



# Finanzbericht

---

→ Finanzkommentar	171
→ Konzernrechnung Arbonia Gruppe	174
→ Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	245
→ Jahresrechnung Arbonia AG	250
→ Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	261

---





# Finanzkommentar 2025

## Uwe Schiller (CFO)

Geschätzte Leserinnen und Leser

Die Konzernrechnung der Arbonia für das Geschäftsjahr 2025 präsentiert sich in ihrer Struktur unverändert. Der Verkauf der Division Climate wurde Ende Februar 2025 vollzogen, das heisst, die Ergebnisse der ersten zwei Monate werden als aufgebener Geschäftsbereich ausgewiesen.

Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist grundsätzlich gegeben. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass nach dem Abschluss (Closing) des Verkaufs der Division Climate per 26. Februar 2025 die Bilanz und Geldflussrechnung erhebliche Bereinigungspositionen sowie den Verkaufserlös und dessen Ausschüttung an die Aktionäre berücksichtigten. Zusätzlich ist die finanzielle Entwicklung des Berichtsjahres sowohl durch die erstmalige Vollkonsolidierung der in den Vorjahren akquirierten Gesellschaften als auch durch weitere Akquisitionen im Geschäftsjahr 2025 beeinflusst. Zusätzlich wirkten sich transaktions- und integrationsbedingte Effekte punktuell auf Ergebnis und Cashflow aus.

### **Allgemeines**

Das Geschäftsjahr 2025 war von der Fokussierung der Arbonia als einer der führenden europäischen Türenhersteller geprägt. Dabei operiert die Arbonia in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld im europäischen Bausektor. Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau blieb in den für die Arbonia relevanten Märkten insgesamt auf tiefem Niveau. Gründe hierfür waren insbesondere die zu Jahresbeginn weiterhin erhöhten Finanzierungskosten, eine anhaltende Kostenbelastung in der Bauindustrie sowie strukturelle Unsicherheiten im Immobiliensektor. Im Verlauf des Jahres zeigte sich in einzelnen Märkten eine leichte Erholung, insbesondere im Renovationsbereich. So setzte sich der Trend der Vorjahre mit einem starken Lagerabbau im Grosshandel nicht fort,



eine nachhaltige Belebung der Nachfrage stellte sich jedoch nur verzögert ein. Preisanpassungen im laufenden Jahr wirkten gemeinsam mit den leicht steigenden Volumen stabilisierend auf den Umsatz. Das Objektgeschäft entwickelte sich im Vergleich dazu deutlich besser und leistete einen zunehmend wichtigen Beitrag zur Umsatzsteigerung.

Auf der Kostenseite zeigten sich im Vergleich zu den Vorjahren Entlastungen, insbesondere bei Energie- und einzelnen Materialkosten. Demgegenüber wirkten steigende Lohnkosten infolge von Teuerung und Fachkräftemangel weiterhin belastend. Zusätzlich führten strukturelle Kosten in Produktion und Logistik, auch in Folge der aktuell eher kleinteiligen Produktion, in der Skaleneffekte aus dem hocheffizienten Produktionslayout nicht zur vollen Wirkung kamen, zu einem anhaltenden Kostendruck. Die Arbonia begegnete diesem Umfeld mit einem konsequenten Kostenmanagement sowie mit gezielten Massnahmen zur weiteren Steigerung der operativen Effizienz.

Im Geschäftsjahr 2025 tätigte die Arbonia zwei kleinere strategiekonforme Akquisitionen (Cicomol und RZB).

Die Produktionskapazitäten der Arbonia waren im Berichtsjahr insgesamt nicht vollständig ausgelastet. Gleichzeitig ermöglichten die in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen in moderne und hochautomatisierte Produktionsanlagen eine flexible Anpassung der Kapazitäten an die Marktnachfrage. Effizienzgewinne aus Automatisierung, Prozessoptimierungen sowie aus der fortschreitenden Digitalisierung der Produktions- und Vertriebsprozesse wirkten sich stabilisierend auf die operative Entwicklung aus.

Währungsseitig war das Geschäftsjahr 2025 von einer erhöhten Volatilität geprägt. Die Schwächung des Euros gegenüber dem Schweizer Franken von 1.2% im Jahr 2025, sowie weiterer osteuropäischer Währungen führte zu negativen Währungseffekten auf Umsatz und Ergebnis. Diese Effekte konnten durch natürliche Absicherungsmechanismen teilweise kompensiert werden, liessen sich jedoch nicht vollständig vermeiden. Der Steueraufwand des Geschäftsjahres 2025 belief sich auf CHF 2.6 Mio., was einer effektiven Steuerquote von – 36.7% entspricht. Abweichungen von der theoretischen Steuerquote (21.6%) ergaben sich insbesondere aus unterschiedlichen nationalen Steuersätzen, nicht aktivierten Verlusten, Wertberichtigungen auf latenten Steueraktiven sowie aus steuerlichen Effekten im Zusammenhang mit Verkäufen und Sondereffekten.

#### Ergebnisrechnung

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die Arbonia einen Nettoumsatz von CHF 624.5 Mio. Gegenüber dem Vorjahr (CHF 556.3 Mio.) entspricht dies einer Veränderung von 12.3%. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die beschriebenen Volumenveränderungen sowie auf Beiträge aus Akquisitionen zurückzuführen. Währungs- und akquisitionsbereinigt resultierte eine Umsatzwachstum von 3.7% zum Vorjahreszeitraum.

Das EBITDA belief sich im Berichtsjahr auf CHF 56.3 Mio. (Vorjahr: CHF 66.3 Mio.), was einer EBITDA-Marge von 9.0% (Vorjahr: 11.9%) entspricht. Im Vorjahr war dies durch positive Sondereffekte in Höhe von CHF 24.6 Mio. auf Stufe EBITDA, hauptsächlich aus dem Erlös eines Grundstücksverkaufs, signifikant beeinflusst. Bereinigt um Sondereffekte in Höhe von CHF – 0.2 Mio., welche aus einem weiteren Grundstücks-

verkauf sowie der Restrukturierung der Produktgruppe Glas und Akquisitionskosten resultieren, ergab sich im Geschäftsjahr 2025 ein bereinigtes EBITDA von CHF 56.5 Mio. (Vorjahr: CHF 41.7 Mio.). Die adjustierte EBITDA-Marge konnte von 7.5% im Vorjahr auf 9.0% gesteigert werden. Die Entwicklung des EBITDA wurde durch das anspruchsvolle Marktumfeld, steigende Personalaufwendungen sowie durch Effizienzgewinne aus Produktions- und Prozessoptimierungen beeinflusst.

Die Abschreibungen und Amortisationen beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf CHF 58.7 Mio. und lagen erwartungsgemäss über dem Vorjahresniveau (CHF 49.4 Mio.). Der Anstieg ist insbesondere auf die hohen Investitionen der vergangenen Jahre, auf die Amortisationen immaterieller Vermögenswerte aus Akquisitionen in Höhe von CHF 16.8 Mio. sowie auf das Impairment (Sondereffekt) des Business Center Arbon (vormals Corporate Center) in Höhe von CHF 4.0 Mio. zurückzuführen. Das EBIT belief sich auf CHF – 2.4 Mio. (Vorjahr: CHF 16.9 Mio.). Das adjustierte EBIT, bereinigt um genannte Sondereffekte, erreichte CHF 1.7 Mio. (Vorjahr: CHF – 7.7 Mio.). Das Ergebnis vor Steuern betrug CHF – 7.1 Mio. (Vorjahr: CHF 8.1 Mio.), jeweils bereinigt um Sondereffekte erreichte das Vorsteuerergebnis CHF – 3.0 Mio. nach CHF – 16.4 Mio. im Vorjahr. Nach Berücksichtigung der Ertragssteuern resultierte ein Konzernergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen von CHF – 9.8 Mio. (Vorjahr: CHF 2.7 Mio.), entsprechend einem Ergebnis pro Aktie von CHF – 0.14 (Vorjahr: CHF 0.04 pro Aktie).



### Nettoumlaufvermögen

Das Nettoumlaufvermögen per Ende des Geschäftsjahres 2025 belief sich auf CHF 47 Mio. Gegenüber dem Vorjahr (CHF 51 Mio.) entspricht dies einer Veränderung von CHF 4 Mio. Hauptgründe für die Reduktion sind die eingebuchte Tax Indemnity aus dem Kermi-Split, die aufgeschobene Kaufpreiszahlung für Cicomol sowie die Realisierung des Deal Contingent Forwards aus dem Verkauf der Division Climate. Das operative Nettoumlaufvermögen als Teil des Umlaufvermögens hat sich indessen von CHF 83 Mio. im Vorjahr auf CHF 96 Mio. per Ende 2025 erhöht. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf das Umsatzwachstum, auf Veränderungen bei den Warenvorräten im Zusammenhang mit der SAP-Einführung bei Garant, gesunkene Investitionen sowie auf akquisitionsbedingte Effekte in Höhe von CHF 4 Mio. zurückzuführen. Um in der Phase des Go-live von SAP zum Jahresbeginn 2026 lieferfähig zu sein, wurde bei Garant ein Warenvorrat angelegt, mit dem die Lieferfähigkeit über den Maschinenstillstand hinweg sichergestellt werden soll.

### Cashflow

Der Geldfluss aus Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf CHF 1.7 Mio. (Vorjahr: CHF 41.3 Mio.). Die Entwicklung wurde insbesondere durch den Verkauf der Division Climate beeinflusst, welche nach geltenden Reporting-Standards im Vorjahreswert voll und im Jahr 2025 für zwei Monate enthalten ist. Zusätzlich beeinflussten das operative Ergebnis, Veränderungen im Nettoumlaufvermögen und bezahlte Ertragsteuern in Höhe von CHF 7.9 Mio. sowie bezahlte Zinsen in Höhe von CHF 6.8 Mio. den Geldfluss.

Die Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 45.6 Mio. und lagen damit unter dem Niveau des Vorjahres (CHF 74.4 Mio.). Zusätzlich wurden für Akquisitionen CHF 22.9 Mio. (Vorjahr: CHF 107.4 Mio.) eingesetzt.

Der Free Cashflow betrug im Geschäftsjahr 2025 CHF 605.0 Mio. (Vorjahr: CHF –121.3 Mio.) und ist massgeblich durch den Veräusserungserlös der Division Climate geprägt, während der Vorjahreswert massgeblich von den Akquisitionen (Dimoldura und Lignis) beeinflusst wurde.

### Bilanz und Nettoverschuldung

Die Bilanzsumme der Arbonia betrug per Ende 2025 CHF 1094.3 Mio. (Vorjahr: CHF 1700.2 Mio.). Das Eigenkapital belief sich auf CHF 734.1 Mio. (Vorjahr: CHF 946.4 Mio.), was einer Eigenkapitalquote von 67.1 % (Vorjahr: 55.7 %) entspricht.

Die Nettoverschuldung per Ende des Geschäftsjahres 2025 betrug CHF 149 Mio. Gegenüber dem Vorjahr (CHF 357 Mio.) entspricht dies einer Veränderung von CHF 208 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Verkaufserlös der Division Climate zurückzuführen, während Akquisitionszahlungen und die Ausschüttungen an die Aktionäre gegenläufig gewirkt haben.



# Konzernrechnung Arbonia Gruppe

---

→ Konsolidierte Erfolgsrechnung	175
→ Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	176
→ Konsolidierte Bilanz	177
→ Konsolidierte Geldflussrechnung	179
→ Konsolidierte Eigenkapitalveränderung	181
→ Anhang zur Konzernrechnung	182
→ Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	245

---



**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

in 1 000 CHF	Anhang	2025 in %	2024 in %
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>			
<b>Nettoumsätze</b>	<b>31</b>	<b>624 517</b>	<b>100.0</b>
Andere betriebliche Erträge		9 279	1.5
Aktivierete Eigenleistungen		3 113	0.5
Bestandesveränderungen der Halb- und Fertigfabrikate		3 536	0.6
Materialaufwand		- 247 993	- 39.7
Personalaufwand		- 222 779	- 35.7
Übriger Betriebsaufwand		- 113 388	- 18.2
<b>EBITDA</b>	<b>31</b>	<b>56 286</b>	<b>9.0</b>
Abschreibungen, Amortisationen, Wertberichtigungen	37, 38, 39, 40	- 41 912	- 6.7
Amortisationen immaterieller Werte aus Akquisitionen	40	- 16 790	- 2.7
<b>EBIT</b>	<b>31</b>	<b>- 2 416</b>	<b>- 0.4</b>
Finanzertrag	51	3 396	0.5
Finanzaufwand	51	- 8 126	- 1.3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>31</b>	<b>- 7 146</b>	<b>- 1.1</b>
Ertragssteuern	52	- 2 620	- 0.4
<b>Konzernergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>31</b>	<b>- 9 766</b>	<b>- 1.6</b>
<b>Konzernergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen nach Steuern</b>	<b>36</b>	<b>141 633</b>	<b>22.7</b>
<b>Konzernergebnis</b>		<b>131 867</b>	<b>21.1</b>
Davon zurechenbar:			
den Aktionären der Arbonia AG		131 867	8 279
Konzernergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen pro Aktie in CHF	48	- 0.14	0.04
Konzernergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen pro Aktie in CHF	48	2.04	0.08
Konzernergebnis pro Aktie in CHF	48	1.90	0.12

Das unverwässerte und das verwässerte Konzernergebnis pro Aktie sind gleich hoch.

Die Anmerkungen auf den [Seiten 182 bis 244](#) sind ein integrierter Bestandteil der Konzernrechnung.



## Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Konzernergebnis</b>	<b>131 867</b>	<b>8 279</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
<b>Keine Umgliederung in die Erfolgsrechnung mehr möglich</b>		
Neubewertung Pensionsverpflichtungen	12 300	5 436
Einfluss latenter Steuern	– 1 922	– 988
<b>Total der Bestandteile ohne Umgliederung in die Erfolgsrechnung</b>	<b>10 377</b>	<b>4 448</b>
<b>Spätere Umgliederung in die Erfolgsrechnung möglich</b>		
Marktbewertung von Finanzinstrumenten aus Hedge Accounting	404	14 036
Hedging Kosten	– 1 249	– 8 851
In Erfolgsrechnung übertragene Ergebnisse aus Hedge Accounting	– 4 340	
Währungsumrechnungsdifferenzen	– 4 562	6 124
In Erfolgsrechnung übertragene kumulierte Währungsumrechnungsdifferenzen	60 002	
<b>Total der Bestandteile mit Umgliederung in die Erfolgsrechnung</b>	<b>50 255</b>	<b>11 309</b>
<b>Total sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern</b>	<b>60 632</b>	<b>15 757</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>192 499</b>	<b>24 036</b>
Davon zurechenbar:		
den Aktionären der Arbonia AG	192 499	24 036
Gesamtergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	– 7 483	15 571
Gesamtergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	199 982	8 465

Die Anmerkungen auf den [Seiten 182 bis 244](#) sind ein integrierter Bestandteil der Konzernrechnung.



## Konsolidierte Bilanz

in 1 000 CHF	Anhang	31.12.2025		31.12.2024	
			in %		in %
<b>Aktiven</b>					
Flüssige Mittel	32	26 841		23 639	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33	52 173		46 072	
Übrige Forderungen		6 103		11 931	
Warenvorräte	34	84 965		75 779	
Vertragliche Vermögenswerte	33	13 600		11 417	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		4 637		4 535	
Laufende Steuerguthaben		1 483		6 489	
Zur Veräusserung gehaltene Vermögenswerte	36	4 168		646 453	
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>193 970</b>	<b>17.7</b>	<b>826 315</b>	<b>48.6</b>
Sachanlagen	37	417 661		432 204	
Nutzungsrechte	38	27 590		18 833	
Renditeliegenschaften	39	14 600		4 072	
Immaterielle Anlagen	40	166 553		163 186	
Goodwill	40	198 683		189 830	
Latente Steuerguthaben	46	12 622		14 916	
Überschüsse aus Personalvorsorge	47	38 670		27 217	
Assoziierte Unternehmen und übrige Finanzanlagen	35	23 922		23 608	
<b>Anlagevermögen</b>		<b>900 301</b>	<b>82.3</b>	<b>873 866</b>	<b>51.4</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 094 271</b>	<b>100.0</b>	<b>1 700 181</b>	<b>100.0</b>



in 1 000 CHF		31.12.2025		31.12.2024	
	Anhang	in %		in %	
<b>Passiven</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		48 318		45 126	
Vertragliche Verbindlichkeiten	33	6 179		5 545	
Übrige Verbindlichkeiten		20 743		12 405	
Finanzverbindlichkeiten	42	135 486		337 731	
Verbindlichkeiten aus Leasing	55	4 529		4 133	
Passive Rechnungsabgrenzungen		30 223		30 105	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		6 436		9 004	
Übrige Rückstellungen	45	3 597		3 042	
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräusserung gehaltenen Vermögenswerten	36	4 168		212 275	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>259 679</b>	<b>23.7</b>	<b>659 366</b>	<b>38.8</b>
Finanzverbindlichkeiten	42	16 257		17 447	
Verbindlichkeiten aus Leasing	55	23 283		15 182	
Übrige Verbindlichkeiten		3 536		144	
Übrige Rückstellungen	45	3 905		4 947	
Rückstellungen für latente Steuern	46	42 061		43 725	
Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen	47	11 445		12 952	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>100 487</b>	<b>9.2</b>	<b>94 397</b>	<b>5.6</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>360 166</b>	<b>32.9</b>	<b>753 763</b>	<b>44.3</b>
Aktienkapital	48	13 894		291 787	
Kapitalreserven		412 440		475 751	
Eigene Aktien	49	– 10		– 274	
Andere Reserven	50	– 124 740		– 174 995	
Gewinnreserven		432 521		354 149	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>734 105</b>	<b>67.1</b>	<b>946 418</b>	<b>55.7</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1 094 271</b>	<b>100.0</b>	<b>1 700 181</b>	<b>100.0</b>

Die Anmerkungen auf den [Seiten 182 bis 244](#) sind ein integrierter Bestandteil der Konzernrechnung.



## Konsolidierte Geldflussrechnung

in 1 000 CHF		2025	2024
	<b>Anhang</b>		
<b>Konzernergebnis</b>		<b>131 867</b>	<b>8 279</b>
Abschreibungen, Amortisationen, Wertberichtigungen	37, 38, 39, 40	70 245	72 117
Gewinn/Verlust aus Verkauf von Anlagevermögen/Beteiligungen	36, 37, 38	- 169 100	- 28 610
Nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge	55	- 5 145	5 467
Zinsergebnis netto		6 090	14 856
Ertragssteuern		5 557	15 862
Veränderung des Umlaufvermögens	55	- 41 245	2 912
Veränderung des Fremdkapitals	55	17 273	- 15 584
Bezahlte Zinsen		- 6 807	- 14 103
Erhaltene Zinsen		799	415
Bezahlte Ertragsteuern		- 7 879	- 20 269
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>1 655</b>	<b>41 342</b>
<b>Investitionen</b>			
Sachanlagen	37	- 32 744	- 55 570
Renditeliegenschaften	39		- 13
Immaterielle Anlagen	40	- 12 816	- 18 805
Beteiligungen (abzüglich erhaltener flüssiger Mittel)	41	- 22 904	- 107 432
Finanzanlagen	35	- 192	- 585
<b>Desinvestitionen</b>			
Sachanlagen	37	507	624
Renditeliegenschaften	39	6 257	19 051
Immaterielle Anlagen		25	40
Beteiligungen/Unternehmensteile (abzüglich abgegebener flüssiger Mittel)	36	665 255	
Finanzanlagen		3	4
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>603 391</b>	<b>- 162 686</b>



in 1 000 CHF	Anhang	2025	2024
<b>Finanzierung</b>			
Finanzverbindlichkeiten	42, 55	243 664	208 561
<b>Definanzierung</b>			
Finanzverbindlichkeiten	42, 55	– 445 661	– 68 167
Zahlung von Verbindlichkeiten aus Leasing	55	– 5 765	– 9 383
Nennwertrückzahlung	48	– 276 768	
Dividende und Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlage		– 126 622	
Kauf eigener Aktien	49	– 2 887	– 1 075
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>– 614 039</b>	<b>129 936</b>
Umrechnungsdifferenzen flüssige Mittel		268	– 297
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>– 8 725</b>	<b>8 295</b>
<b>Nachweis Veränderung flüssige Mittel</b>			
Flüssige Mittel 01.01. fortzuführende Geschäftsbereiche	32	23 639	17 160
Flüssige Mittel 01.01. aufgegebenen Geschäftsbereiche	36	15 572	13 756
Flüssige Mittel 31.12. fortzuführende Geschäftsbereiche	32	26 841	23 639
Flüssige Mittel 31.12. aufgegebenen Geschäftsbereiche	36	3 645	15 572
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>– 8 725</b>	<b>8 295</b>

Die Anmerkungen auf den [Seiten 182 bis 244](#) sind ein integrierter Bestandteil der Konzernrechnung.



## Konsolidierte Eigenkapitalveränderung

in 1 000 CHF	Anhang	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Andere Reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2024</b>		<b>291 787</b>	<b>475 751</b>	<b>- 1 389</b>	<b>- 186 304</b>	<b>341 126</b>	<b>920 971</b>
Konzernergebnis						8 279	8 279
Total sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	50				11 309	4 448	15 757
<b>Total Gesamtergebnis</b>					<b>11 309</b>	<b>12 727</b>	<b>24 036</b>
Veränderung eigene Aktien	49			- 67		- 1	- 68
Aktienbasierte Vergütungen	56			1 182		297	1 479
<b>Total Transaktionen mit Eigentümern</b>				<b>1 115</b>		<b>296</b>	<b>1 411</b>
<b>Stand 31.12.2024</b>		<b>291 787</b>	<b>475 751</b>	<b>- 274</b>	<b>- 174 995</b>	<b>354 149</b>	<b>946 418</b>
Konzernergebnis						131 867	131 867
Total sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	50				50 255	10 377	60 632
<b>Total Gesamtergebnis</b>					<b>50 255</b>	<b>142 244</b>	<b>192 499</b>
Nennwertrückzahlung		- 277 893				1 125	- 276 768
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlage und Dividende			- 63 311			- 63 311	- 126 622
Veränderung eigene Aktien	49			- 2 177		- 376	- 2 553
Aktienbasierte Vergütungen	56			2 441		- 1 310	1 131
<b>Total Transaktionen mit Eigentümern</b>		<b>- 277 893</b>	<b>- 63 311</b>	<b>264</b>		<b>- 63 872</b>	<b>- 404 812</b>
<b>Stand 31.12.2025</b>		<b>13 894</b>	<b>412 440</b>	<b>- 10</b>	<b>- 124 740</b>	<b>432 521</b>	<b>734 105</b>

Die Anmerkungen auf den [Seiten 182 bis 244](#) sind ein integrierter Bestandteil der Konzernrechnung.



## Anhang zur Konzernrechnung

### A Grundsätze zur Konzernrechnungslegung

#### 1. Allgemeines

Die Arbonia Gruppe (Arbonia) ist ein innovativer Vollsortierer für Innentüren und Trennsysteme aus Holz, Glas und Metall. Mit Produktionsstätten in der Schweiz, in Deutschland, Polen, Spanien, Portugal, Frankreich und Tschechien verfügt die Arbonia zusammen mit ihren bedeutenden Marken Arbonia, Dimoldura, Garant, Invado, Kermi, Koralle, Prüm und RWD Schlatter in West-, Zentral- und Osteuropa über eine starke Marktstellung.

Am 18.04.2024 wurde zwischen der Arbonia und der Midea Electrics Netherlands B.V., eine Gesellschaft der Midea Group, ein Vertrag zum Verkauf des Geschäftsbereichs Climate unterzeichnet. Die Transaktion wurde am 26.02.2025 vollzogen (siehe [Anmerkung 36](#)).

Als Muttergesellschaft fungiert die Arbonia AG, eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz an der Amriswilerstrasse 50, CH-9320 Arbon TG. Die Arbonia AG ist an der SIX Swiss Exchange in Zürich unter der Valoren-Nummer 11024060 / ISIN CH0110240600 kotiert.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde durch den Verwaltungsrat der Arbonia AG am 02.03.2026 freigegeben und bedarf der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 24.04.2026. Die Veröffentlichung der konsolidierten Jahresrechnung erfolgte am 03.03.2026 anlässlich der Bilanz- und Medienkonferenz.

#### 2. Rechnungslegungsstandards

Die Rechnungslegung der Arbonia erfolgt in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards.

Die Erstellung eines in Übereinstimmung mit IFRS stehenden Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen. Des Weiteren erfordert die Anwendung der unternehmensweiten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Wertungen des Managements. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität oder Bereiche, bei denen Schätzungen und Annahmen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, werden unter [Anmerkung 30](#) aufgeführt.

#### Änderungen von wesentlichen Rechnungslegungsstandards

Die für die Konzernrechnung angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze stimmen mit denjenigen der Konzernrechnung 2024 überein.

Die neuen oder geänderten Standards hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die finanzielle Berichterstattung der Arbonia.

#### Veröffentlichte, aber noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsstandards

##### IFRS 18 - Darstellung und Angaben im Abschluss

IFRS 18 wird IAS 1 «Darstellung des Abschlusses» ersetzen und ist in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2027 beginnen. Der neue Standard führt die folgenden wesentlichen neuen Anforderungen ein:

- Unternehmen werden verpflichtet, alle Erträge und Aufwendungen in der Erfolgsrechnung in fünf Kategorien einzuteilen: die betriebliche Kategorie, die Investitionskategorie, die Finanzierungs-Kategorie, die Ertragsteuern-Kategorie und die Aufgegebene-Geschäftsbereiche-Kategorie. Unternehmen werden auch verpflichtet, zwei neu definierte Zwischensummen «Betriebsergebnis» und «Ergebnis vor Finanzierung und Ertragsteuern» darzustellen. Das Periodenergebnis der Unternehmen wird sich durch diese neuen Anforderungen nicht ändern.
- Bestimmte unternehmensindividuelle Leistungskennzahlen (sogenannte Management-defined Performance Measures, MPMs) werden in einer gesonderten Anhangangabe im Abschluss angegeben.
- Es werden neue Leitlinien zur Gruppierung von Informationen innerhalb des Abschlusses eingeführt. Darüber hinaus werden alle Unternehmen verpflichtet, das Betriebsergebnis als Startpunkt für die Geldflussrechnung zu verwenden, wenn sie den Geldfluss aus Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode darstellen.

Die Einführung von IFRS 18 wird einen Einfluss auf die Berichterstattung der Arbonia haben. Zurzeit analysiert Arbonia die Auswirkungen des neuen Standards, insbesondere im Hinblick auf die Struktur der Erfolgsrechnung und Geldflussrechnung.

Die restlichen veröffentlichten, aber erst nach dem Bilanzstichtag in Kraft tretenden neuen Standards und Interpretationen werden keinen wesentlichen Einfluss auf die finanzielle Berichterstattung der Arbonia haben.



### 3. Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den Einzelabschlüssen der Arbonia AG und aller Gruppengesellschaften jeweils per 31. Dezember. Eine Gesellschaft wird ab dem Datum in die Konsolidierung miteinbezogen, an dem die Kontrolle über die Gesellschaft (in der Regel bei einem Konzernanteil von mehr als 50% der Stimmrechte) an die Arbonia übergeht. Eine Gruppengesellschaft scheidet ab dem Datum aus dem Konsolidierungskreis aus, an dem die Kontrolle über die Gesellschaft nicht mehr besteht.

Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften, die Arbonia massgeblich beeinflusst, aber nicht kontrolliert, werden bei der Erstbewertung zu Anschaffungskosten erfasst. Diese setzen sich aus dem anteiligen Nettovermögenswert und einem allfälligen Goodwill zusammen. Die Folgebewertung richtet sich nach der Equity-Methode. Ein massgeblicher Einfluss liegt in der Regel bei einem Stimmenanteil von zwischen 20 und 50% vor.

Folgende wesentlichen Änderungen haben sich im Konsolidierungskreis ergeben:

In der Berichtsperiode 2025

- Per 26.02.2025 hat die Arbonia den Geschäftsbereich Climate verkauft (siehe Anmerkung 36).
- Per 15.09.2025 wurde die Brugman Radiatorenfabrik BV, NL-Tubbergen, liquidiert.
- Per 09.10.2025 hat Arbonia 100% der Rütthener Zargenbau GmbH, DE-Rüthen, übernommen (siehe Anmerkung 41).
- Per 15.10.2025 hat Arbonia 100% der Cicomol S.A., PT-Seiça, übernommen (siehe Anmerkung 41).

In der Vergleichsperiode 2024

- Per 16.05.2024 hat Arbonia 100% der Dimoldura Gruppe, ES-Toledo, übernommen (siehe Anmerkung 41).
- Per 01.07.2024 hat Arbonia 100% der Lignis s.r.o., CZ-Koryčany, übernommen (siehe Anmerkung 41).

Die Übersicht über die wesentlichen Konzerngesellschaften ist unter Anmerkung 60 aufgeführt.

### 4. Vollkonsolidierung

Nach der Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag zu 100% erfasst. Verbindlichkeiten, Guthaben, Aufwendungen und Erträge zwischen konsolidierten Gesellschaften werden eliminiert. Auf konzerninternen Transaktionen erzielte Zwischengewinne, die am Jahresende in den Aktiven enthalten sind, werden ebenfalls eliminiert.

### 5. Kapitalkonsolidierung

Unternehmungen werden vom Zeitpunkt der Kontrollübernahme an konsolidiert (Control-Prinzip). Dabei werden die erkennbaren Aktiven, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten neu bewertet und gemäss der Erwerbsmethode integriert. Die positive Differenz zwischen Kaufpreis abzüglich des erworbenen Nettovermögenswerts des akquirierten Unternehmens einschliesslich der Eventualverbindlichkeiten wird als Goodwill aktiviert. Bedingte Kaufpreiszahlungen, die von künftigen Ereignissen abhängig sind, werden zum Fair Value bewertet und sind im Kaufpreis enthalten. Nachträgliche Änderungen des Fair Values einer bedingten Kaufpreiszahlung werden erfolgswirksam erfasst, sofern es sich nicht um ein Eigenkapitalinstrument handelt. Direkt zurechenbare Akquisitionskosten werden als Aufwand erfasst.

Beim Verkauf von Konzerngesellschaften werden diese auf den Zeitpunkt hin dekonsolidiert, an dem die Kontrolle endet. Die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Nettovermögenswert wird als betrieblicher Erfolg in der Konzernerfolgsrechnung ausgewiesen.



## B Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 6. Bewertungsrichtlinien

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung der konsolidierten Jahresrechnung angewendet wurden, sind in den Anmerkungen 7 bis 29 dargestellt.

Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellten Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften. Die Bilanzierung erfolgt grundsätzlich höchstens zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Finanzinstrumente werden dort, wo IFRS dies vorschreibt, zum Fair Value bewertet. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und Fair Value abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften werden zum Erwerbzeitpunkt zu Anschaffungskosten und in der Folgebewertung zum anteiligen Eigenkapital bewertet.

### 7. Währungsumrechnungen Funktionale Währung und Berichtswährung

Die im Abschluss eines jeden Konzernunternehmens enthaltenen Posten werden auf der Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds entspricht, in dem das Unternehmen operiert (funktionale Währung). Der Konzernabschluss ist in Schweizer Franken (CHF) dargestellt.

