Lagebericht der FER Immobilienentwicklung GmbH
Berichtszeitraum: 2024
sowie die voraussichtliche Entwicklung für das Jahr 2025

Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage:

Geschäftstätigkeit:

Der Familienbetrieb wurde im Jahr 2011 als Personalüberlasser und Baumeisterbetrieb gegründet.

Das Unternehmen zeichnet sich durch langjährige Stammkunden aus. Im Betrieb wird ein familiäres Arbeitsklima gelebt, was dazu führt, dass der Beschäftigungsstand sehr stabil ist.

Auftraggeber sind zu einem Großteil Baufirmen im Bereich Neubau. Zusätzlich werden Eigenbauprojekte umgesetzt.

Im Jahr 2024 wurden € 18.721.247,61 an Umsatzerlösen erzielt (2023: € 21.934.629,87). Der Rückgang zum Vorjahr ist auf die derzeit schwierige Lage am Markt zurückzuführen. Trotz schwierigem Marktumfeld wurde ein positives Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 1.547.868,34 für das Jahr 2024 erzielt.

Firmensitz und Betriebsstandort:

Der Firmensitz und Betriebsstandort befindet sich in Wien in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes. Zweigniederlassungen gibt es nicht.

Rechnungswesen:

Das Rechnungswesen wird am Sitz der Gesellschaft geführt. Buchhaltung, Personalverrechnung und die Erstellung des Jahresabschlusses sind an Steuerberater und Wirtschaftsprüfer ausgelagert. Es wird BMD/NTCS verwendet.

Wirtschaftliche Verhältnisse:

1. Vermögenslage

	31.12.2024 TEUR	%	31.12.2023 TEUR	%	+/- TEUR	%
kurzfristiges Umlaufvermögen						
Vorräte	199	4,2	152	5,0	47	30,6
Lieferforderungen	2 317	48,3	1 799	59,0	518	28,8
sonstige Forderungen	123	2,6	190	6,2	-67	-35,1
flüssige Mittel	103	2,2	94	3,1	9	9,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	10	0,3	-10	-100,0
	2 742	**57,2**	**2 245**	**73,7**	**497**	**22,1**
kurzfristiges Fremdkapital						
kurzfristige Rückstellungen	297	6,2	766	25,1	-469	-61,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	756	15,8	484	15,9	273	56,4
Lieferverbindlichkeiten	100	2,1	151	5,0	-51	-34,0
sonstige Verbindlichkeiten	1 587	33,1	1 672	54,9	-84	-5,0
	2 741	**57,1**	**3 073**	**100,8**	**-332**	**-10,8**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**1**	**0,0**	**-828**	**-27,2**	**829**	**k. A.**
Anlagevermögen						
Immaterielles Vermögen	76	1,6	2	0,1	74	>999,9
Sachanlagen	489	10,2	490	16,1	-1	-0,2
	565	**11,8**	**492**	**16,2**	**73**	**14,8**
langfristiges Umlaufvermögen						
sonstige Forderungen	1 484	30,9	306	10,0	1 178	385,7
Aktive latente Steuern	7	0,1	5	0,2	2	37,3
	1 491	**31,1**	**310**	**10,2**	**1 180**	**380,3**
langfristiges Fremdkapital						
langfristige Rückstellungen	34	0,7	25	0,8	9	37,3
sonstige Verbindlichkeiten	2 084	43,4	1 285	42,2	799	62,2
	2 118	**44,1**	**1 309**	**43,0**	**808**	**61,7**
Reinvermögen (Eigenkapital)	**-61**	**-1,3**	**-1 335**	**-43,8**	**1 274**	**-95,4**

