I. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens

1. Rahmenbedingungen

Mit Gesellschaftsvertrag vom 26.07.2006 wurde die Firma Predl Immobilien GesmbH gegründet und mit 05.08.2006 im Firmenbuch unter der Nummer FN 281549v beim Handelsgericht Wien eingetragen.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 06.09.2016, eingetragen im Firmenbuch am 13.10.2016, wurde die FERNKORN GmbH (FN 365347a) rückwirkend zum 31.12.2015 auf die Predl Immobilien GesmbH (FN 281549v) verschmolzen. Weiters wurde mit Verschmelzungsvertrag vom 22.06.2017, eingetragen in Firmenbuch am 09.08.2017, die Schön - Immobiliar Liegenschaftsverwertung GmbH (FN 241919p) auf die FERNKORN GmbH (FN 281549v) rückwirkend zum Bilanzstichtag 31.12.2016 verschmolzen.

Darüber hinaus wurde mit Generalversammlungsbeschluss vom 06.09.2017 einstimmig der Beschluss gefasst die FERNKORN GmbH in eine Aktiengesellschaft mit dem Firmenwortlaut FERNKORN AG umzuwandeln. Diese Umwandlung wurde am 07.10.2017 im Firmenbuch eingetragen.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 4. Mai 2022, eingetragen im Firmenbuch am 26. Mai 2022, wurde die "U.M."Bau AG (FN 218519p) rückwirkend zum 31.12.2021 auf die FERNKORN AG (FN 281549v) verschmolzen. Ferner wurde im Jahr 2022 der Firmenwortlaut der FERNKORN AG auf U.M.Bau AG umfirmiert.

Folgende Gewerbeberechtigungen sind aufrecht:
- Baumeister
- Immobilientreuhänder; eingeschränkt auf Immobilienverwalter
- Gastgewerbe in der Betriebsart Hotel

2. Geschäftsverlauf unter Einbeziehung finanzieller Leistungsindikatoren

Die Betriebsleistung beträgt im Jahr 2025 T€ 13.346.

Der Rohertrag II sank um 35,97 %, das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) ist um T€ 2.664 oder um 19,78 % gesunken.

Die Abschreibungen sanken gegenüber dem Vorjahr um T€ 20.

Das Jahresergebnis beträgt T€ 73, im Vorjahr wurde ein Jahresergebnis in Höhe von T€ 165 erwirtschaftet.

Im folgenden wird ein Überblick über diverse Kennzahlen und Strukturen gegeben:

Aufwandsstruktur

	2025		2024		2023		2022	
	TSD €	%	TSD €	%	TSD €	%	TSD €	%
Aufwendungen f. Material und bezog. Leistungen	89	0,4	55	0,2	102	0,4	184	1,2
Personalaufwendungen	1.323	6,3	1.259	4,7	1.167	5,0	1.607	10,5
Abschreibungen	3.498	16,6	3.518	13,0	3.566	15,4	3.312	21,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.745	22,5	9.108	33,7	5.953	25,6	4.934	32,1
Aufwendungen aus Finanzinvestitionen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.474	54,3	13.068	48,4	12.428	53,5	5.328	34,7
	21.129	100,0	27.007	100,0	23.217	100,0	15.365	100,0

Ertragsstruktur

	2025		2024		2023		2022	
	TSD €	%	TSD €	%	TSD €	%	TSD €	%
Umsatzerlöse	13.346	78,7	11.335	47,5	11.254	63,3	9.857	64,8
Bestandsveränderungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	-72	-0,5
Aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	278	1,8
Sonstige betriebliche Erträge	46	0,3	8.666	36,3	1.933	10,9	3.883	25,5
Erträge aus Abgang von AV	0	0,0	1	0,0	34	0,2	10	0,1
Erträge aus Auflösung Rückstellungen	0	0,0	0	0,0	5	0,0	4	0,0
Übrige sonstige betriebliche Erträge	46	0,3	8.666	36,3	1.894	10,7	3.869	25,4
Erträge aus Finanzinvestitionen	3.566	21,0	3.884	16,3	4.597	25,8	1.256	8,3
	16.958	100,0	23.886	100,0	17.783	100,0	15.203	100,0

Rentabilitäten

			2025	2024	2023	2022
Umsatzrentabilität iwS (%)	=	Ergebnis vor Zinsen	54,7	87,8	62,2	52,4
		Umsatzerlöse				
Umsatzrentabilität ieS (%)	=	Ergebnis vor Steuern	-31,3	-27,5	-48,3	-1,7
		Umsatzerlöse				

