LAGEBERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1. Wirtschaftsbericht

1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich die Ed. Ast Beteiligungsaktiengesellschaft weiterhin mit der Betreibung und Verwaltung der vermieteten Immobilien sowie mit der Veranlagung von Finanzmittel beschäftigt. Investitionen in Immobilien sind aufgrund zu hoher Ankaufspreise und stagnierender Mietpreise nach wie vor nicht rentabel.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 1.540 gegenüber dem prognostizierten Jahresgewinn iHv TEUR 1.380 erzielt. Die Erhöhung des Jahresgewinnes beträgt TEUR 160 und ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Umsätze (TEUR 269) zurückzuführen.

1.2 Analyse der finanziellen Leistungsindikatoren

Mit Notariatsakt vom 13. September 2024 wurde die Generationenhaus St. Peter Hauptstraße 95 GmbH (FN 372963 a) als übertragende Gesellschaft auf die Ed. Ast Beteiligungsaktiengesellschaft als übernehmende Gesellschaft verschmolzen und als Folge dessen das Vermögen der Generationenhaus St. Peter Hauptstraße 95 GmbH & Co KG (FN 374574 w) gemäß § 142 UGB von der Ed. Ast Beteiligungsaktiengesellschaft übernommen.

Die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist daher nur eingeschränkt gegeben.

1.2.1. Ertragslage

	2024		2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	3.708	89,3	3.359	89,8	349	10,4
sonstige betriebliche Erträge	444	10,7	382	10,2	62	16,2
Betriebsleistung (Rohergebnis)	**4.152**	**100,0**	**3.741**	**100,0**	**411**	**11,0**
Personalaufwand	-491	-11,8	-780	-20,9	289	37,1
Abschreibungen	-713	-17,2	-642	-17,2	-71	-11,1
sonstiger betrieblicher Aufwand	-1.509	-36,3	-1.177	-31,5	-332	-28,2
Betriebserfolg	**1.439**	**34,7**	**1.142**	**30,5**	**297**	**26,0**
Finanzerträge	599	14,4	572	15,3	27	4,7
Finanzaufwendungen	-179	-4,3	-106	-2,8	-73	-68,9
Finanzerfolg	**420**	**10,1**	**466**	**12,5**	**-46**	**-9,9**
Ergebnis vor Steuern	**1.859**	**44,8**	**1.608**	**43,0**	**251**	**15,6**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-313	-7,5	-337	-9,0	24	7,1
Ergebnis nach Steuern	**1.546**	**37,2**	**1.271**	**34,0**	**275**	**21,6**
Verschmelzungsverlust	-6	-0,1	0	0,0	0	k A
Jahresüberschuss = Jahresgewinn	**1.540**	**37,1**	**1.271**	**34,0**	**269**	**21,2**
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	5.944	143,2	5.373	143,6	571	10,6
Bilanzgewinn	**7.484**	**180,3**	**6.644**	**177,6**	**840**	**12,6**

Aus der Rohertragsrechnung ergibt sich eine Rendite vor Steuern von 44,8 % (Vorjahr: 43,0 %). Die Zunahme der Rendite resultiert aus einer Erhöhung des Betriebserfolges iHv TEUR 297 und einer Verminderung des Finanzerfolges iHv TEUR -46, sodass sich bei einem positivem Betriebserfolg von TEUR 1.439 (VJ: TEUR 1.142) und Finanzergebnis von TEUR 420 (VJ: TEUR 466) ein Ergebnis vor Steuern von TEUR 1.859 (VJ: 1.608) ergibt.

Das Rohergebnis hat sich im Vergleichszeitraum zum Vorjahr von TEUR 3.741 um TEUR 411 (um 11,0%) auf TEUR 4.152 erhöht. Diese Erhöhung ist auch auf die Eingliederung eines weiteren Vermietungsobjektes zurückzuführen. Von den laufenden Aufwendungen beträgt der Personalaufwand TEUR 491 (VJ: TEUR 780) und somit 11,8 % (VJ: 20,9 %) und der Sachaufwand TEUR 1.509 (VJ: TEUR 1.177) und somit 36,3 % (VJ: 31,5 %) der Betriebsleistung.