2. Finanzlage - Geldflussrechnung

	2024 TEUR	2023 TEUR
1. Ergebnis vor Steuern	**1 548**	**-302**
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
a. Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	2	0
b. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	60	46
Geldfluss aus dem Ergebnis	**1 610**	**-256**
c. Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1 666	4 471
d. Zu-/Abnahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	8	-26
e. Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	729	-721
	-866	**3 770**
3. Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**682**	**3 468**
4. Zahlungen für Steuern		
a. Steuern vom Einkommen	-274	-1 132
b. aktive latente Steuern	-2	386
c. Veränderungen Steuerrückstellungen	-468	683
	-744	**-63**
5. Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**-62**	**3 405**
6. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
a. Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	**-132**	**-78**
7. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
a. Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	**207**	**-3 284**
8. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**13**	**43**
9. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	**94**	**58**
10. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**107**	**101**

3. Ertragslage

	2024 TEUR	%	2023 TEUR	%	+/- TEUR	%
Umsatzerlöse	18 721	99,8	20 335	99,5	-1 613	-7,9
Bestandsveränderungen	43	0,2	109	0,5	-65	-60,2
Betriebsleistung	**18 765**	**100,0**	**20 443**	**100,0**	**-1 679**	**-8,2**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-1 958	10,4	-5 437	26,6	3 479	64,0
Rohertrag I	**16 807**	**89,6**	**15 007**	**73,4**	**1 800**	**12,0**
Personalaufwand	-14 091	75,1	-13 861	67,8	-230	-1,7
Rohertrag II	**2 716**	**14,5**	**1 146**	**5,6**	**1 570**	**137,0**
sonstige betriebliche Erträge	305	1,6	0	0,0	305	k. A.
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1 345	7,2	-1 281	6,3	-64	-5,0
Finanzerträge	31	0,2	19	0,1	11	59,8
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**1 707**	**9,1**	**-116**	**-0,6**	**1 823**	**k. A.**
Abschreibungen	-60	0,3	-46	0,2	-14	-30,4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**1 646**	**8,8**	**-162**	**-0,8**	**1 809**	**k. A.**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-99	0,5	-140	0,7	41	29,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**1 548**	**8,3**	**-302**	**-1,5**	**1 850**	**k. A.**
Steuern vom Einkommen	-274	1,5	-1 132	5,5	858	75,8
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	**1 274**	**6,8**	**-1 434**	**-7,0**	**2 707**	**k. A.**

4. Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

Ermittlung der Eigenmittelquote nach § 23 URG:

		2024 €	2023 €
	Eigenkapital laut Bilanz	-60 832,58	-1 334 524,14
+	unversteuerte Rücklagen	0,00	0,00
=	Eigenkapital	-60.832,58	-1 334 524,14
	Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	4 797 662,53	3 047 777,63
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
-	Investitionszuschüsse	-0,00	-0,00
=	Gesamtkapital	4.797.662,53	3 047 777,63

Eigenmittelquote nach § 23 URG:

Eigenkapital x 100 Gesamtkapital	=	**k. A. (negatives Eigenkapital)**	**k. A. (negatives Eigenkapital)**

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG:

		2024 €	2023 €
	Rückstellungen	330 866,11	790 807,99
+	Verbindlichkeiten	4 527 629,00	3 591 493,78
-	sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
-	liquide Mittel	-103.122,50	-93 890,05
=	effektives Fremdkapital	4.755.372,61	4 288 411,72
	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1 547 868,34	-302 022,75
-	auf die gewöhnliche Geschäftstätigkeit entfallende Steuern vom Einkommen	-274 176,78	- 1 131 763,46
+	Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	62 548,76	46 393,83
-	Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	0,00
-	Auflösung Investitionszuschüsse	-0,00	-0,00
+/-	Veränderung langfristiger Rückstellungen	9 159,02	24 549,09
=	Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1 345 399,34	-1 362 843,29

Fiktive Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG:

(effektives) Fremdkapital Mittelüberschuss d. gew. Geschäftstätigkeit	=	**3,5 Jahre**	**k. A. (negativer Mittelüberschuss)**

Nach § 22 des URG wird Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

5. Finanzierungskennzahlen

Investitionsdeckung in %:		**97,80 %**	**208,44 %**	**k. A. %**
Berechnung:	Nettoinvestition SAV x 100	46 x 100	78 x 100	0 x 100
	Abschreibung SAV	47	38	0

Die Investitionsdeckung gibt an, ob die Investitionen ausreichen, die gegebene Kapazität aufrecht zu erhalten. Damit dies der Fall ist, müssten die Investitionen zumindest gleich groß sein wie die Abschreibungen.

