



Jahresabschluss 31.12.2023

FN 187761w

FIRMA

Noricum Bauträger und
Baumanagement GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

30.09.2024

UNTERZEICHNET VON

B Ing. Gerald Tuscher
 am 24.09.2024

PRÜFWERT: fec883b77db8a899ba4713398813aa76

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	8.045.270,98	11.969.486,58
Anlagevermögen	730.921,71	679.141,84
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,53	2.343,31
Sachanlagen	730.921,18	676.798,53
Finanzanlagen	0,00	0,00
Umlaufvermögen	7.261.597,01	11.222.278,79
Vorräte	6.625.117,78	10.044.797,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	636.270,84	1.177.007,28
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	208,39	473,86
Rechnungsabgrenzungsposten	52.752,26	68.065,95
Aktive latente Steuern	0,00	0,00
PASSIVA	8.045.270,98	11.969.486,58
Negatives Eigenkapital / Eigenkapital	-356.767,30	3.206,91
eingefordertes Stammkapital	17.500,00	17.500,00
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-17.500,00	-17.500,00
<i>davon eingezahlt</i>	17.500,00	17.500,00
Kapitalrücklagen	0,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust	-374.267,30	-14.293,09
<i>davon Verlustvortrag / Gewinnvortrag</i>	-14.293,09	113.611,51
Investitionszuschüsse	0,15	500,10
Rückstellungen	17.878,55	15.058,35
Verbindlichkeiten	8.384.159,58	11.950.721,22
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.429.547,46	6.466.122,23
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00

offenzulegender Anhang

Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):

Eine insolvenzrechtliche Überschuldung liegt nicht vor, da die von der Geschäftsführung erstellte positive Fortbestehensprognose ein mit überwiegender Wahrscheinlichkeit positives Fortführungsszenario ergibt.

Verlustursachen und Gründe für Verbesserung der Ertragslage

Durch die Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes und die darin enthaltenen Bestimmungen (Fixpreisgarantie für Erwerber und spätester Übergabetermin) in Verbindung mit der hohen Vorverwertung bei einem Bauprojekt, sind wir in eine unausweichliche Situation geraten. Bereits vor dem Einsetzen von diversen Preistreibern (Corona-Pandemie, Blockade Containerschiff Suezkanal, Russischer Angriffskrieg, Energiekosten, Lohnerhöhungen, Materialengpässe und daraus resultierende Kostensteigerung infolge von Bauzeitverlängerung, etc.) wurde das Bauvorhaben projektiert, geplant, kalkuliert und mit dem Vertrieb begonnen. Ebenso erfolgte vor dem Einsetzen der Krise der Baubeginn. Eine Preiserhöhung unsererseits gegenüber den Käufern war auf Grund der Fixpreisgarantie gemäß BTVG nicht möglich, eine Baueinstellung bzw. Unterbrechung auf Grund der Folgen des vertraglich vereinbarten "spätesten Übergabetermin" ebenso nicht.

Weiters wurden im Sinne einer weitsichtigen unternehmerischen Projektplanung 3 Liegenschaften in den Jahren 2020 und 2021 erworben, welche größtenteils fremdfinanziert waren. Diese konnten auf Grund der Bedingungen in der Krisenzeit weder gestartet noch veräußert werden.

Auf Grund der wirtschaftlichen Gesamtsituation während der Krisenzeit (Preisentwicklung, Verzögerungen durch Materialengpässe, Einbruch im Verkauf, etc.) konnte mit den vorhandenen Projekten (3 Liegenschaften) nicht in die Umsetzung gegangen werden, wodurch eine "Gleichzeitigkeit von Projekten" oder Verschiebung der Ressourcen auf zeitgleich abgewickelte Projekte nicht möglich war.

Auf Grund der Gesamtsituation am Markt wäre es sowohl von den Absätzen als auch von den erzielbaren Preisen nicht sinnvoll und möglich gewesen, weitere Eigenprojekte zu starten.

