Lagebericht der
NV Projektgesellschaft GRA GmbH & Co KG
(vormals VI-Engineers Projektgesellschaft GRA GmbH & Co KG)
für das Geschäftsjahr 2025

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

1.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2025 war das wirtschaftliche und geopolitische Umfeld weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Insbesondere die Rahmenbedingungen im Immobiliensektor blieben herausfordernd. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der NV Projektgesellschaft GRA GmbH & Co KG (vormals VI-Engineers Projektgesellschaft GRA GmbH & Co KG) ergaben sich daraus jedoch nicht.

Der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft umfasst die projektbezogene Planung, Koordination und Steuerung von Immobilienprojekten. Die operative Leistungserbringung erfolgt überwiegend unter Einbindung spezialisierter externer Partner. Die Finanzierung der Projekte erfolgt durch bestehende externe Bankfinanzierungen sowie durch Zuschüsse der Muttergesellschaft der Projektgesellschaften. Die Liquidität der Gesellschaft war im gesamten Berichtsjahr sichergestellt.

Die Umsatzentwicklung verlief projektbezogen und orientierte sich am jeweiligen Leistungsfortschritt sowie an den Fertigstellungen der einzelnen Bauabschnitte.

Der Projektfortschritt der Tochtergesellschaften VIE GRA eins GmbH & Co KG mit dem Projekt „Sonnenweiher" und VIE GRA vier GmbH & Co KG mit dem Projekt „costaWINUM" konnte im Geschäftsjahr 2025 durch die Fertigstellung weiterer Bauabschnitte wesentlich vorangetrieben werden. Die vollständige Fertigstellung des Projekts wurde im Frühjahr 2026 abgeschlossen.

Das Gesamtprojekt umfasst insgesamt 206 Wohneinheiten. Zum Bilanzstichtag wiesen die Projekte costaWINUM und Sonnenweiher einen laufenden Verwertungsfortschritt auf.

1.2 Wesentliche Ereignisse des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr 2025 verkaufte die Tochtergesellschaft VIE GRA eins GmbH & Co KG 11 Wohneinheiten und die Tochtergesellschaft VIE GRA vier GmbH & Co KG 7 Wohneinheiten aus den Projekten in Grafenwörth.

Die Gesellschaft verfügt über eine schlanke, projektbezogene Organisationsstruktur. Die Steuerung erfolgt durch die Geschäftsführung, während operative Leistungen überwiegend durch externe Dienstleister erbracht werden.

Wesentliche besondere Probleme oder außergewöhnliche Belastungen ergaben sich im Berichtsjahr nicht. Die Geschäftsführung begegnet den bestehenden Marktunsicherheiten durch ein laufendes Projektcontrolling sowie eine vorsichtige und vorausschauende Planung. Wesentliche Abweichungen gegenüber den zugrunde liegenden Bauträgerkalkulationen ergaben sich nicht.

Im Wettbewerbsumfeld waren im Berichtsjahr keine wesentlichen Veränderungen oder Wettbewerbsverzerrungen erkennbar, die die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft nachhaltig beeinflusst hätten. Aus heutiger Sicht werden aus der verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der zurückhaltenden Investitionsbereitschaft keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erwartet.

1.3 Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögens- und Finanzlage

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Berechnung	2025	2024
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	Umlaufvermögen ./. kurzfristige Verbindlichkeiten	TEUR 19.998	TEUR 19.732
Eigenkapitalquote	Eigenkapital × 100 / Gesamtkapital	98 %	88 %
Eigenmittelquote gemäß URG	Eigenmittel gemäß URG × 100 / Gesamtkapital	93 %	76 %

Das Nettoumlaufvermögen zeigt, inwieweit die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten durch kurzfristig gebundene Vermögensgegenstände gedeckt sind. Die Eigenkapitalquote zeigt den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital.

Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß URG ist aufgrund des Jahresfehlbetrags von TEUR 36 negativ. Da die Eigenmittelquote deutlich über dem maßgeblichen Schwellenwert von 8 % liegt, ist die gesetzliche Vermutung eines Reorganisationsbedarfs nicht gegeben.

Ertragslage

Das Jahresergebnis der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2025 TEUR -36 (Vorjahr: TEUR -6).

Die Umsatzerlöse erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rund TEUR 9.202 auf TEUR 24.756. Die Gesellschaft übernimmt zentrale Koordinations-, Steuerungs- und Beschaffungsfunktionen für ihre Tochtergesellschaften und verrechnet die bezogenen Leistungen an die jeweiligen Projektgesellschaften weiter.