Die Reduktion des Personalaufwandes um TEUR 289 ist auf eine Teilauflösung der Pensionsrückstellungen (TEUR 287) zurückzuführen; die Abschreibungen haben sich um TEUR 71 erhöht und der sonstige Sachaufwand ist um TEUR 332 (insbesondere Gebäudebereich und Umgründungskosten) von TEUR 1.177 auf TEUR 1.509 gestiegen. Der Betriebserfolg beträgt demnach TEUR 1.439 (VJ: TEUR 1.142).

Der Finanzerfolg weist ein positives Ergebnis von TEUR 420 gegenüber dem Vorjahr von TEUR 466 aus. Die Verminderung um TEUR 46 resultiert aus Abschreibungen von Finanzanlagen.

Für das Geschäftsjahr 2024 beträgt somit das Ergebnis vor Steuern TEUR 1.859 bzw TEUR 1.546 nach Steuern oder 37,2 % vom Rohergebnis gegenüber dem Vorjahresgewinn von TEUR 1.271 oder 34,0 % vom Rohergebnis.

1.2.2. Vermögenslage

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
A. ANLAGEVERMÖGEN						
Immaterielle Anlagen	341	0,9	0	0,0	341	k A
Sachanlagen	18.932	48,2	16.153	41,5	2.779	17,2
Finanzanlagen	14.514	36,9	17.853	45,9	-3.339	-18,7
	33.787	**86,0**	**34.006**	**87,5**	**-219**	**-0,6**
B. UMLAUFVERMÖGEN						
Kundenforderungen	589	1,5	824	2,1	-235	-28,5
sonstiges	189	0,5	310	0,8	-121	-39,0
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0,0	11	0,0	2	18,2
Liquide Mittel	4.720	12,0	3.729	9,6	991	26,6
	5.511	**14,0**	**4.874**	**12,5**	**637**	**13,1**
C. GESAMTVERMÖGEN (A+B)	**39.298**	**100,0**	**38.880**	**100,0**	**418**	**1,1**
D. KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL						
sonstige Rückstellungen	156	0,4	140	0,4	16	11,4
Lieferantenschulden	64	0,2	580	1,5	-516	-89,0
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	0	0,0	4	k A
sonstiges	215	0,5	160	0,4	55	34,4
	439	**1,1**	**880**	**2,3**	**-441**	**-50,1**
E. WORKING CAPITAL (B-D)	**5.072**	**12,9**	**3.994**	**10,3**	**1.078**	**27,0**
F. NETTOVERMÖGEN (A+E)	**38.859**	**98,9**	**38.000**	**97,7**	**859**	**2,3**
G. EIGENKAPITAL						
Grundkapital	100	0,3	100	0,3	0	k A
Gewinnrücklagen inkl Vortrag	35.161	89,5	34.589	89,0	572	1,7
Jahresgewinn	1.540	3,9	1.271	3,3	269	21,2
Investitionszuschüsse	237	0,6	0	0,0	237	k A
	37.038	**94,2**	**35.960**	**92,5**	**1.078**	**3,0**
H. LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL						
Rückstellungen für Abfertigungen	162	0,4	160	0,4	2	1,3
Rückstellungen für Pensionen	1.424	3,6	1.691	4,3	-267	-15,8
langfristige Verbindlichkeiten	235	0,6	189	0,5	46	24,3
	1.821	**4,6**	**2.040**	**5,2**	**-219**	**-10,7**
I. NETTOKAPITAL (G+H)	**38.859**	**98,9**	**38.000**	**97,7**	**859**	**2,3**

Das Working Capital hat sich um TEUR 1.078 von TEUR 3.994 (VJ) auf TEUR 5.072 erhöht und resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme von liquiden Mitteln und der Abnahme von Lieferantenschulden.

Das Eigenkapital hat sich bei einem ausgewiesenen Jahresgewinn von TEUR 1.540 von TEUR 35.960 auf TEUR 37.038 erhöht und entspricht dies einer Eigenkapitalquote von 94,2 % (VJ: 92,5 %).