Anlagendeckungsgrad I in %:		**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**
Berechnung:	Eigenkapital x 100	k. A. x 100	k. A. x 100	k. A. x 100
	Anlagevermögen	565	492	453

Der Anlagendeckungsgrad gibt das Verhältnis zwischen Eigenkapital und Anlagevermögen an. Der Anlagendeckungsgrad sollte über 100 % liegen, da das langfristige Vermögen auch langfristig finanziert werden sollte.

Anlagenabnutzungsgrad der Sachanlagen in %:		**32,26 %**	**33,54 %**	**k. A. %**
Berechnung:	kum. Afa SAV x100	233 x 100	247 x 100	0 x 100
	Anschaffungskosten SAV	721	737	0

Der Anlagenabnutzungsgrad sagt aus, wie viele Prozente des Sachanlagevermögens schon abgeschrieben sind. Je höher dieser Wert ist, desto früher werden Reinvestitionsmaßnahmen erforderlich sein.

6. sonstige Kennzahlen

		2024	2023	2022
Produktivität:		**80**	**82**	**66**
Berechnung:	Betriebsleistung	18.765	20.443	17.330
	∅ Beschäftigte	235,00	248,00	262,00

Die Produktivität gibt an, welchen Beitrag an der Betriebsleistung der einzelne Dienstnehmer geleistet hat.

Personalaufwand (in TEUR) je Beschäftigtem:		**60**	**56**	**51**
Berechnung:	Personalaufwand	14.091	13.861	13.336
	∅ Beschäftigte	235,00	248,00	262,00

Vermögenslage

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR	+/- TEUR	%
kurzfristiges Umlaufvermögen				
Vorräte	199	152	47	30,6
Lieferforderungen	2 317	1 799	518	28,8
sonstige Forderungen	123	190	-67	-35,1
flüssige Mittel	103	94	9	9,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0	10	-10	-100,0
	2 742	**2 245**	**497**	**22,1**
kurzfristiges Fremdkapital				
kurzfristige Rückstellungen	297	766	-469	-61,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	756	484	273	56,4
Lieferverbindlichkeiten	100	151	-51	-34,0
sonstige Verbindlichkeiten	1 587	1 672	-84	-5,0
	2 741	**3 073**	**-332**	**-10,8**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**1**	**-828**	**829**	**k. A.**
Anlagevermögen				
Immaterielles Vermögen	76	2	74	>999,9
Sachanlagen	489	490	-1	-0,2
	565	**492**	**73**	**14,8**
langfristiges Umlaufvermögen				

sonstige Forderungen	1 484	306	1 178	385,7
Aktive latente Steuern	7	5	2	37,3
	1 491	**310**	**1 180**	**380,3**
langfristiges Fremdkapital				
langfristige Rückstellungen	34	25	9	37,3
sonstige Verbindlichkeiten	2 084	1 285	799	62,2
	2 118	**1 309**	**808**	**61,7**
Reinvermögen (Eigenkapital)	**-61**	**-1 335**	**1 274**	**-95,4**
Stammkapital	**35**	**35**	**0**	**0,0**
Bilanzverlust	**-96**	**-1 370**	**1 274**	**-93,0**
Summe Eigenkapital	**-61**	**-1 335**	**1 274**	**-95,4**
Summe Fremdkapital	**4 858**	**4 382**	**476**	**10,9**
Bilanzsumme	**4 798**	**3 048**	**1 750**	**57,4**