### Transaktionen und Salden

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen sowie aus der Umrechnung zum Stichtagskurs von in Fremdwährung geführten monetären Vermögenswerten und Schulden resultieren, werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

### Konzernunternehmen

Die Ergebnisse und Bilanzposten aller Konzernunternehmen, die eine von der Berichtswährung abweichende funktionale Währung haben, werden wie folgt in die Berichtswährung umgerechnet:

Die Bilanzkonten (ohne Eigenkapital) werden zu den Jahresendkursen, die Positionen der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung zu den Jahresdurchschnittskursen des Geschäftsjahres umgerechnet. Differenzen, resultierend aus der Umrechnung der Bilanzpositionen und der Erfolgsrechnung, werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

An ausländische Konzernunternehmen gewährte Darlehen, deren Rückzahlung auf absehbare Zeit weder geplant noch beabsichtigt ist, werden als Bestandteil der Nettoinvestition in das entsprechende Konzernunternehmen angesehen. Diese Währungsdifferenzen werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

Goodwill und Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value), die beim Erwerb eines ausländischen Unternehmens entstanden sind, werden als Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des ausländischen Unternehmens behandelt und zum Stichtagskurs umgerechnet.

Bei Veräußerung oder Liquidation einer Tochtergesellschaft werden die entsprechenden kumulierten Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam ausgebucht.

Für die Umrechnung der wichtigsten Währungen wurden die folgenden Kurse verwendet:

Währung	Einheit	2025		2024	
		Stichtag 31.12.	Jahres-Ø	Stichtag 31.12.	Jahres-Ø
EUR	1	0.9314	0.9383	0.9412	0.9496
CZK	100	3.8416	3.7960	3.7371	3.7755
PLN	100	22.0361	22.0837	22.0267	22.0364
RUB	100	1.0081	0.9692	0.8851	0.9411

### 8. Fristigkeiten

Dem Umlaufvermögen werden diejenigen Aktiven zugeordnet, die innerhalb von 12 Monaten bzw. im Rahmen des ordentlichen Geschäftszyklus realisiert oder konsumiert werden oder die zu Handelszwecken gehalten werden. Alle anderen Aktiven werden dem Anlagevermögen zugeordnet.

Dem kurzfristigen Fremdkapital werden diejenigen Verbindlichkeiten zugeordnet, die im Rahmen des ordentlichen Geschäftszyklus zu tilgen sind, zu Handelszwecken gehalten werden, innerhalb von 12 Monaten ab Bilanzstichtag fällig werden oder kein substantielles Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Verbindlichkeit um mindestens 12 Monate ab Bilanzstichtag besteht. Alle anderen Verbindlichkeiten werden dem langfristigen Fremdkapital zugeordnet. Liegt zum Bilanzstichtag eine verbindliche Zusage für die Verlängerung einer auslaufenden Finanzverbindlichkeit vor, so wird die neue Laufzeit für die Klassierung mitberücksichtigt.



## 9. Finanzinstrumente

Die finanziellen Vermögenswerte der Arbonia umfassen folgende: (1) Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (FA AC – financial assets at amortised cost) und (2) Finanzielle Vermögenswerte für Sicherungsinstrumente.

Zu jedem Bilanzstichtag werden die finanziellen Vermögenswerte (Schuldinstrumente), die nicht erfolgswirksam mit dem Fair Value zu bewerten sind, hinsichtlich der erwarteten Kreditverluste beurteilt. Hinweise dafür, dass die Bonität von Vermögenswerten beeinträchtigt ist, sind beispielsweise finanzielle Schwierigkeiten, Vertragsverletzungen sowie ein möglicher Konkurs der Vertragspartei. Ein Ausfall im Hinblick auf einen finanziellen Vermögenswert liegt vor, wenn es unwahrscheinlich erscheint, dass die Vertragspartei ihre vertraglichen Zahlungen gegenüber dem Konzern in voller Höhe erfüllt. Wurden Kredite oder Forderungen wertberichtet, setzt das Unternehmen Vollstreckungsmassnahmen fort, um die fällige Forderung noch zu realisieren. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, sobald nach angemessener Einschätzung eine Realisierbarkeit nicht mehr erwartet wird. Zu den Indikatoren, wonach nach angemessener Einschätzung eine Realisierbarkeit nicht mehr gegeben ist, zählt unter anderem der Konkurs der Vertragspartei.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der Arbonia umfassen finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (FL AC – financial liabilities at amortised cost).

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden normalerweise brutto dargestellt. Eine Nettodarstellung erfolgt lediglich, sofern das Recht auf Verrechnung zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht und beabsichtigt ist, auf Nettobasis auszugleichen.

## 10. Derivative Finanzinstrumente

Die Arbonia setzt derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von aus operativer Geschäftstätigkeit und Finanztransaktionen resultierenden Zins- und Währungsrisiken ein. Die Derivate werden mit dem Fair Value bewertet und in der Bilanz unter den übrigen Forderungen oder übrigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

## 11. Ermittlung des Fair Value von Finanzinstrumenten

Der Fair Value von Finanzinstrumenten, die in einem aktiven Markt gehandelt werden (z. B. öffentlich gehandelte Derivate und Wertschriften), basiert auf dem Börsenkurs am Bilanzstichtag. Der relevante Börsenkurs für finanzielle Vermögenswerte ist der Geldkurs, für finanzielle Verpflichtungen der Briefkurs.

Der Fair Value von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden, wird durch die Anwendung von geeigneten Bewertungsmodellen ermittelt. Dazu zählen der Vergleich von ähnlichen Transaktionen zu marktüblichen Bedingungen, Bewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode oder sonstige anerkannte Bewertungsmethoden.

Die zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente werden den folgenden drei Hierarchiestufen zugeteilt:

- Ebene 1 – Börsenkurse in einem aktiven Markt für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.
- Ebene 2 – Beobachtbare Marktdaten mit Ausnahme von Börsenkursen in einem aktiven Markt für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die entweder direkt oder mittels Ableitung ermittelt werden können.
- Ebene 3 – Nicht beobachtbare Marktdaten.

## 12. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten Kassabestände, Postcheck und Bankguthaben sowie allfällige Festgelder mit einer ursprünglichen Laufzeit von höchstens drei Monaten. Die flüssigen Mittel unterliegen den Bestimmungen zu Wertbeeinträchtigungen von IFRS 9. Die erwarteten Verluste sind jedoch völlig unwesentlich und es wurde deshalb darauf verzichtet, eine Wertberichtigung zu erfassen.

## 13. Forderungen und vertragliche Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Ausstehende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und vertragliche Vermögenswerte werden regelmässig überwacht und die erwarteten Kreditausfälle beurteilt. Im Zuge der Festlegung von Einzelwertberichtigungen erfolgt eine Einschätzung der erwarteten Verluste. Die Beurteilung basiert sowohl auf historischen Erfahrungswerten wie auch unter Einbezug aktueller Gegebenheiten sowie zukunftsorientierter Information. Dies beinhaltet die Einschätzung der erwarteten geschäftlichen und wirtschaftlichen Bedingungen sowie der



künftigen finanziellen Ertragslage der Vertragspartei. Erhaltene Sicherheiten werden bei der Berechnung der Wertberichtigungen berücksichtigt. Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden unter Verwendung von Wertberichtigungskonten vorgenommen.

#### 14. Warenvorräte

Warenvorräte werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten beziehungsweise zum tieferen Nettoveräußerungswert bilanziert. Die Anschaffungs- oder Herstellkosten (Basis Normalauslastung, ohne Einbezug von Fremdkapitalzinsen) werden nach der durchschnittlichen Einstandspreis-Methode bestimmt. Der tiefere Nettoveräußerungswert entspricht dem erwarteten Verkaufspreis innerhalb der normalen Geschäftstätigkeit abzüglich erwarteter Verkaufskosten. In Anspruch genommene Skonti werden dabei als Anschaffungspreisminderungen behandelt. Artikel mit einem geringen Lagerumschlag werden wertberichtigt und unkurante Artikel vollständig wertberichtigt.

#### 15. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und damit verbundene Verbindlichkeiten

Ein langfristiger Vermögenswert oder eine Veräußerungsgruppe wird im Umlaufvermögen als zur Veräußerung gehalten resp. im Fremdkapital als Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht mehr durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Voraussetzung dafür ist, dass eine hohe Wahrscheinlichkeit eines erfolgreichen Verkaufs besteht, eine aktive Käufersuche stattfindet und die Vermögenswerte in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind. Eine hohe Wahrscheinlichkeit ist dann gegeben, wenn das Management sich zu

einem Plan für den Verkauf „committed“ hat, der Angebotspreis der Vermögenswerte in einem angemessenen Verhältnis zum gegenwärtigen Fair Value steht und die Veräußerung innerhalb eines Jahres erwartet wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und Fair Value abzüglich Veräußerungskosten. Allfällige Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Abzuschreibende Vermögenswerte werden ab dem Zeitpunkt der Umklassierung nicht mehr abgeschrieben.

#### 16. Aufgegebene Geschäftsbereiche

Ein aufgegebener Geschäftsbereich ist ein Unternehmensbestandteil, der veräußert wurde oder als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird und der einen gesonderten, wesentlichen Geschäftszweig oder geografischen Geschäftsbereich darstellt. Ein solcher Geschäftsbereich und die zugehörigen Cashflows müssen betrieblich und für die Zwecke der Rechnungslegung klar vom Rest des Unternehmens abgegrenzt werden können. Die Klassifizierung als aufgegebener Geschäftsbereich erfolgt bei Veräußerung des Geschäftsbereichs oder zu einem früheren Zeitpunkt, sofern der Geschäftsbereich die Kriterien für eine Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten erfüllt. Aufgegebene Geschäftsbereiche werden in der Erfolgsrechnung gesondert ausgewiesen und die Vorjahresvergleichsperioden entsprechend angepasst. Hingegen erfolgt keine Anpassung der Vorjahresbilanzpositionen.

#### 17. Sachanlagen

Sachanlagevermögen in Form von Grundstücken sind zu Anschaffungskosten, Gebäude und andere Sachanlagen zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich planmässiger linearer Abschreibungen auf der Basis der unter [Anmerkung 21](#) aufgeführten Nutzungsdauern bewertet.

Allfällige Wertminderungen, [siehe auch Anmerkung 20](#), werden in den Abschreibungen erfasst und separat ausgewiesen. Unterhalts- und Reparaturkosten werden der Erfolgsrechnung belastet.

#### 18. Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften sind Grundstücke und Gebäude, die nur geringfügig betrieblich genutzt werden und deren Hauptzweck die Erzielung von Mieterträgen oder Wertsteigerungen ist. Sie werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten, vermindert um lineare Abschreibungen, bilanziert.

Der für die Offenlegung erforderliche Fair Value wird durch Schätzungen der Liegenschaften nach der Discounted-Cash-Flow-Methode ermittelt. Ausgehend von einem erzielbaren Nettoertrag (Bruttoertrag minus Betriebskosten und künftige Erneuerungskosten) werden die abgezinsten Cashflows für 10 Jahre ermittelt. Für die Zeit nach Ablauf der 10 Jahre wird der Barwert als Residualwert ermittelt. Bei unbebauten Grundstücken wird ein realisierbarer Verkehrswert nach Massgabe des örtlichen Marktes eingesetzt.

#### 19. Immaterielle Anlagen

Das immaterielle Anlagevermögen enthält den aktivierten Goodwill, den Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs über den Fair Value der Anteile des Konzerns an den Nettovermögenswerten des erworbenen Unternehmens unter Berücksichtigung von Eventualverbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt. Der Goodwill wird als immaterielle Anlage mit einer unbestimmten Nutzungsdauer betrachtet. Wertminderungen, [siehe auch Anmerkung 20](#), werden in den Abschreibungen erfasst und separat ausgewiesen.



Das immaterielle Anlagevermögen enthält zu Anschaffungs- oder Herstellkosten aktivierte IT-Software und Lizenzen. Diese werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich planmässiger linearer Amortisationen auf der Basis der unter Anmerkung 21 aufgeführten Nutzungsdauer bewertet.

Bei Unternehmenszusammenschlüssen erworbene immaterielle Vermögenswerte (Marken, Technologien, Kundenbeziehungen, Vertriebsnetze, Auftragsbestand usw.) werden zum Fair Value im immateriellen Anlagevermögen bilanziert und linear über ihre erwartete Nutzungsdauer auf der Basis der unter Anmerkung 21 aufgeführten Nutzungsdauer amortisiert.

Aufwendungen für Forschungsaktivitäten werden in der Periode, in der sie anfallen, direkt der Erfolgsrechnung belastet. Entwicklungskosten werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten aktiviert und im immateriellen Anlagevermögen bilanziert, wenn kumulativ alle Ansatzkriterien nach IAS 38 erfüllt sind. Dazu zählen der Nachweis der technischen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der Nachweis eines voraussichtlichen künftigen wirtschaftlichen Nutzens und die Zurechenbarkeit der Kosten und deren verlässliche Bewertung. Die Amortisation erfolgt über die erwartete Nutzungsdauer auf der Basis der unter Anmerkung 21 aufgeführten Nutzungsdauer. Entwicklungskosten, welche die Ansatzkriterien nach IAS 38 nicht erfüllen, werden in der Periode, in der sie anfallen, direkt der Erfolgsrechnung belastet.

## 20. Wertminderungen im Anlagevermögen (Impairment)

Die Werthaltigkeit von Sachanlagen, Nutzungsrechte, Renditeliegenschaften, Goodwill und anderen immateriellen Werten wird immer dann überprüft, wenn aufgrund von Ereignis-

sen oder veränderten Umständen eine Überbewertung der Buchwerte möglich zu sein scheint. Die Werthaltigkeit von immateriellen Anlagen mit unbestimmter Nutzungsdauer, wie Goodwill, wird zudem jährlich beurteilt. Wenn der Buchwert den realisierbaren Wert übersteigt, erfolgt eine Wertberichtigung auf diesen Wert. Der realisierbare Wert ist der höhere Wert aus Fair Value abzüglich Veräusserungskosten und Nutzwert. Der Nutzwert basiert auf abdiskontierten zukünftigen Zahlungsströmen. Für die Diskontierung wird ein Zinssatz vor Steuern nach der Weighted Average Cost of Capital (WACC) Methode ermittelt. Für den Werthaltigkeitstest werden Vermögenswerte in der kleinsten identifizierbaren Gruppe von Vermögenswerten zusammengefasst, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind (cash-generating units – CGU).

## 21. Nutzungsdauer für planmässige Abschreibungen und Amortisationen

Anlagekategorie	Hauptkategorie	Nutzungsdauer (in Jahren)
Bürogebäude	Immobilien	35 – 60
Fabrikgebäude	Immobilien	25 – 40
Renditeliegenschaften – Gebäude	Renditeliegenschaften – Gebäude	25 – 50
Produktionsmaschinen	Technische Anlagen	8 – 20
Transport- und Lagereinrichtungen	Technische Anlagen	8 – 15
Hand- und Maschinenwerkzeuge, Formen, Lehren	Technische Anlagen	5
Informatikhardware	Technische Anlagen	bis 5
Fahrzeuge	Übrige mobile Sachanlagen	5 – 10
Büromaschinen und -einrichtungen	Übrige mobile Sachanlagen	bis 5
Software/ -Lizenzen	Software/ -Lizenzen	bis 8
Aktivierte Entwicklungskosten	Sonstige immaterielle Werte	bis 5
Übrige immaterielle Werte	Sonstige immaterielle Werte	bis 5
Immaterielle Vermögenswerte aus Unternehmenszusammenschlüssen		
– Kundenbeziehungen	Kundenbeziehungen	7 – 20
– Marken, Technologien	Marken, Technologien	10 – 20
– Vertriebsnetze	Übrige Immaterielle Werte aus Akquisitionen	10 – 20
– Auftragsbestand	Übrige Immaterielle Werte aus Akquisitionen	bis 2

Land wird nicht systematisch abgeschrieben.



## 22. Rückstellungen

Rückstellungen werden nur bilanziert, wenn die Arbonia eine Verpflichtung gegenüber Dritten hat, die auf ein Ereignis in der Vergangenheit zurückzuführen ist, zuverlässig geschätzt werden kann und zu einem wahrscheinlichen Mittelabfluss führt.

Restrukturierungsrückstellungen werden nur dann erfasst, wenn die diesbezüglichen Kosten aufgrund eines Restrukturierungsplans zuverlässig bestimmt werden können und infolge eines Vertrags oder durch Kommunikation an die Betroffenen eine entsprechende faktische Verpflichtung besteht.

Bei einem wesentlichen Zinseffekt im Zusammenhang mit der Erfüllung langfristiger Verpflichtungen wird die Rückstellung in der Höhe des Barwerts der erwarteten Ausgaben angesetzt. Falls der Barwert verwendet wird, wird die Erhöhung der Rückstellungen infolge Zeitfortschritts als Zinsaufwand ausgewiesen.

## 23. Pensionsverpflichtungen

Die Arbonia verfügt über mehrere Vorsorgepläne in der Schweiz und im Ausland. Die Finanzierung der Vorsorge erfolgt über rechtlich selbständige Stiftungen, über Rückversicherungen oder durch Zuweisung an Rückstellungen in der Bilanz der betroffenen Gesellschaft.

Aufgrund ihrer Merkmale qualifizieren die Vorsorgepläne unter IAS 19 als leistungsorientierte Pläne.

Für diese Vorsorgepläne werden die periodischen Kosten pro Plan nach der Anwartschaftsbarwertmethode (projected unit credit method) berechnet. Die in der Bilanz ange-

setzte Rückstellung für leistungsorientierte Pläne entspricht dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen (defined benefit obligation) am Bilanzstichtag abzüglich dem Fair Value des Planvermögens. Übersteigt der Fair Value des Planvermögens den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen, wird nur unter Berücksichtigung der Obergrenze für den Vermögenswert (asset ceiling) ein Überschuss aus Personalvorsorge ausgewiesen. Es wird jährlich ein Gutachten von einem unabhängigen Versicherungsmathematiker erstellt. Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen wird anhand der erwarteten zukünftigen Mittelabflüsse mit dem Zinssatz von Obligationen höchster Bonität berechnet. Der Vorsorgeaufwand setzt sich aus Dienstzeitaufwand, Nettozinsergebnis und Neubewertung der Pensionsverpflichtungen zusammen. Der Dienstzeitaufwand beinhaltet den Zuwachs aus Vorsorgeansprüchen, nachzuverrechnende Vorsorgeansprüche (Planänderungen oder Plankürzungen) sowie Abgeltungseffekte und wird im Personalaufwand ausgewiesen. Das Nettozinsergebnis wird mit dem Diskontierungssatz aus dem Nettowert der Pensionsverpflichtungen und des Planvermögens errechnet und im Finanzergebnis ausgewiesen. Die Neubewertung der Pensionsverpflichtungen beinhaltet versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aufgrund von erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungstechnischen Annahmen und wird sofort in der Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis erfasst. Ebenso beinhaltet diese Position die Rendite des Planvermögens (ohne Zinsertrag) und Effekte der Begrenzung von Vermögenswerten.

## 24. Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Schuldscheindarlehen, Konsortialkrediten, Bankdarlehen und Hypotheken. Finanzverbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Bewertung zum Fair Value, nach Abzug von Transaktionskosten, angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen dem Auszahlungs- (nach Abzug von Transaktionskosten) und Rückzahlungsbetrag über die Laufzeit der Ausleihe unter Verwendung der Effektivzinsmethode (effective interest method) in der Erfolgsrechnung erfasst wird.

## 25. Leasing

Die Leasingverbindlichkeit wird bei der erstmaligen Erfassung mit dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen während der unkündbaren Laufzeit des Leasingverhältnisses angesetzt. Arbonia verwendet Grenzfremdkapitalzinssätze als Diskontierungssätze. Bei der erstmaligen Bewertung entspricht das Nutzungsrecht der Leasingverbindlichkeit zuzüglich allfälliger Rückbauverpflichtungen, anfänglichen direkten Kosten und geleisteten Vorauszahlungen. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingvertrags beschrieben. Wenn die Ausübung einer Kaufoption am Ende der Vertragsdauer beabsichtigt ist, wird über die Nutzungsdauer beschrieben.

Ändern sich die erwarteten Leasingzahlungen, z. B. bei indexabhängigen Entgelten oder aufgrund neuer Einschätzungen bezüglich vertraglicher Optionen, wird die Leasingverbindlichkeit neu bewertet und gegen das Nutzungsrecht angepasst.



Arbonia macht von der fakultativen Befreiung Gebrauch, kurzfristige und geringwertige Leasingverhältnisse nicht zu bilanzieren, sondern die entsprechenden Leasingzahlungen über die Dauer der Verträge linear als Aufwand zu erfassen.

## 26. Latente Steuern

Latente Steuern werden unter Anwendung der Liability-Methode berücksichtigt. Entsprechend dieser Methode werden die ertragssteuerlichen Auswirkungen von vorübergehenden Differenzen zwischen den konzerninternen und den steuerlichen Bilanzwerten als langfristiges Fremdkapital bzw. Anlagevermögen erfasst. Massgebend sind die tatsächlichen oder die zu erwartenden lokalen Steuersätze. Keine latenten Steuern auf temporären Differenzen werden berechnet für (1) Goodwill, der steuerlich nicht abzugsfähig ist, (2) Transaktionen aus der erstmaligen Erfassung von Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, welche weder das steuerbare Ergebnis noch das Jahresergebnis beeinflussen und nicht aus Unternehmenszusammenschlüssen herrühren, und (3) Beteiligungen an Tochtergesellschaften, sofern der Zeitpunkt der Umkehrung durch die Arbonia gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren.

Latente Steueraktiven, einschliesslich solcher auf steuerlich verwendbaren Verlustvorträgen sowie auf zu erwartenden Steuergutschriften, werden nur dann berücksichtigt, wenn es wahrscheinlich ist, dass zukünftige Gewinne verfügbar sind, gegen welche die entsprechenden Aktiven steuerlich verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueraktiven wird an jedem Bilanzstichtag auf eine allfällige Wertminderung geprüft und

gegebenenfalls um den Betrag gemindert, für den keine künftigen steuerlichen Gewinne erwartet werden.

## 27. Aktienbasierte Vergütungen

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung sowie weitere bestimmte Mitarbeitende sind an einem aktienbasierten Vergütungsplan beteiligt. Der Fair Value des abgegebenen Eigenkapitalinstruments wird am Tag der Gewährung bestimmt und verteilt über den Leistungszeitraum der Erfolgsrechnung unter der Position Personalaufwand mit entsprechender Gegenbuchung im Eigenkapital belastet.

## 28. Eigenkapital

Die Kapitalreserven beinhalten das Netto-Agio aus dem Börsengang 1988 und den Kapitalerhöhungen der Jahre 2007, 2009, 2015, 2016 und 2017, vermindert um die bisherigen Ausschüttungen. Bei den Gewinnreserven handelt es sich um thesaurierte Gewinne des Konzerns sowie um Neubewertungen aus Pensionsverpflichtungen.

Eigene Aktien werden vom Eigenkapital abgezogen. Die Anschaffungskosten dieser Instrumente sowie deren Verkaufserlöse (netto nach Abzug von Transaktionskosten und Steuern) werden direkt im Eigenkapital erfasst.

Die anderen Reserven beinhalten die Währungseinflüsse aufgrund der Umrechnung von Abschlüssen von ausländischen Konzernunternehmen sowie aufgrund der gewährten Darlehen, deren Rückzahlung auf absehbare Zeit weder geplant noch beabsichtigt ist. Im 2024 war ausserdem die Bewertung des im 2024 abgeschlossenen Deal Contingent Forward (inkl. Hedging Kosten) in den anderen Reserven enthalten. Mit dem Vollzug des Verkaufs Climate wurde im

Berichtsjahr das kumulierte Ergebnis aus den anderen Reserven in die Erfolgsrechnung umgegliedert.

## 29. Erfolgsrechnung Nettoumsatz

Die Produktgruppe Holz erzielt seinen Umsatz durch den Verkauf von Innen- und Funktionstüren über vielfältige Design- und Ausstattungsvarianten. Die Produktgruppe Glas erzielt seinen Umsatz durch den Verkauf von Duschkablen, Duschkabinen und Duschatbrennungen für individuelle Badsituationen.

Die Verträge innerhalb der Produktgruppe Glas können mehrere verschiedene Produkte enthalten, welche als separate Leistungsverpflichtungen qualifizieren. Die Leistungsverpflichtung ist in aller Regel dann erfüllt, wenn der Kunde die Lieferung erhalten hat. Die Lieferung der einzelnen Produkte eines Vertrages erfolgt jeweils zum gleichen Zeitpunkt. Eine Zuordnung des Transaktionspreises auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen ist somit nicht erforderlich. Zum Zeitpunkt der Lieferung erfolgt gleichzeitig die Rechnungsstellung, womit keine vorzeitige Berücksichtigung als vertraglicher Vermögenswert notwendig ist. Die Umsatzlegung erfolgt somit auf einen bestimmten Zeitpunkt.

Bei der kurzfristigen Serienfertigung (Wiederverkauf / Handelsgeschäft) der Produktgruppe Holz bestehen die Geschäfte stets aus einer Leistungsverpflichtung. Die Leistungsverpflichtung ist in aller Regel dann erfüllt, wenn der Kunde die Lieferung erhalten hat. Sodann erfolgt gleichzeitig die Rechnungsstellung, womit keine vorzeitige Berücksichtigung als vertraglicher Vermögenswert notwendig ist.



Die variablen Kaufpreisbestandteile können zum Zeitpunkt der Erfüllung der Leistungsverpflichtung verlässlich bestimmt werden und werden als Erlösminderungen berücksichtigt. Es werden branchenübliche Zahlungsfristen gewährt, sofern keine speziellen Zahlungsfristen vereinbart wurden. Es besteht somit keine Finanzierungskomponente.

Die Produktgruppe Holz ist nebst der kurzfristigen Serienfertigung im Objektgeschäft tätig. Das Objektgeschäft charakterisiert sich durch längerfristige Aufträge, welche teilweise auch überjährige Auftragslaufzeiten aufweisen. Die Produkte werden nach Mass produziert, können für keinen anderen Zweck verwendet werden, Arbonia verfügt über das durchsetzbare Recht auf Zahlung und die Aufträge erfüllen folglich die Kriterien für eine Umsatzerfassung über einen Zeitraum. Die Leistungsverpflichtung wird über den Zeitraum der Leistungserbringung (Planung, Produktion, Montage, Abnahme) basierend auf der cost-to-cost-Methode fortlaufend erfüllt. Unter Anwendung dieser Methode wird der Fertigstellungsgrad als Verhältnis der aufgelaufenen Kosten zu den gesamten budgetierten Auftragskosten ermittelt. Die Umsatzlegung erfolgt proportional zu den aufgelaufenen Auftragskosten. Entsprechend erfolgt die Umsatzlegung über den Zeitraum der jeweiligen Auftragslaufzeit. Die Zuordnung des Transaktionspreises auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen ist nicht erforderlich, da pro Auftrag im Objektgeschäft stets nur eine Leistungsverpflichtung vorliegt. Die variablen Kaufpreisbestandteile werden in Form von Skonti und Baurabatten, die zuverlässig bestimmt werden können, zu Beginn der Auftragsfertigung in Abzug gebracht. So können diese Erlösminderungen proportional zur Umsatzlegung über die Auftragslaufzeit realisiert werden. Eine Anpassung der Gegenleistung um den Zeitwert des Geldes sowie die Bewertung nicht zah-

lungswirksamer Gegenleistungen ist aus Wesentlichkeitsgründen nicht notwendig. Wurde auf diese Weise Umsatz erfasst, jedoch noch keine Schlussrechnung gestellt, wird aufgrund der bedingten Gegenleistung ein vertraglicher Vermögenswert erfasst. Die Überführung in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt, sobald der Anspruch auf Erhalt einer Gegenleistung unbedingt wird. Der Anspruch auf Gegenleistung ist dann unbedingt, wenn ein rechtsgültig unterzeichnetes Abnahmeprotokoll vorliegt und somit die Rechnung gestellt werden kann. Es werden branchenübliche Zahlungsfristen gewährt, sofern keine speziellen Zahlungsfristen vereinbart wurden. Die vertraglichen Verbindlichkeiten weisen Aufträge aus, deren Anzahlungen den bisherigen Leistungsfortschritt bzw. die bisherige Umsatzerfassung übersteigen. Sie werden als Umsatz erfasst, sobald die vertragliche Leistungsverpflichtung erfüllt wurde. Aufgrund der analysierten Auftragslaufzeiten besteht keine wesentliche Finanzierungskomponente. Die Behandlung von Verlustaufträgen erfolgt unabhängig des Fertigstellungsgrades dahingehend, dass bei Vorliegen eines Auftrags, dessen budgetierte Gesamtkosten durch den Auftragserlös nicht gedeckt sind, eine Rückstellung in der erforderlichen Höhe gebildet wird.

Die Nettoumsätze sind ohne Umsatz- oder Mehrwertsteuern ausgewiesen und Erlösminderungen sind bereits mitberücksichtigt.

Fallen im Rahmen der Anbahnung oder Erfüllung eines Vertrags mit einem Kunden wesentliche Kosten an, werden diese aktiviert.

Die Bewertung von Rücknahme-, Erstattungs- und ähnlichen Verpflichtungen ist nicht notwendig, da diese keine integra-

tiven Bestandteile des Geschäftsverkehrs der Arbonia darstellen.

Die Untergliederung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden nach Kategorien erfolgt in der Segmentberichterstattung. Aus der Segmentberichterstattung ist auch die Aufgliederung der Umsätze ersichtlich, welche an einem Zeitpunkt und solche welche über einen Zeitraum erfasst werden.

#### **Andere betriebliche Erträge**

Andere betriebliche Erträge werden zum Zeitpunkt der erbrachten Leistung erfasst und enthalten u. a. Schrotterlöse, Dienstleistungserträge, Liegenschaftserträge, Versicherungsleistungen und Gewinne aus Verkauf von Sachanlagen und Renditeliegenschaften.

#### **EBITDA**

Das EBITDA zeigt das Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Amortisationen, Wertberichtigungen auf Anlagevermögen, Finanzergebnis und Steuern.

#### **EBITA**

Das EBITA zeigt das Betriebsergebnis vor Amortisationen auf immateriellen Vermögenswerten aus Akquisitionen, Finanzergebnis und Steuern.

#### **EBIT**

Das EBIT zeigt das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Steuern.

#### **Finanzertrag**

Der Finanzertrag enthält vor allem Zinserträge, Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen und Fremdwährungsgewinne. Zinserträge werden zeitanteilig unter Anwendung der



Effektivzinsmethode erfasst. Fremdwährungsgewinne und -verluste werden netto ausgewiesen.

### Finanzaufwand

Der Finanzaufwand enthält insbesondere Zinsaufwendungen sowie Bankspesen. Die Zinsaufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

### 30. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung und Bewertung

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschliesslich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen als vernünftig erscheinen. Die Arbonia trifft Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen, welche die Zukunft betreffen, und sie werden naturgemäss nicht immer den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert.

