Geschäftsverlauf

Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Das abgelaufene Geschäftsjahr stellte - wie in den vorangegangenen Wirtschaftsjahren - eine große Herausforderung durch Auswirkungen der hohen kollektivvertraglichen Erhöhungen sowie durch die geänderte Marktsituation bedingt durch die Preisentwicklung am Immobilienmarkt und der verschärften Finanzierungsbedingungen für potentielle Käufer unserer großen Wohnanlage dar. Diese Wohnanlage wurde Ende 2024 fertiggestellt und war ab diesen Zeitpunkt wie geplant bezugsfertig. Es konnten zwar einige Wohneinheiten verkauft werden, trotzdem änderten wir unser Konzept auf Vermietung der restlichen Wohneinheiten. Selbst diese Konzeptumstellung stellte sich als schwierig heraus. Trotz allem konnten wir all unsere anderen klassischen Bauaufträge termingerecht fertig stellen. Im Sommer 2025 begannen wir mit dem Bau einer kleineren Wohnanlage. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2027 geplant. Zum heutigen Zeitpunkt konnten bereits rund 60 % der Wohneinheiten veräußert werden. Wir haben im heurigen Wirtschaftsjahr drei größere klassische Bauaufträge erhalten (2 Wohnbauten und 1 öffentlicher Auftrag). Das Bauvorhaben für den öffentlichen Auftrag ist in Wien. Dies ist für uns weit weg, doch um die Auslastung unserer Mitarbeiter zu sichern, arbeiten wir ausnahmsweise auch in Wien. Der klassische Bereich der Bauunternehmertätigkeit zeigt wie in den Vorjahren eine äußerst positive Auslastung.

Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen gibt es eine in Graz, Kärntnerstraße.

Finanzlage

- Kennzahlen zur Ertragslage

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

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

	2024/2025	2023/2024
Ergebnis vor Steuern	117 107,37	202 127,30
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen gem. § 231 Abs 2 Z 15 bzw. Abs 3 Z 14 UGB	112.857,85	62.480,83
= Ergebnis vor Zinsen und Steuern	**273.982,88**	**264.608,30**

		2024/2025	2023/2024
Umsatzrentabilität in %:		**0,97 %**	**2,32 %**
Berechnung:	EBT x 100 / Betriebsleistung	117 107,37 x 100 / 12 129 242,06	202.127,30x 100 / 8 707 776,61

Die Umsatzrentabilität besagt, wie viele Prozente des Umsatzes inklusive Bestandsveränderung als Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbleiben.

Eigenkapitalrentabilität

Die Eigenkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Steuern zum Eigenkapital.

Berechnung:	2024/2025	2023/2024
Ergebnis vor Steuer x 100 / Eigenkapital zum 01.04.2024	**1,00 %**	**1,76 %**

Gesamtkapitalrentabilität

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

Berechnung:	2024/2025	2023/2024
Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Gesamtkapital zum 1.4.2024	**1,34 %**	**1,64 %**

- Kennzahlen der Vermögen- und Finanzlage

Nettoverschuldung

verzinsliches Fremdkapital
-flüssige Mittel
= Nettoverschuldung

72.977,71 Rückstellung für Abfertigungen
755.021,77 Rückstellung für Pensionen
1.955.053,85Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute
- -496.529,14 flüssige Mittel
2.286.524,19

Working Capital:		**8.045.401,67**	**7.982.046,90**
Berechnung:	Σ kfr. UV - Σ kfr. FK	9.231.532,15	10.042.006,52-
		-1.186.130,48	2.059.959,62

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.

Eigenkapitalquote in %		**72,83 %**	**70,99 %**
Berechnung:	EK x 100	11 749 231,84	11 634 704,34
		x 100	x 100
	Gesamtkapital	16 139 310,73	17 167 406,62

Die Eigenkapitalquote gibt den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkaptital an. Je höher die Eigenkapitalquote, umso höher ist die finanzielle Stabilität des Unternehmens und die Unabhängigkeit gegenüber Fremdkapitalgebern. Banken bewerten die Bonität eines Unternehmens bei hoher Eigenkapitalquote höher.

Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		**19,44**	**28,74**	**14,14**
Berechnung:	Nettoverschuldung x 100	-1878	-1817	-4829
	Eigenkapital	11765	11652	11479

Der Nettoverschuldungsgrad (Gearing) zeigt die finanzielle Lage bzw. die Finanzierungsstruktur als Verhältnis der Nettofinanzverschuldung in Relation zum Eigenkapital.

