LAGEBERICHT

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Organisatorische und rechtliche Struktur

Im Zuge der verschärften Branchenkonjunktur und im Zuge einer umfassenden Neuausrichtung hat der Gesellschafter BM DI Peter Ebster wieder die Geschäftsführung gemeinsam mit BM DI Hans Reichholf übernommen. Technischer Leiter ist Prokurist Ing. Daniel Schmölzer.

Peter Ebster ist weiters in seiner Aufgabe als Eigentümer der Ebster Bau-Gesellschaft mbH für die visionäre, kulturelle und strategische Ausrichtung zuständig.

Tanja Ebster ist neu als HR-Verantwortliche im Einsatz, mit der Einführung dieser Position soll dem Fachkräftemangel begegnet und das Personal Recruiting professionalisiert werden.

Im Bereich der Immobilien ist Prokuristin Sonja Andeßner zuständig. Für die Kalkulation ist Prokurist DI Hannes Krug zuständig.

Den kaufmännischen Bereich verantwortet Ruza Gligorevic.

Gesellschaftlich ist das Unternehmen als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (kurz GmbH) aufgestellt. Diesbezügliche Geschäftsführer siehe oben.

Mit Stichtag 1.1.2024 ist die Ebster Pongau Bau GmbH mit der Ebster Bau GmbH als übernehmender Gesellschaft verschmolzen worden. Daher sind die Unternehmenskennwerte nur bedingt mit dem Jahr 2023 vergleichbar.

Wesentliche Produkte und Geschäftsprozesse

Die Ebster Bau-Gesellschaft mbH ist Spezialist für folgende Bereiche:

- Hochbau aller Art
- Spezialgebiet Wohnbau
- Einfamilienhäuser Rohbau mit verschiedenen Ausbaustufen
- Hauseigener Holzbau
- Schlüsselfertiger Wohnbau in Anlagen bis zu 200 Einheiten
- Generalunternehmer für gemeinnützige Genossenschaften
- Bauträger (Wohnungen, Doppelhäuser, Reihenhäuser)
- Baulandentwicklungsmodelle

Wesentliche Absatzmärkte

Im Salzburger Großraum als Absatzmarkt werden durch die Ebster Bau-Gesellschaft mbH Bevölkerungsschichten von der Jugend bis zu den Senioren angesprochen.

Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten

Aktuell betreibt die Ebster Bau keine namhaften Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Bereich des reinen Rohbaus liegt im Salzburger Großraum ein stark umkämpfter Markt vor. Dahingehend spezialisierte sich die Ebster Bau-Gesellschaft mbH auf den schlüsselfertigen Wohnbau. In diesem Segment ist der Preis allerdings durch die Wohnbauförderung limitiert. Die Ebster Bau-Gesellschaft mbH ist auf diesem Gebiet sehr erfahren und gewinnorientiert. Grundsätzlich wird dieses Segment im Land Salzburg nur durch eine Handvoll guter Generalunternehmen abgedeckt. Der Markt der Generalunternehmer ist durch hohe Marktbarrieren für kleine Firmen mit kleinem Verwaltungsapparat gekennzeichnet.

Einschätzung der Geschäftsleitung, wie sich die gesamtwirtschaftliche/branchenspezifische Entwicklung auf den Geschäftsverlauf ausgewirkt hat

Bei ständiger Optimierung der internen Organisation und guter Projektvorbereitung sind Umsatzrenditen von 7 % das Ziel der Geschäftsleitung der Ebster Bau-Gesellschaft mbH. Dieses Ziel ist trotz konzentrierter Kostenüberwachung und effizienter Auftragskalkulation aktuell kaum zu erreichen. Auf den Kostendruck wurde seit Anfang 2024 massiv reagiert, Trennung von teurem Management, keine Nachbesetzung bei Pensionierungen oder Karenzen, partiell Ersatz von Vollzeitkräften durch Teilzeitkräfte.

Umsatzentwicklung

Die Betriebsleistung der Ebster Bau-Gesellschaft mbH hat sich im abgelaufenen Kalenderjahr 2024 um EUR 2.522.342,93 von EUR 20.319.255,08 (Kalenderjahr 2023) auf EUR 22.841.598,01 erhöht.

Entwicklung des Geschäftsergebnisses

Die Ebster Bau-Gesellschaft mbH erzielte im Kalenderjahr 2024 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in der Höhe von EUR 1.796.559,56. Im Vergleich dazu, lag das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das Kalenderjahr 2023 bei EUR 623.467,87.