### Umsatzrealisierung

Im Rahmen des Objektgeschäfts erfolgt die Umsatzerfassung über einen bestimmten Zeitraum. Arbonia ermittelt den Fertigstellungsgrad für die entsprechenden Aufträge anhand der cost-to-cost-Methode. Diese Methode eignet sich nach Ansicht von Arbonia am besten, den Kontrolltransfer der Produkte auf die Kunden abzubilden. Unter Anwendung der cost-to-cost-Methode wird der Fertigstellungsgrad als Verhältnis der aufgelaufenen Kosten zu den gesamten bud-

getierten Auftragskosten ermittelt. Dabei werden Änderungen in Form von Nachkalkulationen und im Sinne eines aktiven Auftragscontrollings bei der Ermittlung des Fertigstellungsgrades berücksichtigt. Solche Schätzungsänderungen werden prospektiv berücksichtigt. Die Umsatzlegung erfolgt proportional zu den aufgelaufenen Auftragskosten. Sofern die erwartete Marge nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden kann, wird Umsatz maximal in der Höhe der angefallenen Kosten erfasst.

### Wertberichtigungen auf Vorräten

Für die Beurteilung der Angemessenheit der Wertberichtigungen werden erwartete Verkaufspreise, Lagerumschlagshäufigkeit und Reichweitenanalysen miteinbezogen. Per 31.12.2025 beträgt der Buchwert der Warenvorräte CHF 85.0 Mio. Darin sind Wertberichtigungen von CHF 6.8 Mio. enthalten. Eine sinkende Marktnachfrage oder sinkende Verkaufspreise können dazu führen, dass zusätzliche Wertberichtigungen notwendig werden. Weitere Angaben zu den Wertberichtigungen auf Vorräten gehen aus [Anmerkung 34](#) hervor.

### Nutzungsdauer für Sachanlagen

Die Arbonia hat einen wesentlichen Teil ihres Vermögens in Sachanlagen investiert. Per 31.12.2025 beträgt der Buchwert der Sachanlagen CHF 417.7 Mio. Naturgemäss ist es im Zeitpunkt der Investitionen nicht genau abschätzbar, wie lange die Anlagen in Gebrauch sein werden. Unter anderem können technische Entwicklungen oder Mitbewerberprodukte zu Nutzungsdauerverkürzungen führen. Deshalb wird die Nutzungsdauer zum Zeitpunkt der Anschaffung nach strengen Normen angesetzt sowie die Restnutzungsdauer kontinuierlich überprüft und angepasst. Eine Änderung der Einschätzung kann Auswirkungen auf die künftige Höhe der

Abschreibungen haben. Weitere Angaben zu diesen Sachanlagen gehen aus [Anmerkung 37](#) hervor.

### Geschätzte Wertminderung des Goodwills

Per 31.12.2025 beträgt der Buchwert des Goodwills CHF 198.7 Mio. Die Arbonia untersucht mindestens jährlich in Übereinstimmung mit der unter [Anmerkung 20](#) dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethode, ob eine Wertminderung des Goodwills vorliegt. Der erzielbare Betrag von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wurde basierend auf Berechnungen des Nutzwerts ermittelt. Diesen Berechnungen müssen Annahmen wie erwartete Cashflows, Margen, Diskontierungssatz und Wachstumsrate zugrunde gelegt werden. Diese Annahmen können sich ändern resp. von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen und die Erfassung einer Wertminderung nötig machen. Weitere Angaben zum Goodwill gehen aus [Anmerkung 40](#) hervor.

### Erworbene immaterielle Vermögenswerte aus Unternehmenszusammenschlüssen

Marken, Technologien, Kundenbeziehungen, Vertriebsnetze und Auftragsbestände werden über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Beim erstmaligen Ansatz müssen Annahmen und Schätzungen über die erwarteten Cashflows angestellt werden, die u. a. Verkaufserlöse, Margen, Diskontierungssatz, Verlustraten von Kunden und technologische Entwicklungen beinhalten und somit gewisse Unsicherheiten unterliegen. Per 31.12.2025 beträgt der Buchwert der erworbenen immateriellen Vermögenswerte aus Unternehmenszusammenschlüssen CHF 114.7 Mio. Weitere Angaben zu den erworbenen immateriellen Vermögenswerten gehen aus [Anmerkung 40](#) hervor.



### Rückstellungen

Rückstellungen werden nach den Kriterien von [Anmerkung 22](#) erfasst. Per 31.12.2025 beträgt der Buchwert der übrigen Rückstellungen CHF 7.5 Mio. Dabei wird auch mit Annahmen gearbeitet und je nach Ausgang der einzelnen Geschäftsfälle kann der tatsächliche Mittelabfluss und dessen Zeitpunkt wesentlich von den gebildeten Rückstellungen abweichen. Weitere Angaben zu den übrigen Rückstellungen gehen aus [Anmerkung 45](#) hervor.

### Pensionsverpflichtungen

Pensionsverpflichtungen für leistungsorientierte Pläne werden gemäss [Anmerkung 23](#) nach der Anwartschaftsbarwertmethode berechnet. Dabei werden statistische und versicherungstechnische Annahmen verwendet, die sich auf Statistiken, Schätzungen und Erfahrungswerte stützen. Zu diesen Annahmen zählen Lohn- und Rentenentwicklung, Austrittswahrscheinlichkeit sowie Lebenserwartung der Versicherten. Die getroffenen Annahmen sind von zukünftigen Faktoren abhängig, weshalb die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den Berechnungen mit den dazumal zugrunde gelegten Annahmen abweichen können, was einen entsprechenden Einfluss auf die bilanzierten Überschüsse aus Personalvorsorge und Pensionsverpflichtungen haben könnte. Per 31.12.2025 beträgt die Überdeckung CHF 27.2 Mio., wovon in der Bilanz als Überschüsse aus Personalvorsorge CHF 38.7 Mio. und als Pensionsverpflichtung CHF 11.4 Mio. erfasst sind. Weitere Angaben zu den Pensionsverpflichtungen gehen aus [Anmerkung 47](#) hervor.

### Ertragssteuern

Die Arbonia ist in verschiedenen Ländern zur Entrichtung von Ertragssteuern verpflichtet. Deshalb sind wesentliche Annahmen erforderlich, um die weltweiten Steuerverbind-

lichkeiten zu ermitteln. Es gibt viele Geschäftsvorfälle und Berechnungen, bei denen die endgültige Besteuerung während des normalen Geschäftsverlaufs nicht abschliessend ermittelt werden kann. Die Arbonia bemisst die Höhe der Verbindlichkeiten für erwartete Steuerprüfungen auf der Basis von Schätzungen, ob und in welcher Höhe zusätzliche Steuern fällig werden. Sofern die endgültige Besteuerung dieser Geschäftsvorfälle von der anfänglich angenommenen abweicht, wird dies in der Periode, in der die Besteuerung definitiv ermittelt wird, Auswirkungen auf die tatsächlichen und latenten Steuern haben. Latente Steueraktiven, einschliesslich solcher auf steuerlich verwendbaren Verlustvorträgen sowie auf zu erwartenden Steuergutschriften, werden nur dann berücksichtigt, wenn es wahrscheinlich ist, dass zukünftige Gewinne verfügbar sind, gegen welche die entsprechenden Aktiven steuerlich verwendet werden können. Die Bewertung dieser latenten Steueraktiven basiert somit auf zukünftigen Einschätzungen und sollten sich diese als nicht korrekt erweisen, könnte dies zu Wertminderungen führen. Per 31.12.2025 betragen die bilanzierten latenten Steuerguthaben vor Verrechnung CHF 24.6 Mio. Ausführliche Angaben zu den Ertragssteuern gehen aus [Anmerkung 46](#) und [52](#) hervor.



## C Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Konzernrechnung

### 31. Segmentinformationen

Mit dem Verkauf des Geschäftsbereichs Climate fokussiert sich die Arbonia künftig auf das Türegeschäft, welches als einziges berichtspflichtiges Geschäftssegment verbleibt. Der Bereich Corporate Services ist keinem Geschäftssegment zugeordnet und entsprechend separat ausgewiesen.

Für die Überwachung und Beurteilung der Ertragslage werden das EBITDA, EBITA und EBIT als zentrale Leistungsgrößen verwendet. Der Konzernleitung und dem Verwaltungsrat werden aber auch Informationen bis auf Stufe «Ergebnis nach Steuern» vorgelegt. Das Segment wendet dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wie der Konzern an. Käufe, Verkäufe und Dienstleistungen zwischen dem Segment und Corporate Services werden zu marktüblichen Konditionen verrechnet. Aufwendungen und Erträge zwischen dem Segment und Corporate Services werden eliminiert und in der Spalte «Eliminierungen» ausgewiesen.

Die Segmentaktiven und -verbindlichkeiten enthalten sämtliche Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten und Konzernbeziehungen.

### Türen

Arbonia ist ein innovativer Vollsortimenter im Bereich Innentüren aus Holz, Glas und Metall. Das Angebot umfasst eine breite Palette von Produkten, von Standard-Innentüren und Duschabtrennungen bis hin zu Premium-Produkten, die speziell und gezielt für Krankenhäuser, Büro- und Unterhaltungsgebäude sowie luxuriöse Hotels entwickelt wurden. Die Produkte werden im Neubau gleichermaßen eingesetzt, wie in der Renovierung. Die Produktionsstätten befinden sich in Deutschland, Polen, Spanien, Portugal, Tschechien, Frankreich und der Schweiz.

### Corporate Services

Der Bereich Corporate Services beinhaltet hauptsächlich Dienstleistungs-, Finanzierungs-, Immobilien- und Beteiligungsgesellschaften. Diese Gesellschaften erbringen ihre Dienstleistungen fast ausschliesslich für Konzerngesellschaften.



in 1 000 CHF					2025
	Türen	Geschäftssegmente	Corporate Services	Eliminierungen	Total Konzern
Umsätze mit Dritten auf Zeitpunkt erfasst	560 586	560 586	2 275		562 861
Umsätze mit Dritten über Zeitraum erfasst	61 656	61 656			61 656
Umsätze mit Corporate Services	20	20		– 20	
<b>Nettoumsätze</b>	<b>622 262</b>	<b>622 262</b>	<b>2 275</b>	<b>– 20</b>	<b>624 517</b>
<b>Segmentergebnis I (EBITDA)</b>	<b>61 789</b>	<b>61 789</b>	<b>– 5 503</b>		<b>56 286</b>
in % des Nettoumsatzes	9.9	9.9			9.0
Abschreibungen und Amortisationen	– 36 111	– 36 111	– 1 778		– 37 889
Wertminderung Sachanlagen und Renditeliegenschaften	– 57	– 57	– 3 966		– 4 023
<b>Segmentergebnis II (EBITA)</b>	<b>25 621</b>	<b>25 621</b>	<b>– 11 247</b>		<b>14 374</b>
in % des Nettoumsatzes	4.1	4.1			2.3
Amortisationen immaterieller Werte aus Akquisitionen	– 16 789	– 16 789			– 16 789
<b>Segmentergebnis III (EBIT)</b>	<b>8 832</b>	<b>8 832</b>	<b>– 11 247</b>		<b>– 2 416</b>
in % des Nettoumsatzes	1.4	1.4			– 0.4
Zinsertrag	304	304	17 441	– 16 769	976
Zinsaufwand	– 19 514	– 19 514	– 3 495	16 188	– 6 821
Ergebnisanteil an assoziierten Unternehmen	542	542			542
Übriges Finanzergebnis	– 3 490	– 3 490	4 612	– 549	573
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>– 13 326</b>	<b>– 13 326</b>	<b>7 311</b>	<b>– 1 130</b>	<b>– 7 146</b>
Ertragssteuern	4 094	4 094	– 6 714		– 2 620
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>– 9 232</b>	<b>– 9 232</b>	<b>596</b>	<b>– 1 130</b>	<b>– 9 766</b>
<b>Ø-Personalbestand</b>	<b>3 787</b>	<b>3 787</b>	<b>91</b>		<b>3 878</b>
<b>Aktiven aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>1 033 386</b>	<b>1 033 386</b>	<b>743 767</b>	<b>– 687 050</b>	<b>1 090 103</b>
davon assoziierte Unternehmen	23 328	23 328			23 328
<b>Verbindlichkeiten aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>608 403</b>	<b>608 403</b>	<b>171 159</b>	<b>– 423 564</b>	<b>355 998</b>
Investitionen in Sachanlagen, Nutzungsrechte, Renditeliegenschaften und immaterielle Anlagen	53 845	53 845	1 724		55 569

Die Wertminderung bei Corporate Services betrifft Impairments auf dem Business Center (vormals Corporate Center) in CH-Arbon aufgrund der veränderten Nutzung des Objekts und den daraus erwarteten zukünftigen Zahlungsströmen (siehe Anmerkung 37 und 39).



in 1 000 CHF					2024
	Türen	Total Geschäftssegmente	Corporate Services	Eliminierungen	Total Konzern
Umsätze mit Dritten auf Zeitpunkt erfasst	496 581	496 581	2 539		499 120
Umsätze mit Dritten über Zeitraum erfasst	57 188	57 188			57 188
<b>Nettoumsätze</b>	<b>553 769</b>	<b>553 769</b>	<b>2 539</b>		<b>556 308</b>
<b>Segmentergebnis I (EBITDA)</b>	<b>48 573</b>	<b>48 573</b>	<b>17 698</b>		<b>66 271</b>
in % des Nettoumsatzes	8.8	8.8			11.9
Abschreibungen und Amortisationen	– 31 254	– 31 254	– 2 111		– 33 365
Zuschreibungen Sachanlagen			37		37
<b>Segmentergebnis II (EBITA)</b>	<b>17 319</b>	<b>17 319</b>	<b>15 624</b>		<b>32 943</b>
in % des Nettoumsatzes	3.1	3.1			5.9
Amortisationen immaterieller Werte aus Akquisitionen	– 16 032	– 16 032			– 16 032
<b>Segmentergebnis III (EBIT)</b>	<b>1 288</b>	<b>1 288</b>	<b>15 624</b>		<b>16 912</b>
in % des Nettoumsatzes	0.2	0.2			3.0
Zinsertrag	659	659	19 780	– 19 915	524
Zinsaufwand	– 21 609	– 21 609	– 10 308	19 879	– 12 038
Ergebnisanteil an assoziierten Unternehmen	224	224			224
Übriges Finanzergebnis	– 2 651	– 2 651	9 180	– 4 003	2 526
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>– 22 089</b>	<b>– 22 089</b>	<b>34 276</b>	<b>– 4 039</b>	<b>8 148</b>
Ertragssteuern	5 718	5 718	– 11 118		– 5 400
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>– 16 371</b>	<b>– 16 371</b>	<b>23 158</b>	<b>– 4 039</b>	<b>2 748</b>
<b>Ø-Personalbestand</b>	<b>3 447</b>	<b>3 447</b>	<b>88</b>		<b>3 535</b>
<b>Aktiven aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>983 639</b>	<b>983 639</b>	<b>1 044 750</b>	<b>– 974 661</b>	<b>1 053 728</b>
davon assoziierte Unternehmen	23 030	23 030			23 030
<b>Verbindlichkeiten aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>575 969</b>	<b>575 969</b>	<b>367 487</b>	<b>– 401 968</b>	<b>541 488</b>
Investitionen in Sachanlagen, Nutzungsrechte, Renditeliegenschaften und immaterielle Anlagen	52 399	52 399	703		53 102

**Informationen nach geografischen Regionen**

in 1 000 CHF					2025
	Schweiz	Deutschland	Spanien	Übrige Länder	Total
Nettoumsätze	116 207	305 786	72 888	129 636	624 517
Sachanlagen, Nutzungsrechte, Renditeliegenschaften, immaterielle Anlagen, Goodwill und Assoziierte Unternehmen	97 317	548 621	96 678	105 799	848 415

in 1 000 CHF					2024
	Schweiz	Deutschland	Spanien	Übrige Länder	Total
Nettoumsätze	110 768	298 289	44 170	103 081	556 308
Sachanlagen, Nutzungsrechte, Renditeliegenschaften, immaterielle Anlagen, Goodwill und Assoziierte Unternehmen	103 771	539 059	97 985	90 340	831 155

**Bedeutende Kunden**

Arbonia hat keinen Kunden, der mehr als 10% vom Nettoumsatz des Konzerns ausmacht (siehe auch Abschnitt Kreditausfallrisiko unter [Anmerkung 53](#)).

**32. Flüssige Mittel**

Die Aufteilung der flüssigen Mittel in die einzelnen Währungen zeigt folgendes Bild:

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
CHF	4 524	7 051
EUR	19 961	12 680
PLN	1 412	1 298
CZK	721	2 373
übrige	223	237
<b>Total</b>	<b>26 841</b>	<b>23 639</b>

**33. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen / Vertragssalden****Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	56 914	49 929
Wertberichtigungen	– 4 741	– 3 857
<b>Total</b>	<b>52 173</b>	<b>46 072</b>
davon Forderungen aus Objektgeschäft	3 003	6 656

Die Wertberichtigungen enthalten die erwarteten Kreditausfälle (Delkredere) sowie Skonti.

Die Fälligkeitsstruktur und der auf die jeweiligen Zeitbänder fallende Nettobestand der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt sich wie folgt dar:

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Nicht verfallen	40 745	40 574
Verfallen bis 30 Tage	6 632	3 911
Verfallen zwischen 31 und 60 Tagen	2 511	128
Verfallen zwischen 61 und 90 Tagen	920	179
Verfallen zwischen 91 und 180 Tagen	1 192	901
Verfallen zwischen 181 und 360 Tagen	170	188
Verfallen über 360 Tage	2	193
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, netto</b>	<b>52 173</b>	<b>46 072</b>

Die Arbonia hat per Bilanzstichtag gesicherte Forderungen hauptsächlich in Form von Kreditversicherungen in der Höhe von CHF 19.6 Mio. (Vorjahr: CHF 19.3 Mio.) für ausstehende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Auf den gesicherten Forderungen werden keine Wertberichtigungen gebildet.



Die erwarteten Kreditausfälle (Delkredere) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Stand 01.01.</b>	<b>– 2 080</b>	<b>– 1 886</b>
Währungsdifferenzen	1	6
Veränderung Konsolidierungskreis	– 813	– 362
Bildung	– 303	– 184
Verwendung	364	191
Auflösung	96	155
<b>Stand 31.12.</b>	<b>– 2 735</b>	<b>– 2 080</b>

### Vertragssalden

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Vertragliche Vermögenswerte Objektgeschäft	13 600	11 417
<b>Total vertragliche Vermögenswerte</b>	<b>13 600</b>	<b>11 417</b>
Vertragliche Verbindlichkeiten Objektgeschäft	3 797	4 115
Übrige Anzahlungen von Kunden	2 382	1 430
<b>Total vertragliche Verbindlichkeiten</b>	<b>6 179</b>	<b>5 545</b>

Die Vertragssalden Objektgeschäft ergeben sich aus den längerfristigen Aufträgen der Arbonia. Die über den Zeitraum der jeweiligen Auftragslaufzeit erfassten Umsätze werden als vertragliche Vermögenswerte bilanziert. Die vertraglichen Vermögenswerte werden pro Auftrag netto, d. h. abzüglich der erhaltenen Anzahlungen, ausgewiesen. Sobald ein rechtsgültig unterzeichnetes Abnahmeprotokoll vorliegt, wird die Schlussrechnung gestellt und die Posten werden in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen überführt. Die vertraglichen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Stand 01.01.</b>	<b>11 417</b>	<b>7 068</b>
Umgliederung von zu Beginn der Periode bestehenden vertraglichen Vermögenswerten in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	– 3 054	– 1 134
Anteilige Umsatzrealisierung auf den per Stichtag laufenden Projekten auf Basis des Fertigstellungsgrades	24 592	23 675
Verrechnung mit den vertraglichen Verbindlichkeiten aufgrund der erhaltenen Anzahlungen	– 19 355	– 18 192
<b>Stand 31.12.</b>	<b>13 600</b>	<b>11 417</b>

Die vertraglichen Verbindlichkeiten Objektgeschäft weisen Aufträge aus, deren Anzahlungen der Kunden den bisherigen Leistungsfortschritt übersteigen. Sie werden als Umsatz erfasst, sobald die vertragliche Leistungsverpflichtung erfüllt wurde. Die vertraglichen Verbindlichkeiten Objektgeschäft haben sich wie folgt entwickelt:

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Stand 01.01.</b>	<b>4 115</b>	<b>6 413</b>
Realisierter Umsatz, der zu Beginn der Periode in den vertraglichen Verbindlichkeiten ausgewiesen war	– 3 042	– 4 857
Erhaltene Anzahlungen für die per Stichtag laufenden Projekte	22 079	20 751
Verrechnung mit den vertraglichen Vermögenswerten	– 19 355	– 18 192
<b>Stand 31.12.</b>	<b>3 797</b>	<b>4 115</b>

Im Berichtsjahr bestehen keine bekannten Ausfallrisiken und somit kein Einzelwertberichtigungsbedarf bei den vertraglichen Vermögenswerten. Die erwarteten Kreditausfälle werden als unwesentlich eingeschätzt und es wurde folglich auf eine Wertberichtigung verzichtet.

Generelle Änderungen des Zeitrahmens, bis ein Anspruch auf Erhalt einer Gegenleistung oder bis eine Leistungsverpflichtung erfüllt wird, haben sich nicht ergeben.



Die voraussichtlich zu erfassenden Umsatzerlöse auf dem laufenden Auftragsbestand stellen sich wie folgt dar:

in 1 000 CHF	Innerhalb eines Jahres	In 1 bis 2 Jahren	Über 2 Jahre
Voraussichtlich zu erfassende Umsatzerlöse auf unerledigtem Auftragsbestand per 31.12.2025	35 961	2 153	
Voraussichtlich zu erfassende Umsatzerlöse auf unerledigtem Auftragsbestand per 31.12.2024	30 722	2 097	3 940

In diesen Beträgen sind ausschliesslich Verträge für Objektgeschäfte enthalten, die eine erwartete ursprüngliche Laufzeit von über einem Jahr aufweisen.

#### 34. Warenvorräte

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Rohmaterial und Betriebs-/Hilfsstoffe	47 959	42 259
Halb- und Fertigfabrikate	34 794	31 425
Handelswaren	2 197	2 074
Vorauszahlungen für Vorräte	15	21
<b>Total</b>	<b>84 965</b>	<b>75 779</b>

Die Wertberichtigungen von Vorräten sind in der Höhe von CHF 6.8 Mio. (Vorjahr: CHF 6.1 Mio.) in den Nettowerten enthalten. 2025 und 2024 gibt es keine wesentlichen Vorräte, die zum Nettoveräusserungswert bewertet sind und es gibt folglich auch keine wesentlichen Wertberichtigungen auf Vorräten auf den Nettoveräusserungswert.

#### 35. Assoziierte Unternehmen und übrige Finanzanlagen

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Assoziierte Unternehmen > 20 % < 50 %	23 328	23 030
Übrige Finanzanlagen	594	578
<b>Total</b>	<b>23 922</b>	<b>23 608</b>

Obwohl Arbonia weniger als 20% der Eigentumsanteile und der Stimmrechtskontrolle an der im 2023 erworbenen Griffwerk GmbH hält, hat Arbonia die Möglichkeit, massgeblichen Einfluss auszuüben. Dieser Einfluss ergibt sich unter anderem aus dem Aktienbesitz, der aktiven Teilnahme der von Arbonia gestellten Vertreter in der Gesellschafterversammlung und im Beirat von Griffwerk sowie aus der mit Griffwerk abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung. Die Beteiligung an der Griffwerk wird folglich nach der Equity-Methode bewertet.

#### Assoziierte Gesellschaften

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Stand 01.01.</b>	<b>23 030</b>	<b>22 497</b>
Währungsdifferenzen	- 244	309
Ergebnisanteil an assoziierten Unternehmen	542	224
<b>Stand 31.12.</b>	<b>23 328</b>	<b>23 030</b>

Nachfolgend sind die Finanzinformationen der assoziierten Gesellschaften in zusammengefasster Form offengelegt.

#### Assoziierte Gesellschaften – Bilanz

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Umlaufvermögen	36 438	35 833
Anlagevermögen	7 656	3 387
<b>Total Aktiven</b>	<b>44 094</b>	<b>39 221</b>
Kurzfristiges Fremdkapital	8 402	9 187
Eigenkapital	35 692	30 034
<b>Total Passiven</b>	<b>44 094</b>	<b>39 221</b>

#### Assoziierte Gesellschaften – Erfolgsrechnung

in 1 000 CHF	2025	2024
Nettoumsätze	37 165	36 648
Ergebnis nach Steuern	5 305	4 741

#### Geschäftliche Beziehungen mit assoziierten Gesellschaften

in 1 000 CHF	2025	2024
Verkauf von Waren und Dienstleistungen	743	395
Kauf von Waren und Dienstleistungen	719	308
Forderungen per Bilanzstichtag	32	7

**36. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und aufgebene Geschäftsbereiche**

Am 18.04.2024 wurde zwischen der Arbonia und der Midea Electrics Netherlands B.V., eine Gesellschaft der Midea Group, ein Vertrag zum Verkauf des Geschäftsbereichs Climate unterzeichnet. Der Vollzug der Transaktion erfolgte am 26.02.2025. Der Geschäftsbereich Climate wurde bereits in der Konzernrechnung 2024 als aufgebener Geschäftsbereich ausgewiesen. In der konsolidierten Bilanz per 31.12.2024 wurden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des aufgegebenen Geschäftsbereichs Climate in der jeweiligen zur Veräußerung gehaltenen Aktiv- resp. Passivposition ausgewiesen. Der nicht mitveräußerte Standort in Russland (AFG RUS) wird aufgrund fortbestehender Veräußerungsabsicht, wie bereits zum 31.12.2024, als aufgebener Geschäftsbereich ausgewiesen.

**Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und aufgebene Geschäftsbereiche**

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	3 646	15 572
Forderungen	523	102 399
Warenvorräte und vertragliche Vermögenswerte		131 121
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 862
Finanzanlagen		627
Sachanlagen und Nutzungsrechte		284 995
Immaterielle Anlagen und Goodwill		98 163
Latente Steuerguthaben		3 584

Überschüsse aus Personalvorsorge		8 131
<b>Total</b>	<b>4 168</b>	<b>646 453</b>

**Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und aufgegebenen Geschäftsbereichen**

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten	3 836	96 802
Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Leasing		21 750
Passive Rechnungsabgrenzungen	243	26 562
Übrige Rückstellungen	90	8 103
Rückstellungen für latente Steuern		27 528
Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen		31 530
<b>Total</b>	<b>4 168</b>	<b>212 275</b>

**Veräußerte Geschäftsbereiche 2025****Desinvestition Climate**

in 1 000 CHF	26.02.2025
<b>Aktiven</b>	
Flüssige Mittel	36 134
Forderungen	127 686
Warenvorräte und vertragliche Vermögenswerte	128 112
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 602
Finanzanlagen	14
Sachanlagen und Nutzungsrechte	286 631

Immaterielle Anlagen und Goodwill	98 713
Latente Steuerguthaben	2 708
Überschüsse aus Personalvorsorge	6 129
Finanzanlagen	789
<b>Total Aktiven</b>	<b>688 518</b>

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten	84 801
Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Leasing	21 205
Passive Rechnungsabgrenzungen	39 922
Übrige Rückstellungen	7 981
Rückstellungen für latente Steuern	27 835
Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen	31 420
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>213 164</b>

**Nettoaktiven**

Erhaltenes Entgelt in bar	701 389
<b>Gewinn aus Veräußerung vor Währungsumrechnungsdifferenzen</b>	<b>226 035</b>
In Erfolgsrechnung übertragene Währungsumrechnungsdifferenzen	- 60 002
<b>Gewinn aus Veräußerung</b>	<b>166 034</b>

**Der Geldfluss aus dieser Transaktion ist wie folgt:**

Erhaltenes Entgelt in bar	701 389
Veräußerte flüssige Mittel	- 36 134
<b>Nettogeldzufluss aus der Transaktion</b>	<b>665 255</b>



Aus dem per 26.02.2025 erfolgten Verkauf des Geschäftsbereichs Climate resultierte ein Veräusserungsgewinn vor Währungsumrechnungsdifferenzen von CHF 226.0 Mio. Aus der Veräusserung resultierten insgesamt kumulierte Währungsumrechnungsdifferenzen von CHF -60.0 Mio., welche aus dem Eigenkapital in die Erfolgsrechnung übertragen wurden. Der resultierende Nettobetrag von CHF 166.0 Mio. ist in der Geldflussrechnung unter der Position Gewinn/Verlust aus Verkauf von Anlagevermögen/ Beteiligungen herausgerechnet.

Der Gewinn aus Veräusserung und das erhaltene Entgelt in bar enthalten den kumulierten Gewinn in Höhe von CHF 4.3 Mio. aus dem im 2024 abgeschlossenen Deal Contingent Forward (siehe Anmerkung 54).

### Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Nettoumsätze</b>	<b>96 604</b>	<b>563 156</b>
Andere betriebliche Erträge und Eigenleistungen	2 444	14 841
Bestandesveränderungen der Halb- und Fertigfabrikate	3 169	2 987
Materialaufwand	- 50 163	- 280 655
Personalaufwand	- 36 492	- 160 647
Übriger Betriebsaufwand	- 24 695	- 95 934
<b>EBITDA</b>	<b>- 9 133</b>	<b>43 748</b>
Abschreibungen, Amortisationen, Wertberichtigungen	- 11 543	- 22 758
<b>EBIT</b>	<b>- 20 676</b>	<b>20 991</b>
Finanzergebnis	- 788	- 4 999

<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen vor Steuern</b>	<b>- 21 464</b>	<b>15 992</b>
Ertragssteuern	- 622	- 10 461
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen nach Steuern</b>	<b>- 22 086</b>	<b>5 531</b>
Gewinn aus Veräusserung vor Währungsumrechnungsdifferenzen	226 035	
In Erfolgsrechnung übertragene Währungsumrechnungsdifferenzen	- 60 002	
Ertragssteuern auf dem Veräusserungsgewinn	- 2 314	
<b>Nettoergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>141 633</b>	<b>5 531</b>

Die aufgegebenen Geschäftsbereiche enthalten die Ergebnisse der AFG RUS jeweils vollständig sowie die des Geschäftsbereichs Climate im 2024 vollständig und im 2025 bis zum Zeitpunkt des Verkaufs.

Das Ergebnis für die Berichtsperiode enthält Verkaufskosten für den Verkauf des Bereichs Climate von insgesamt CHF 12.7 Mio (Vorjahr: CHF 3.3 Mio.). Davon sind CHF 5.1 Mio. im Personalaufwand, CHF 6.7 Mio. im übrigen Betriebsaufwand (Vorjahr: CHF 3.3 Mio.) und CHF 0.9 Mio. im Finanzergebnis enthalten.

Aus der Neubewertung der zur Veräusserung gehaltenen Vermögenswerte und Anpassung auf den niedrigeren Wert aus Buchwert und Fair Value abzüglich Veräusserungskosten der AFG RUS resultierten im Berichtsjahr weitere Impairments von CHF 11.5 Mio. (Vorjahr: CHF 21.1 Mio.).

In der konsolidierten Geldflussrechnung sind die Geldflüsse aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen enthalten, sie werden jedoch nachfolgend verkürzt und gesondert ausgewiesen. Der Geldzufluss aus dem veräusserten Geschäftsbereich sowie die bezahlten Verkaufskosten sind nicht in nachstehender Geldflussrechnung enthalten.