1.2.3. Finanzlage

	2024 TEUR	2023 TEUR
1. Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	1.859	1.608
+ Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	887	748
- Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	-34	-6
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	3	-10
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	280	62
+/- Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-245	-518
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-437	-21
Netto-Geldzufluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**2.313**	**1.863**
- Zahlungen für Ertragsteuern	-317	-316
Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.996**	**1.547**
2. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	0	34
+ Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	234	84
- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-120	-1.195
- Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-1.077	-694
Netto-Geldabfluss aus der Investitionstätigkeit	**-963**	**-1.771**
3. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
- Ausschüttung an die Gesellschafter	-700	-700
Netto-Geldabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**-700**	**-700**
+ zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 1. + Z 2. + Z 3.)	332	-923
+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode (nach Verschmelzung)	4.387	4.652
4. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**4.719**	**3.729**

Der Netto-Geldüberschuss (Cash-Flow) aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtsjahr 2024 TEUR 1.996 abzüglich einem Netto-Geldabfluss im Investitionsbereich iHv TEUR -963 (TEUR 1.077 aus Abfluss von Finanztransaktionen sowie um TEUR 120 aus Anlagenzugängen und Einnahmen aus Investitionsabgängen von TEUR 234). Weiters wurde im Berichtsjahr 2024 eine Ausschüttung in Höhe von TEUR 700 vorgenommen, sodass sich im Berichtsjahr eine Erhöhung des Finanzmittelbestandes von TEUR 333 ergab.

Der Finanzmittelbestand hat sich somit vom Ende des Geschäftsjahres 2023 nach Verschmelzung iHv TEUR 4.387 um TEUR 333 auf TEUR 4.720 zum 31.12.2024 erhöht.

2. Risikobericht

2.1 Betriebsrisiko
Das Unternehmen ist keinen wesentlichen Risken und Ungewissheiten ausgesetzt. Vermögensrisiko durch Brand ist durch entsprechende Versicherungen gedeckt.

2.2 Marktrisiko

Der Vermietungssektor weist nach wie vor einerseits aufgrund eines Überangebotes an Neubauwohnungen und andererseits durch eine abnehmende Mieterkaufkraft eine unbefriedigende Mietpreissituation (Rendite) insbesondere bei größeren Wohnungseinheiten auf. Im gewerblichen Bereich besteht auch ein großes Überangebot an Neubauten und eine sinkende Nachfrage an Altbestandseinheiten. Im Tourismus- und Hotelbereich (Städtetourismus) hat sich eine befriedigende Entwicklung fortgesetzt.

Der Bereich der Veranlagung von Finanzmitteln (Wertpapiere) hat sich seit 2023 befriedigend stabilisiert. Künftige Ertragseinbußen werden durch uneinschätzbare geopolitische Verwerfungen (zB Ukraine-Krise, Nahost, US-Administration) nicht auszuschließen sein. Des weiteren sind die zinspolitischen Maßnahmen der EZB zur Inflationsbekämpfung noch nicht abgeschlossen.

2.3 Kundenausfallrisken
Das Kundenausfallrisiko der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr nach wie vor 0,00 % (VJ: 0,00%) vom Umsatz. Kundenausfallrisiken im Wohnungsbereich konnten durch eine konsequente Anwendung von Bonitätskriterien für Neumietkunden bis dato vermieden werden.

3. Prognosebericht

Die Rentierlichkeit von Immobilien-Veranlagungen ist aufgrund der Immobilienpreise – verbunden mit einer sinkenden Kaufkraft und Bonität der Mieter - nach wie vor nicht ausreichend gegeben. Der Bereich der Finanzanlagen (Wertpapiere) ist aufgrund internationaler wirtschaftspolitischer Eingriffe aktuell starken Schwankungen ausgesetzt, sodass eine rentierliche Planbarkeit sehr erschwert ist. Die schrittweisen Zinssenkungen der EZB auf ein neues Tief sind noch nicht abgeschlossen.

Für das Jahr 2025 wird aus heutiger Sicht ein Jahresgewinn in Höhe von rd. TEUR 1.660 (Vorjahr: TEUR 1.540) erwartet. Die Zunahme von TEUR 120 ist im Wesentlichen auf eine Zunahme bei den Mieterlösen (TEUR 105) sowie auf eine erwartete Verbesserung im Finanzergebnis (Entfall von Wertberichtigungen) zurückzuführen. Der voraussichtlich erwartete Jahresgewinn für das Jahr 2025 wird daher letztlich aber auch von internationalen wirtschafts- und geopolitischen Entwicklungen abhängen.

4. Forschung und Entwicklung

wird von der Gesellschaft derzeit nicht betrieben.

Graz

Der Vorstand:



Dr Erwin Unger