Wertschöpfungsentstehungsrechnung

TSD €

	2025	2024	2023	2022
Umsatzerlöse	13.346	11.335	11.254	9.857
Bestandsveränderungen	0	0	0	-72
Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	278
Sonstige betriebliche Erträge	46	8.666	1.933	3.883
Erträge aus Finanzinvestitionen	3.566	3.884	4.597	1.256
Gesamtleistung	**16.958**	**23.886**	**17.783**	**15.203**
Aufwendungen f. Material und bezog. Leistungen	89	55	102	184
Abschreibungen	3.498	3.518	3.566	3.312
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	4.671	8.992	5.856	4.878
Wertschöpfung	**8.700**	**11.321**	**8.258**	**6.829**

Wertschöpfungsverteilungsrechnung

TSD €

	2025	2024	2023	2022
Anteil der Kapitaleigner	-4.177	-3.135	-5.439	-192
Anteil der Fremdkapitalgeber	11.474	13.068	12.428	5.328
Anteil der Arbeitnehmer	1.283	1.221	1.132	1.559
Anteil der öffentlichen Hand	120	167	137	134
Wertschöpfung	**8.700**	**11.321**	**8.258**	**6.829**

3. Vermögens- und Finanzlage unter Einbeziehung der Liquiditäts- und Cash-Flow-Betrachtung

Das Gesamtvermögen ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 4.514 gesunken und beträgt zum Bilanzstichtag per 31.12.2025 T€ 307.874.

Das Anlagevermögen ist nach Berücksichtigung von Zugängen, Abgängen und der Abschreibungen um T€ 1.284 gesunken.

Das Umlaufvermögen ist um insgesamt T€ 3.230 gesunken. Die Vorräte sanken um T€ 176, die Lieferforderungen sanken um T€ 124. Die sonstigen Forderungen inkl. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind um T€ 3.141 gestiegen, die flüssigen Mittel sanken um T€ 6.009. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten und latenten Steuern sanken um T€ 62.

In der Folge werden als Leistungsindikatoren bestandgrößenorientierte Kennzahlen und die Geldflussrechnung dargestellt.

Bestandsgrößenorientierte Liquiditätskennzahlen

			2025	2024	2023	2022
Anlagendeckungsgrad I	=	Eigenkapital / Anlagevermögen	0,19	0,21	0,23	0,25
Anlagendeckungsgrad II	=	Risikokapital (Eigenkapital + Sozialkapital) / Anlagevermögen	0,19	0,21	0,23	0,25
Anlagendeckungsgrad III	=	Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital / Anlagevermögen	1,07	1,08	1,12	1,13
Working Capital		TSD €	19.876	17.230	27.729	32.957
Working Capital Ratio			2,81	2,61	3,52	4,85
Effektivverschuldung		TSD €	224.249	227.590	211.198	202.699

	2025 TEUR	2024 TEUR
Ergebnis vor Steuern	**-4.171**	**-3.121**
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Bereichs Investitionstätigkeit	18	30
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	3.480	3.488
Auflösung Investitionszuschüsse	-2	-2
	3.496	**3.516**
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Bereichs Investitionstätigkeit		
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen (ohne Finanzanlagen)		
Erlöse aus Anlagenabgang	0	-1
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und sonstigen Finanzinvestitionen		
Erlöse aus Anlagenabgang	0	-1.220
Abgänge zu Buchwerten lt. Anlagenspiegel	0	1.220
	0	0
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen (ohne Finanzanlagen)		
Erlöse aus Anlagenabgang	-2	0
Abgänge zu Buchwerten lt. Anlagenspiegel	2	0
	0	0
	0	**-1**
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-3.566	-3.884
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.474	13.068
	7.908	**9.184**
Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	**7.234**	**9.578**
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		
Vorräte	176	-206
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	124	221
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-800	-6.300
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	985	491
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	60	-15
	545	**-5.809**
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen		
Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen	2	17
sonstige Rückstellungen	32	33
	34	**50**
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-426	123
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	804	265
sonstige Verbindlichkeiten	93	70
	470	**458**
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	**8.283**	**4.277**

Zahlungen für Ertragsteuern		
Steuern vom Einkommen	-6	-14
sonstige Forderungen aus Ertragsteuerverrechnung	79	-49
aktive latente Steuern	2	11
	76	-52
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	8.359	4.225
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)		
Erlös aus Anlagenverkauf	0	1
Erlös aus Anlagenverkauf	2	0
	2	1
Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen		
Erlös aus dem Verkauf von Finanzanlagen und Finanzinvestitionen des Umlaufvermögens	0	1.220
Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)		
Zugänge lt Anlagenspiegel	-37	-316
Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen		
Zugänge lt Anlagenspiegel	-2.178	-15.874
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-3.405	-1.066
Investitionszuschüsse	0	0
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapiererträgen		
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.566	3.884
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-2.053	-12.151
Einzahlungen von Kapitalrücklagen	0	0
Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten	-840	5.075
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.474	-13.068
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-12.314	-7.993
zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-6.009	-15.919
Zahlungsmittel am Beginn der Periode	17.117	33.035
Zahlungsmittel am Ende der Periode	11.108	17.117
Differenz	0	0

4. Bericht über Zweigniederlassung

Im Jahr 2025 bestehen keine Zweigniederlassungen.

II. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Der österreichische Immobilienmarkt befindet sich nach wie vor wegen der gestiegenen Zinsen und der hohen Baukosten seit der 2. Jahreshälfte 2022 in einem herausfordernden Wandel, wobei eine zunehmende Beruhigung ersichtlich ist. Die Krise hat an Schärfe verloren und führt zu einer Stabilisierung des Marktumfeldes, wodurch das Vertrauen in den Markt zurückkehrt und Transaktionen wieder zunehmen. Die Gesellschaft beobachtet dieses geänderte Marktumfeld in Richtung Käufermarkt und möchte sich diesen Wandel zu Nutze machen.
Desweiteren bleibt das Engagement in Serbien weiterhin aufrecht, wobei mit den ersten positiven Effekten aus einzelnen Projekten in den kommenden Jahren gerechnet werden kann.

2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Im Unternehmen ist ein den Anforderungen des Unternehmens adäquates internes Kontrollsystem eingerichtet. Der Marktwert der in der Bilanz ausgewiesenen originären Finanzinstrumente (liquide Mittel, kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten) entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen dem Buchwert. Allfälligen Ausfallsrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnungen getragen. Wesentliche Preisänderungsrisiken liegen nicht vor.

Betreffend Beteiligungsrisiko ist festzuhalten, dass an die Beteiligungen in Serbien Darlehen gewährt wurden, um das Immobilienengagement vor Ort aufzubauen bzw. Projekte kurzfristig realisieren zu können. Die Entwicklung der Beteiligungen wird vom Vorstand laufend überwacht. Einzelne Projekte befinden sich in der finalen Baugenehmigung, sodass mit den ersten positiven Effekten im Kalenderjahr 2026 gerechnet werden kann.

Durch das anhaltend hohe Zinsniveau und dem damit verbundenen Zins- und Liquiditätsrisiko ist eine adäquate Liquiditätssteuerung von hoher Bedeutung. Um das Liquiditätsrisiko zu minimieren, ist eine vorausschauende Liquiditätsplanung implementiert.

Im Abschlussjahr waren keine derivativen Finanzinstrumente vorhanden.

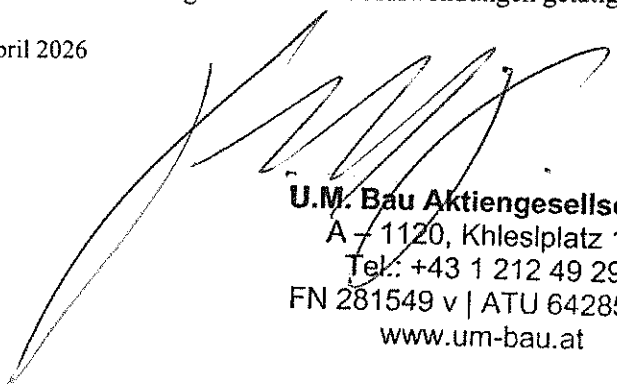
Die Gesellschaft ist im Rahmen ihrer geschäftlichen Tätigkeit Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit ihrem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Die Risikopolitik der Gesellschaft zielt darauf ab, die vorhanden Chancen optimal auszuschöpfen und Risiken nur dann einzugehen, wenn ihnen im Gegenzug die Chance auf eine entsprechende Wertsteigerung gegenübersteht. Im Rahmen einer grundlegenden Risikobegrenzung werden nur Risiken eingetragen, die mit anerkannten Methoden und Maßnahmen innerhalb unserer Organisation handhabbar sind.

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist Bestandteil der Unternehmensführung und ist in die Gestaltung unserer Geschäftsprozesse eingebunden. Ein zielorientiertes Controlling sowie ein regelmäßiger Strategieabgleich sorgen dafür, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis stehen und frühzeitig erkannt werden.

III. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Für Forschung und Entwicklung wurden keine Aufwendungen getätigt.

Wien, am 30. April 2026
Der Vorstand:



U.M. Bau Aktiengesellschaft
A – 1120, Khleslplatz 12
Tel.: +43 1 212 49 29
FN 281549 v | ATU 64285044
www.um-bau.at