### Geldfluss aus aufgegebenen Geschäftsbereichen

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 18 301</b>	<b>3 943</b>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 2 258</b>	<b>- 24 187</b>
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 771</b>	<b>- 7 069</b>

Im sonstigen Ergebnis sind per 31. Dezember 2025 kumulative Aufwendungen in der Höhe von rund CHF 25 Mio. (Vorjahr: CHF 78 Mio.) enthalten, die in Verbindung mit den aufgegebenen Geschäftsbereichen stehen.

**37. Sachanlagen**

in 1 000 CHF

	Immobilien	Technische Anlagen	Übrige mobile Sachanlagen	Anlagen im Bau und Vorauszahlungen	Total
<b>Nettobuchwert 01.01.2024</b>	<b>156 861</b>	<b>110 113</b>	<b>6 003</b>	<b>120 163</b>	<b>393 140</b>
<b>Anschaffungswerte</b>					
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>182 749</b>	<b>169 277</b>	<b>19 971</b>	<b>120 163</b>	<b>492 159</b>
Währungsdifferenzen	1 101	1 775	176	1 743	4 795
Veränderung Konsolidierungskreis	9 587	5 605	509	723	16 424
Zugänge	780	6 786	1 254	26 896	35 716
Abgänge	- 14	- 4 205	- 822	- 56	- 5 097
Umgliederung zur Veräusserung gehaltener Vermögenswerte	24 835	- 2 517	- 5 418	- 2 126	14 773
Übrige Umgliederungen	4 207	31 859	106	- 35 987	185
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>223 245</b>	<b>208 580</b>	<b>15 776</b>	<b>111 356</b>	<b>558 956</b>
Währungsdifferenzen	- 1 208	- 2 066	- 55	- 700	- 4 029
Veränderung Konsolidierungskreis	3 886	880	141	676	5 583
Zugänge	2 379	8 008	1 527	19 206	31 120
Abgänge	- 61	- 3 094	- 2 102	- 138	- 5 395
Übrige Umgliederungen	- 11 670	66 100	1 124	- 73 956	- 18 402
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>216 571</b>	<b>278 408</b>	<b>16 411</b>	<b>56 444</b>	<b>567 833</b>

Die übrigen Umgliederungen bei den Immobilien beinhalten das Business Center (vormals Corporate Center) in CH-Arbon. Im Berichtsjahr wurden die zuvor eigengenutzten freien Flächen vollständig an Dritte vermietet. Infolge der geänderten Nutzung wurde der Teil des Business Centers, der künftig zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten wird und nicht eigengenutzt ist, als Renditeliegenschaft klassifiziert und entsprechend umgegliedert. Im Zusammenhang mit dieser Neuausrichtung wurde eine Neubewertung der Immobilie vorgenommen, welche zu einem Impairment führte. Der erzielbare Betrag wurde auf Grundlage seines Nutzungswertes geschätzt und ein Abzinsungssatz von 4.6% zugrunde gelegt.

Kermi GmbH war sowohl für die Division Türen (Glas) wie auch für die Division Climate tätig. Aufgrund des Verkaufs der Division Climate erfolgte im 2024 ein Carve-Out des Bereichs Glas. Der Carve-Out sowie die finalen Vertragsverhandlungen mit der Käuferschaft führten zu Anpassungen in der Zuordnung der Vermögenswerte zwischen den fortgeführten und den aufgegebenen Geschäftsbereichen. Diese Verschiebungen sind im 2024 als Umgliederung zur Veräusserung gehaltener Vermögenswerte ausgewiesen. Die Umgliederung im Bereich Immobilien betraf den Übertrag des Grundstückes und Fabrikgebäudes in Plattling auf die Division Türen.



in 1 000 CHF

	Immobilien	Technische Anlagen	Übrige mobile Sachanlagen	Anlagen im Bau und Vorauszahlungen	Total
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>25 887</b>	<b>59 164</b>	<b>13 968</b>		<b>99 019</b>
Währungsdifferenzen	76	648	136		860
Planmässige Abschreibungen	6 505	17 314	1 654		25 473
Zuschreibung Impairment		– 37			– 37
Abgänge		– 4 155	– 712		– 4 867
Umgliederung zur Veräusserung gehaltener Vermögenswerte	12 268	– 1 923	– 4 154		6 191
Übrige Umgliederungen		85	27		112
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>44 736</b>	<b>71 097</b>	<b>10 918</b>		<b>126 751</b>
Währungsdifferenzen	– 281	– 562	– 34		– 877
Planmässige Abschreibungen	5 826	20 650	1 924		28 400
Impairment	1 071	57			1 128
Abgänge	– 59	– 3 066	– 1 874		– 4 999
Übrige Umgliederungen	– 412	150	30		– 232
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>50 881</b>	<b>88 326</b>	<b>10 964</b>		<b>150 171</b>
<b>Nettobuchwert 31.12.2024</b>	<b>178 508</b>	<b>137 483</b>	<b>4 857</b>	<b>111 356</b>	<b>432 204</b>
<b>Nettobuchwert 31.12.2025</b>	<b>165 689</b>	<b>190 082</b>	<b>5 446</b>	<b>56 444</b>	<b>417 661</b>

2025 und 2024 wurden keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

**Vertragliche Verpflichtungen**

Es wurden folgende vertraglichen Verpflichtungen (commitments) für den Erwerb von Sachanlagen und immateriellen Anlagen zum jeweiligen Bilanzstichtag eingegangen:

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Für Sachanlagen	11 591	13 132
Für immaterielle Anlagen	501	247
<b>Total</b>	<b>12 092</b>	<b>13 379</b>



### 38. Leasing

Arbonia mietet diverse Vermögenswerte, einschliesslich Immobilien, Maschinen, Fahrzeuge, Werkzeuge und IT-Ausrüstung. Die Leasingkonditionen werden individuell ausgehandelt und enthalten eine Vielzahl von unterschiedlichen Konditionen. Die Nutzungsrechte im Zusammenhang mit diesen Leasingverhältnissen stellen sich wie folgt dar:

in 1 000 CHF

	Nutzungsrecht Immobilien	Nutzungsrecht technische Anlagen und Maschinen	Nutzungsrecht übrige mobile Sachanlagen	Total
<b>Nettobuchwert 01.01.2024</b>	<b>5 648</b>	<b>725</b>	<b>1 829</b>	<b>8 202</b>
<b>Anschaffungswerte</b>				
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>9 064</b>	<b>1 155</b>	<b>4 343</b>	<b>14 562</b>
Währungsdifferenzen	– 198	– 59	33	– 224
Veränderung Konsolidierungskreis	7 361	1 748	345	9 454
Zugänge	476	1 167	1 475	3 118
Abgänge und Neubewertungen	793	– 41	– 1 016	– 264
Umgliederung zur Veräusserung gehaltener Vermögenswerte	116	– 139	331	308
Übrige Umgliederungen		210	– 388	– 178
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>17 612</b>	<b>4 041</b>	<b>5 123</b>	<b>26 776</b>
Währungsdifferenzen	– 171	– 82	– 48	– 301
Veränderung Konsolidierungskreis	1 576		190	1 766
Zugänge	4 190	6 257	1 683	12 130
Abgänge und Neubewertungen	– 487	– 322	– 1 069	– 1 878
Übrige Umgliederungen			– 176	– 176
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>22 720</b>	<b>9 894</b>	<b>5 703</b>	<b>38 317</b>



in 1 000 CHF	Nutzungsrecht Immobilien	Nutzungsrecht technische Anlagen und Maschinen	Nutzungsrecht übrige mobile Sachanlagen	Total
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>3 416</b>	<b>430</b>	<b>2 514</b>	<b>6 360</b>
Währungsdifferenzen	29	1	21	51
Planmässige Abschreibungen	1 686	684	1 459	3 829
Abgänge	- 983	- 36	- 1 093	- 2 112
Umgliederung zur Veräusserung gehaltener Vermögenswerte		- 98	91	- 7
Übrige Umgliederungen		22	- 200	- 178
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>4 148</b>	<b>1 003</b>	<b>2 792</b>	<b>7 943</b>
Währungsdifferenzen	- 39	- 14	- 25	- 78
Planmässige Abschreibungen	2 197	898	1 532	4 627
Abgänge	- 137	- 319	- 1 133	- 1 589
Übrige Umgliederungen			- 176	- 176
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>6 169</b>	<b>1 568</b>	<b>2 990</b>	<b>10 727</b>
<b>Nettobuchwert 31.12.2024</b>	<b>13 464</b>	<b>3 037</b>	<b>2 332</b>	<b>18 833</b>
<b>Nettobuchwert 31.12.2025</b>	<b>16 551</b>	<b>8 325</b>	<b>2 714</b>	<b>27 590</b>

Im übrigen Betriebsaufwand sind folgende Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen enthalten:

in 1 000 CHF	2025	2024
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	883	710
Aufwendungen für geringwertige Leasingverhältnisse (kurzfristige Leasingverhältnisse ausgenommen)	359	370
Aufwendungen für variable Leasingzahlungen	148	132
<b>Total</b>	<b>1 390</b>	<b>1 212</b>

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 9.4 Mio. (Vorjahr: CHF 14.6 Mio.). Davon entfielen CHF 7.4 Mio. (Vorjahr CHF 5.4 Mio.) auf die fortzuführenden Geschäftsbereiche.

Immobilienmietverträge können Verlängerungsoptionen enthalten. Die Festlegung der Laufzeit dieser Mietverträge erfordert Ermessensentscheide. Per 31.12.2025 wurden mögliche zukünftige Mittelabflüsse in Höhe von CHF 1.0 Mio. (Vorjahr CHF 0.0 Mio.) nicht in die Leasingverbindlichkeit einbezogen, da es nicht hinreichend sicher ist, dass die Leasingverträge verlängert werden.

**39. Renditeliegenschaften**

in 1 000 CHF

	Renditeliegenschaften Grundstücke	Renditeliegenschaften Gebäude	Total
<b>Nettobuchwert 01.01.2024</b>	<b>1 103</b>	<b>4 197</b>	<b>5 300</b>
<b>Anschaffungswerte</b>			
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>1 602</b>	<b>27 012</b>	<b>28 614</b>
Währungsdifferenzen	55	3	58
Zugänge		13	13
Abgänge	- 1 675	- 27 028	- 28 703
Umgliederung zur Veräusserung gehaltener Vermögenswerte	3 925	243	4 168
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>3 907</b>	<b>243</b>	<b>4 150</b>
Währungsdifferenzen	- 12	- 1	- 13
Abgänge	- 3 895	- 246	- 4 141
Übrige Umgliederungen	5 379	13 146	18 525
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>5 379</b>	<b>13 142</b>	<b>18 521</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>499</b>	<b>22 815</b>	<b>23 314</b>
Planmässige Abschreibungen		220	220
Abgänge	- 498	- 23 032	- 23 530
Umgliederung zur Veräusserung gehaltener Vermögenswerte	35	39	74
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>36</b>	<b>42</b>	<b>78</b>
Planmässige Abschreibungen		622	622
Impairment		2 895	2 895
Abgänge	- 36	- 46	- 82
Übrige Umgliederungen		408	408
<b>Stand 31.12.2025</b>		<b>3 921</b>	<b>3 921</b>
<b>Nettobuchwert 31.12.2024</b>	<b>3 871</b>	<b>201</b>	<b>4 072</b>
<b>Nettobuchwert 31.12.2025</b>	<b>5 379</b>	<b>9 221</b>	<b>14 600</b>
<b>Fair Value der Renditeliegenschaften 31.12.2024</b>			<b>5 664</b>
<b>Fair Value der Renditeliegenschaften 31.12.2025</b>			<b>14 600</b>

Die Mieteinnahmen aus Renditeliegenschaften belaufen sich auf CHF 0.9 Mio. (Vorjahr: CHF 1.2 Mio.) und sind in den anderen betrieblichen Erträgen enthalten. Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen von Renditeliegenschaften beträgt CHF 0.7 Mio. (Vorjahr: CHF 0.1 Mio.) und ist im übrigen Betriebsaufwand enthalten.

Die übrigen Umgliederungen sowie das Impairment betreffen im Berichtsjahr das Business Center (vormals Corporate Center) in CH-Arbon (siehe Note 37).

Im 2. Quartal 2025 hat Arbonia die nicht-betriebsnotwendige Immobilie der Brugman Radiatorenfabrik BV in den Niederlanden veräussert. Daraus resultierte ein Verkaufsgewinn von CHF 2.9 Mio., welcher in der Erfolgsrechnung unter andere betriebliche Erträge ausgewiesen ist. Der Geldzufluss von CHF 6.3 Mio. ist in der Geldflussrechnung unter Desinvestitionen Renditeliegenschaften enthalten.

Im 2. Quartal 2024 hatte Arbonia die nicht-betriebsnotwendige Liegenschaft Zelgstrasse (Arbon) veräussert. Daraus resultierte ein Verkaufsgewinn von CHF 28.8 Mio., welcher in der Erfolgsrechnung 2024 unter andere betriebliche Erträge ausgewiesen ist. Der Geldzufluss von CHF 19.0 Mio. ist in der Geldflussrechnung 2024 unter Desinvestitionen Renditeliegenschaften enthalten. Gleichzeitig wurde die Hypothekarschuld von CHF 14.9 Mio. abgelöst, die von der Bank direkt vom Verkaufspreis in Abzug gebracht wurde.

Die Fair Values der Renditeliegenschaften sind in der Hierarchiestufe nach IFRS 13 der Ebene 3 für nicht beobachtbare Marktdaten zugeordnet, da sie auf Schätzungen von unabhängigen Liegenschaftsbewertern und internen Schätzungen beruhen.

**40. Immaterielles Anlagevermögen**

in 1 000 CHF

	Marken	Kunden- beziehungen	Technologien	Übrige Im- materielle Werte aus Akquisitionen	Software/ -Lizenzen	Sonstige immaterielle Werte	Total	Goodwill
<b>Nettobuchwert 01.01.2024</b>	<b>26 716</b>	<b>42 444</b>	<b>4 115</b>		<b>31 109</b>	<b>2 107</b>	<b>106 491</b>	<b>146 123</b>
<b>Anschaffungswerte</b>								
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>57 638</b>	<b>92 818</b>	<b>5 185</b>	<b>4 617</b>	<b>46 995</b>	<b>3 274</b>	<b>210 527</b>	<b>154 223</b>
Währungsdifferenzen	264	- 529	71	- 67	542	22	303	492
Veränderung Konsolidierungskreis	14 130	45 935		2 888	206		63 159	43 215
Zugänge					14 102	154	14 256	
Abgänge					- 451		- 451	
Umgliederung zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte					- 2 211		- 2 211	
Umgliederungen					- 51	88	37	
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>72 032</b>	<b>138 224</b>	<b>5 256</b>	<b>7 438</b>	<b>59 132</b>	<b>3 538</b>	<b>285 620</b>	<b>197 930</b>
Währungsdifferenzen	- 544	- 897	- 55	2	- 471	- 19	- 1 984	- 1 457
Veränderung Konsolidierungskreis	2 549	10 127		518	28	34	13 256	10 310
Zugänge					12 011	309	12 320	
Abgänge					- 767	- 105	- 872	
Umgliederungen					37	17	54	
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>74 037</b>	<b>147 454</b>	<b>5 201</b>	<b>7 958</b>	<b>69 970</b>	<b>3 774</b>	<b>308 394</b>	<b>206 783</b>



in 1 000 CHF

	Marken	Kunden- beziehungen	Technologien	Übrige Im- materielle Werte aus Akquisitionen	Software/ -Lizenzen	Sonstige immaterielle Werte	Total	Goodwill
<b>Kumulierte Amortisationen</b>								
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>30 922</b>	<b>50 374</b>	<b>1 070</b>	<b>4 617</b>	<b>15 886</b>	<b>1 167</b>	<b>104 036</b>	<b>8 100</b>
Währungsdifferenzen	359	525	11	12	145	1	1 053	
Planmässige Amortisationen	4 900	8 513	454	2 165	3 442	401	19 875	
Abgänge					- 450		- 450	
Umgliederung zur Veräusserung gehaltener Vermögenswerte					- 2 080		- 2 080	
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>36 181</b>	<b>59 412</b>	<b>1 535</b>	<b>6 794</b>	<b>16 943</b>	<b>1 569</b>	<b>122 434</b>	<b>8 100</b>
Währungsdifferenzen	- 298	- 380	- 19	- 12	- 76	- 4	- 789	
Planmässige Amortisationen	5 403	9 858	449	1 079	3 704	536	21 029	
Abgänge					- 729	- 104	- 833	
Umgliederungen					18	- 18		
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>41 286</b>	<b>68 890</b>	<b>1 965</b>	<b>7 861</b>	<b>19 860</b>	<b>1 979</b>	<b>141 841</b>	<b>8 100</b>
<b>Nettobuchwert 31.12.2024</b>	<b>35 851</b>	<b>78 812</b>	<b>3 721</b>	<b>644</b>	<b>42 189</b>	<b>1 969</b>	<b>163 186</b>	<b>189 830</b>
<b>Nettobuchwert 31.12.2025</b>	<b>32 751</b>	<b>78 564</b>	<b>3 236</b>	<b>97</b>	<b>50 110</b>	<b>1 795</b>	<b>166 553</b>	<b>198 683</b>

Aufwendungen für Forschung und Entwicklung wurden in der Höhe von CHF 5.2 Mio. (Vorjahr: CHF 3.2 Mio.) über die Erfolgsrechnung gebucht, da sie die Kriterien zur Aktivierungsfähigkeit nicht erfüllten. Die Zugänge in den sonstigen immateriellen Anlagen teilen sich mit CHF 0.2 Mio. (Vorjahr: CHF 0.1 Mio.) auf eigene Entwicklungskosten und CHF 0.1 Mio. (Vorjahr: CHF 0.1 Mio.) auf erworbene Werte auf.

**Goodwill**

Der aus Firmenzusammenschlüssen resp. übernommenen Geschäftseinheiten resultierende Goodwill verteilt sich per 31.12.2025 auf die fünf Cash-Generating Units (CGU) Lignis, Holz Western/Iberia (vormals Dimoldura), Joro Türen, Holz DACH/Eastern (vormals Holzlösungen) sowie Glas (vormals Glaslösungen). Die Goodwill-Buchwerte pro CGU haben sich wie folgt verändert:

in 1 000 CHF

	Lignis	Holz Western/ Iberia	Joro Türen	Holz DACH/ Eastern	Glas	Total
<b>Stand 01.01.2024</b>			<b>10 896</b>	<b>120 580</b>	<b>14 647</b>	<b>146 123</b>
Akquisition	4 368	38 847				43 215
Währungsdifferenzen	- 127	- 1 488	150	1 957		492
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>4 241</b>	<b>37 359</b>	<b>11 046</b>	<b>122 537</b>	<b>14 647</b>	<b>189 830</b>
Akquisition		10 310				10 310
Währungsdifferenzen	119	- 369	- 115	- 1 092		- 1 457
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>4 360</b>	<b>47 300</b>	<b>10 931</b>	<b>121 445</b>	<b>14 647</b>	<b>198 683</b>

**Goodwill Impairmenttests 2025**

Die Werthaltigkeit des Goodwill wird jährlich gegen Jahresende beurteilt, aber auch wenn aufgrund von Ereignissen oder veränderten Umständen eine Überbewertung der Buchwerte möglich erscheint. Wenn der Buchwert den realisierbaren Wert übersteigt, erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert. Der realisierbare Wert ist der höhere Wert aus Nutzwert und Marktwert abzüglich Veräusserungskosten.

Die Impairmenttests wurden aufgrund von Nutzwertberechnungen vorgenommen, die mit Ausnahme der CGU Holz DACH/Eastern (vormals Holzlösungen) auf den prognostizierten Cashflows über die nächsten fünf Jahre basieren. Die Cashflows nach den fünf Planjahren wurden mittels einer ewigen Wachstumsrate extrapoliert.

Die verwendeten Zahlen basieren auf einem Budgetjahr und vier Planjahren. Sämtliche verwendeten Planzahlen waren Teil des im Herbst 2025 vom Verwaltungsrat genehmigten Konzern-Mehrjahresplans.

2025 wurden die folgenden wesentlichen Annahmen zugrunde gelegt:

in %	Lignis	Western/ Iberia	Holz Joro Türen	Holz DACH/ Eastern	Glas
Budgetierte Bruttomarge	65.8	52.8	69.5	59.8	73.7
Ewiges Wachstum	2.5	2.1	1.5	2.0	1.8
Diskontierungssatz	12.3	13.2	13.0	11.4	11.3

Die budgetierten Bruttomargen basieren auf zukünftigen Markteinschätzungen sowie beschlossenen und eingeleiteten Optimierungsmaßnahmen. Die Wachstumsraten für das ewige Wachstum basieren auf den allgemeinen Erwartungen in diesen Industriesektoren. Die verwendeten Diskontierungssätze wurden vor Steuern berechnet und beinhalten die spezifischen Risiken der entsprechenden CGU.

Für die CGU Holz DACH/Eastern wurde ein Zeithorizont von zehn Jahren angewendet, bestehend aus einem Budgetjahr und vier Planjahren mit anschliessender Überleitung von weiteren fünf Jahren auf die Residualwerte. Der Einbruch der Baukonjunktur insbesondere in Deutschland führte zu einem Einbruch der Nachfrage nach Türen. Das fertig gestellte hochautomatisierte Werk der Zukunft in Deutschland wird aufgrund dieses Nachfrageeinbruchs die volle Wertschöpfung und entsprechende Kapazitätsauslastung erst nach den ersten fünf Planjahren erreichen, sodass fünf zusätzliche Jahre verwendet worden sind.

Basierend auf einer für möglich gehaltenen Änderung einer wesentlichen Annahme wurden bei den Sensitivitätsanalysen 2025 höhere Diskontierungssätze, tiefere EBITDA, tiefere Bruttomargen und tiefere ewige Wachstumsraten verwendet, die einzig bei der CGU Holz DACH/Eastern zu einem möglichen Impairment führen könnten.

Weitere wesentliche Annahmen beim Impairmenttest der CGU Holz DACH/Eastern beinhalten eine jährliche durchschnittliche Wachstumsrate von 5.9% bis 2030 und von 4.7% bis 2035 sowie eine EBITDA-Margen-Entwicklung auf 15.8% bis 2030 und auf 17.6% bis 2035.

Der geschätzte realisierbare Wert der CGU Holz DACH/Eastern übersteigt deren Buchwert um CHF 98 Mio. (Vorjahr: CHF 81 Mio.). Bei einer Erhöhung des Diskontierungssatzes von 11.4% auf 12.9% wäre der kalkulierte Wert gleich dessen Buchwert. Eine Verminderung der budgetierten Bruttomarge von 59.8% auf 55.8% hätte zu einem Impairment von CHF 81 Mio. geführt. Bei einer Verminderung der budgetierten Bruttomarge von 59.8% auf 57.7% wäre der kalkulierte Wert gleich dessen Buchwert. Eine 20%ige Verminderung des EBITDA hätte zu einem Impairment von CHF 45 Mio. geführt. Bei einer 13.7%igen Verminderung des EBITDA wäre der kalkulierte Wert gleich dessen Buchwert. Eine 20%ige Verminderung des EBITDA bei gleichzeitiger Verminderung des ewigen Wachstums von 2.0% auf 1.5% hätte zu einem Impairment von CHF 64 Mio. geführt. Bei einer 12.2%igen Verminderung des EBITDA und einem ewigen Wachstum von 1.75% wäre der kalkulierte Wert gleich dessen Buchwert.



### Goodwill Impairmenttests 2024

Bei der Nutzwertberechnung für die jährlichen Impairmenttests 2024 wurden die folgenden wesentlichen Annahmen zugrunde gelegt:

in %	Lignis	Dimoldura	Joro Türen	Holzlösungen	Glaslösungen
Budgetierte Bruttomarge	64.8	52.6	69.8	58.4	74.5
Ewiges Wachstum	2.0	1.5	1.8	2.0	1.8
Diskontierungssatz	11.4	12.5	11.6	10.4	10.5

Die budgetierten Bruttomargen basierten auf zukünftigen Markteinschätzungen sowie beschlossenen und eingeleiteten Optimierungsmassnahmen. Die Wachstumsraten für das ewige Wachstum basierten auf den allgemeinen Erwartungen in diesen Industriesektoren. Die verwendeten Diskontierungssätze wurden vor Steuern berechnet und beinhalteten die spezifischen Risiken der entsprechenden CGU.

Für die CGU Holzlösungen wurde ein Planungshorizont von zehn Jahren angewendet, bestehend aus einem Budgetjahr und vier Planjahren mit anschliessender Überleitung von weiteren fünf Jahren auf die Residualwerte. Der Einbruch der Baukonjunktur insbesondere in Deutschland führte zu einem Einbruch der Nachfrage nach Türen. Das sich in der Fertigstellung befindliche hochautomatisierte Werk der Zukunft in Deutschland wird aufgrund dieses Nachfrageeinbruchs die volle Wertschöpfung und entsprechende Kapazitätsauslastung erst nach den ersten fünf Planjahren erreichen, sodass fünf weitere Planjahre verwendet worden sind.

Basierend auf einer für möglich gehaltenen Änderung einer wesentlichen Annahme wurden bei den Sensitivitätsanalysen 2024 höhere Diskontierungssätze, tiefere EBITDA, tiefere

Bruttomargen und tiefere ewige Wachstumsraten verwendet, die einzig bei der CGU Holzlösungen zu einem möglichen Impairment hätten führen können.

Weitere wesentliche Annahmen beim Impairmenttest der CGU Holzlösungen beinhalteten eine jährliche durchschnittliche Wachstumsrate von 6.2% bis 2029 und von 5.0% bis 2034 sowie eine EBITDA-Margen-Entwicklung auf 13.9% bis 2029 und auf 16.0% bis 2034.

Bei einer Erhöhung des Diskontierungssatzes von 10.4% auf 11.4% wäre der kalkulierte Wert gleich dessen Buchwert. Eine Verminderung der budgetierten Bruttomarge von 58.4% auf 51.4% hätte bei der CGU Holzlösungen zu einem Impairment von CHF 47 Mio. geführt. Eine 20%ige Verminderung des EBITDA hätte zu einem Impairment von CHF 45 Mio. geführt. Bei einer 13.3%igen Verminderung des EBITDA wäre der kalkulierte Wert gleich dessen Buchwert. Eine 20%ige Verminderung des EBITDA bei gleichzeitiger Verminderung des ewigen Wachstums von 2.0% auf 1.5% hätte zu einem Impairment von CHF 70 Mio. geführt. Bei einer 11.6%igen Verminderung des EBITDA und einem ewigen Wachstum von 1.75% wäre der kalkulierte Wert gleich dessen Buchwert.



#### 41. Akquisitionen

Im Zusammenhang mit den unter Anmerkung 3 aufgeführten Unternehmen wurden die folgenden Aktiven und Verbindlichkeiten zum Fair Value bewertet:

##### Akquisitionen 2025

###### Rüthener Zargenbau GmbH

in 1 000 CHF	Fair Value
<b>Aktiven</b>	
Flüssige Mittel	192
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	374
Übrige Forderungen	37
Warenvorräte	516
Laufende Steuerguthaben	19
Sachanlagen	2 646
Nutzungsrechte	162
Immaterielle Anlagen	1 078
<b>Total Aktiven</b>	<b>5 024</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91
Übrige Verbindlichkeiten	171
Finanzverbindlichkeiten	666
Verbindlichkeiten aus Leasing	162
Passive Rechnungsabgrenzungen	197
Laufende Steuerverbindlichkeiten	15
Übrige Rückstellungen	19
Rückstellungen für latente Steuern	3
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>1 324</b>
<b>Erworbene Nettoaktiven</b>	<b>3 700</b>

Kosten der Akquisition	
Kaufpreis in bar	2 992
Kaufpreis in Eigenkapitalinstrumenten	336
Aufgeschobene Kaufpreiszahlung	372
<b>Total Kosten</b>	<b>3 700</b>
<b>Der Geldfluss aus dieser Transaktion ist wie folgt:</b>	
Kaufpreis	2 992
Übernommene flüssige Mittel	- 192
Ablösung von Gesellschafterdarlehen	666
<b>Nettogeldabfluss aus der Transaktion</b>	<b>3 466</b>

Per 09.10.2025 hat Arbonia 100% der Rüthener Zargenbau GmbH, DE-Rüthen übernommen. Rüthener Zargenbau ist spezialisiert auf Metall-Sonderzargen in Deutschland, welche im Objektvertrieb, insbesondere in Krankenhäusern, Schulen, Wohnheimen etc., genutzt werden. In der Vergangenheit hat Arbonia Metallzargen zu einem grossen Teil extern zugekauft. Der Kaufpreis betrug CHF 3.7 Mio. und CHF 0.7 Mio. für die Ablösung von Gesellschafterdarlehen, wovon insgesamt CHF 3.7 Mio. in bar und CHF 0.3 Mio. in Arbonia Aktien beglichen worden sind. Die aufgeschobene Kaufpreiszahlung von CHF 0.4 Mio. wird je hälftig 2026 und 2027 ausbezahlt. Ab dem Zeitpunkt der Kontrollübernahme hat Rüthener Zargenbau einen Nettoumsatz von CHF 1.4 Mio. und einen Gewinn von CHF 0.03 Mio. zum Konzernergebnis beigesteuert. Wäre der Erwerb bereits per 01.01.2025 erfolgt, hätte der Nettoumsatz CHF 5.2 Mio. und der Gewinn CHF 0.2 Mio. betragen. Der Bruttobuchwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug CHF 0.4 Mio. und es wurden keine Forderungen als uneinbringbar betrachtet. Die direkt zurechenbaren Akquisitionskosten betragen CHF 0.1 Mio. und sind im übrigen Betriebsaufwand 2025 enthalten.