Finanzlage

- Liquidität und Verschuldungsgrad

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Liquidität	0,02	0,04	0,01
Verschuldungsgrad in %	-7 986,67	-328,38	7 788,36

- Kapitalflussrechnung

	2024 TEUR	2023 TEUR
Ergebnis vor Steuern	**1 548**	**-302**
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	2	0
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	60	46
Geldfluss aus dem Ergebnis	**1 610**	**-256**
Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1 666	4 471
Zu-/Abnahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	8	-26
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	729	-721
	-866	**3 770**
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**682**	**3 468**
Zahlungen für Steuern		
Steuern vom Einkommen	-274	-1 132
aktive latente Steuern	-2	386

Veränderungen Steuerrückstellungen	-468	683
	-744	**-63**
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**-62**	**3 405**
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	**-132**	**-78**
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	**207**	**-3 284**
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**13**	**43**
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	**94**	**58**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**107**	**101**

Ertragslage

	2024 TEUR	2023 TEUR	+/- TEUR	%
Umsatzerlöse	18 721	20 335	-1 613	-7,9
Bestandsveränderungen	43	109	-65	-60,2
Betriebsleistung	**18 765**	**20 443**	**-1 679**	**-8,2**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen				
Materialaufwand	-108	-4 883	4 775	97,8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1 875	-558	-1 317	-236,0
Skontoerträge, Boni, Rabatte	25	4	20	-455,1
	-1 958	-5 437	3 479	64,0
Rohertrag I	**16 807**	**15 007**	**1 800**	**12,0**
Personalaufwand				
Löhne	-8 029	-8 297	268	3,2
Gehälter	-425	-456	31	6,7
soziale Aufwendungen	-5 637	-5 108	-528	-10,3
davon Aufwendungen für Altersversorgung	0	0	0	0,0
davon Aufwendungen für Abfertigungen	2	-20	22	k. A.
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-5 612	-5 045	-567	-11,2
	-14 091	-13 861	-230	-1,7
Rohertrag II	**2 716**	**1 146**	**1 570**	**137,0**
sonstige betriebliche Erträge	305	0	305	k. A.
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1 345	-1 281	-64	-5,0
Finanzerträge				
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31	19	11	59,8
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**1 707**	**-116**	**1 823**	**k. A.**

Abschreibungen	-60	-46	-14	-30,4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**1 646**	**-162**	**1 809**	**k. A.**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-99	-140	41	29,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**1 548**	**-302**	**1 850**	**k. A.**
Steuern vom Einkommen	-274	-1 132	858	75,8
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	**1 274**	**-1 434**	**2 707**	**k. A.**

Ereignisse von besonderer Bedeutung:

Die Ergebnisse der Betriebsprüfung der Jahre 2019 bis 2022, welche im Jahr 2024 abgeschlossen wurde, wurden bereits im Jahresabschluss 2023 berücksichtigt.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken der Gesellschaft:

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft:

Trotz schlechter Wirtschaftlage und schwierigem Marktumfeld rechnet die Geschäftsführung auch im Folgejahr mit positiven Betriebsergebnissen. Die Planungsrechnung für die kommenden 12 Monate weist eine positive Liquidität auf.

Risikoberichterstattung:

Sowohl die Personalbereitstellung als auch der Baumeisterbetrieb sind stark von der allgemeinen Baukonjunktur abhängig. Auftragsrückgänge im Neubaubereich führen zu einem starkem Preisdruck. Die Auftragslage ist jedoch derzeit zufriedenstellend und ab dem Jahr 2026 wird mit einer nachhaltigen Erholung gerechnet.

Forschung und Entwicklung:

Das Unternehmen hat keine Investitionen im Bereich Forschung und Entwicklung getätigt.

Sonstige Angaben gem § 243 ABs 3 Z 2 bis 5 UGB

Es sind keine Finanzinstrumente in Verwendung.

.....
Datum, Unterschrift des Geschäftsführers/
der Geschäftsführer