677.109,79	26.376.060,20
	2.168.309,05	**24.863.112,82**
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	**7.541.355,86**	**11.447.522,63**
Zahlungen für Ertragsteuern		
Steuern vom Einkommen	-4.649.124,94	-739.078,21
sonstige Forderungen aus Ertragsteuerverrechnung	-30.713,00	1.145.454,00
aktive latente Steuern	-499.495,36	0,00
Ertragsteuerrückstellungen	-210.179,78	-356.078,08
	-5.389.513,08	**50.297,71**
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	**2.151.842,78**	**11.497.820,34**
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)		
Erlös aus Anlagenverkauf	**870.449,01**	**17.620,09**
Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)		
Zugänge lt Anlagenspiegel	**-162.659,75**	**-458.895,11**
Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen		

Zugänge lt Anlagenspiegel	**0,00**	**0,00**
Investitionszuschüsse	**-953,57**	**-953,57**
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapiererträgen		
Beteiligungserträge	0,00	100.000,00
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.097.933,28	2.136.502,86
	2.097.933,28	**2.236.502,86**
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	**2.804.768,97**	**1.794.274,27**
Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten	**1.471.585,84**	**-8.710.261,62**
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**-3.630.111,31**	**-4.412.460,40**
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**-2.158.525,47**	**-13.122.722,02**
zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	**2.798.086,28**	**169.372,59**
Zahlungsmittel am Beginn der Periode	**580.765,78**	**411.393,17**
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**3.378.852,06**	**580.765,76**

Ertragslage

	2025 TEUR	2024 TEUR	+/- TEUR	%
Umsatzerlöse	5.612	9.371	-3.759	-40,1
Bestandsveränderungen	774	10.033	-9.259	-92,3
andere aktivierte Eigenleistungen	0	11	-11	-100,0
Betriebsleistung	**6.387**	**19.416**	**-13.029**	**-67,1**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen				
Materialaufwand	369	1.176	-807	-68,7
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.058	1.176	-119	-10,1
Skontoerträge, Boni, Rabatte	-12	-26	14	-53,8
	1.414	2.326	-912	-39,2
Rohertrag I	**4.973**	**17.090**	**-12.117**	**-70,9**
Personalaufwand				
Löhne	201	163	38	23,4
Gehälter	1.155	1.421	-266	-18,7
soziale Aufwendungen	424	519	-95	-18,4
davon Aufwendungen für Abfertigungen	18	22	-4	-18,6
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	403	488	-85	-17,4
	1.780	2.103	-323	-15,4

Rohertrag II	**3.192**	**14.987**	**-11.794**	**-78,7**
sonstige betriebliche Erträge	268	117	151	129,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	16.704	12.516	4.188	33,5
Aufwendungen aus Finanzanlagen	16	0	16	k. A.
Finanzerträge				
Erträge aus Beteiligungen	0	100	-100	-100,0
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.098	2.137	-39	-1,8
	2.098	2.237	-139	-6,2
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**-11.162**	**4.824**	**-15.986**	**k. A.**
Abschreibungen	7.572	684	6.888	>999,9
Abschreibungen aus Finanzanlagen	3.528	0	3.528	k. A.
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**-22.263**	**4.140**	**-26.403**	**k. A.**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.630	4.412	-782	-17,7
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**-25.893**	**-272**	**-25.621**	**>999,9**
Steuern vom Einkommen	4.649	739	3.910	529,0
Jahresfehlbetrag	**-30.542**	**-1.011**	**-29.531**	**>999,9**

Umsatzrentabilität

Die Umsatzrentabilität entspricht dem Verhältnis aus Ergebnis vor Steuern und den Umsatzerlösen.

Berechnung:	2025	2024
Ergebnis vor Steuern (EBT) x 100 / Umsatzerlöse	**-405,4 %**	**-1,4 %**

Eigenkapitalrentabilität

Die Eigenkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 9 und Z 14) zum Eigenkapital.

Berechnung:	2025	2024
Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 9 und Z 14) x 100 / Eigenkapital zum 01.01.2025	**negativ**	**-1,1 %**

Gesamtkapitalrentabilität

Die Gesamtkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern zum Gesamtkapital.

Berechnung:	2025	2024
Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Gesamtkapital zum 01.01.2025	**negativ**	**4,0 %**

Nettoverschuldung

	2025	2024
verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mittel	**94.535 T€**	**91.718 T€**

1.3. Risiken und Ungewissheiten

Allgemeines Risiko

Die hohe Zinsbelastung und die Beschränkungen bei den Kreditvergaben an private Wohnungsinteressenten, stellen derzeit die größte Herausforderung dar. Weiters gehören restriktivere Beschränkungen bei den Baudichten in den Gemeinden am Bauträgersektor zu den größten Herausforderungen in der Zukunft.

Finanzielles Risiko

Derivative Finanzgeschäfte werden nicht durchgeführt.

Investitionen

Die Anlagenzugänge belaufen sich im Jahre 2025 auf 0,8 MEUR (im Vorjahr 0,5 MEUR).

Nachtragsbericht

Die schrittweise Zusammenlegung der Tochterunternehmen Maltechbau, Cosmobau und Pinselei, brachte eine Effizienzsteigerung und gravierende Kostenersparnisse, aber die allgemeine Marktlage und der daraus resultierende Umsatzrückgang konnte ergebnistechnisch dadurch nicht abgefedert werden.

Prognosebericht

Für das Jahr 2026 zeichnet sich aufgrund der Gesamtwirtschaftslage und im Speziellen im Bau-/Bauneben- bzw. Bauträgergewerbe eine weiterhin herausfordernde Zeit ab, wo es gilt, ausgabenseitige Einsparungen weiter umzusetzen und daraus resultierend auch einnahmenseitig bestehende Grundstücksreserven aufzulösen.
Aus diesem Gesichtspunkt erwartet die EGLO Immobilien GmbH für das Jahr 2026 einen weiteren Umsatzrückgang aus dem Stammgeschäft. Die Bevorratung der vergangenen Jahre mit Grundstücken wird abgebaut und dadurch soll die Liquidität im Unternehmen und die Finanzierung der laufenden Projekte gesichert.
Bezugnehmend auf die Tochterunternehmgungen Cosmobau u. Immosence wird im 1 Halbjahr 2026 infolge konkreter Zahlen eine Entscheidung über den Fortbestand getroffen.

Aus jetziger Sicht muss im Jahr 2026 noch mit einem negativen Ergebnis gerechnet werden.

1.4. Forschung und Entwicklung

Forschung und Entwicklung wird aufgrund des Geschäftsmodells nicht betrieben.

1.5. Bestehende Zweigniederlassungen

Die Zweigniederlassung in Wien wurde mit dem Verkauf des Objektes Simmeringer Hauptstraße, aufgelöst.

28.09.2026
Dr. Andreas Lilg, geb. 26.02.1975

28.09.2026
Daniel Kostenzer, geb. 20.09.1978

28.09.2026
Mag. Werner Weber, geb. 12.11.1969

.....
Datum, Unterschriften der Geschäftsführer