###### Cicomol S.A.

in 1 000 CHF	Fair Value
<b>Aktiven</b>	
Flüssige Mittel	3 475
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 914
Übrige Forderungen	56
Warenvorräte	2 094
Sachanlagen	2 935
Nutzungsrechte	1 605
Immaterielle Anlagen	12 177
Finanzanlagen	13
<b>Total Aktiven</b>	<b>25 270</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	695
Vertragliche Verbindlichkeiten	510
Übrige Verbindlichkeiten	429
Verbindlichkeiten aus Leasing	1 621
Passive Rechnungsabgrenzungen	487
Laufende Steuerverbindlichkeiten	246
Rückstellungen für latente Steuern	3 095
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>7 083</b>
<b>Erworbene Nettoaktiven</b>	<b>18 187</b>
Goodwill	10 310
<b>Kaufpreis</b>	<b>28 498</b>
<b>Kosten der Akquisition</b>	
Kaufpreis in bar	21 991
Aufgeschobene Kaufpreiszahlung	6 507
<b>Total Kosten</b>	<b>28 498</b>

**Der Geldfluss aus dieser Transaktion ist wie folgt:**

Kaufpreis	21 991
Übernommene flüssige Mittel	– 3 475
<b>Nettogeldabfluss aus der Transaktion</b>	<b>18 516</b>

Per 15.10.2025 hat Arbonia 100% der Cicomol S.A., PT-Seiça, übernommen. Cicomol verfügt besonders im Segment der Premium CPL-Innentüren und -Zargen sowie im Bereich Design- und Spezialtüren für den Fachhandel und das Projektgeschäft über eine starke Marktstellung. Der portugiesische Markt von Cicomol ist komplementär zu den bestehenden Absatzmärkten der Arbonia mit hohen Wachstumsaussichten beim Neubau wie auch bei der Renovation. Der Kaufpreis betrug CHF 28.5 Mio., wovon CHF 22.0 Mio. in bar beglichen worden ist. Die aufgeschobene Kaufpreiszahlung von CHF 6.5 Mio. wird je hälftig im Juli 2026 und April 2027 ausbezahlt. Ab dem Zeitpunkt der Kontrollübernahme hat Cicomol einen Nettoumsatz von CHF 3.5 Mio. und einen Gewinn von CHF 0.8 Mio. zum Konzernergebnis beigesteuert. Wäre der Erwerb bereits per 01.01.2025 erfolgt, hätte der Nettoumsatz CHF 13.9 Mio. und der Gewinn unter Berücksichtigung der Amortisationen auf immateriellen Werten aus der Akquisition CHF 2.8 Mio. betragen. Der Bruttobuchwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug CHF 3.7 Mio., wovon CHF 0.8 Mio. als uneinbringbare Forderungen betrachtet wurden. Die direkt zurechenbaren Akquisitionskosten betragen CHF 0.3 Mio. und sind im übrigen Betriebsaufwand 2025 enthalten. Der Goodwill dieser Akquisition ist darauf zurückzuführen, dass gewisse immaterielle Werte die Aktivierungskriterien von IFRS 3 «Unternehmenszusammenschlüsse» per Erwerbszeitpunkt nicht erfüllten. Der Goodwill enthält die erwarteten Synergiepotenziale innerhalb des Segments Türen. Die Arbonia verspricht sich insbesondere Vertriebssynergien in Spanien, Portugal und Frankreich, durch die Erweiterung der starken Präsenz von

Dimoldura mit Weisslaktüren und im DIY-Bereich um CPL-Türen und -Zargen von Cicomol. Des Weiteren enthält der Goodwill das Knowhow der Arbeitskräfte.

2025 wurden aufgeschobene Kaufpreiszahlungen für CICSA und Interwand über CHF 0.9 Mio. fällig und bezahlt.

**Akquisitionen 2024****Dimoldura Gruppe**

in 1 000 CHF	Fair Value
<b>Aktiven</b>	
Flüssige Mittel	3 422
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17 750
Übrige Forderungen	679
Warenvorräte	22 559
Laufende Steuerguthaben	116
Sachanlagen	10 821
Nutzungsrechte	9 178
Immaterielle Anlagen	54 806
Latente Steuerguthaben	172
Finanzanlagen	215
<b>Total Aktiven</b>	<b>119 719</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18 744
Übrige Verbindlichkeiten	4 301
Finanzverbindlichkeiten	18 491
Verbindlichkeiten aus Leasing	9 176
Laufende Steuerverbindlichkeiten	2 879
Übrige Rückstellungen	104
Rückstellungen für latente Steuern	13 969

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen	547
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>68 210</b>

<b>Erworbene Nettoaktiven</b>	<b>51 508</b>
Goodwill	38 847
<b>Kaufpreis</b>	<b>90 355</b>

**Der Geldfluss aus dieser Transaktion ist wie folgt:**

Kaufpreis	90 355
Übernommene flüssige Mittel	– 3 422
<b>Nettogeldabfluss aus der Transaktion</b>	<b>86 933</b>

Per 16.05.2024 hatte Arbonia 100% der Dimoldura Gruppe, ES-Toledo, übernommen. Dimoldura ist Marktführerin im Bereich Holz-Innentüren in Spanien und verfügt über eine starke Marktpräsenz in Portugal und Frankreich. Die Märkte von Dimoldura sind folglich komplementär zu den bestehenden Absatzmärkten des Segments Türen. Mit der Akquisition erweitert Arbonia ausserdem ihre Präsenz im Objekt- und DIY-Geschäft. Der Kaufpreis in bar betrug CHF 90.4 Mio. Ab dem Zeitpunkt der Kontrollübernahme hatte Dimoldura einen Nettoumsatz von CHF 70.3 Mio. und einen Gewinn von CHF 0.8 Mio. zum Konzernergebnis 2024 beigesteuert. Wäre der Erwerb bereits per 01.01.2024 erfolgt, hätte der Nettoumsatz für 2024 CHF 112.0 Mio. und der Gewinn unter Berücksichtigung der Amortisationen auf immateriellen Werten aus der Akquisition CHF 2.5 Mio. betragen. Der Bruttobuchwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug CHF 18.0 Mio., wovon CHF 0.3 Mio. als uneinbringbare Forderungen betrachtet wurden. Die direkt zurechenbaren Akquisitionskosten betragen CHF 1.2 Mio. und sind im übrigen Betriebsaufwand 2024 enthalten. Der Goodwill dieser Akquisition ist darauf zurückzuführen, dass gewisse immaterielle Werte die Aktivierungskriterien von IFRS 3 «Unternehmenszusammenschlüsse» per Erwerbszeitpunkt



nicht erfüllten. Der Goodwill enthält die erwarteten Synergiepotenziale innerhalb des Segments Türen. Mit der Akquisition der Dimoldura-Gruppe erweitert Arbonia ihre geografische Präsenz und erhält Zugang zu Südeuropa, einem Markt, in dem Arbonia vor der Transaktion kaum tätig und präsent war. Neben neuen Märkten und einer grösseren geografischen Abdeckung erweitert Arbonia auch ihr Produktportfolio, das sie bestehenden und neuen Kunden anbieten kann. Des Weiteren enthält der Goodwill das Know-how der Arbeitskräfte.

### Lignis s.r.o.

in 1 000 CHF	Fair Value
<b>Aktiven</b>	
Flüssige Mittel	989
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 436
Übrige Forderungen	176
Warenvorräte	1 405
Aktive Rechnungsabgrenzungen	33
Sachanlagen	5 603
Nutzungsrechte	277
Immaterielle Anlagen	8 353
<b>Total Aktiven</b>	<b>21 273</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	607
Übrige Verbindlichkeiten	272
Finanzverbindlichkeiten	1 070
Verbindlichkeiten aus Leasing	277
Passive Rechnungsabgrenzungen	462
Laufende Steuerverbindlichkeiten	112
Übrige Rückstellungen	39

Rückstellungen für latente Steuern	2 147
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>4 986</b>
<b>Erworbene Nettoaktiven</b>	<b>16 286</b>
Goodwill	4 368
<b>Kaufpreis</b>	<b>20 654</b>
<b>Kosten der Akquisition</b>	
Kaufpreis in bar	19 647
Kaufpreis in Eigenkapitalinstrumenten	1 008
<b>Total Kosten</b>	<b>20 654</b>
<b>Der Geldfluss aus dieser Transaktion ist wie folgt:</b>	
Kaufpreis	19 647
Übernommene flüssige Mittel	– 989
<b>Nettogeldabfluss aus der Transaktion</b>	<b>18 657</b>

Per 01.07.2024 hatte Arbonia 100% der Lignis s.r.o., CZ-Koryčany, übernommen. Lignis ist ein Spezialist für Funktionstüren und bedient inkl. Montage das Objektgeschäft. Lignis ist der einzige Türenhersteller in Tschechien, der das gesamte Produktportfolio, von der Standard- bis zur Funktionstür aus Holz und Metall, anbieten kann. Arbonia wird durch diese Akquisition zum zweitgrössten Anbieter in Tschechien und der Slowakei. Der Kaufpreis betrug CHF 20.7 Mio., wovon CHF 19.7 Mio. in bar und CHF 1.0 Mio. in Arbonia Aktien beglichen worden sind. Ab dem Zeitpunkt der Kontrollübernahme hatte Lignis einen Nettoumsatz von CHF 6.6 Mio. und einen Gewinn von CHF 0.2 Mio. zum Konzernergebnis 2024 beigesteuert. Wäre der Erwerb bereits per 01.01.2024 erfolgt, hätte der Nettoumsatz für 2024 CHF 13.0 Mio. und der Gewinn unter Berücksichtigung der Amortisationen auf immateriellen Werten aus der Akquisition CHF 0.3 Mio. betragen. Der Bruttobuchwert der Forderungen aus

Lieferungen und Leistungen betrug CHF 4.5 Mio., wovon CHF 0.1 Mio. als uneinbringbare Forderungen betrachtet wurden. Die direkt zurechenbaren Akquisitionskosten betragen CHF 0.3 Mio. und sind im übrigen Betriebsaufwand 2024 enthalten. Der Goodwill dieser Akquisition ist darauf zurückzuführen, dass gewisse immaterielle Werte die Aktivierungskriterien von IFRS 3 «Unternehmenszusammenschlüsse» per Erwerbszeitpunkt nicht erfüllten. Der Goodwill enthält hauptsächlich die erwarteten Synergiepotenziale innerhalb des Segments Türen. Des Weiteren enthält der Goodwill das Knowhow der Arbeitskräfte.

2024 wurden aufgeschobene Kaufpreiszahlungen für Joro, CICSA und Interwand über CHF 1.8 Mio. fällig und bezahlt.



## 42. Finanzverbindlichkeiten

Die Arbonia hatte am 03.11.2020 einen Konsortialkredit über einen Kreditrahmen von CHF 250 Mio. aufgenommen. Dieser von einem in- und ausländischen Bankenkonsortium arrangierte Kredit weist eine Laufzeit von fünf Jahren auf, mit der Option, den Vertrag zwei Mal um je ein Jahr zu verlängern. 2021 wurde die erste und 2022 die zweite Verlängerungsoption ausgeübt, sodass die Laufzeit nun bis 2027 geht. Aufgrund des erfolgten Verkaufs der Division Climate reduzierte sich der Konsortialkredit im ersten Halbjahr 2025 auf einen Kreditrahmen von CHF 150 Mio., wurde aber im Dezember 2025 auf CHF 200 Mio. erhöht.

Für die Finanzierung von Akquisitionen hatte Arbonia im 2024 einen Überbrückungskredit in Höhe von EUR 100 Mio. aufgenommen. Dieser wurde zu EUR 80 Mio. beansprucht. Nach dem erfolgten Verkauf der Division Climate wurde dieser vollständig zurückbezahlt.

Am 20.04.2025 erfolgte die Rückzahlung der zweitletzten Tranche des Schuldscheindarlehens über EUR 55 Mio.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Schuldscheindarlehen	9 314	61 178
Konsortialkredit	125 491	198 824
Überbrückungskredit		75 296
Bankdarlehen	10 704	11 918
Bankkontokorrente	6 234	7 962
<b>Total</b>	<b>151 743</b>	<b>355 178</b>

Der Konsortialkredit beinhaltet den Verschuldungsgrad als Covenant. Bei Nichteinhaltung des Covenant können die Banken jederzeit die sofortige Rückzahlung ihres ausstehenden Anteils verlangen. Die Arbonia hat 2025 und 2024 den Covenant eingehalten.

Die Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten sind wie folgt:

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Innerhalb eines Jahres	135 486	337 731
In 1 bis 5 Jahren	15 982	17 447
Über 5 Jahre	275	
<b>Total</b>	<b>151 743</b>	<b>355 178</b>

Die effektiven Zinssätze für die Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag lauten wie folgt:

	31.12.2025	
	CHF	EUR
Finanzverbindlichkeiten	1.9%	3.1%

	31.12.2024	
	CHF	EUR
Finanzverbindlichkeiten	2.6%	3.9%

Der Konsortialkredit sowie die Bankkontokorrente und ein Grossteil der Bankdarlehen sind variabel verzinslich, wohingegen das Schuldscheindarlehen fest verzinslich ist.

Die Buchwerte der Finanzverbindlichkeiten lauten auf folgende Währungen:

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
CHF	105 000	180 005
EUR	46 743	175 173
<b>Total</b>	<b>151 743</b>	<b>355 178</b>



### 43. Finanzinstrumente

Die vertraglich vereinbarten undiskontierten Zins- und Amortisationszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten sind wie folgt:

in 1 000 CHF	31.12.2025						
	Buchwert	Vertragliche Cashflows	bis 6 Monate	7 bis 12 Monate	in 1 bis 2 Jahren	in 2 bis 5 Jahren	über 5 Jahre
<b>Nicht-derivative Finanzinstrumente</b>							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48 318	48 318	48 318				
Übrige Verbindlichkeiten (ohne Derivate)	7 360	7 671	470	3 652	3 549		
Verbindlichkeiten aus Leasing	27 812	34 811	2 980	2 757	4 730	8 862	15 482
Passive Rechnungsabgrenzungen	19 937	19 937	19 192	745			
Finanzverbindlichkeiten	151 743	153 221	134 667	1 789	3 601	12 877	287
<b>Total</b>	<b>255 170</b>	<b>263 958</b>	<b>205 627</b>	<b>8 943</b>	<b>11 880</b>	<b>21 739</b>	<b>15 769</b>

in 1 000 CHF	31.12.2024						
	Buchwert	Vertragliche Cashflows	bis 6 Monate	7 bis 12 Monate	in 1 bis 2 Jahren	in 2 bis 5 Jahren	über 5 Jahre
<b>Nicht-derivative Finanzinstrumente</b>							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45 126	45 126	45 126				
Übrige Verbindlichkeiten (ohne Derivate)	1 110	1 110	532	578			
Verbindlichkeiten aus Leasing	19 315	22 654	2 868	2 166	3 654	5 915	8 051
Passive Rechnungsabgrenzungen	21 312	21 312	21 130	182			
Finanzverbindlichkeiten	355 178	358 008	337 907	1 855	5 505	12 311	430
<b>Total</b>	<b>442 041</b>	<b>448 210</b>	<b>407 563</b>	<b>4 781</b>	<b>9 159</b>	<b>18 226</b>	<b>8 481</b>

Fremdwährungsbestände wurden zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei den Zinszahlungen mit variablen Zinssätzen wurden jeweils die am Bilanzstichtag gültigen Konditionen zugrunde gelegt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühestmöglichen Fälligkeitsband zugeordnet.



#### 44. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

Der Zusammenhang der relevanten Bilanzpositionen mit den Bewertungskategorien nach IFRS 9 und die Bewertung von Finanzinstrumenten zum Fair Value sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich. Die Tabelle enthält keine Informationen zum Fair Value für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt. Es sind ebenso keine Angaben zum Zeitwert von Leasingverbindlichkeiten zu machen.

in 1 000 CHF	FA AC	FL AC	Buchwert	31.12.2025 Fair Value Ebene 2
Flüssige Mittel	26 841		26 841	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52 173		52 173	
Übrige Forderungen (ohne Derivate)	434		434	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3 182		3 182	
Übrige Finanzanlagen	594		594	
<b>Aktiven</b>	<b>83 225</b>		<b>83 225</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		48 318	48 318	
Übrige Verbindlichkeiten (ohne Derivate)		7 360	7 360	
Verbindlichkeiten aus Leasing		27 812	27 812	
Passive Rechnungsabgrenzungen		19 937	19 937	
Schuldscheindarlehen		9 314	9 314	9 080
Konsortialkredit		125 491	125 491	
Bankdarlehen		10 704	10 704	
Bankkontokorrente		6 234	6 234	
<b>Passiven</b>		<b>255 171</b>	<b>255 171</b>	



in 1 000 CHF	FA Sicherungs- instrumente	FA AC	FL AC	Buchwert	31.12.2024	
					Ebene 2	Fair Value Ebene 3
Flüssige Mittel		23 639		23 639		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		46 072		46 072		
Derivative Finanzinstrumente	5 185			5 185		5 185
Übrige Forderungen (ohne Derivate)		408		408		
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 463		2 463		
Übrige Finanzanlagen		578		578		
<b>Aktiven</b>	<b>5 185</b>	<b>73 160</b>		<b>78 345</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			45 126	45 126		
Übrige Verbindlichkeiten (ohne Derivate)			1 110	1 110		
Verbindlichkeiten aus Leasing			19 315	19 315		
Passive Rechnungsabgrenzungen			21 312	21 312		
Schuldscheindarlehen			61 178	61 178	60 846	
Konsortialkredit			198 824	198 824		
Überbrückungskredit			75 296	75 296		
Bankdarlehen			11 918	11 918		
Bankkontokorrente			7 962	7 962		
<b>Passiven</b>			<b>442 040</b>	<b>442 040</b>		

Die Abkürzungen in der Kopfzeile dieser Übersicht sind unter Anmerkung 9 «Finanzinstrumente» auf [Seite 185](#) erläutert.

Der angegebene Fair Value finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, welcher der Arbonia für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt würde, ermittelt. Der Fair Value der Finanzverbindlichkeiten ist in der Hierarchiestufe der Ebene 2 zugeordnet.

Die derivativen Finanzinstrumente im Vorjahr betreffen den im 2024 abgeschlossenen Deal Contingent Forward ([siehe Anmerkung 54](#)). Die Ermittlung des Fair Values erfolgte durch die Bank, mit der die Transaktion eingegangen wurde. Das Instrument wurde der Hierarchiestufe 3 zugewiesen. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage von am Markt beobachtbaren Faktoren wie Terminalsätzen, Zinskurven und Volatilitäten. Darüber hinaus wurde die Eintrittswahrscheinlichkeit des geplanten Verkaufs der Division Climate als nicht beobachtbarer Faktor berücksichtigt. Mit dem Vollzug des Verkaufs Climate am 26.02.2025 wurde der kumulierte Gewinn

aus diesem Instrument in Höhe von CHF 4.3 Mio. aus dem sonstigen Ergebnis in die Erfolgsrechnung umgegliedert ([siehe Anmerkung 36/ 50](#)). Im 2024 resultierten keine Gewinne/ Verluste aus Finanzinstrumenten der Ebene 3.

Im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr fanden keine Übertragungen zwischen den Ebenen statt.

**45. Übrige Rückstellungen**

in 1 000 CHF

	Garantien / Gewährleistun- gen	Personal	Restruktu- rierungen	Belastende Aufträge Objektgeschäft	Übrige	Total
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>2 789</b>	<b>4 629</b>	<b>515</b>		<b>326</b>	<b>8 259</b>
Währungsdifferenzen	28	63	11		9	111
Veränderung Konsolidierungskreis	38				105	143
Bildung	1 397	911	119		76	2 503
Verwendung	- 1 363	- 1 189	- 506		- 143	- 3 201
Auflösung	- 241	- 155				- 396
Umgliederung Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräusserung gehaltenen Vermögenswerten					571	571
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>2 648</b>	<b>4 259</b>	<b>139</b>		<b>944</b>	<b>7 990</b>
Währungsdifferenzen	- 16	- 39	- 7		- 4	- 66
Veränderung Konsolidierungskreis	19					19
Bildung	1 470	1 070	834	124	249	3 747
Verwendung	- 1 102	- 1 278	- 138		- 188	- 2 706
Auflösung	- 562	- 58		- 13	- 849	- 1 482
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>2 457</b>	<b>3 954</b>	<b>828</b>	<b>111</b>	<b>152</b>	<b>7 502</b>
davon kurzfristig 31.12.2024	2 128	570	139		205	3 042
davon kurzfristig 31.12.2025	1 938	604	828	111	116	3 597



Die Verwendung der kurzfristigen Rückstellungen wird im Jahr 2026 erwartet. Die Verwendung der langfristigen Rückstellungen wird wie folgt erwartet:

in 1 000 CHF

	Garantien / Gewährleistungen	Personal	Restrukturierungen	Belastende Aufträge Objektgeschäft	Übrige	Total
In 1 bis 5 Jahren	519	2 774			36	3 329
Über 5 Jahre		576				576

#### Garantien / Gewährleistungen

Die Garantierückstellungen werden pro Auftrag ermittelt. Falls dies wegen der hohen Anzahl von Aufträgen nicht praktikabel ist, werden Richtsätze angewandt, die auf der Erfahrung der Vergangenheit beruhen.

#### Personal

Die Rückstellungen im Personalbereich beinhalten insbesondere Rückstellungen für Altersteilzeitvereinbarungen.

#### Restrukturierungen

Die Restrukturierungen betreffen strukturelle Anpassungen und laufende Optimierungsprogramme.

#### Übrige

Die übrigen Rückstellungen beinhalten unter anderem Kosten für Umweltrisiken, Rechtsfälle sowie Risiken, die durch die Ausübung der normalen Geschäftstätigkeit anfallen können.



#### 46. Latente Steuern

Für alle Abweichungen zwischen den steuerrechtlich relevanten und den konzernerheitlich festgelegten Werten der Aktiven und Passiven werden wie folgt latente Steuern gebildet:

in 1 000 CHF	31.12.2025		31.12.2024	
	Latente Guthaben	Latente Schulden	Latente Guthaben	Latente Schulden
<b>Aktiven</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 085	91	1 046	53
Übrige Forderungen		87		40
Warenvorräte	429	258	851	98
Sachanlagen und Nutzungsrechte	1 705	14 761	1 827	13 080
Renditeliegenschaften				120
Immaterielle Anlagen	4 253	29 060	5 048	31 802
Überschüsse aus Personalvorsorge und Finanzanlagen	136	6 164	147	12 498
<b>Passiven</b>				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3 583	2 978	1 123	4 795
Langfristige Verbindlichkeiten	5 398	340	6 243	1 615
Übrige Rückstellungen	107	281	368	185
Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen	908		1 358	
<b>Latente Steuern aus Bewertungsdifferenzen</b>	<b>17 604</b>	<b>54 020</b>	<b>18 011</b>	<b>64 286</b>
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	17 842		31 690	
Wertberichtigungen von latenten Steuerguthaben	– 10 865		– 14 224	
<b>Latente Steuern vor Verrechnung</b>	<b>24 581</b>	<b>54 020</b>	<b>35 477</b>	<b>64 286</b>
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -schulden	– 11 959	– 11 959	– 20 561	– 20 561
<b>Total latente Steuern</b>	<b>12 622</b>	<b>42 061</b>	<b>14 916</b>	<b>43 725</b>



Von den Überschüssen aus Personalvorsorge und Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurden CHF 2.2 Mio. (Vorjahr: CHF 0.5 Mio.) an latenten Steuern der fortzuführenden Geschäftsbereiche über die Gesamtergebnisrechnung erfasst. Sämtliche weiteren Veränderungen auf den Aktiv- und Passivpositionen über CHF -5.1 Mio. (Vorjahr: CHF -4.3 Mio.) wurden erfolgswirksam über die Erfolgsrechnung gebucht. Die wesentlichsten Positionen davon entfielen mit CHF -2.8 Mio. (Vorjahr: CHF -3.3 Mio.) an temporären Differenzen auf immaterielle Werte aus Akquisitionen, CHF -1.1 Mio. (Vorjahr: CHF 0.9 Mio.) auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, CHF -0.5 Mio. auf Steuersatzänderungen sowie CHF 0.3 Mio. (Vorjahr: CHF -2.1 Mio.) auf die Wertminderung resp. Aktivierung von Verlustvorträgen.

Latente Steuerguthaben für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist.

Im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochtergesellschaften bestehen temporäre Differenzen von CHF 67.3 Mio. (Vorjahr: CHF 28.2 Mio.), für welche die Arbonia nach den Ausnahmebestimmungen von IAS 12 keine latenten Steuerpassiven gebildet hat. Es bestehen sowohl für 2025 wie auch 2024 keine abzugsfähigen temporären Differenzen, auf denen keine latenten Steueraktiven gebildet worden sind.

Daraus ergibt sich die folgende Entwicklung der Nettoposition der latenten Steuern:

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Stand 01.01.</b>	<b>28 809</b>	<b>25 475</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	3 098	15 944
Veränderung über das sonstige Ergebnis	2 216	476
Erfolgswirksame Veränderungen	- 4 994	- 4 255
Umgliederung zur Veräusserung gehaltener Vermögenswerte		- 31
Umgliederung Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräusserung gehaltenen Vermögenswerten	423	- 8 540
Währungsdifferenzen	- 113	- 260
<b>Stand 31.12.</b>	<b>29 439</b>	<b>28 809</b>

Die im 2024 in der Umgliederung Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräusserung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesenen CHF -8.5 Mio. beziehen sich auf den Carve-Out des Bereichs Glas bei der Kermi GmbH ([siehe auch Anmerkung 37](#)).

<b>Nicht aktivierte steuerliche Verlustvorträge in 1 000 CHF</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Steuerliche Verlustvorträge	77 426	181 286
davon unter den latenten Ertragssteuern berücksichtigt	- 27 206	- 94 647
<b>Unberücksichtigte steuerliche Verlustvorträge</b>	<b>50 220</b>	<b>86 639</b>
<b>Davon verfallen:</b>		
In 1 bis 5 Jahren	5 192	647
In über 5 Jahren	45 028	85 992
<b>Total</b>	<b>50 220</b>	<b>86 639</b>
<b>Steuereffekt auf unberücksichtigten steuerlichen Verlustvorträgen</b>	<b>10 865</b>	<b>14 224</b>
davon entfallen auf Steuersätze unter 15.0%	2 159	9 804
davon entfallen auf Steuersätze zwischen 15.0% und 20.0%	1 173	306
davon entfallen auf Steuersätze zwischen 20.1% und 25.0%	611	661
davon entfallen auf Steuersätze zwischen 25.1% und 30.0%	6 922	3 453



#### 47. Pensionsverpflichtungen

##### Vorsorgepläne in der Schweiz

Die Schweizer Pläne bezwecken die Umsetzung der gesetzlich geregelten beruflichen Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge gemäss BVG, welche die Mitarbeitenden planmässig gegen die Risiken Alter, Tod und Invalidität absichert. Es sind teilautonome Vorsorgestiftungen, d. h. die Stiftungen tragen das Risiko Alter vollumfänglich selber. Die Risiken Invalidität und Tod werden ganz (kongruente Rückdeckung) oder teilweise (Stop-Loss-Versicherung) bei schweizerischen Versicherungsgesellschaften rückgedeckt. Die Vorsorgepläne geben den Arbeitnehmern eine Wahlmöglichkeit bezüglich der Höhe der von ihnen jährlich zu entrichtenden Beiträge. Die Beiträge der Arbeitnehmer werden als Prozentsatz des beitragspflichtigen Salärs festgelegt und monatlich in Abzug gebracht. Die Altersrente errechnet sich durch Multiplikation des im Rücktrittsalter vorhandenen Alterssparkapitals mit dem im Rücktrittsalter geltenden reglementarischen Umwandlungssatz. Arbeitnehmer können ferner die gesamte oder einen Teil der Altersrente in Kapitalform beziehen. Die Todesfall- und Invaliditätsleistungen sind in Prozenten des versicherten Lohnes festgelegt.

Bei den Schweizer Vorsorgeeinrichtungen ist der Stiftungsrat gemäss Gesetz das oberste Organ der Stiftung. Die Aufgaben des Stiftungsrats sind im BVG und in den Reglementen der Stiftungen festgelegt. Der Stiftungsrat nimmt die Gesamtleitung wahr und trägt die Gesamtverantwortung. Er setzt sich gemäss den gesetzlichen Bestimmungen aus der gleichen Anzahl von Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern (paritätisch) zusammen, sofern die Stiftung BVG-relevante Vorsorgepläne anbietet.

Die versicherungstechnischen Risiken Alter, Tod und Invalidität sowie das Anlagerisiko werden primär durch die Stiftungen getragen. Werden Aufgaben an Dritte übertragen, so übernehmen diese die entsprechenden Risiken (Versicherungsgesellschaften, externe Pensionskassenverwaltung etc.).

Ein ungünstiger Verlauf der von den teil- und autonomen Stiftungen getragenen Risiken kann nach BVG zu einer Unterdeckung der betroffenen Stiftung führen. Das BVG gestattet eine vorübergehende Unterdeckung, der Stiftungsrat muss jedoch die erforderlichen Sanierungsmassnahmen einleiten, um die Unterdeckung innerhalb von maximal zehn Jahren zu beheben. Es könnten zusätzliche Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge anfallen, wenn der Schweizer Vorsorgeplan eine signifikante Unterdeckung gemäss BVG aufweist. In diesen Fällen wird das Risiko von Arbeitgebern und Arbeitnehmern gleichermaßen getragen und der Arbeitgeber ist gesetzlich nicht verpflichtet, mehr als 50% der zusätzlichen Beiträge zu übernehmen.

Die Anlagestrategie der Schweizer Vorsorgepläne entspricht dem BVG, einschliesslich der Regeln und Vorschriften zur Diversifikation des Planvermögens. Die Beurteilung der Sicherheit in der Vermögensanlage erfolgt bei den teilautonomen Stiftungen insbesondere in Würdigung der gesamten Aktiven und Passiven sowie der Struktur und der zu erwartenden Entwicklung des Versichertenbestandes.

##### Vorsorgepläne in Deutschland

Die betriebliche Altersvorsorge in Deutschland unterliegt dem Betriebsrentengesetz. Als Durchführungsweg wurde bei den deutschen Vorsorgeplänen die Direktzusage gewählt. Zur Finanzierung der Versorgungspläne für zukünftige

Zahlungsverpflichtungen werden Pensionsrückstellungen gemäss den entsprechenden Vorschriften gebildet. Der Arbeitgeber hat den Mitarbeitenden Zusagen gemäss gewisser Leistungsordnungen erteilt. Die Vorsorgepläne sind Leistungszusagen und gewähren den gegenwärtigen und ehemaligen Mitarbeitenden Leistungen im Falle des Erreichens der Altersgrenze, von Invalidität sowie im Falle des Todes. Die jeweils fällig werdenden Leistungen werden direkt bei Fälligkeit von der Gesellschaft an den Begünstigten ausgezahlt.