Das geringe negative Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus administrativen Aufwendungen. Ergebnisbeiträge aus den Immobilienprojekten der Tochtergesellschaften werden nach deren Realisierung im Wege von Gewinnzuweisungen wirksam. Der den Gesellschaftern zuzurechnende Gewinn beträgt zum 31. Dezember 2025 TEUR 2.846 (Vorjahr: TEUR 2.882).

1.4 Umwelt- und Arbeitnehmerbelange

Die Gesellschaft verfügt wie im Vorjahr über kein eigenes Personal. Die Einhaltung der umweltrechtlichen Bestimmungen und Auflagen betreffend die Liegenschaften wird laufend überwacht.

1.5 Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen bestehen nicht.

2. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

3. Risikomanagement

Die Gesellschaft ist im Wesentlichen projektbezogen tätig und unterliegt insbesondere Risiken aus der Entwicklung des Immobilienmarktes, der Baukosten, der Finanzierungssituation sowie der Verwertbarkeit der errichteten Einheiten. Zur frühzeitigen Erkennung und Steuerung dieser Risiken setzt die Geschäftsführung auf ein laufendes Projektcontrolling sowie regelmäßige Plan-Ist-Vergleiche.

Wesentliche Risiken können sich insbesondere aus Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, steigenden Finanzierungskosten, Verzögerungen im Bauablauf oder einer veränderten Nachfrage am Immobilienmarkt ergeben. Darüber hinaus werden die Entwicklungen bei Material- und

Personalkosten sowie mögliche Auswirkungen gesetzlicher und regulatorischer Änderungen laufend beobachtet.

Die Finanzierung der Projekte erfolgt auf Basis bestehender Bankfinanzierungen sowie durch Zuschüsse der Muttergesellschaften der Projektgesellschaften. Durch die laufende Überwachung der Liquiditätsentwicklung und eine vorausschauende Finanzplanung wird sichergestellt, dass die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen kann.

Die Verkaufsstände werden regelmäßig analysiert und mit den Planwerten verglichen. Durch Marketing- und Vertriebsmaßnahmen wird auf Marktveränderungen flexibel reagiert. Aufgrund des fortgeschrittenen Projektstatus wird das Vermarktungsrisiko als beherrschbar eingeschätzt.

Bestandsgefährdende Risiken sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht erkennbar. Nach Einschätzung der Geschäftsführung bestehen derzeit keine Risiken, die einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für das Geschäftsjahr 2026 ist die Fortführung der projektbezogenen Leistungen im bisherigen Umfang vorgesehen. Wesentliche Investitionen außerhalb der laufenden Projektabwicklung sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht geplant. Im April 2026 wurde Herr Mag. Jürgen Narath zum weiteren Geschäftsführer der Komplementärgesellschaft bestellt.

Die bestehende projektbezogene Finanzierungsstruktur soll fortgeführt werden. Die Verwertungserlöse der Gruppe werden zur Rückführung von Kreditverbindlichkeiten und Kapitalzuschüssen verwendet. Wesentliche Veränderungen der Wettbewerbsposition werden gegenwärtig nicht erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die Geschäftsführung aufgrund der Fertigstellung der Bauprojekte und der weiteren Vermarktung der Wohnobjekte eine positive Geschäftsentwicklung sowie eine positive Entwicklung der Umsatzerlöse und des Ergebnisses. Der Schwerpunkt liegt weiterhin auf der erfolgreichen Vermarktung der noch verfügbaren Einheiten.

5. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Eintragung vom 12. Juni 2026 wurde die Firma der Gesellschaft von VI-Engineers Projektgesellschaft GRA GmbH & Co KG auf NV Projektgesellschaft GRA GmbH & Co KG geändert.

Zur Unterstützung der Vermarktung wurden die Marketingaktivitäten weiter ausgebaut. Vier Musterhäuser wurden fertiggestellt und der Öffentlichkeit präsentiert. Zudem fand im Juli 2026 ein Sommerfest mit mehr als 1.000 Besucherinnen und Besuchern statt.

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Risiken oder Entwicklungen erkennbar, welche die planmäßige Fertigstellung und Verwertung der Projekte oder die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft wesentlich beeinträchtigen könnten. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft weiterhin als stabil.

Wien, am
19.08.2026

Ing. Paul Frühmann

Mag. Jürgen Narath