VIKTORIA Wohnbau Projekt GmbH
Walserstraße 8, 5071 Wals-Siezenheim

1. Lagebericht

Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens sowie voraussichtliche Entwicklung

Die Firma Viktoria Wohnbau Projekt ist in der Immobilienprojektentwicklung und als Generalunter- und übernehmer bzw. generell als ausführende Bauunternehmung tätig.

Ertragslage

Im Jahr 2025 wurden einige kleinere und zwei große Bauprojekte schlussgerechnet und somit abgeschlossen. Zudem wurden auch wieder einige Bauvorhaben begonnen und entsprechend vorbereitet. Speziell in Zusammenarbeit mit Gemeinnützigen Wohnbauträgern ist es uns gelungen, zwei größere Bauvorhaben zu entwickeln, welche beide im Jahr 2026 abgeschlossen werden.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Es wird wieder vorsichtig positiv in die Zukunft geblickt. Die gesamte Branche – und hier speziell im Flachgau und in der Stadt Salzburg – ist am Weg der Besserung. Der zuletzt stockende Wohnbau wie auch der GU-/GÜ-Bereich, der zu einem sogenannten „Stau" in der Branche geführt hat, löst sich allmählich auf.

Bedingt durch die neue Wohnbauförderung aber auch durch die Erholung der Zinssituation kommt wieder Bewegung in den Wohnbau.

Als Viktoria-Gruppe sind wir zuversichtlich, vor allem bedingt durch die gute Zusammenarbeit mit den o.e. gemeinnützigen Wohnbauträgern, aber auch durch die gute Kooperation mit den verantwortlichen Gemeinden, gute und erfolgreiche Ergebnisse in den Folgejahren erzielen zu können.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft unterhält keine eigene Forschungs- und Entwicklungsabteilung.

Zweigniederlassungen

keine

Wesentliche Risiken, operative Risiken, Personalrisiken

Fremdwährungsrisiko
Es bestehen keine Währungsrisiken, da die Verrechnung ausschließlich in Euro erfolgt.

Forderungsausfall
Den Risiken aus Forderungsausfällen wird durch eine laufende Evaluierung der Kunden und deren Zahlungsverhalten begegnet. Die Fakturierung der erbrachten Leistungen erfolgt nach Baufortschritt.

Personalrisiken
Ein mitarbeiterfreundliches Umfeld begegnet dem Personalrisiko. Der Personalwechsel bewegt sich im üblichen Rahmen. Die meisten Mitarbeiter sind bereits jahrelang für das Unternehmen tätig.

Operative Risiken
Langjährige Erfahrung und eine gut überlegte und kalkulierte Projektauswahl der Bauprojekte minimieren das operative Risiko.

Finanzinstrumente
Die Geschäftsleitung der Viktoria Wohnbau Projekt GmbH bedient sich keiner diesbezüglicher gegenwärtig am Markt angebotener Finanzierungsinstrumente.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern entspricht dem um den Zinsaufwand korrigierten Überschrift ohne Nummerierung.

	2025	2024
Ergebnis vor Steuern	389.009,59	61.741,91
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen gem. § 231 Abs 2 Z 15 bzw. Abs 3 Z 14 UGB	0,00	0,00
= Ergebnis vor Zinsen und Steuern	**389.009,59**	**61.741,91**

Ermittlung der Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

		2025 EUR	2024 EUR
	Eigenkapital laut Bilanz	400.501,67	181.515,08
	Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	20.456.069,50	14.077.827,51
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	-13.748.693,14	-9.429.701,53
-	Investitionszuschüsse	-0,00	-0,00
=	Gesamtkapital	6.707.376,36	4.648.125,98

Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

Eigenkapital x 100 / Gesamtkapital	=	**6,0%**	**3,9%**

VIKTORIA Wohnbau Projekt GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

UID: ATU644 07 038
FN: 313928 i / DG-Nr.: 601 54 9516
Bezirksgericht Salzburg
St. Nr.: 93-105/2328

Bank: Raiffeisenbank Salzburg
Liefering-Maxglan-Siezenheim eGen
IBAN: AT65 3503 4000 1810 3440
BIC: RVSAAT2S034

+43 662 85 16 00
office@viktoria-wohnbau.at
viktoria-wohnbau.at

Working Capital (in TEUR)		**2025**	**2024**
		10	10
Berechnung:	kfr. Aktiva - kfr. Passiva	10.328-	20.356-
		10.318	19.925

Das Working Capital stellt das kurzfristige Finanzierungspotential dar. Das Working Capital (zuzüglich nicht ausgenutzter Kreditrahmen) sollte immer positiv sein, da ansonsten zumindest kurzfristig Zahlungsunfähigkeit vorliegt. Das Working Capital steht zur Deckung der durch die Geschäftstätigkeit bedingten Baraufwendungen zur Verfügung.

Eigenkapitalrentabilität

Die Eigenkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis der Überschrift ohne Nummerierung zum Eigenkapital.

Berechnung:	**2025**	**2024**
Ergebnis vor Steuern x 100 / Eigenkapital zum 1.1.2025	214,3%	30,1 %

Gesamtkapitalrentabilität

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

Berechnung:	**2025**	**2024**
Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Gesamtkapital zum 1.1.2025	2,4%	0,3%

Fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

		2025	**2024**
(effektives) Fremdkapital / Mittelüberschuss	=	**21,4 Jahre**	**61,0 Jahre**

VIKTORIA Wohnbau Projekt GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

UID: ATU644 07 038
FN: 313928 i / DG-Nr.: 601 54 9516
Bezirksgericht Salzburg
St. Nr.: 93-105/2328

Bank: Raiffeisenbank Salzburg
Liefering-Maxglan-Siezenheim eGen
IBAN: AT65 3503 4000 1810 3440
BIC: RVSAAT2S034

+43 662 85 16 00
office@viktoria-wohnbau.at
viktoria-wohnbau.at

Viktoria WOHNBAU
Mehr. Wert fürs Leben.

1.1. Finanzlage - Geldflussrechnung

		2025 TEUR	2024 TEUR
1.	**Ergebnis vor Steuern**	**389**	**62**
2.	**Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern**		
	a. Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	-43	0
	b. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	6	10
	Geldfluss aus dem Ergebnis	**352**	**72**
	c. Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-5.984	1.904
	d. Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	41	21
	e. Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	6.042	-1.940
		61	**-4**
3.	**Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern**	**450**	**57**
4.	**Zahlungen für Steuern**		
	a. Steuern vom Einkommen	-90	-5
	b. Veränderungen Steuerrückstellungen	77	4
		-13	**-2**
5.	**Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**437**	**56**
6.	**Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit**		
	a. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	43	0
	b. Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	-1	-2
		42	**-2**
7.	**Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit**		
	a. Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-80	-80
	b. Veränderung der Forderungen gegenüber Gesellschaftern	-80	0
		-160	**-80**
8.	**zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes**	**319**	**-26**
9.	**Finanzmittelbestand am Beginn der Periode**	**392**	**418**
10.	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	**711**	**392**

.....
31.08.2026
Datum, Unterschriften der Geschäftsführer

VIKTORIA Wohnbau Projekt GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

UID: ATU644 07 038
FN: 313928 i / DG-Nr.: 601 54 9516
Bezirksgericht Salzburg
St. Nr.: 93-105/2328

Bank: Raiffeisenbank Salzburg
Liefering-Maxglan-Siezenheim eGen
IBAN: AT65 3503 4000 1810 3440
BIC: RVSAAT2S034

+43 662 85 16 00
office@viktoria-wohnbau.at
viktoria-wohnbau.at