In der Konzernrechnung sind folgende Beträge enthalten:

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Barwert der Pensionsverpflichtungen mit ausgesondertem Vermögen	104 086	104 499
Beizulegender Zeitwert des ausgesonderten Vermögens	142 755	131 716
<b>Überdeckung</b>	<b>- 38 670</b>	<b>- 27 218</b>
Barwert der Pensionsverpflichtungen ohne ausgesondertes Vermögen	11 445	12 952
<b>Pensionsverpflichtungen netto aus leistungsorientierten Plänen</b>	<b>- 27 224</b>	<b>- 14 265</b>
davon in den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen berücksichtigt	11 445	12 952
davon in den Überschüssen aus Personalvorsorge berücksichtigt	- 38 670	- 27 218

Der Nachweis des Barwerts der Pensionsverpflichtungen errechnet sich wie folgt:

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Stand 01.01.</b>	<b>117 450</b>	<b>110 592</b>
Veränderung Konsolidierungskreis		547
Zinsaufwand	1 434	2 003
Zuwachs der Vorsorgeansprüche	3 708	3 395
Beiträge der Arbeitnehmer	2 181	2 175
Ausbezahlte Leistungen	- 4 196	- 5 430
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Änderung von finanziellen Annahmen	- 4 996	3 942
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne aus erfahrungsbedingten Anpassungen	3 880	- 658
Planabgeltungen/Teilliquidation	- 3 019	
Administrationskosten	60	51
Umgliederung Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräusserung gehaltenen Vermögenswerten	- 849	691
Währungsdifferenzen	- 124	142
<b>Stand 31.12.</b>	<b>115 530</b>	<b>117 450</b>
davon entfallend auf Aktive	82 905	83 898
davon entfallend auf Rentner	30 954	31 426
davon entfallend auf anspruchsberechtigte Ausgeschiedene	1 672	2 127

Der Nachweis des beizulegenden Zeitwerts des Planvermögens errechnet sich wie folgt:

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Stand 01.01.</b>	<b>131 715</b>	<b>123 403</b>
Zinsertrag	1 271	1 734
Rendite des Planvermögens (ohne Zinsertrag)	11 153	6 294
Beiträge des Arbeitgebers	2 418	3 032
Beiträge der Arbeitnehmer	2 181	2 175
Ausbezahlte Leistungen	- 4 196	- 5 430
Planabgeltungen/Teilliquidation	- 2 972	
Umgliederung zur Veräusserung gehaltener Vermögenswerte	1 184	506
<b>Stand 31.12.</b>	<b>142 754</b>	<b>131 715</b>



Der Nachweis der im sonstigen Ergebnis enthaltenen Neubewertung der Pensionsverpflichtungen errechnet sich wie folgt:

in 1 000 CHF	2025	2024
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	- 3 621	3 283
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne aufgegebene Geschäftsbereiche	2 700	- 1 010
Rendite des Planvermögens (ohne Zinsertrag)	- 11 378	- 7 709
<b>Neubewertung der Pensionsverpflichtungen</b>	<b>- 12 300</b>	<b>- 5 436</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2 050	- 2 297

Der Nachweis des Vorsorgeaufwandes errechnet sich wie folgt:

in 1 000 CHF	2025	2024
Zuwachs der Vorsorgeansprüche	3 708	3 395
Nettozinsergebnis	163	268
Administrationskosten	60	51
Planabgeltungen/Teilliquidation	- 47	
<b>Total Nettoaufwand für leistungsorientierte Pläne</b>	<b>3 884</b>	<b>3 715</b>
davon im Personalaufwand der fortzuführenden Geschäftsbereiche berücksichtigt	3 721	3 446
davon im Finanzergebnis der fortzuführenden Geschäftsbereiche berücksichtigt	163	268

Die wichtigsten versicherungstechnischen Annahmen für die Bewertung der Vorsorgeeinrichtungen:

Gewichteter Durchschnitt	2025	2024
<b>Schweiz</b>		
Diskontierungssatz per 31.12.	1.3%	1.0%
Lohnsteigerungen	1.0%	2.0%
Rentenanpassungen	0.0%	0.0%
Sterbetafel	BVG 2020 GT	BVG 2020 GT
<b>Deutschland</b>		
Diskontierungssatz per 31.12.	4.4%	3.6%
Lohnsteigerungen	2.5%	2.6%
Rentenanpassungen	1.9%	2.0%
Sterbetafel	HB 2018 GT	HB 2018 GT



Die Sensitivität der Pensionsverpflichtungen aufgrund Änderungen von wesentlichen Annahmen sieht wie folgt aus:

<b>Einfluss auf Pensionsverpflichtungen</b>	<b>Annahmenänderung</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Diskontierungssatz	- 0.25%	3 701	4 096
	+ 0.25%	- 3 484	- 3 838
Lohnsteigerungen	- 0.25%	- 527	- 563
	+ 0.25%	525	561
Lebenserwartung	+ 1 Jahr	2 203	2 314
	- 1 Jahr	- 2 247	- 2 349
Vorsorgeansprüche 2026 mit Diskontierungssatz	+ 0.25%	- 199	- 219

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Vorsorgepläne beträgt 12.8 Jahre (Vorjahr: 13.9 Jahre).

Die oben aufgeführten Sensitivitätsanalysen basieren auf einer Änderung in einer Annahme, währenddessen alle anderen Annahmen gleich bleiben. In der Realität ist dies eher unwahrscheinlich, da gewisse Annahmen miteinander korrelieren. Bei der Berechnung der Sensitivitäten der Pensionsverpflichtungen mit den wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurde dieselbe Methode (Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen berechnet mit der Anwartschaftsbarwertmethode per Jahresende) wie zur Berechnung der Pensionsverpflichtung in der vorliegenden Konzernrechnung angewendet.



Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens unterteilt sich in folgende Kategorien:

in 1 000 CHF	31.12.2025			31.12.2024		
	kotiert	nicht kotiert	Total	kotiert	nicht kotiert	Total
Flüssige Mittel		4 475	4 475		5 735	5 735
Aktien	55 179		55 179	45 801		45 801
Obligationen	29 944		29 944	26 106		26 106
Immobilien	8 644	36 888	45 532	6 523	40 276	46 799
Andere Vermögenswerte		7 624	7 624		7 274	7 274
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens</b>	<b>93 767</b>	<b>48 987</b>	<b>142 754</b>	<b>78 430</b>	<b>53 285</b>	<b>131 715</b>

Die Kategorie «Andere Vermögenswerte» enthält Vermögen aus seit längerem gekündigten und somit auslaufenden Vollversicherungsverträgen.

Das erwartete Fälligkeitsprofil für Leistungen von Pensionsplänen ohne ausgesondertes Vermögen stellt sich wie folgt dar:

in 1 000 CHF	Innerhalb eines Jahres	in 1 bis 2 Jahren	in 2 bis 5 Jahren	nächste 5 Jahre
Pensionsleistungen	379	408	1 446	3 194

Die erwarteten Beiträge an die Vorsorgeeinrichtungen belaufen sich für das Geschäftsjahr 2026 auf CHF 4.5 Mio. (Vorjahr: CHF 5.3 Mio.). Davon entfallen CHF 2.3 Mio. (Vorjahr: CHF 3.1 Mio.) auf den Arbeitgeber.



#### 48. Aktienkapital

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Titelkategorie	31.12.2025			31.12.2024		
	Anzahl ausgegeben	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF	Anzahl ausgegeben	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF
Namenaktien	69 473 243	0.20	13 894 649	69 473 243	4.20	291 787 621

Die beschlossene und ausgezahlte Dividende resp. Rückzahlung je Aktie belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1.83, aufgeteilt auf CHF 0.30 für das Geschäftsjahr 2023, CHF 0.33 für das Geschäftsjahr 2024 sowie CHF 1.20 als Sonderdividende resp. -rückzahlung.

Am 25.04.2025 hat die Generalversammlung der Arbonia AG u.a. folgende Beschlüsse gefasst:  
Reduktion des Nennwerts der Aktie von CHF 4.20 um einen Nennbetrag von CHF 4.00 auf CHF 0.20 und Ausschüttung des gesamten Nennbetrags von CHF 277'892'972, um den die Kapitalherabsetzung von CHF 291'787'620.60 auf neu CHF 13'894'648.60 erfolgt, an die Aktionäre. Die Nennwert-rückzahlung erfolgte am 05.05.2025.  
Ermächtigung des Verwaltungsrats bis zum 20. April 2028, das Aktienkapital in einem oder mehreren Schritten auf höchstens CHF 16'654'648.60 (obere Grenze) zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 13'800'000 Namenaktien zum Nennwert von je CHF 0.20 und das Aktienkapital in einem oder mehreren Schritten auf nicht weniger als CHF 12'514'648.60 (untere Grenze) zu reduzieren, und zwar entweder durch Vernichtung von höchstens 6'900'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.20 oder durch Reduktion des Nennwerts auf nicht weniger als CHF 0.18. Eine Reduktion und eine Wiedererhöhung können gleichzeitig erfolgen.



<b>Grundlagen zur Berechnung des Konzernergebnis pro Aktie</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Konzernergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen (in 1 000 CHF) nach Minderheiten	– 9 766	2 748
Konzernergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen (in 1 000 CHF) nach Minderheiten	141 633	5 531
Konzernergebnis (in 1 000 CHF)	131 867	8 279
Ausstehende Anzahl Aktien (gewichtet)	69 473 243	69 473 243
Abzüglich Anzahl eigener Aktien (gewichtet)	– 70 277	– 46 202
<b>Ausstehende Anzahl Aktien (gewichtet) zur Berechnung</b>	<b>69 402 966</b>	<b>69 427 041</b>

Es findet keine Verwässerung statt.

**49. Eigene Aktien**

	2025			2024		
	Ø Kurs in CHF	Anzahl Aktien	Betrag in 1 000 CHF	Ø Kurs in CHF	Anzahl Aktien	Betrag in 1 000 CHF
<b>Stand 01.01.</b>	<b>12.85</b>	<b>21 358</b>	<b>274</b>	<b>11.37</b>	<b>122 141</b>	<b>1 389</b>
Abgabe für aktienbasierte Vergütungen	11.09	– 220 141	– 2 441	11.38	– 103 844	– 1 182
Abgabe für Unternehmensakquisitionen	10.66	– 65 225	– 695	12.61	– 79 973	– 1 008
Kauf	10.90	265 000	2 887	12.95	83 034	1 075
Umklassierung in Gewinnreserven			– 15			
<b>Stand 31.12.</b>	<b>9.74</b>	<b>992</b>	<b>10</b>	<b>12.85</b>	<b>21 358</b>	<b>274</b>

Die Abgabe eigener Aktien 2025 für den Kauf der Rütthener Zargenbau GmbH erfolgte zum Durchschnittskurs von CHF 10.66 pro Aktie, der Fair Value betrug zum Kaufzeitpunkt CHF 5.11 pro Aktie (siehe Anmerkung 41). Die Abgabe eigener Aktien für den Kauf der Lignis s.r.o. 2024 erfolgte zum Durchschnittskurs von CHF 12.61 pro Aktie, der Fair Value betrug zum Kaufzeitpunkt CHF 12.60 pro Aktie.



## 50. Sonstiges Ergebnis und andere Reserven

Das sonstige Ergebnis nach Ertragssteuern stellt sich wie folgt dar:

in 1 000 CHF	31.12.2025			31.12.2024		
	Andere Reserven	Gewinnreserven	Total sonstiges Ergebnis	Andere Reserven	Gewinnreserven	Total sonstiges Ergebnis
Neubewertung Pensionsverpflichtungen		12 300	12 300		5 436	5 436
Einfluss latenter Steuern		– 1 922	– 1 922		– 988	– 988
<b>Total der Bestandteile ohne Umgliederung in die Erfolgsrechnung</b>		<b>10 377</b>	<b>10 377</b>		<b>4 448</b>	<b>4 448</b>
Marktbewertung von Finanzinstrumenten aus Hedge Accounting	404		404	14 036		14 036
Hedging Kosten	– 1 249		– 1 249	– 8 851		– 8 851
In Erfolgsrechnung übertragene Ergebnisse aus Hedge Accounting	– 4 340		– 4 340			
Währungsumrechnungsdifferenzen	– 4 562		– 4 562	6 124		6 124
In Erfolgsrechnung übertragene kumulierte Währungsumrechnungsdifferenzen	60 002		60 002			
<b>Total der Bestandteile mit Umgliederung in die Erfolgsrechnung</b>	<b>50 255</b>		<b>50 255</b>	<b>11 309</b>		<b>11 309</b>
<b>Total sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern</b>	<b>50 255</b>	<b>10 377</b>	<b>60 632</b>	<b>11 309</b>	<b>4 448</b>	<b>15 757</b>

Die Marktbewertung von Finanzinstrumenten aus Hedge Accounting und die Hedging Kosten beziehen sich auf den im 2024 abgeschlossenen Deal Contingent Forward. Mit dem Vollzug des Verkaufs Climate wurde im Berichtsjahr das kumulierte Ergebnis aus den anderen Reserven in die Erfolgsrechnung umgegliedert (siehe Anmerkung 54).

**Andere Reserven**

in 1 000 CHF	Hedging- reserve	Währungseinflüsse	Total
<b>Stand 31.12.2023</b>		<b>- 186 304</b>	<b>- 186 304</b>
Marktbewertung von Finanzinstrumenten aus Hedge Accounting	14 036		14 036
Hedging Kosten	- 8 851		- 8 851
Währungseinflüsse		6 124	6 124
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>5 185</b>	<b>- 180 180</b>	<b>- 174 995</b>
Marktbewertung von Finanzinstrumenten aus Hedge Accounting	404		404
Hedging Kosten	- 1 249		- 1 249
In Erfolgsrechnung übertragene Ergebnisse aus Hedge Accounting	- 4 340		- 4 340
Währungseinflüsse		55 440	55 440
<b>Stand 31.12.2025</b>		<b>- 124 740</b>	<b>- 124 740</b>



## 51. Finanzergebnis

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsen Banken und Übrige	699	179
Zinsen auf Nettopensionsvermögen	276	345
<b>Total Zinsertrag</b>	<b>975</b>	<b>524</b>
Einfluss aus Fremdwährungen	1 867	3 731
Kursgewinne derivative Finanzinstrumente	6	
Ergebnisanteil an assoziierten Unternehmen	542	224
Übriger Finanzertrag	6	257
<b>Total übriger Finanzertrag</b>	<b>2 421</b>	<b>4 212</b>
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>3 396</b>	<b>4 736</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsen Banken und Übrige	1 673	1 735
Zinsen Leasing	1 173	689
Zinsen langfristiger Finanzierungen und Konsortialkredit	3 479	8 935
Zinsen auf Nettopensionsverpflichtungen	439	612
Aufzinsung Verbindlichkeiten	58	67
<b>Total Zinsaufwand</b>	<b>6 822</b>	<b>12 038</b>
Bankspesen und übriger Finanzaufwand	1 304	1 462
<b>Total übriger Finanzaufwand</b>	<b>1 304</b>	<b>1 462</b>
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>8 126</b>	<b>13 500</b>
<b>Total Finanzergebnis netto</b>	<b>- 4 730</b>	<b>- 8 764</b>



Die Klassifizierung des Finanzergebnisses der Finanzinstrumente in die Kategorien nach IFRS 9 stellt sich wie folgt dar:

in 1 000 CHF	2025	2024
Gesamtzinsertrag aus finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (FA AC)	699	179
Gesamtzinsaufwand aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (FL AC)	6 383	11 426
Nettogewinn aus finanziellen Vermögenswerten/ Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden (FA/ FL FVTPL)	6	
Gebührenaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten/ Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (FA/ FL AC)	1 288	1 400

## 52. Steuern

in 1 000 CHF	2025	2024
Laufende Ertragssteuern	7 614	9 655
Veränderung latente Steuern	– 4 994	– 4 255
<b>Total</b>	<b>2 620</b>	<b>5 400</b>



Die Steuern auf dem Konzernergebnis vor Steuern weichen vom theoretischen Betrag, der sich bei der Anwendung des gewichteten durchschnittlichen Konzernsteuersatzes auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, wie folgt ab:

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>- 7 146</b>	<b>8 148</b>
Gewichteter durchschnittlicher Konzernsteuersatz in %	21.6	19.7
<b>Erwarteter Steuerertrag/-aufwand</b>	<b>- 1 546</b>	<b>1 609</b>
<b>Anpassungen zum ausgewiesenen Steueraufwand</b>		
Einfluss aus Berücksichtigung verlustbringender Gesellschaften in absoluten Werten	- 2 209	- 3 405
Verwendung von nicht aktivierten steuerlichen Verlustvorträgen	- 2 107	
Nicht aktivierte Periodenverluste	1 866	5 220
Einfluss aus steuerlich nicht abzugsfähigen Aufwendungen und aus nicht zu versteuernden Erträgen	2 908	359
Einfluss aus steuerlichen Aufwendungen und Erträgen mit besonderen Steuersätzen	237	1 218
Abgrenzungsdifferenzen aus dem Vorjahr	300	6
Einfluss aus Steuersatzänderungen	- 367	275
Einfluss aus Veränderung latenter Steueraktiven	3 582	
Übrige Einflüsse	- 44	118
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>2 620</b>	<b>5 400</b>
Effektiver Steuersatz in %	- 36.7	66.3

Der gewichtete Steuersatz errechnet sich aus den voraussichtlich anwendbaren Gewinnsteuersätzen der einzelnen Konzerngesellschaften in den jeweiligen Steuerhoheitsgebieten.

Gegenüber 2024 gab es keine wesentlichen Änderungen bei den lokalen Steuersätzen.



### Globale Mindestbesteuerung

Im Dezember 2021 veröffentlichte die OECD Modellregelungen zur Einführung eines globalen Mindeststeuersatzes von 15% für grosse multinationale Unternehmen (sog. Pillar Two-Modellregelungen). Auf Basis der OECD-Empfehlungen haben eine Reihe von Ländern, darunter auch die Schweiz, die entsprechende Gesetzgebung beschlossen.

Arbonia unterliegt den Pillar Two-Regelungen und wird von den temporären Vereinfachungen, den sog. Safe Harbour-Regelungen Gebrauch machen. Die Erfüllung der Safe Harbour-Kriterien befreit den Steuerpflichtigen von der Vollanwendung der Pillar Two-Regelungen, was unter anderem bedeutet, dass man in diesen Ländern von einer Pillar Two-Ertragssteuer von null ausgehen kann. Arbonia hat die Safe-Harbour-Berechnungen für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 für sämtliche Länder, in denen sie tätig ist, durchgeführt. Basierend auf diesen Berechnungen und der aktuellen Interpretation der Safe Harbour-Regelungen geht Arbonia davon aus, dass sie in fast allen Ländern die Safe-Harbour-Kriterien erfüllen wird. Die durchgeführten Analysen zeigen zudem, dass auch in den Ländern, in denen die Safe-Harbour-Kriterien nicht erfüllt sind, keine Pillar-Two-Ertragssteuern anfallen sollten.

### 53. Finanzrisikomanagement

#### Grundsätze des Risikomanagements

Im Konzern besteht ein zentralisiertes Risikomanagementsystem. Das Risikomanagement wird gemäss internen Richtlinien durchgeführt. Dabei wurden alle möglichen und wesentlichen Risiken identifiziert und bezüglich der Eintretenswahrscheinlichkeit, des Reputationsschadens und der Auswirkungen bewertet. Insgesamt wurden in diesem Geschäftsjahr keine Risiken identifiziert, die zu einer wesentlichen Korrektur der im Konzernabschluss dargestellten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Durch seine internationale Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken wie Kredit-, Liquiditäts- und anderen Marktrisiken ausgesetzt. Vorrangiges Ziel des Risikomanagements ist es, die finanziellen Risiken für den Bestand (Liquiditäts- und Ausfallrisiken) und die Ertragskraft (Währungs-, Zinsänderungs-, Kurs- und Preisrisiken) bei jederzeit ausreichender Zahlungsbereitschaft zu begrenzen. Risikobegrenzung bedeutet nicht den völligen Ausschluss, sondern die ökonomisch sinnvolle Steuerung finanzieller Risiken innerhalb vorgegebener Handlungsrahmen. Der Konzern setzt je nach Einschätzung derivative und nicht derivative Finanzinstrumente zur Absicherung bestimmter Risiken ein. Zur Minimierung finanzieller Ausfallrisiken werden derivative Finanzinstrumente nur mit denjenigen Banken abgeschlossen, welche als Gruppenbanken in der Treasury Policy definiert sind.

Im Konzern bestehen Grundsätze und Richtlinien zum Finanzmanagement, die den Umgang mit Fremdwährungs-, Zinsänderungs-, Rohstoff- und Kreditrisiken, den Einsatz derivativer und nicht derivativer Finanzinstrumente sowie die Bewirtschaftung der nicht betriebsnotwendigen Liquidität

regeln. Die durch den Verwaltungsrat verabschiedeten Richtlinien zum Risikomanagement werden zentral durch das Konzern-Treasury umgesetzt.

Finanzielle Ressourcen des Konzerns werden nicht zu spekulativen Zwecken eingesetzt. Die eingesetzten Derivate zielen darauf ab, Grundgeschäfte abzusichern.

#### Kreditausfallrisiko

Kreditrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion unfähig oder nicht willens ist, ihre Verpflichtungen zu erfüllen. Das Kreditrisiko betrifft die finanziellen Vermögenswerte (siehe Anmerkung 44) sowie die vertraglichen Vermögenswerte (siehe Anmerkung 33).

Das Kredit- resp. Ausfallrisiko für Forderungen und vertragliche Vermögenswerte wird dezentral von den einzelnen Konzerngesellschaften überwacht und durch Vergabe von Kreditlimiten aufgrund von systematisch und regelmässig durchgeführten Bonitätsprüfungen begrenzt. Im Konzern bestehen dafür entsprechende Richtlinien, welche die laufende Überprüfung und Wertberichtigung der offenen Positionen zum Ziel haben. Aufgrund der breiten Streuung des Kundenportfolios in verschiedene Geschäftsbereiche und geografische Regionen, der Möglichkeit zur Errichtung von Bauhandwerkerpfandrechten und der Inanspruchnahme von Kreditversicherungen ist das Kreditrisiko begrenzt. Die 10 grössten Debitoren der fortzuführenden Geschäftsbereiche der Arbonia weisen per Bilanzstichtag einen Anteil von 30.1% (Vorjahr: 28.9%) am Bestand auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf. Die 10 grössten Kunden der fortzuführenden Geschäftsbereiche erwirtschafteten im Berichtsjahr einen Anteil von 20.2% (Vorjahr: 26.4%) am Nettoumsatz des Konzerns.



Zur Minimierung finanzieller Ausfallrisiken werden flüssige Mittel, Festgeldanlagen und derivative Finanzinstrumente nur bei denjenigen Banken angelegt resp. abgeschlossen, welche als Gruppenbanken in der Treasury Policy definiert wurden. Per Bilanzstichtag wiesen die drei grössten Bankinstitute einen Anteil an den gesamten flüssigen Mitteln von 42% / 15% / 9% (Vorjahr: 44% / 30% / 5%) auf.

Das maximale Kreditrisiko entspricht den unter Anmerkung 44 ausgewiesenen Buchwerten bzw. den Fair Values der finanziellen Vermögenswerte und den unter Anmerkung 33 ausgewiesenen Buchwerten der vertraglichen Vermögenswerten. Sofern vorhanden, sind darin die derivativen Finanzinstrumente mit einem positiven Fair Value enthalten.

#### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ergibt sich aus dem Umstand, dass der Konzern nicht fähig sein könnte, die finanziellen Mittel zu beschaffen, die zur Begleichung der im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten eingegangenen Verpflichtungen bei Fälligkeit notwendig sind.

Die Liquidität, Anlagen, Finanzierung und Tilgung werden durch das Konzern-Treasury laufend überwacht und gesteuert. Normstrategie ist die fristen- und währungskongruente Gestaltung der Finanzierungsstruktur jeder einzelnen Konzerngesellschaft. Der geplante Liquiditätsbedarf muss für den Planungshorizont durch Linienvereinbarungen oder Eigenfinanzierungen innerhalb des Konzerns und / oder durch Banken abgesichert werden. Mittels rollender monatlicher Cashflow-Prognosen über einen Planungshorizont von 12 Monaten wird die zukünftige Entwicklung der Liquidität antizipiert, um frühzeitig Massnahmen bei einer Über- bzw. Unterdeckung zu treffen. Die Arbonia überwacht ihr

Liquiditätsrisiko mittels eines konsolidierten Liquiditätsplans und unter Berücksichtigung von zusätzlichen Finanzierungsquellen, wie beispielsweise nicht ausgeschöpfte Kreditlimiten. Aufgrund von saisonalen Schwankungen sinkt im Frühjahr die Liquidität und baut sich in der zweiten Jahreshälfte normalerweise wieder auf.

Die Situation der verfügbaren Liquidität (fortzuführende und aufgegebene Geschäftsbereiche) präsentiert sich per Bilanzstichtag wie folgt:

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	30 486	39 211
+ nicht ausgeschöpfte Kreditlimiten	77 507	64 686
<b>Total verfügbare Liquidität</b>	<b>107 993</b>	<b>103 897</b>

Der 2020 neu aufgenommene Konsortialkredit beinhaltet den Verschuldungsgrad als Covenant. Bei Nichteinhaltung des Covenant können die Banken jederzeit die sofortige Rückzahlung ihres ausstehenden Anteils verlangen. Die Arbonia hat 2025 und 2024 den Covenant eingehalten.

Die vertraglich vereinbarten Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 7 sind unter Anmerkung 43 dargestellt.

#### Marktrisiko

##### (a) Fremdwährungsrisiko

Aufgrund der internationalen Ausrichtung des Konzerns ergeben sich Fremdwährungsrisiken, die auf den Wechselkursänderungen verschiedener Währungen basieren. Für die Arbonia sind dies vor allem der EUR, der PLN, die CZK und der RUB.

Ein Fremdwährungsrisiko ergibt sich aus Transaktionen (transaction risk), die nicht in der funktionalen Währung der Konzerngesellschaften abgewickelt werden. Konzerngesellschaften können ihre Nettorisikoposition für die Periode des Risikohorizonts mit Sicherungsgeschäften beim Konzern-Treasury absichern. Die Risikoposition für die Arbonia ergibt sich aus der Summe der Nettorisikopositionen der Konzerngesellschaften und wird durch das Konzern-Treasury mittels Währungstermingeschäften in der jeweiligen Fremdwährung mit externen Kontrahenten abgesichert. Die Absicherungsquote hängt von der Laufzeit und Währung der Risikoposition ab und wird von Fall zu Fall festgelegt.

Im 2024 hatte Arbonia einen transaktionsabhängigen CHF/EUR-Fremdwährungsterminkontrakt (Deal Contingent Forward) über einen Nominalbetrag von EUR 400 Mio. abgeschlossen, um die Fremdwährungsrisiken auf einen Teil des im Zusammenhang mit dem Verkauf der Division Climate erwarteten Mittelzuflusses abzusichern. Für diese Transaktion hatte Arbonia Hedge Accounting gemäss IFRS 9 angewendet (siehe Anmerkung 54).

Umrechnungsdifferenzen (translation risk) ergeben sich auch bei der Konsolidierung der in Fremdwährungen erstellten Abschlüsse der ausländischen Konzerngesellschaften in CHF. Die Umrechnung beeinflusst die Höhe des Ergebnisses und der Gesamtergebnisrechnung. Das bedeutendste Risiko aus Umrechnungsdifferenzen stellt für den Konzern der EUR dar. Die Auswirkungen solcher Wechselkursschwankungen auf die bedeutenden Nettoinvestitionen werden möglichst mit natürlichen Absicherungen durch Verbindlichkeiten in dieser Währung gesichert.



Zur Darstellung von Marktrisiken verlangt IFRS 7 Sensitivitätsanalysen, welche die Auswirkung einer realistischen Änderung einer Fremdwährung auf das Konzernergebnis und das Eigenkapital aufzeigen. Die Auswirkungen werden aufgrund des Bestands der Finanzinstrumente per Bilanzstichtag berechnet. Dabei wird unterstellt, dass sämtliche übrigen Variablen unverändert bleiben. Translation Risks aus der Umrechnung von ausländischen Konzerngesellschaften sind in nachstehender Tabelle nicht enthalten.

Eine 5%ige Erhöhung (Reduktion) des EUR gegenüber dem CHF (Vorjahr: 5%), eine 5%ige Erhöhung (Reduktion) der CZK gegenüber dem CHF (Vorjahr: 5%), eine 5%ige Erhöhung (Reduktion) der PLN gegenüber dem CHF (Vorjahr: 5%), resp. eine 5%ige Erhöhung (Reduktion) des RUB gegenüber dem CHF (Vorjahr: 5%) hätten per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte auf das Konzernergebnis der Arbonia:

in 1 000 CHF	31.12.2025			
	EUR/CHF	CZK/CHF	PLN/CHF	RUB/CHF
Unterstellte Änderung	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Auswirkung einer Erhöhung auf das Konzernergebnis	1 959	39	1 001	148
Auswirkung einer Reduktion auf das Konzernergebnis	- 1 959	- 39	- 1 001	- 148

in 1 000 CHF	31.12.2024			
	EUR/CHF	CZK/CHF	PLN/CHF	RUB/CHF
Unterstellte Änderung	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Auswirkung einer Erhöhung auf das Konzernergebnis	1 499	821	842	130
Auswirkung einer Reduktion auf das Konzernergebnis	- 1 499	- 821	- 842	- 130

### (b) Zinssatzrisiko

Zinssatzrisiken ergeben sich aus Zinssatzänderungen, die negative Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns haben könnten. Zinssatzschwankungen führen zu Veränderungen des Zinsertrages und -aufwandes der verzinslichen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Zusätzlich können sie sich, wie nachfolgend unter den Marktrisiken dargelegt, auf den Fair Value gewisser finanzieller Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Finanzinstrumente auswirken.

Die Konzerngesellschaften finanzieren sich ausschliesslich zu marktkonformen Konditionen über das Konzern-Treasury und nur in Ausnahmefällen und nach vorgängiger Genehmigung durch den CFO dezentral. Auch die Anlage überschüssiger Liquidität erfolgt (mit Ausnahme von Russland) über das Konzern-Treasury. Als Normstrategie für den Konzern und die Konzerngesellschaften gilt, dass die zinstragenden Finanztransaktionen hinsichtlich Kapital- und Zinsbindung immer mit dem zugrunde liegenden Bedarf ausgestattet sind. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente wie Zins-Swaps oder Zinsoptionen erfolgt fallweise durch das Konzern-Treasury und nur nach Abstimmung mit oder auf Anweisung des CFO.

Zur Darstellung von Zinsänderungsrisiken verlangt IFRS 7 Sensitivitätsanalysen, welche die Auswirkung einer realistischen Änderung von Marktzinssätzen auf das Konzernergebnis und das Eigenkapital aufzeigen. Die Auswirkungen werden aufgrund des Bestands der Finanzinstrumente per Bilanzstichtag berechnet. Dabei wird unterstellt, dass sämtliche übrigen Variablen unverändert bleiben und der Bestand der Finanzinstrumente per Bilanzstichtag repräsentativ für das Gesamtjahr ist. Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzinstrumente mit einer festen Verzinsung unterliegen keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7.

Eine Erhöhung (Reduktion) des Marktzinssniveaus per Bilanzstichtag um 50 Basispunkte bei den CHF-Zinssätzen (Vorjahr: 50 Basispunkte), resp. um 50 Basispunkte bei den EUR-Zinssätzen (Vorjahr: 50 Basispunkte) hätte die nachfolgend aufgeführten Effekte auf das Konzernergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen der Arbonia:

in 1 000 CHF	31.12.2025	
	CHF Zinssatz	EUR Zinssatz
Unterstellte Änderung in Basispunkten	50	50
<b>Variabel verzinsten Finanzinstrumente</b>		
Auswirkung einer Erhöhung auf das Konzernergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	- 433	- 67
Auswirkung einer Reduktion auf das Konzernergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	433	67



in 1 000 CHF	31.12.2024	
	CHF Zinssatz	EUR Zinssatz
Unterstellte Änderung in Basispunkten	50	50
<b>Variabel verzinsten Finanzinstrumente</b>		
Auswirkung einer Erhöhung auf das Konzernergebnis	- 745	- 422
Auswirkung einer Reduktion auf das Konzernergebnis	745	422

**(c) Andere Marktrisiken****Fair Value Risiko**

Veränderungen der Fair Values von finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten oder Finanzinstrumenten können Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns haben.

Zur Darstellung von Marktrisiken verlangt IFRS 7 Sensitivitätsanalysen, welche die Auswirkung einer vernünftigerweise möglichen Änderung von Risikovariablen wie Börsenkurse, Indizes usw. auf Preise von Finanzinstrumenten auf das Konzernergebnis und das Eigenkapital aufzeigen.