		2023/2024	2024/2025
1.	**Ergebnis vor Steuern**	**202**	**117**
2.	**Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern**		
a.	Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	-20	0
b.	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	144	120
c.	Erträge aus der Auflösung von Bewertungsreserven aus Investitionszuschüssen	-2	-2
	Geldfluss aus dem Ergebnis	**324**	**236**
d.	Ab-/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-635	5 440
e.	Ab-/Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	161	-33
f.	Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-203	-256
		-556	**5 270**
3.	**Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern**	**-354**	**5 387**
4.	**Zahlungen für Steuern**		
a.	Steuern vom Einkommen	-27	-3
b.	sonstige Forderungen aus Steuern	-153	0
c.	aktive latente Steuern	12	2
d.	Veränderungen Steuerrückstellungen	-637	-154
e.	sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen	87	-109
		-718	**-263**
5.	**Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**-1 072**	**5 124**
6.	**Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit**		
a.	Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	20	0
b.	Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	-64	-5 235
c.	Finanzanlagenzugänge und sonstige Finanzinvestitionen	-29	0
d.	Investitionszuschüsse	0	0
		-72	**-5 235**
7.	**Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit**		
a.	Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	**1 712**	**-591**
8.	**zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes**	**567**	**-702**
9.	**Finanzmittelbestand am Beginn der Periode**	**3**	**497**
10.	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	**570**	**-205**

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Auf Grund unserer positiven Erfahrungen im Bereich Wohnbauträger und der Errichtung von Wohnungen wurde dieses Geschäftsfeld wie geplant ausgeweitet. Die Wohnanlage Lichtensternweg 19 mit 15 exklusiven Wohnungen wurde planmäßig Ende 2024 fertiggestellt. Bis heute sind 43,11% verkauft, die restlichen Wohneinheiten werden vermietet. Mit der Errichtung einer weiteren Wohnanlage (St. Peter Pfarrweg 17) wurde im Sommer 2025 gestartet. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2027 geplant. Rund 60% sind bereits verkauft. Aufgrund der guten Lage rechnen wir mit demVerkauf der restlichen Wohneinhieten bis Mitte 2026. Damit haben wir eine Grundauslastung bis Ende 2026. Der klassische Bereich der Bauunternehmertätigkeit wird in der Zukunft keine großen Änderungen aufweisen. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserer Branche haben sich zwischenzeitig zum Positiven geändert, sodass die weitere Schaffung von Wohnraum und auch die Sanierung und Verbesserung der Bestandsbauten durchaus eine Steigerung unserer Auftragslage bedeutet. Das Unternehmen ist an der Anschaffung von Grundstücken zur Verwirklichung weiterer Wohnanlagen in der Zukunft interessiert. Die gute Qualität und Kundenzufriedenheit lässt für die Zukunft durchwegs positive Entwicklungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Im Absatzbereich gibt es Risiken. Der Verkauf der Wohnungen auf Grund der allgemeinen Marktschwäche zeigt einen leichten Aufschwung auf. Bei zukünftigen Wohnbauprojekten wird erst begonnen, wenn 40% der Wohnanlage verkauft sind. Die Zahlungseingänge erfolgen nach dem Bauträgervertragsgesetz. Das Ausfallsrisiko ist sehr gering.

Der Beschaffungsbereich (Materialkosten) hat in der Vergangenheit Preissteigerungen erfahren, welche für unsere Projekte durchwegs überschaubar sind. Das Unternehmen legt großen Wert auf Personalentwicklung, sodass das Personal beste Qualität erbringen kann und auch keine Fluktuation vorliegt.

Der Bereich Bankenwirtschaft hat keine Auswirkungen auf das Unternehmen, da es für die allgemeine Bautätgikeit keine Fremdfinanzierung mit Banken gibt. Für Bauträgerpojekte werden Rahmenvereinbarungen geschlossen, sodass auch bei schwachem Verkauf die Finanzierung gesichert ist.

Berichterstattung von Finanzinstrumenten

Die Verwendung von Finanzinstrumenten ist für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht wesentlich

Forschung und Entwicklung

Forschung und Entwicklung gibt es nicht. Vielmehr werden aktuelle Entwicklungen im Bausektor für unsere Kunden umgesetzt

Frauental an der Laßnitz

Ing. Winkler Robert (Geschäftsführer)