LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 28.02.2025

SPILUTTINI BAU GMBH
5600 St. Johann

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft:

Im Geschäftsjahr 2024/25 konnte trotz sehr schwieriger gesamtwirtschaftlicher Lage eine sehr gute Geschäftsentwicklung erreicht werden. Wie in den Vorjahren wurden neben den laufenden Bauaufträgen einige Großprojekte bzw. Eigenprojekte begonnen und planmäßig abgewickelt. Die Betriebsleistung liegt mit rd. 53 Mio. über dem Vorjahresniveau (rd. 48,5 Mio. Euro), zusätzlich konnte aufgrund von Kosteneffizienz das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr (TEUR 2.912) gesteigert werden.

Die Spiluttini Bau GmbH sieht ihre besondere Stärke im gut ausgebildeten und motivierten Personal, in flexiblen Angeboten und genauer Kostenkalkulation. In der Bauausführung und Planung wird besonders Augenmerk auf die Zusammenarbeit mit bewährten Unternehmen gelegt.

Ein positives Arbeitsumfeld und gute Aus- sowie Weiterbildung, Umweltschutz sowie Nachhaltigkeit sind zentrale Themen der Firmenphilosophie. Daher werden die Angebote/Projekte dahingehend laufend ausgebaut: Betriebskindergarten, engagierte Lehrlingsausbildung, Betriebskantine mit frischen regionalen Produkten, Einsatz von Photovoltaik sowie die vermehrte Nutzung von Elektromobilität. Die Bestrebungen am Betriebsstandort zum bestehenden Betriebskindergarten eine Montessori-Schule aufzubauen, konnten im Geschäftsjahr umgesetzt werden. Die Eröffnung erfolgte im September 2023.Mit dem Aufbau einer neuen Sparte „Zimmerei“ wurden die Leistungen erweitert und zusätzliche Mitarbeiter aufgenommen.

Analyse mittels der wichtigsten finanziellen Leistungsindikatoren 2024/25

Ertragslage in TEUR	**2024/25**	**2023/24**
Rohergebnis	26.635	20.033
Betriebliches Ergebnis	7.547	4.635
Finanzergebnis	-2.062	-605
Ergebnis vor Steuern	5.485	4.031
Steuern	1.396	379
Jahresüberschuss	4.088	3.652

Vermögenslage in TEUR	**2024/25**	**2023/24**
Anlagevermögen	30.600	28.663
Umlaufvermögen	23.946	26.677
Summe Aktiva	**54.546**	**55.340**
Eigenkapital	25.784	22.229
langfristige Verbindlichkeiten	3.761	4.414
kurzfristige Verbindlichkeiten	25.002	28.698
Summe Passiva	**54.546**	**55.340**

Ertragslage	2024/25	2023/24
Eigenkapitalrentabilität	21,30%	18,10%
Gesamtkapitalrentabilität	11,70%	7,30%
Umsatzrentabilität	10,40%	8,00%

Finanz- und Vermögenslage

	2024/25	2023/24
Verbindlichkeiten	24.598	30.182
Rückstellungen	4.164	2.930
Umlaufvermögen (ohne ARA)	-23.224	-25.953
Wertpapiere des Umlaufvermögens	-161	-155
Nettoverschuldung	**5.378**	**7.004**

	2024/25	2023/24
Bankverbindlichkeiten	18.356	18.016
- flüssige Mittel	152	54
Bankverschuldung	**18.205**	**17.961**

Cash-Flow-Kennzahl

	2024/25	2023/24
Jahresüberschuss	4.088	3.652
Abschreibung	891	813
Außerplanmäßige Abschreibung/Zuschreibung	1.326	1.078
Ergebnis aus Anlagenabgängen	0	-774
Veränderung langf. Rückstellungen	175	-337
Cash Flow bei Fremdfinanzierung	**6.482**	**4.431**

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens im Folgejahr

Im Jahr 2025/26 ist die Baubranche nach wie vor mit höheren Zinsen, Teuerung in allen Bereichen und nach wie vor niedriger Nachfrage konfrontiert. Es zeichnet sich eine leichte Besserung der Marktsituation ab, die Nachfrage ist jedoch noch verhalten. Die Spiluttini Bau GmbH sieht sich gegen diese Entwicklungen gut gewappnet und setzt den eingeschlagenen Kurs fort.