Produktion

Der Materialeinsatz im Vergleich zu den Umsatzerlösen betrug im Kalenderjahr 2024 60% und im Kalenderjahr 2023 82,5%.

Der Personaleinsatz im Vergleich zu den Umsatzerlösen betrug im Kalenderjahr 2024 22,3% und im Kalenderjahr 2023 11%.

Die Unterschiede erklären sich durch den reduzierten Generalunternehmeranteil am Umsatz 2024.

Investitionen

Im Kalenderjahr 2024 wurden Ersatzinvestitionen im Bereich des Sachanlagevermögens getätigt. Die Anlagenzugänge betrugen EUR 732.831,21. Mit diesem Investitionsvolumen wurden Leasingfahrzeuge übernommen, Büroausstattung für die Technik, diverse

Baustelleneinrichtungsgegenstände, Maschinen und Betriebs- und Geschäfts-ausstattung angekauft. Der Hauptanteil in der Höhe von EUR 500.000 ist ein Baukostenzuschuss für die neue "Workworld".

Finanzierungsvorhaben

Das Unternehmen wird rein über Eigenmittel finanziert. Es lagen im Kalenderjahr 2024 keinerlei größere Finanzierungsvorhaben vor bzw. sind laut vorliegender Planungsrechnung für das Kalenderjahr 2025 keinerlei größere zu finanzierenden Investitionen geplant. Ausnahme ist nur der zweite Teil eines Baukostenzuschusses für die "Workworld", wiederum in der Höhe von EUR 500.000.

Personal- und Sozialbereich

Ebenso wie das Unternehmensleitbild und der Gedanke der Ebster Bau-Gesellschaft mbH mit dem Slogan „Ehrlich gut gebaut" wird dieser Gedanke im Umgang mit Mitarbeitern seitens des Eigentümers, Herrn BM DI Peter Ebster und dem gesamten Führungsstab, gelebt. Dieser Gedanke findet sich auch im Strategieprojekt „Leonardo" wieder.

2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Ergebnisentwicklung der Ebster Bau-Gesellschaft mbH stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

2024: 2.254.287
2023: 544.558

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

2024: 1.737.857
2023: 131.502

Jahresergebnis

2024: 1.400.735
2023: 477.394

Umsatzrentabilität

2024:
Ergebnis vor Steuern (EBT): EUR 1.796.559

Umsatzerlöse: EUR 22.841.598 (inkl. Bestandsveränderung)
Rentabilität: 7,86 %

2023:
Ergebnis vor Steuern (EBT): EUR 623.468
Umsatzerlöse: EUR 20.319.255,08 (inkl. Bestandsveränderung)
Rentabilität: 3,07 %

Gesamtkapitalrentabilität

2024:
Ergebnis vor Steuern (EBT): EUR 1.796.559
Zinsaufwand: EUR 3
Durchschnittliches Gesamtkapital: EUR 12.200.000
Rentabilität: 14,7 %

2023:
Ergebnis vor Steuern (EBT): EUR 623.468
Zinsaufwand: EUR 0
Durchschnittliches Gesamtkapital: EUR 9.665.000
Rentabilität: 6,45 %

Finanzlage

Eigenkapitalquote

2024:
Eigenkapital: 6.691.981 EUR
Gesamtkapital: 13.127.874 EUR
Quote: 51,2%

2023:
Eigenkapital: 3.847.170 EUR
Gesamtkapital: 11.271.613 EUR
Quote: 34,13%

Geldflussrechnung

	2024	2023
Ergebnis vor Steuern	1.796.559	623.468
Geldfluss aus dem Ergebnis	2.304.000	996.223
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	255.000	2.383.073

Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	211.000	2.331.448
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	- 694.000	- 87.628
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.444.000	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	961 000	2.243.820

3. Nachtragsbericht

Diesbezüglich gibt es keinerlei weitere Angaben und Ergänzungen, welche das abgelaufene Kalenderjahr 2023 betreffen. Sämtliche Erläuterungen sind dem Punkt 1 (Darstellung der Geschäfts- und Rahmenbedingungen) zu entnehmen!

4. Risikobericht

Im laufenden Jahr sind wesentliche Risken durch den operativen Wiedereinstieg von BM DI Peter Ebster entschärft worden. Den schwierigen Randbedingungen in der Branche wird durch eine Straffung der Kostenstruktur und eine klare Strategie begegnet.