**Kapital-Management**

Das Ziel der Arbonia ist eine starke Eigenkapitalbasis, um die zukünftige Entwicklung des Konzerns sicherzustellen. Die nachhaltige Eigenkapitalquote soll sich in einer Bandbreite von 45% bis 55% bewegen. Das Eigenkapital weist per Bilanzstichtag eine Quote von 67.1% (Vorjahr: 55.7%) auf. Die

Zunahme der Eigenkapitalquote ist insbesondere auf die gesunkene Bilanzsumme als Folge des Verkaufs des Geschäftsbereichs Climate zurückzuführen.

Bezüglich des noch vorhandenen Maximalbetrags für die Schaffung von neuem Aktienkapital durch eine bedingte und / oder genehmigte Kapitalerhöhung, siehe Anmerkung 48.

Die Arbonia ist bezüglich Eigenkapital-Hinterlegungs-Vorschriften keinen Aufsichtsbehörden unterstellt.

**54. Derivative Finanzinstrumente**

In der nachfolgenden Tabelle sind die bilanzierten Fair Values der derivativen Finanzinstrumente per Bilanzstichtag dargestellt:

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Währungsgeschäfte in Verbindung mit Cashflow Hedges		5 185

Die Fremdwährungsrisiken auf einen Teil des im Zusammenhang mit dem Verkauf der Division Climate erwarteten Mittelzuflusses wurden im 2024 mit einem transaktionsabhängigen CHF/EUR-Fremdwährungsterminkontrakt (Deal Contingent Forward) über einen Nominalbetrag von EUR 400 Mio. abgesichert. Dieses derivative Finanzinstrument ist in der konsolidierten Bilanz 2024 in der Position übrige Forderungen enthalten. Die Effektivität der Sicherungsbeziehung

wurde zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages mit der UBS Switzerland AG per 02.05.2024, und fortlaufend, eingeschätzt. Fälligkeit, Währung und Nominalbetrag deckten sich mit der abgesicherten Transaktion und es ergab sich eine Sicherungsquote von 1:1. Arbonia hatte die Spot-Komponente von diesem Instrument als Hedge Accounting designiert und erfasste die Wertänderungen über das sonstige Ergebnis. Die Wertänderungen belaufen sich auf CHF 0.4 Mio. (Vorjahr: 14.0 Mio.) (siehe Anmerkung 50). Die Forward-Komponente und die Deal Contingent Prämie wurden als Hedging Kosten im sonstigen Ergebnis geführt und belaufen sich auf CHF -1.2 Mio. (Vorjahr: -8.9 Mio.) (siehe Anmerkung 50). Es wurden keine Ineffektivitäten im Zusammenhang mit dem Deal Contingent Forward erfasst. Zu den möglichen Ursachen einer Ineffektivität gehört das Kreditrisiko der Gegenpartei (UBS), die Änderung des Zeitpunktes der abgesicherten Transaktion sowie die im Hedging Instrument enthaltene „contingency“ Komponente.

Mit dem Vollzug des Verkaufs Climate am 26.02.2025 wurde der kumulierte Gewinn aus diesem Instrument in Höhe von CHF 4.3 Mio. aus dem sonstigen Ergebnis in die Erfolgsrechnung umgegliedert (siehe Anmerkung 36/ 50). Im 2024 resultierten keine Gewinne/ Verluste aus diesem Instrument in der Erfolgsrechnung.

Per Bilanzstichtag bestehen keine zum Fair Value bewertete Finanzinstrumente.

**55. Zusatzinformationen zur Geldflussrechnung**

in 1 000 CHF	2025	2024
<b>Nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge</b>		
Bildung/Auflösung übrige Rückstellungen	3 566	5 595
Veränderung Pensionsguthaben/-verpflichtungen	1 085	– 738
Aktienbasierte Vergütung	1 131	1 479
Ergebnis assoziierte Unternehmen	– 542	– 224
Sonstige nicht liquiditätswirksame Effekte	– 10 385	– 645
<b>Total nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge</b>	<b>– 5 145</b>	<b>5 467</b>
<b>Veränderung Umlaufvermögen</b>		
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	– 32 527	7 583
Veränderung Warenvorräte	– 11 476	3 508
Veränderung vertragliche Vermögenswerte Objektgeschäft	– 1 954	– 5 902
Veränderung übriges Umlaufvermögen	4 712	– 2 277
<b>Total Veränderung Umlaufvermögen</b>	<b>– 41 245</b>	<b>2 912</b>
<b>Veränderung Fremdkapital</b>		
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 671	– 7 131
Veränderung vertragliche Verbindlichkeiten	– 555	7 003
Verwendung übrige Rückstellungen	– 3 449	– 15 917
Veränderung übriges kurzfristiges Fremdkapital	17 606	461
<b>Total Veränderung Fremdkapital</b>	<b>17 273</b>	<b>– 15 584</b>



in 1 000 CHF	Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>209 272</b>
Währungsdifferenzen	– 880
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	208 908
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	– 67 280
Ablösung Hypothek mittels Kaufpreisverrechnung	– 14 895
Nicht liquiditätswirksame Währungseinflüsse	473
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>355 178</b>
Währungsdifferenzen	– 151
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	243 664
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	– 445 849
Nicht liquiditätswirksame Währungseinflüsse	– 1 100
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>151 743</b>
<b>in 1 000 CHF</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>8 311</b>
Währungsdifferenzen	– 273
Veränderung Konsolidierungskreis	9 453
Aufnahme von Leasing	3 118
Zahlung von Leasing	– 3 548
Abgänge und Neubewertungen von Leasing	1 853
Umgliederung Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräusserung gehaltenen Vermögenswerten	401
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>19 315</b>
Währungsdifferenzen	– 227
Veränderung Konsolidierungskreis	1 783
Aufnahme von Leasing	12 130
Zahlung von Leasing	– 4 807
Abgänge und Neubewertungen von Leasing	– 382
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>27 812</b>



## 56. Aktienbasierte Vergütungen

Für die Konzernleitung und weitere Kadermitarbeitende besteht ein aktienbasierter Vergütungsplan. Im Rahmen dieses Plans erhalten die Konzernleitungsmitglieder 50% (Vorjahr: 50%) und die weiteren Kadermitarbeitenden zwischen 20% und 35% (Vorjahr: 20% und 35%) ihrer variablen Vergütung in Form von Aktien. Dieser durch Eigenkapitalinstrumente beglichene Teil der variablen Vergütung ist zum Fair Value angesetzt und wird als Erhöhung des Eigenkapitals erfasst. Die Ermittlung der Anzahl Aktien erfolgt auf Basis des volumengewichteten durchschnittlichen Börsenkurses von 20 Handelstagen abzüglich eines 20%igen Abschlags für die Sperrfrist. Diese zugeteilten Aktien weisen eine Sperrfrist von vier Jahren auf. Für die Mitglieder des Verwaltungsrats besteht ebenfalls ein aktienbasierter Vergütungsplan. Im Rahmen dieses Plans erhalten die Mitglieder ein Minimum von 50% ihres Honorars in Aktien. Dieser Plan weist die gleichen Merkmale auf wie derjenige für die Konzernleitung.

Die Konzernleitung und weitere Kadermitarbeitende erhielten 2025 für ihre 2024 geleisteten Tätigkeiten insgesamt 114'811 Aktien (Vorjahr: 42'636 Aktien) zum Fair Value von CHF 0.7 Mio. (Vorjahr: CHF 0.5 Mio.) resp. CHF 6.48 pro Aktie (Vorjahr: CHF 11.79) zugeteilt. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhielten für ihre vom 19.04.2024 bis zur Generalversammlung vom 25.04.2025 geleisteten Tätigkeiten insgesamt 105'330 Aktien (Vorjahr: 61'208 Aktien) zum Fair Value von CHF 0.7 Mio. (Vorjahr: CHF 0.7 Mio.) resp. CHF 6.48 pro Aktie (Vorjahr: CHF 11.79).

Der 2025 im Personalaufwand erfasste Aufwand für aktienbasierte Vergütungen betrug insgesamt CHF 1.0 Mio. (Vorjahr: CHF 1.3 Mio.).

## 57. Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung wurden mit folgenden Beträgen entschädigt:

in 1 000 CHF	2025	2024
Gehälter und sonstige kurzfristige Leistungen	2 126	3 460
Aktienbasierte Vergütungen	703	882
Pensionskassen- und Sozialleistungsbeiträge	365	689
<b>Total</b>	<b>3 194</b>	<b>5 031</b>

Die nach Schweizer Recht obligatorischen Detailangaben zu Organbezügen sind Bestandteil des Vergütungsberichts und sind auf den [Seiten 159 bis 163](#) offengelegt.



Im Laufe des Geschäftsjahres führten die Konzerngesellschaften die folgenden Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen oder Personen durch, resp. es bestehen folgende offenen Positionen aus dem Kauf oder Verkauf von Dienstleistungen und Gütern per Bilanzstichtag:

in 1 000 CHF	2025			31.12.2025
	bezogene Dienstleistungen	Verkauf von Gütern	Kauf von Gütern	Bestand der Forderungen
Management in Schlüsselpositionen	2			
Andere nahestehende Personen und Unternehmen		1 420	2	
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1 420</b>	<b>2</b>	

in 1 000 CHF	2024			31.12.2024
	bezogene Dienstleistungen	Verkauf von Gütern	Kauf von Gütern	Bestand der Forderungen
Management in Schlüsselpositionen	1		2	
Andere nahestehende Personen und Unternehmen	225	4 071	92	182
<b>Total</b>	<b>226</b>	<b>4 071</b>	<b>94</b>	<b>182</b>

Beim Verkauf von Gütern 2025 und 2024 handelt es sich grösstenteils um zu Marktpreisen erworbene Arbonia-Produkte durch Gesellschaften, in denen ein ehemaliges nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats Mitglied des Verwaltungsrats ist. Es bestehen keine Garantien und Bürgschaften per Bilanzstichtag. Es wurden keine Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen. Transaktionen und offene Positionen mit assoziierten Unternehmen sind in [Anmerkung 35](#) erläutert.

Bedeutende Aktionäre sind im Anhang zur Jahresrechnung 2025 der Arbonia AG auf der [Seite 258](#) offengelegt.

## 58. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

## 59. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Konzernrechnung 2025 haben.

**60. Konzerngesellschaften**

Firma	Sitz	Gesellschafts- kapital in Mio.	Beteiligungs- quote 2025	Beteiligungs- quote 2024	Türen	Duschab- trennungen/ Trennwände	Dienst- leistungen
<b>Türen</b>							
Arbonia Doors Suisse AG	Arbon, CH	0.250	CHF	100%	100%	■	●
RWD Schlatter AG	Roggwil, CH	2.000	CHF	100%	100%	▲	
Arbonia Duschdesign Suisse AG	Arbon, CH	0.100	CHF	100%	100%		▲
Bekon-Koralle AG	Dagmersellen, CH	1.000	CHF	100%	100%		▲
Baduscho Vertriebs GmbH	Margarethen am Moos, AT	0.036	EUR	100%	100%		■
Lignis s.r.o.	Koryčany, CZ	1.000	CZK	100%	100%	▲	
Garant Türen- und Zargen GmbH	Amt Wachsenburg, DE	0.100	EUR	100%	100%	▲	
Joro Türen GmbH	Renchen, DE	0.125	EUR	100%	100%	▲	
Prüm-Türenwerk GmbH	Weinsheim, DE	3.500	EUR	100%	100%	▲	
Rüthener Zargenbau GmbH	Rüthen, DE	0.025	EUR	100%		▲	
TPO Holz-Systeme GmbH	Leutershausen, DE	0.025	EUR	100%	100%	▲	
Griffwerk GmbH	Blaustein, DE	0.100	EUR	17.2%	17.2%	▲	
KIWI-KI GmbH	Berlin, DE	0.096	EUR	49.9%	49.9%	▲	●
Arbonia Doors GmbH	Erfurt, DE	0.025	EUR	100%	100%		●
Arbonia Glassysteme GmbH	Deggendorf, DE	1.278	EUR	100%	100%		▲
Interwand GmbH	Dörzbach, DE	0.520	EUR	100%	100%		▲
Kermi Duschdesign GmbH	Plattling, DE	2.070	EUR	100%	100%		■
Dimoldura Ibérica S.L.	Toledo, ES	0.003	EUR	100%	100%	▲	
Rozière S.A.S.	Bozouls, FR	1.624	EUR	100%	100%	▲	
Cicomol S.A.	Seiça, PT	0.085	EUR	100%		▲	
Dimoldura - Molduras E Componentes S.A.	Carregal do Sal, PT	1.000	EUR	100%	100%	▲	
Invado Sp.z o.o.	Ciasna, PL	20.000	PLN	100%	100%	▲	
Lignis Slovakia s.r.o.	Bratislava, SK	0.005	EUR	100%	100%		●

▲ Produktion / Verkauf

● Dienstleistungen / Finanzierungen

■ Handel



Firma	Sitz	Gesellschafts- kapital in Mio.	Beteiligungs- quote 2025	Beteiligungs- quote 2024	Raumklima	Dienst- leistungen
<b>Corporate Services</b>						
Arbonia AG	Arbon, CH	13.894 CHF				●
AFG International AG	Arbon, CH	1.000 CHF	100%	100%		●
Arbonia Schweiz AG	Arbon, CH	1.000 CHF	100%	100%		●
AFG Immobilien AG	Arbon, CH	1.000 CHF	100%	100%		●
Arbonia Management AG	Arbon, CH	0.250 CHF	100%	100%		●
Arbonia Deutschland GmbH	Plattling, DE	0.511 EUR	100%	100%		●
DWA Beteiligungsgesellschaft mbH	Magdeburg, DE	0.025 EUR	100%	100%		●
Skyfens Sp.z o.o.	Lublin, PL	13.005 PLN	100%	100%		▲
AFG RUS	Moskau, RU	454.5 RUB	100%	100%	▲	

- ▲ Produktion / Verkauf
- Dienstleistungen / Finanzierungen
- Handel



## Bericht der Revisionsstelle

**An die Generalversammlung der Arbonia AG, Arbon**

### **Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Konzernrechnung der Arbonia AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzernerfolgsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 175 bis 244) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), wie er bei Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses anwendbar ist. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte



##### WERTHALTIGKEIT DES GOODWILLS HOLZ DACH/EASTERN

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



##### WERTHALTIGKEIT DES GOODWILLS HOLZ DACH/EASTERN

###### Prüfungssachverhalt

Der Buchwert des Goodwills Holz DACH/Eastern beträgt per 31. Dezember 2025 CHF 121.4 Mio.

Die Werthaltigkeit des Goodwills wird durch die Geschäftsleitung basierend auf einer Nutzwertberechnung für die entsprechende zahlungsmittelgenerierende Einheit (Cash Generating Unit, «CGU») überprüft.

Der durchgeführte Werthaltigkeitstest für diesen Goodwill wird in Bezug auf die künftigen Geldflüsse, die Marge, die Wachstumsrate und den Diskontierungzinssatz wesentlich durch Ermessensentscheidungen der Geschäftsleitung beeinflusst. Entsprechend wurde dies als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt eingestuft.

###### Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem eine Beurteilung der methodischen und rechnerischen Richtigkeit des zur Bestimmung der Werthaltigkeit verwendeten Modells, der Angemessenheit der getroffenen Annahmen sowie der von der Geschäftsleitung angewandten Methodik zur Schätzung der künftigen Geldflüsse. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten ein.

Im Wesentlichen haben wir dabei folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Prognosegenauigkeit der Planzahlen mittels retrospektiven Vergleiches von Plan- und Ist-Zahlen;
- Abstimmung der Planzahlen mit aktuellen Prognosen der Geschäftsleitung und mit vom Verwaltungsrat genehmigtem Business Plan;
- kritisches Hinterfragen der wichtigsten Annahmen für die Berechnung des erzielbaren Werts, einschliesslich der künftigen Geldflüsse, der Marge, der Wachstumsrate und des Diskontierungzinssatzes mittels Vergleichs mit öffentlich verfügbaren Informationen sowie auf der Basis unserer Einschätzung der wirtschaftlichen Aussichten der entsprechenden CGU;
- Überprüfung der vorgenommenen Sensitivitätsanalysen.

Wir haben zudem die Angemessenheit der Offenlegung in der Konzernrechnung mit Bezug auf die Angaben zu den Sensitivitäten in der Berechnung der Werthaltigkeit des Goodwills beurteilt.

Weitere Informationen zum Goodwill sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anmerkung 19 „Immaterielle Anlagen“, Seite 186
- Anmerkung 20 „Wertminderungen im Anlagevermögen (Impairment)“, Seite 187
- Anmerkung 30 „Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung und Bewertung“, Abschnitt „Geschätzte Wertminderung des Goodwills“, Seite 191
- Anmerkung 40 „Immaterielles Anlagevermögen“, Seite 206



#### **Sonstige Informationen**

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.



Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- planen wir die Prüfung der Konzernrechnung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zur Konzernrechnung. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Prüfung der Konzernrechnung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.



Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus, oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

David Grass  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Nicolas Wuffli  
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 2. März 2026

KPMG AG, Bogenstrasse 7, CH-9001 St. Gallen

© 2026 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Gruppengesellschaft der KPMG Holding LLP, die Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen ist, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

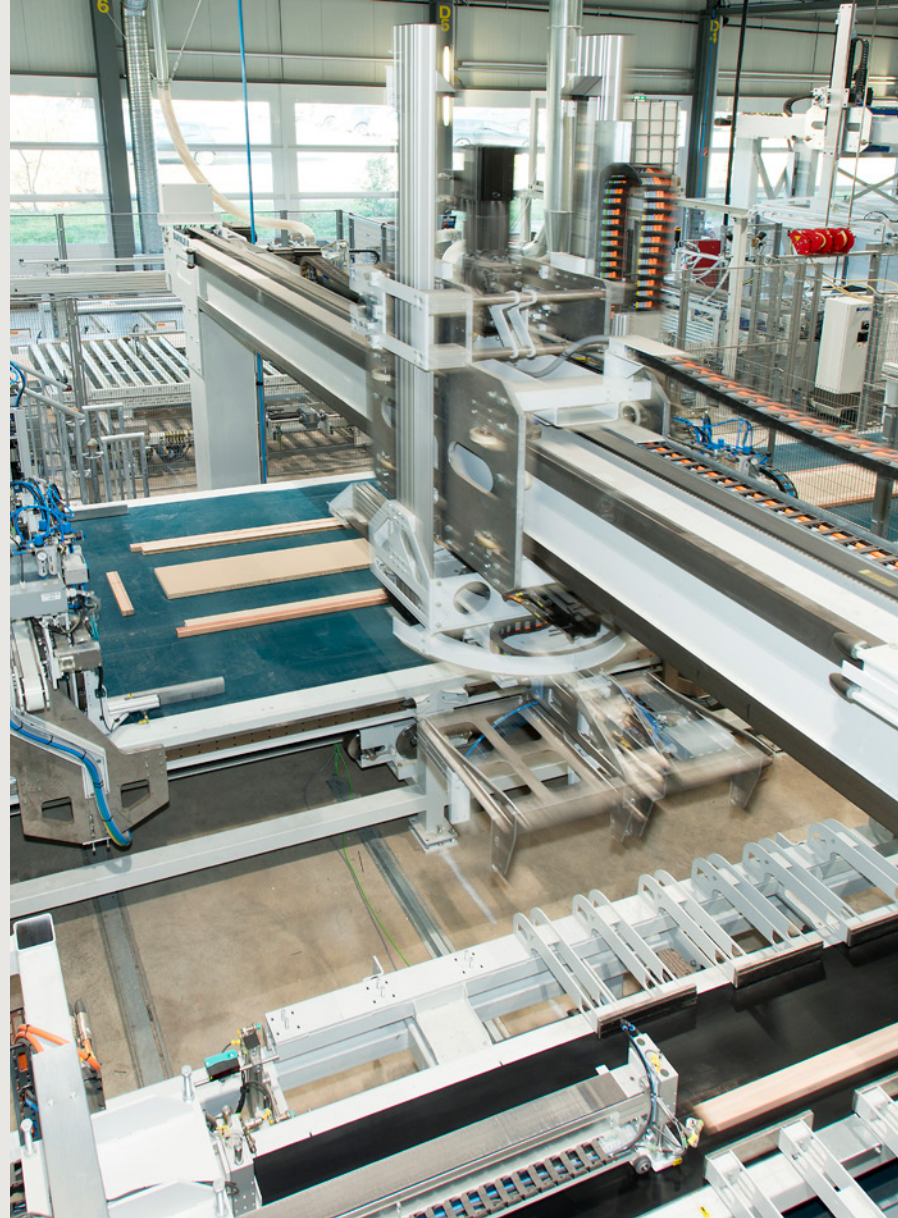


# Jahresrechnung Arbonia AG

---

→ Erfolgsrechnung	251
→ Bilanz	252
→ Anhang zur Jahresrechnung	254
→ Antrag des Verwaltungsrats	260
→ Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	261

---





# Erfolgsrechnung

in 1 000 CHF	Anhang	2025 in %	2024 in %
Dividendenertrag		21 600	16 030
Finanzertrag	2.7	34 039	27 349
Übriger betrieblicher Ertrag		1	1
<b>Total Ertrag</b>		<b>55 639</b>	<b>43 380</b>
Finanzaufwand	2.8	– 7 208	– 20 651
Personalaufwand		– 1 093	– 970
Übriger betrieblicher Aufwand	2.9	– 2 759	– 4 409
Steuern		– 3 871	– 1 124
<b>Total Aufwand</b>		<b>– 14 931</b>	<b>– 27 155</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>40 709</b>	<b>16 225</b>

Die Anmerkungen auf den [Seiten 254 bis 259](#) sind ein integrierter Bestandteil der Jahresrechnung.



# Bilanz

in 1 000 CHF	Anhang	31.12.2025 in %	31.12.2024 in %		
<b>Aktiven</b>					
Flüssige Mittel		16 282	17 253		
Übrige Forderungen					
gegenüber Dritten		20	196		
gegenüber Beteiligungen		95 726	292 230		
Aktive Rechnungsabgrenzungen		29	29		
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>112 057</b>	<b>9.9</b>	<b>309 708</b>	<b>18.3</b>
Finanzanlagen bei Beteiligungen		227 830		589 622	
Beteiligungen	2.1	788 812		788 812	
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1 016 642</b>	<b>90.1</b>	<b>1 378 435</b>	<b>81.7</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 128 700</b>	<b>100.0</b>	<b>1 688 143</b>	<b>100.0</b>

Die Anmerkungen auf den [Seiten 254 bis 259](#) sind ein integrierter Bestandteil der Jahresrechnung.



in 1 000 CHF		31.12.2025	31.12.2024	
	Anhang	in %	in %	
<b>Passiven</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
gegenüber Dritten		47	1 503	
gegenüber Beteiligungen			1 688	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.2			
Bankdarlehen		125 491	276 494	
Schuldscheindarlehen			64 669	
gegenüber Beteiligungen		300 048	277 237	
Übrige Verbindlichkeiten				
gegenüber Dritten		11	6	
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 854	2 489	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>428 451</b>	<b>38.0</b>	<b>624 087</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3			
Schuldscheindarlehen		11 758	11 758	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>11 758</b>	<b>1.0</b>	<b>11 758</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>440 209</b>	<b>39.0</b>	<b>635 845</b>
Aktienkapital	2.4	13 895	291 788	
Gesetzliche Kapitalreserven				
Reserven aus Kapitaleinlagen	2.5	369 260	432 571	
Übrige Kapitalreserven		42 812	42 812	
Freiwillige Gewinnreserven				
Freie Reserven		10 945	11 217	
Eigene Aktien	2.6	- 5	- 274	
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		210 875	257 960	
Jahresgewinn		40 709	16 225	
<b>Eigenkapital</b>		<b>688 491</b>	<b>61.0</b>	<b>1 052 298</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1 128 700</b>	<b>100.0</b>	<b>1 688 143</b>

Die Anmerkungen auf den [Seiten 254 bis 259](#) sind ein integrierter Bestandteil der Jahresrechnung.



# Anhang zur Jahresrechnung

## 1. Angewandte Bewertungsgrundsätze

### 1.1. Allgemein

Die Jahresrechnung 2025 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt.

Da die Arbonia AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellte (International Financial Reporting Standards), hat sie in der vorliegenden Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften auf die Anhangsangaben zu Revisionshonoraren, auf die Darstellung einer Geldflussrechnung sowie auf einen Lagebericht verzichtet.

### 1.2. Übrige kurzfristige Forderungen

Bei den übrigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Beteiligungen handelt es sich um kurzfristige Darlehen, welche zum Nominalwert bilanziert und bei Bedarf individuell einzelwertberichtigt werden.

### 1.3. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen bestehen aus langfristigen Darlehen an Beteiligungen. Sie sind höchstens zum Anschaffungswert abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bewertet. Gewährte Darlehen in Fremdwährung werden zum aktuellen Stichtagskurs bewertet, wobei unrealisierte Verluste verbucht, unrealisierte Gewinne hingegen nicht ausgewiesen werden (Imparitätsprinzip).

### 1.4. Eigene Aktien

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Veräusserung oder Lieferung im Rahmen der aktienbasierten Vergütungen wird der Gewinn oder Verlust erfolgsunwirksam in den freiwilligen Gewinnreserven im Eigenkapital erfasst.

### 1.5. Aktienbasierte Vergütungen

Für die Mitglieder des Verwaltungsrats besteht ein aktienbasierter Vergütungsplan. Im Rahmen dieses Plans erhalten die Mitglieder ein Minimum von 50 % ihres Honorars in Aktien. Die Ermittlung der Anzahl Aktien erfolgt auf Basis des volumengewichteten durchschnittlichen Börsenkurses von 20 Handelstagen abzüglich eines 20%igen Abschlags für die Sperrfrist. Diese zugeteilten Aktien weisen eine Sperrfrist von vier Jahren auf. Der Fair Value des abgegebenen Eigenkapitalinstruments wird am Tag der Gewährung bestimmt und der Erfolgsrechnung unter der Position Personalaufwand belastet mit entsprechender Gegenbuchung im Eigenkapital.

### 1.6. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Langfristige Darlehen in Fremdwährung werden zum aktuellen Stichtagskurs bewertet, wobei unrealisierte Verluste verbucht, unrealisierte Gewinne hingegen nicht ausgewiesen werden (Imparitätsprinzip).



## 2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

### 2.1. Beteiligungen

Gesellschaft	31.12.2025		31.12.2024	
	Grundkapital in 1 000 CHF	Kapital- und Stimmenanteil in %	Grundkapital in 1 000 CHF	Kapital- und Stimmenanteil in %
Arbonia Schweiz AG, Arbon	1 000	100.00%	1 000	100.00%
AFG International AG, Arbon	1 000	100.00%	1 000	100.00%
Arbonia Management AG, Arbon (fusioniert mit Arbonia Services AG)			250	100.00%
Arbonia Management AG, Arbon (vormals Arbonia Services AG)	250	100.00%	250	100.00%

Alle Beteiligungen der Arbonia AG an Konzerngesellschaften sind in der Konzernrechnung der Arbonia Gruppe unter Anmerkung 60 aufgeführt.



## 2.2. Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Bankdarlehen – Konsortialkredit	125 491	198 824
Überbrückungskredit		77 670
Schuldscheindarlehen		64 669
Gegenüber Beteiligungen	300 048	277 237
<b>Total</b>	<b>425 539</b>	<b>618 400</b>

Die Arbonia hatte am 03.11.2020 einen Konsortialkredit über einen Kreditrahmen CHF 250 Mio. aufgenommen. Dieser von einem in- und ausländischen Bankenkonsortium arrangierte Kredit weist eine Laufzeit von fünf Jahren auf, mit der Option, den Vertrag zweimal um je ein Jahr zu verlängern. 2021 wurde die erste und 2022 die zweite Verlängerungsoption ausgeübt, sodass die Laufzeit nun bis 2027 geht. Aufgrund des erfolgten Verkaufs der Division Climate reduzierte sich der Konsortialkredit im ersten Halbjahr 2025 auf einen Kreditrahmen von CHF 150 Mio., wurde aber im Dezember 2025 auf CHF 200 Mio. erhöht.

Für die Finanzierung von Akquisitionen hatte Arbonia im 2024 einen Überbrückungskredit in Höhe von EUR 100 Mio. aufgenommen. Dieser wurde zu EUR 80 Mio. beansprucht. Nach dem erfolgten Verkauf der Division Climate wurde dieser vollständig zurückbezahlt.

Am 20.04.2025 erfolgte die Rückzahlung der zweitletzten Tranche des Schuldscheindarlehens über EUR 55 Mio.

## 2.3. Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Schuldscheindarlehen	11 758	11 758
<b>Total</b>	<b>11 758</b>	<b>11 758</b>

### Fälligkeitsstruktur

in 1 000 CHF	31.12.2025	31.12.2024
Bis 5 Jahre	11 758	11 758
<b>Total</b>	<b>11 758</b>	<b>11 758</b>

## 2.4. Aktienkapital

Siehe Konzernrechnung der Arbonia Gruppe, [Anmerkung 48](#).

## 2.5. Reserven aus Kapitaleinlagen

Die Reserven aus Kapitaleinlagen beinhalten das Agio aus den Kapitalerhöhungen in den Jahren 2007, 2009, 2015, 2016 sowie 2017, vermindert um die bisherigen Ausschüttungen.

Die Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen wird steuerlich gleich behandelt wie die Rückzahlung des Aktienkapitals. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat bestätigt, dass die ausgewiesenen Reserven aus Kapitaleinlagen (Saldo 31.12.2024) als Kapitaleinlage im Sinne von Art. 5 Abs. 1 bis VStG anerkannt sind.



## 2.6. Eigene Aktien

	2025			2024		
	Ø Kurs in CHF	Anzahl Aktien	Betrag in 1 000 CHF	Ø Kurs in CHF	Anzahl Aktien	Betrag in 1 000 CHF
<b>Stand 01.01.</b>	<b>13</b>	<b>21 358</b>	<b>274</b>	<b>11</b>	<b>122 141</b>	<b>1 391</b>
Käufe	11	265 000	2 887	13	83 034	1 075
Nennwertrückzahlung			- 1 125			
Abgabe für aktienbasierte Vergütungen	6	- 220 141	- 1 427	12	- 103 844	- 1 257
Verkäufe	7	- 65 225	- 444	13	- 79 973	- 1 009
Kursgewinn (+) / -verlust (-)			- 160			73
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5</b>	<b>992</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>21 358</b>	<b>274</b>

## 2.7. Finanzertrag

Der Finanzertrag beträgt CHF 34.0 Mio. (Vorjahr: CHF 27.3 Mio.) und beinhaltet im Wesentlichen Zinserträge auf Darlehen an Beteiligungen sowie Währungsgewinne.

## 2.8. Finanzaufwand

Der Finanzaufwand beträgt CHF 7.2 Mio. (Vorjahr: CHF 20.7 Mio.) und beinhaltet im Wesentlichen Bankzinsen.