Die Geschäftsentwicklung der Spiluttini Bau GmbH wird als weiterhin stabil eingeschätzt, es werden bestehende Projekte wie geplant durchgeführt und die Auslastung ist gut. Durch die erhöhten Anforderungen im Bereich Fremdfinanzierung und Rückgang der Nachfrage lässt sich erkennen, dass die umgesetzten Projekte durchdachte, gute Bauvorhaben sind und stabilere Einkaufspreise erzielt werden können. Eine Markterholung wird für die nächsten zwei bis drei Jahre erwartet, im Bereich der großen Immobilienprojekte innerhalb der nächsten 5 Jahre.

Wie in den vergangenen Jahren ist die Mitarbeiterakquise von wesentlicher Bedeutung. Die immer notwendige Mitarbeiterweiterung ist vor allem durch persönliche Empfehlungen unserer bestehenden langfristigen Mitarbeiter gegeben.
Die Mitarbeiterverbundenheit wird gestärkt durch die Bemühungen im sozialen Bereich wie zB dem Ausbau des Montessori Kindergartens, der sehr gut angenommenen Betriebsküche sowie der Mitarbeiterunfallversicherung. All diese Maßnahmen setzen wichtige Zeichen nach außen und stellt das Engagement der Fa. Spiluttini in diesem Bereich dar. Das erwähnte Engagement in diesem Bereich hat sowohl positive Auswirkungen bei der Mitarbeiterbindung, der Mitarbeiterakquise und bei Auftraggebern.

Das große Wohnbauprojekt in der Stadt Salzburg befindet sich weiterhin im vorgesehenen Zeitplan. Der Architektenwettbewerb wird im kommenden Jahr durchgeführt. Aktuell laufen die vorbereitenden Maßnahmen und Verhandlungen plangemäß.

Aufgrund der aktuellen Auftragslage sollte sich die wirtschaftliche Situation der Spiluttini Bau GmbH weiterhin als konstant gut darstellen.

Risikobericht

Wesentliche Risiken aus der Auftragsabwicklung der einzelnen Bauvorhaben bestehen aus heutiger Sicht nicht. In der Baubranche müssen generell mehr Risiken eingegangen werden, um konkurrenzfähig zu bleiben. Trotz gleichbleibend guter Qualität der erbrachten Leistungen kommt es immer wieder zu Rechtsstreitigkeiten, die ausgefochten werden müssen. Bisher konnten diese durchwegs positiv abgeschlossen werden.

Um das Forderungsausfallsrisiko zu minimieren wird eine zeitnahe Fakturierung durchgeführt und ein aktives Mahnwesen betrieben.

Größere Bauprojekte werden in der Form einer Arbeitsgemeinschaft mit anderen Baufirmen gemeinsam abgewickelt werden. Das Risiko in den Arbeitsgemeinschaften geht über das Branchenübliche nicht hinaus.

Die branchenüblichen Risiken und Kosten für laufende Prozesse sind durch entsprechenden Versicherungsschutz überwiegend gedeckt und in den vorsichtig bilanzierten Rückstellungen erfasst. Die Bürgschaften und Haftungen sind dem Anhang zu entnehmen.

Die Finanzierung erfolgt ohne Fremdwährungskredite, generell besteht somit kein Fremdwährungsrisiko.

Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Gesellschaft ist weiterhin von der Energiekrise und der dadurch ausgelösten Teuerung betroffen. Die laufenden Bauvorhaben konnten bzw. können derzeit, den Auflagen entsprechend, planmäßig abgewickelt werden.

Zweigstellenbericht

Die Gesellschaft führt keine Zweigstellen.

Forschung und Entwicklung

Nachhaltigkeit ist für die Spiluttini Bau GmbH ein wesentlicher Zukunftsfaktor, daher bestehen Bestrebungen in der Umsetzung von Bauprojekten vermehrt Materialien einzusetzen, die ökologisch sinnvoll sind und bauphysikalisch denselben Zweck erfüllen wie herkömmliche Materialen bzw. bisher übliche Arbeitsvorgänge.

Um qualitativ hochwertige Leistung zu erbringen, finden laufend Mitarbeiterschulungen sowie notwendige Prozessoptimierung (auch im Bereich Digitalisierung, Aufbau Zimmerei) statt.

St. Johann, am 20.11.2025

DI Georg Hinterleitner