5. Prognosebericht

Die Geschäftsleitung der Ebster Bau-Gesellschaft mbH wird sich auf die geänderten Rahmenbedingungen im Bereich des Salzburger Wohnbaus flexibel einstellen und das Unternehmen darauf aufbauend ausrichten.

Das Unternehmen Ebster Bau-Gesellschaft mbH verfügt über ein starkes, homogenes und schlagfertiges Team sowie über eine enge Verbindung mit ihren Auftraggebergesellschaften der Viktoriagruppe. Durch diese gute Struktur sieht die Geschäftsleitung der Zukunft des Unternehmens konzentriert, aber positiv entgegen.

In sämtlichen Geschäftsfeldern rund um die Immobilie kann die Ebster Bau-Gesellschaft mbH mittlerweile großes Knowhow vorweisen. Das selbst gesteckte Anforderungsprofil an die Bauqualität führt zu folgender Situation, dass die Kunden die erbrachte und gelieferte Qualität als solches oft nicht erkennen können und nur den zu zahlenden Preis sehen. Die Geschäftsleitung der Ebster Bau-Gesellschaft mbH will dem Qualitätsgedanken und dem Leitgedanken „Ehrlich gut gebaut" stets treu bleiben und in keiner Weise von dieser Linie allzu sehr in Zukunft abweichen. Um aber dem Kostendruck stand zu halten, wird ab 2024 die Überführung in das digitale Zeitalter vorangetrieben und eine massive Prozessanalyse u. -standardisierung durchgeführt.

6. Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems

Aktives Risikomanagement, wie es in der Ebster Bau GmbH und der gesamten Firmengruppe bereits seit einiger Zeit angewandt wird, dient sowohl der langfristigen Sicherung des Unternehmensbestandes als auch der Wertsteigerung und stellt einen wesentlichen Erfolgsfaktor für die gesamte Gruppe dar.

Der gesamte Prozess, vom Einkauf bis zur Zahlung, unterliegt einheitlichen Richtlinien, welche die mit den Geschäftsprozessen in Zusammenhang stehenden Risiken auf ein Minimum reduzieren sollen. Insbesondere findet man in der Ebster Bau auch ausschließlich kollektive und auf wenige Personen eingeschränkte Zeichnungsberechtigungen für Zahlungen und Unterschriftsleistungen für Verträge und dergleichen (Vier-Augen-Prinzip). Dies mit Ausnahme des Firmengründers und Eigentümers.

Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die IT-Sicherheit stellen in diesem Zusammenhang einen Eckpfeiler des internen Kontrollsystems dar. So wird die Trennung bzw. Segmentierung von sensiblen Tätigkeiten durch eine generell restriktive Vergabe von IT-Berechtigungen unterstützt. Die allgemeinen Kontrollmaßnahmen reichen von der Durchsicht und Diskussion der Periodenergebnisse durch das Management bis hin zur ständigen Kontrolle der Konten und Belege und Überleitung in die Kostenrechnungen.

Das Reporting erfolgt größtenteils monatlich, jedoch mindestens im Quartal. Diese Berichte werden vom Gesellschafter mit dem Management diskutiert, um die richtigen Schlüsse für die nächste Periode zu ziehen und um geeignete Maßnahmen zu setzen.

7. Verwendung von Finanzinstrumenten

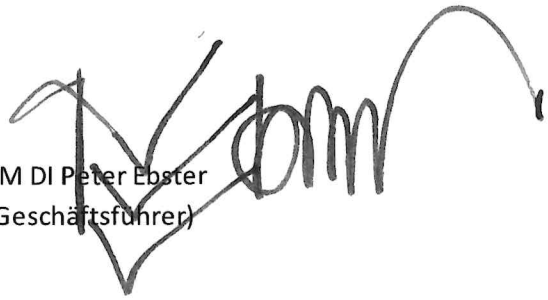
Die Geschäftsleitung der Ebster Bau-Gesellschaft mbH bedient sich keiner diesbezüglicher gegenwärtig am Markt angebotener Finanzierungsinstrumente.

8. Zweigniederlassungen

Es besteht eine Zweigniederlassung in Bischofshofen (Mitterberghütten).

Als Geschäftsführer der Ebster Bau-Gesellschaft mbH versichern wir hiermit, dass nach bestem Wissen im Lagebericht der Geschäftsverlauf, einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Kapitalgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben sind.

Henndorf am Wallersee, am 26.09.2025



BM DI Peter Eöster
(Geschäftsführer)