## 2.9. Übriger betrieblicher Aufwand

in 1 000 CHF	2025	2024
Verwaltungsaufwand	2 440	4 047
Beratung und Revision	296	352
Sonstiger betrieblicher Aufwand	23	11
<b>Total</b>	<b>2 759</b>	<b>4 409</b>

## 3. Weitere Angaben

### 3.1. Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter

Folgende wesentlichen Garantien wurden für die nachstehend aufgeführten Konzerngesellschaften abgegeben:

		31.12.2025	31.12.2024
<b>UBS AG</b>			
für AFG International AG	in 1 000 EUR	7 335	
für Joro Türen GmbH	in 1 000 CHF	163	163
für Termovent Komerc d.o.o.	in 1 000 CHF		12 988
für Kermi Duschdesign GmbH	in 1 000 CHF		60
<b>UniCredit Bank</b>			
für Termovent Komerc d.o.o.	in 1 000 EUR	17 112	18 679
für Kermi Duschdesign GmbH	in 1 000 EUR	350	300
für TPO Holz-Systeme GmbH	in 1 000 EUR	104	100
für Arbonia Doors GmbH	in 1 000 EUR	15	15
für Arbonia AG	in 1 000 EUR	2	2
für Kermi GmbH	in 1 000 EUR		366
für Kermi sp. z o.o.	in 1 000 EUR		135

## 3.2. Eventualverbindlichkeiten

Im Rahmen der Cash-Pooling-Vereinbarung mit der UniCredit Bank AG und der UBS Switzerland AG besteht eine gesamtschuldnerische Haftung gegenüber den angeschlossenen Konzerngesellschaften.

## 3.3. Bedeutende Aktionäre

	31.12.2025	31.12.2024
	Stimmen- und Kapitalanteil	Stimmen- und Kapitalanteil
Artemis Beteiligungen I AG	22.58%	22.57%

## 3.4. Ausserbilanzgeschäfte

in 1 000 CHF	31.12.2024	
	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert positiv
Währungsgeschäfte	376 480	5 185
<b>Total Finanzinstrumente</b>	<b>376 480</b>	<b>5 185</b>

Die Fremdwährungsrisiken auf einen Teil des im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf der Division Climate erwarteten Mittelzuflusses wurden im 2024 mit einem transaktionsabhängigen CHF/ EUR-Fremdwährungsterminkontrakt (Deal Contingent Forward) über einen Nominalbetrag von EUR 400 Mio. abgesichert. Fälligkeit, Währung und Nominalbetrag dieses Absicherungsgeschäftes deckten sich mit der abgesicherten Transaktion. Die Bewertung des Derivates per 31.12.2024 belief sich auf CHF 5.2 Mio. Da es sich um ein Absicherungsgeschäft handelt, erfolgte keine Bewertung zum Fair Value, sondern eine Offenlegung im Anhang. Mit dem Vollzug des Verkaufs Climate wurde der kumulierte Gewinn aus diesem Instrument in Höhe von CHF 4.3 Mio. erfolgswirksam erfasst.

## 3.5. Vollzeitstellen

In der Arbonia AG sind keine Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen angestellt.



### 3.6. Offenlegung der Beteiligungsrechte

Dem Verwaltungsrat, der Konzernleitung und den Mitarbeitenden wurden folgende Beteiligungsrechte gewährt:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Anzahl Namenaktien	Betrag in 1 000 CHF	Anzahl Namenaktien	Betrag in 1 000 CHF
Zugeteilt an Verwaltungsrat und Konzernleitung	174 365	1 130	79 260	959
Zugeteilt an Mitarbeitende	45 776	297	24 584	297
<b>Total</b>	<b>220 141</b>	<b>1 427</b>	<b>103 844</b>	<b>1 257</b>



# Antrag des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 24.04.2026 wie folgt:

## Verwendung des Bilanzgewinns

in 1 000 CHF	2025	2024
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	210 617	257 960
zuzüglich nicht ausgeschütteter Dividende auf Aktien im Eigenbesitz	257	
<b>Zwischentotal</b>	<b>210 875</b>	<b>257 960</b>
Jahresgewinn	40 709	16 225
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>251 583</b>	<b>274 185</b>
Ausschüttung einer Dividende <sup>1</sup> für das Geschäftsjahr 2023		– 10 421
Ausschüttung einer Dividende <sup>1</sup> für das Geschäftsjahr 2024		– 11 463
Ausschüttung einer Sonderdividende <sup>1</sup>		– 41 684
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>251 583</b>	<b>210 617</b>

<sup>1</sup> Keine Ausschüttung/Rückzahlung auf Aktien im Eigenbesitz im Zeitpunkt der Fälligkeit

## Rückzahlung der Reserven aus Kapitaleinlage

in 1 000 CHF	2025	2024
Vortrag aus dem Vorjahr	369 003	432 571
zuzüglich nicht zurückbezahlter Kapitaleinlage auf Aktien im Eigenbesitz	257	
Verrechnungssteuerfreie Rückzahlung <sup>1</sup> für das Geschäftsjahr 2023		– 10 421
Verrechnungssteuerfreie Rückzahlung <sup>1</sup> für das Geschäftsjahr 2024		– 11 463
Verrechnungssteuerfreie Sonderrückzahlung <sup>1</sup>		– 41 684
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>369 260</b>	<b>369 003</b>



## Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Arbonia AG, Arbon

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Arbonia AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 251 bis 259) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.



Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.



- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrates dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

David Grass  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Nicolas Wuffli  
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 2. März 2026

KPMG AG, Bogenstrasse 7, CH-9001 St. Gallen

© 2026 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Gruppengesellschaft der KPMG Holding LLP, die Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen ist, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.



# Anhang

---

→ Alternative Performance Kennzahlen	267
→ Termine	269
→ Glossar	270
→ Geschichte	271
→ Impressum	274

---





# Alternative Performance Kennzahlen

Arbonia verwendet alternative Performance Kennzahlen (APK) als Steuerungsgrössen sowohl für das interne Reporting ans Management als auch gegenüber externen Anspruchsgruppen. Die von Arbonia verwendeten APK wurden nicht in Übereinstimmung mit den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen nach IFRS erstellt und sind nachfolgend im Detail erläutert. Die APK dienen als ergänzende Informationsbestandteile und sollten deshalb immer im Zusammenhang mit der nach IFRS erstellten Konzernrechnung gelesen und interpretiert werden. Die von Arbonia verwendeten APK stimmen nicht zwangsläufig mit gleichen oder ähnlich benannten Kenngrössen anderer resp. vergleichbarer Unternehmen überein.

## **EBITDA ohne Sondereffekte / adjusted**

Die Herausrechnung von Sondereffekten dient der Darstellung eines bereinigten und damit besser vergleichbaren operativen Betriebsergebnis im Zeitverlauf. Aufgegebene Geschäftsbereiche im Sinne von IFRS 5 werden nicht berücksichtigt. Folgende Sondereffekte werden bei Arbonia herausgerechnet:

- Kosten bzw. gebildete oder aufgelöste Rückstellungen aus Restrukturierungen und Reorganisationen sowie Schliessungskosten
- Anlaufkosten in neuen Werken bis zur Produktionsaufnahme
- Beratungs- und Integrationskosten aus Käufen von Unternehmen
- Beratungskosten mit grösseren Kostenfolgen für nicht zustande gekommene Käufe von Unternehmen

- Beratungskosten aus Verkäufen von Unternehmen
- Veräusserungsgewinne und -verluste von Liegenschaften und assoziierten Gesellschaften
- Immobilienentwicklungskosten
- Kosten im Zusammenhang mit Personalwechseln oder Freistellungen in der Konzernleitung und höheren Kaderfunktionen

## **EBITA ohne Sondereffekte / adjusted**

- Impairments
- Zuschreibungen

## **EBIT ohne Sondereffekte / adjusted**

- Impairments auf immateriellen Werten aus Akquisitionen

## **Konzernergebnis vor Steuern ohne Sondereffekte / adjusted**

- Bildung und Auflösung von Wertberichtigungen auf Aktivdarlehen

## **Konzernergebnis nach Steuern ohne Sondereffekte / adjusted**

- Steuereffekte auf Sondereffekten
- Steuerfolgen aus Verkäufen von Unternehmen

## **Akquisitions- und währungsbereinigtes Wachstum (organisches Wachstum)**

Akquisitions- und währungsbereinigtes Wachstum enthält weder Effekte aus Käufen und Verkäufen von Unternehmen noch aus Währungseinflüssen.

Beim akquisitionsbereinigten Wachstum werden die Umsätze der akquirierten Unternehmen im Jahr des Erwerbs herausgerechnet. Für im Vorjahr erworbene Unternehmen werden die Umsätze des aktuellen Jahres für die gleiche Periode wie im Vorjahr mitberücksichtigt. Aufgegebene Geschäftsbereiche im Sinne von IFRS 5 werden herausgerechnet.

Beim währungsbereinigten Wachstum werden die Umsätze des aktuellen Jahres in der funktionalen Währung des jeweiligen Unternehmens zu den durchschnittlichen Wechselkursen der Vorjahresperiode umgerechnet.

## **Nettoverschuldung**

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten plus kurz- und langfristige Leasingverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel.

## **Verschuldungsgrad**

Nettoverschuldung dividiert durch EBITDA.

## **Free Cashflow**

Geldfluss aus Geschäfts- und Investitionstätigkeit.

## **Investitionen**

Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen.



## Überleitungsrechnung Konzern und Segmente IFRS-Ergebnis auf Ergebnis ohne Sondereffekte / Adjusted

in 1 000 CHF										2025	
		IFRS	%	Beratungs- und Integrationskosten aus Käufen von Unternehmen	Kosten für Restrukturierungen und Reorganisationen	Impairment auf Business Center (vormals Corporate Center)	Veräusserungsgewinn Rendite- liegenschaft	Diverses	Steuereffekte auf Sondereffekten	ohne Sondereffekte/ Adjusted	%
Türen	EBITDA	61 789	9.9		2 203					63 992	10.3
	EBITA	25 621	4.1							27 824	4.5
	EBIT	8 832	1.4							11 035	1.8
Corporate Services	EBITDA	- 5 503		409			- 2 852	414		- 7 532	
	EBITA	- 11 247				3 966				- 9 310	
	EBIT	- 11 247								- 9 310	
Konzern	<b>Nettoumsätze</b>	<b>624 517</b>	<b>100.0</b>							<b>624 517</b>	<b>100.0</b>
	Andere betriebliche Erträge	9 279	1.5				- 2 852			6 427	1.0
	Aktivierete Eigenleistungen	3 113	0.5							3 113	0.5
	Bestandesveränderungen der Halb- und Fertigfabrikate	3 536	0.6							3 536	0.6
	Materialaufwand	- 247 993	- 39.7							- 247 993	- 39.7
	Personalaufwand	- 222 779	- 35.7			1 789		414		- 220 576	- 35.3
	Übriger Betriebsaufwand	- 113 388	- 18.2	409	414					- 112 565	- 18.0
	<b>EBITDA</b>	<b>56 286</b>	<b>9.0</b>							<b>56 460</b>	<b>9.0</b>
	Abschreibungen, Amortisationen, Wertberichtigungen	- 41 912	- 6.7				3 966			- 37 946	- 6.1
	<b>EBITA</b>	<b>14 374</b>	<b>2.3</b>							<b>18 514</b>	<b>3.0</b>
	Amortisationen immaterieller Werte aus Akquisitionen	- 16 790	- 2.7							- 16 790	- 2.7
	<b>EBIT</b>	<b>- 2 416</b>	<b>- 0.4</b>							<b>1 724</b>	<b>0.3</b>
	Finanzertrag	3 396	0.5							3 396	0.5
	Finanzaufwand	- 8 126	- 1.3							- 8 126	- 1.3
	<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>- 7 146</b>	<b>- 1.1</b>							<b>- 3 006</b>	<b>- 0.5</b>
	Ertragssteuern	- 2 620	- 0.4						22	- 2 598	- 0.4
<b>Konzernergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>- 9 766</b>	<b>- 1.6</b>							<b>- 5 604</b>	<b>- 0.9</b>	

Der Ausweis der Sondereffekte erfolgt auf der jeweiligen Ergebniszeile ohne Darstellung des Einflusses auf die nachfolgenden Ergebniszeilen.



## Überleitungsrechnung Konzern und Segmente IFRS-Ergebnis auf Ergebnis ohne Sondereffekte / Adjusted

in 1 000 CHF										2024
		IFRS	%	Beratungs- und Integrationskosten aus Käufen von Unternehmen	Kosten für Restrukturierungen und Reorganisationen	Veräusserungsgewinn Rendite- liegenschaft	Kosten im Zusammenhang mit Veränderungen der Konzernleitung	Steuereffekte auf Sondereffekten	ohne Sondereffekte/ Adjusted	%
Türen	EBITDA	48 573	8.8	474	2 150				51 197	9.2
	EBITA	17 319	3.1						19 943	3.6
	EBIT	1 288	0.2						3 912	0.7
Corporate Services	EBITDA	17 698		773	64	- 28 777	737		- 9 505	
	EBITA	15 624							- 11 579	
	EBIT	15 624							- 11 579	
Konzern	Nettoumsätze	556 308	100.0						556 308	100.0
	Andere betriebliche Erträge	36 353	6.5			- 28 777			7 576	1.4
	Aktivierete Eigenleistungen	5 185	0.9						5 185	0.9
	Bestandesveränderungen der Halb- und Fertigfabrikate	- 615	- 0.1						- 615	- 0.1
	Materialaufwand	- 215 957	- 38.8						- 215 957	- 38.8
	Personalaufwand	- 209 702	- 37.7			1 548	737		- 207 417	- 37.3
	Übriger Betriebsaufwand	- 105 301	- 18.9	1 247	666				- 103 388	- 18.6
	EBITDA	66 271	11.9						41 692	7.5
	Abschreibungen, Amortisationen, Wertberichtigungen	- 33 328	- 6.0						- 33 328	- 6.0
	EBITA	32 943	5.9						8 364	1.5
	Amortisationen immaterieller Werte aus Akquisitionen	- 16 032	- 2.9						- 16 032	- 2.9
	EBIT	16 912	3.0						- 7 668	- 1.4
	Finanzertrag	4 736	0.9						4 736	0.9
	Finanzaufwand	- 13 500	- 2.4						- 13 500	- 2.4
	Ergebnis vor Steuern	8 148	1.5						- 16 431	- 3.0
	Ertragssteuern	- 5 400	- 1.0					3 193	- 2 207	- 0.4
Konzernergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	2 748	0.5						- 18 638	- 3.4	

Der Ausweis der Sondereffekte erfolgt auf der jeweiligen Ergebniszeile ohne Darstellung des Einflusses auf die nachfolgenden Ergebniszeilen.



## Termine

**24. April 2026**

39. ordentliche Generalversammlung

**25. August 2026**

Publikation Halbjahresergebnisse 2026

**2. März 2027**

Bilanzmedienorientierung und Analystenkonferenz  
zum Geschäftsjahr 2026 (Jahresergebnisse  
inkl. Umsatzergebnisse)

**30. April 2027**

40. ordentliche Generalversammlung



# Glossar

**Binnenkonsum** Der Konsum von Waren und Dienstleistungen innerhalb eines Landes oder einer Region, ohne Einbeziehung des Aussenhandels (Export und Import).

**Börsenkapitalisierung** Der rechnerische Börsenwert eines Unternehmens. Sie berechnet sich aus Anzahl der Aktien mal aktuellem Aktienkurs. Als Synonym wird auch Marktkapitalisierung genutzt.

**Cashflow (Geldfluss)** Positiver bzw. negativer, periodisierter Zahlungsmittelüberschuss der wirtschaftlichen Tätigkeit. Anhand des Cashflows lässt sich bewerten, wie finanzkräftig ein Unternehmen ist.

**Cashflow aus Geschäftstätigkeit** Beschreibt die in einem bestimmten Zeitraum durch die Geschäftstätigkeit erwirtschafteten liquiden Mittel. In den operativen Cashflow fließen der Jahresüberschuss, die Veränderung der Abschreibungen, der Rückstellungen sowie des Umlaufvermögens ein.

**Closing** Abschluss einer geschäftlichen Transaktion, insbesondere bei Fusionen, Übernahmen oder Vertragsabschlüssen, durch die endgültige Unterzeichnung und Umsetzung der Vereinbarung.

**CPL oder Continuous Pressure Laminate** Bezeichnet einen Werkstoff aus Laminat der unter gleichbleibendem Druck miteinander verpresst wird und sowohl pflegeleicht, als auch beständig ist. Auch möglich: **HPL** oder **High Pressure Laminate**, also unter hohem Druck hergestelltes Laminat.

**Digitale Zutrittssysteme** Gemeint sind Türschliesssysteme, die statt einem Schlüssel eine digitale Verschlüsselung nutzen und meist per kodierter Schlüsselkarte oder Mobiltelefon geöffnet werden.

**EBIT** Earnings Before Interests and Taxes: das operative Ergebnis eines Unternehmens vor Zinsen und Steuern.  
**EBIT-Marge** Verhältnis des EBITs zum Umsatz.

**EBITDA** Earnings Before Interests and Taxes, Depreciations and Amortisation: Ergebnis eines Unternehmens vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen. Das EBITDA ist eine der aussagekräftigsten Kennzahlen, um die Ertragskraft einer Gesellschaft zu beurteilen.

**EBITDA-Marge** Verhältnis des EBITDAs zum Umsatz.

**Eigenkapitalquote** Verhältnis vom Eigenkapital zum Gesamtkapital. Sie dient der Beurteilung der Kapitalkraft und Stabilität eines Unternehmens. Bei einer höheren Eigenkapitalquote geht man davon aus, dass die Unabhängigkeit gegenüber Fremdkapitalgebern grösser ist.

**Free Cashflow (freier Geldfluss)** Cashflow aus Geschäftstätigkeit abzüglich Cashflow aus Investitionstätigkeit. Er verdeutlicht, wie viel Geld frei für die Dividenden der Anteilseigner, eine Erhöhung der Rücklagen und / oder für eine allfällige Rückführung der Fremdfinanzierung verbleibt.

**Kantentechnologie** Verfahren und Techniken zur Bearbeitung, Veredelung oder Versiegelung von Kanten bei Materialien wie Holz, Glas oder Metall, um deren Funktionalität und Ästhetik zu verbessern.

**MES oder Manufacturing Execution System** Bezeichnet ein computergestütztes System um Produktionsprozesse zu steuern und optimieren zu können. Bildet die Schnittstelle zwischen Systemen zur Unternehmenssteuerung (ERP) und der Maschinensteuerung.

**Nettoverschuldung** Die Summe, die übrig bleibt, wenn man vom Fremdkapital die flüssigen Mittel abzieht. Damit wird ausgedrückt, wie viel Geld zur Rückzahlung von Darlehen notwendig wäre, wenn die flüssigen Mittel bereits aufgebraucht wären und das Unternehmen das Anlage- und Umlaufvermögen auflösen müsste.

**Objektgeschäft** Vertriebsweg, bei dem Bauunternehmen für einzelne (Bau-)Objekte, mit grossem Auftragsvolumen, direkt mit dem Hersteller verhandeln und ihn beauftragen.

**Pro-forma-Konsolidierung** Finanzielle Darstellung eines Unternehmens, die eine hypothetische Konsolidierung (Einbeziehung) von Tochtergesellschaften oder Akquisitionen zeigt, als ob diese zum Zeitpunkt der Berichterstattung oder über den gesamten Berichterstattungszeitraum bereits vollständig integriert wären.

**Volume-weighted average price (VWAP)** Gibt den nach Volumen gewichteten durchschnittlichen Preis eines Wertpapiers in einem bestimmten Zeitraum an.

**Wertschöpfungstiefe** Die Wertschöpfungskette beschreibt die Abfolge aller Herstellungs- und Vermarktungsstufen für ein Produkt: von der Herstellung des Rohstoffs über die Verarbeitung und Transport bis hin zum Handel und Konsum durch die Endverbraucher.



## Geschichte

**1874** eröffnet Franz Josef Forster eine Kupferschmiede, in der Bettflaschen, Pfannen und andere Behälter hergestellt werden. 1922 wird diese Firma als Hermann Forster AG firmiert. Sie fertigt inzwischen Stahlrohre an.

**1904** gründet Karl Schnitzler eine Fabrik, die Ofenaufsätze unter der Marke Arbonia herstellt.

**1954** wird die Arbonia AG gegründet.

**1973** geht die Mehrheit der Hermann Forster AG an die Arbonia AG über, die seit 1959 vollumfänglich Jakob Züllig gehört. Die Arbonia-Forster-Gruppe umfasst die Firmen Hermann Forster AG (Stahlrohrtechnik, Küchen, Kühlgeräte), Arbonia AG (Raumwärmer), Asta AG (Strassentransporte) und Bühler-Regina AG (Stickereibedarf).

**1987** wird die AFG Arbonia-Forster-Holding AG mit einem Aktienkapital von CHF 30 Mio. im Handelsregister eingetragen. Im Jahr darauf geht die AFG an die Börse.

**1999** stirbt Jakob Züllig, Mehrheitsaktionär und Verwaltungsratspräsident. Im selben Jahr wird die Prolux Heizkörper AG gekauft.

**2001** übernimmt die AFG die deutsche Kermi GmbH und baut dadurch ihre Position in den Bereichen Heizkörper und Duschkabinen massiv aus.

**2003** verkauft die Erbgemeinschaft Züllig die Aktienmehrheit an Dr. Edgar Oehler, der neuer Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats wird.

**2004** stehen gleich drei Übernahmen an: das Unternehmen Bruno Piatti AG, Dietlikon ZH (CH), die EgoKiefer AG, Altstätten SG (CH), und die Spedition Gächter GmbH, Stachen-Arbon TG (CH).

**2005** folgt eine weitere Akquisition: Im September übernimmt die AFG die Miele Küchen in Warendorf (D) von der deutschen Miele & Cie. KG in Gütersloh (D).

**2006** wird die Schmidlin ASCO Swiss AG, Zwingen BL (CH), übernommen. Der Schwerpunkt des Produktportfolios liegt auf der Herstellung von Unterflurkonvektoren, die neben der konventionellen Heizfunktion auch für die Raumkühlung geeignet sind.

**2007** übernimmt die AFG die STI Surface Technologies International Holding AG, Steinach SG (CH), und die RWD Schlatter AG, Roggwil SG (CH). Im September akquiriert die AFG die britische Aqualux Products Holdings Ltd.

**2008** erwirbt die AFG die Slovaktual s.r.o., das führende Fensterbauunternehmen in der Slowakei. Im Oktober schafft die AFG die Marktregion Asia Pacific mit Hauptsitz in Shanghai (CN).

**2009** präsentiert die AFG die neue Küchenmarke «Warendorf». Sie ist die Nachfolgemarke von «Miele DIE KÜCHE».

**2010** stimmen die Aktionäre der AFG an der ordentlichen Generalversammlung der Abschaffung der bisher unterschiedlichen Gewichtung von Namen- und Inhaberaktien zu und führen die Einheitsnamenaktie ein.

**2011** übergibt Edgar Oehler am 29. April sein Amt als Verwaltungsratspräsident an Paul Witschi und am 1. Juni jenes als CEO an Daniel Frutig.

**2012** verkauft die AFG ihr Transport- und Logistikgeschäft Asta, die britische Aqualux und die deutsche Warendorf. Mit dem Kauf des polnischen Fensterherstellers Dobroplast baut sie eines ihrer Kerngeschäfte aus.

**2013** fokussiert sich die AFG intensiv auf ihre Kerngeschäfte entlang von Hülle und Raum. Sie veräussert die Forster Kühltechnik sowie die Forster Präzisionsstahlrohre.

**2014** wird das Küchengeschäft sowie die STI-Gruppe verkauft. Die AFG übernimmt die im gewerblichen Heizen, Lüften und Klimatisieren marktführende Sabiana. Die Artemis Beteiligungen I AG, unter der Führung von Michael Pieper, wird neue Hauptaktionärin der AFG.

**2015** wählt die Generalversammlung Alexander von Witzleben zum neuen Verwaltungsratspräsidenten. Im Juli übernimmt er zusätzlich die Funktion als CEO a. i. Im August entscheidet der Verwaltungsrat aufgrund des starken Wettbewerbsdrucks, Produktionswerke ins europäische Ausland zu verlagern. Ebenfalls im August wird der ostdeutsche Fensterhersteller Wertbau GmbH akquiriert. Im Rahmen einer Kapitalerhöhung zur Stärkung der Finanzkraft bekräftigt die Artemis Beteiligungen I AG ihr Engagement und erhöht ihren Aktienanteil bis Ende Jahr auf knapp 28 %.



**2016** akquiriert die AFG die im Sanitärbereich tätige Koralle Gruppe. Sie ergänzt dadurch das Produktsortiment der Division Gebäudetechnik und baut ihre Stellung in den Kernmärkten Schweiz, Deutschland und Österreich nachhaltig aus. Im September kündigt die AFG die Übernahme der ebenfalls in der Gebäudezulieferung tätigen Looser Gruppe mit den Sparten Türen (Prüm, Garant und Invado) und Industriedienstleistungen (Conducta) an. Die Transaktion ist für die AFG ein wichtiger Schritt zur Erreichung des strategischen Ziels, ein führender europäischer Gebäudezulieferer zu werden. Im Zuge dieser Transaktion wird die AFG Arbonia-Forster-Holding AG zur Arbonia AG umfirmiert.

**2017** kann die Arbonia die Übernahme der Looser Gruppe erfolgreich abschliessen. Das von Looser stammende Beschichtungsgeschäft wird im ersten Halbjahr vollständig verkauft. Im November veräussert die Arbonia zudem die ebenfalls von der Looser übernommene Conducta Gruppe. Mit dem Verkauf der Business Unit Profilsysteme im Dezember fokussiert sich die Arbonia weiter auf ihre drei Kernbereiche Gebäudetechnik, Fenster und Türen respektive nach der Aufspaltung der Division Gebäudetechnik im Januar 2018 auf die vier Kernbereiche Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik (HLK), Sanitär, Fenster und Türen.

**2018** nimmt die Arbonia aktiv am Konsolidierungsprozess der europäischen Wettbewerbslandschaft im Bereich Design- und Flachheizkörper teil und akquiriert für ihre Division Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik die belgische Vasco Group. Mit dieser Übernahme erweitert sie ihren geografischen Footprint und stärkt das Sortiment der Division.

**2019** steht für die Arbonia Gruppe ganz im Sinne der Weiterentwicklung und Optimierung ihrer Geschäftsmodelle. Die in 2015 begonnene Restrukturierungsphase ist dieses Jahr abgeschlossen. Im Januar gründet das Unternehmen ARBONIA DIGITAL. Das unabhängig agierende Tochterunternehmen verfolgt das Ziel, zusammen mit den Divisionen digitale Lösungen, Services und Geschäftsmodelle zu kreieren, bei denen die Kunden und deren Bedürfnisse im Fokus stehen. Ebenfalls im Januar stellt die Division Türen gemeinsam mit dem Berliner PropTech-Unternehmen KIWI GmbH auf der BAU in München erstmals eine komplett integrierte, digitale Zugangslösung für Wohnungseingangstüren vor. Im Oktober eröffnet die Arbonia ihren neuen Produktionsstandort für Flachheizkörper in Russland, welcher der Division HLK weiteres Wachstum in osteuropäischen Märkten, insbesondere in Russland, ermöglicht.

**2020** ist für die Arbonia ein erfolgreiches Jahr, obwohl sich dieses aufgrund der COVID-19-Pandemie durchaus als herausfordernd darstellt. Die Arbonia fokussiert sich weiter auf die für sie relevanten Treiber Energieeffizienz, Urbanisierung, Digitalisierung sowie Automatisierung. Sie forciert den Ausbau sowie die Modernisierung ihrer Produktionskapazitäten in allen Divisionen und an sämtlichen Standorten weiter.

**2021** fokussiert sich die Arbonia auf die beschleunigte Weiterentwicklung der zwei Divisionen Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik (HLK) sowie Türen primär durch organisches Wachstum, aber auch durch Akquisitionen. Die ehemalige Division Sanitär wird Anfang Juli in die Division Türen integriert und die Division Fenster verkauft.

**2022** ist ein herausforderndes Jahr, bedingt durch Materialpreissteigerungen, die Energiekrise, Lieferengpässe und die Stärke des Schweizer Frankens. Die Arbonia setzt aber weiterhin auf die Weiterentwicklung von modernen Produkten für energieeffiziente und -autarke Gebäude, wie Wärmepumpen, Lüftungen, Fussbodenheizungen und Batteriespeicher. Bei den Türen konnte das neue Zargenwerk in Prüm (D) eröffnet und mit dem Bau des neuen Logistikzentrums in Roggwil (CH) werden die Lieferzeiten für Kunden in der Schweiz verkürzt. Im Juli erwirbt die Arbonia die deutsche joro türen GmbH, einen Produzenten von Spezialobjekttüren. Im Dezember unterzeichnet sie den Kaufvertrag für die portugiesische HLK-Vertriebsgesellschaft Cirelius S.A., um die Aktivitäten in Portugal und Spanien zu steigern.

**2023** litten die Kernmärkte der Arbonia, insbesondere Deutschland, Benelux und Osteuropa, unter hohen Baukosten und Zinserhöhungen. Als Kostensparmassnahme hat die Division Climate angekündigt, die Fertigungskapazitäten der Designheizkörper des belgischen Vasco-Produktionsstandorts Dilsen (BE) in ihr hochautomatisiertes Werk in Stříbro (CZ) zu verlagern. Das neue Türenwerk der Zukunft in Prüm (D), wo sich aktuell die neue Kraft-Wärme-Kopplungsanlage im Hochlauf befindet, demonstriert, wie Produktivität und ökologische Aspekte in Einklang gebracht werden können.

**2024** hat die Arbonia den Verkauf der Division Climate an die Midea Electrics Netherlands B.V., eine Gesellschaft der chinesischen Midea Gruppe, angekündigt. In der Folge wird sich die Arbonia zukünftig auf das Türegeschäft fokussieren. Zur Stärkung dieses Geschäftsberichts werden der spanische Marktführer Dimoldura sowie der



tschechische Objektspezialist Lignis akquiriert. Mit dem Verkauf eines Grundstücks an der Zelgstrasse in Arbon (CH) wird zudem ein weiterer Schritt in der angekündigten Reduzierung der nicht-betriebsnotwendigen Liegenschaften vollzogen.

**2025** hat die Arbonia den Verkauf der Division Climate abgeschlossen und einen Grossteil des Verkaufserlös an die Aktionäre ausgeschüttet. Im Zuge der Fokussierung auf das Türegeschäft wurde die Hausmesse Arbonia Next25 lanciert, auf der unter anderem die neue Corporate Identity vorgestellt wurde. Zur Stärkung des operativen Geschäfts wurden der portugiesische Marktführer Cicomol sowie der deutsche Hersteller von Stahlzargen Rühthener Zargenbau (RZB) akquiriert. Mit dem Verkauf eines Grundstücks in der Niederlande wird zudem die angekündigte Reduzierung der nicht-betriebsnotwendigen Liegenschaften fortgesetzt.



# Impressum

## Herausgeber

Arbonia AG  
Corporate Communications  
Amriswilerstrasse 50  
9320 Arbon  
Schweiz  
T +41 71 447 41 41  
[media@arbonia.com](mailto:media@arbonia.com)  
[www.arbonia.com](http://www.arbonia.com)

## Gestaltung

KA BOOM Kommunikationsagentur AG, Gossau SG (CH)

## Porträtfotos

Bodo Rüedi, Untereggen SG (CH)

## Übersetzung

Transline Deutschland GmbH, Reutlingen (D)

## Beratung Nachhaltigkeitsbericht

Accenture GmbH, Kronberg im Taunus (D)

## Redaktionsschluss

17. Februar 2026

Dieser Geschäftsbericht erscheint auch in englischer Sprache. Die Originalsprache ist Deutsch.