Zinssteigerung durch Erhöhung des Leitzinses, Mehrzinsbelastung wegen Bauzeitverlängerung und Mehrzinsbelastung durch Verzögerungen im Vertrieb (die KIM-Verordnung verhinderte teilweise Finanzierungen, negative Stimmung in der Öffentlichkeit durch Medienberichterstattung und Meinungsäußerungen von sogenannten "Experten" verunsicherten die Käufer) haben ebenso einen beträchtlichen Beitrag zum Verlust geleistet.

Durch die unkalkulierbaren und unvorhersehbaren Preiserhöhungen wurde beim Bauprojekt durch Auftragsteilungen (Bauabschnitt_1 und Bauabschnitt_2), Neuausschreibungen und Produktänderungen versucht, den Preissteigerungen entgegenzuwirken. Durch diese Maßnahmen in Verbindung mit den durch Materialengpässen zusammenhängenden Lieferverzügen und daraus resultierender Bauzeitverlängerung entstand ein massiv erhöhter interner Personal- und Kostenaufwand.

Mit ebenso massiv erhöhter Intensität beim Vertrieb sowie erhöhtem Personal- und Kostenaufwand in der Werbung war/ist der Wohnungsverkauf zu betreiben. Aus diesen Gründen ist der Aufwand ebenso im Verkauf massiv gestiegen, die Absatzzahlen waren jedoch massiv rückläufig bzw. sind teilweise gänzlich zum Stillstand gekommen. Als Verbesserung für die Ertragslage kann einerseits die sich wieder langsam abzeichnende Beruhigung am Markt bzw. im Vertrieb (erhöhte Anzahl an Anfragen, Verkauf von 3 Wohnungen innerhalb der vergangenen Wochen) und andererseits die Bereitschaft der Menschen zu Investitionen angeführt werden. Auch haben wir die Verkaufspreise unserer Wohnungen erhöht.

Als Maßnahme für eine breitere Aufstellung unserer unternehmerischen Tätigkeit haben wir neben der Umsetzung von Eigenprojekten mit der Akquise von Aufträgen in Form von Werkverträgen begonnen und dabei bereits erste Erfolge erzielt. An weiteren Aufträgen in Form von Werkverträgen wird gerade gearbeitet. Dadurch kann das Kosten- und Verwertungsrisiko deutlich reduziert werden.

Art und Umfang von Sanierungsmaßnahmen

In erster Linie ist das derzeit bestehende Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der Kalkulationen an die aktuell am Markt erzielbaren Preisen anzupassen. Darin besteht der größte Hebel hinsichtlich Rentabilität und Sanierung des Unternehmens. Dies wurde bereits gestartet und wird im Jahr 2025 stärker ausgebaut bzw. fortgesetzt. Projektkalkulationen für neue Projekte für 2025 und 2026 bestätigen die positiven Ertragserwartungen. Das wieder wachsende Interesse für den Immobilienmarkt wird durch laufende Kundenanfragen bestätigt (interne Anfrage- und Reservierungsliste).

Bei den Umlagekosten des Bürobetriebes wurden ebenso bereits Möglichkeiten für Einsparungen gefunden und umgesetzt. Der Personalstand wurde bereits reduziert und der wirtschaftlichen Lage angepasst.

Laufende Werbeverträge wurden massiv eingeschränkt. Ebenso wurde ein laufender Vertrag für die Mitarbeiteraus- und Weiterbildung gekündigt bzw. vorübergehend bis auf Weiteres stillgelegt.

Die Betriebskosten für den Bürobetrieb (Energie, etc.) werden laufend nachverhandelt, wodurch schon positive Ergebnisse erzielt werden konnten.

Künftige Finanzierung

Für das im Jahr 2025 abzuwickelnde Eigenprojekt wird ein Projektkonto mit einem entsprechenden Kontokorrentrahmen benötigt. Positive Erstgespräche mit den Hausbanken haben bereits am 23.09.2024 stattgefunden. Aus Erfahrung der vergangenen Projekte und in Verbindung mit der Vorverwertung kann mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer Zusage zur Projektfinanzierung ausgegangen werden.

Für die Finanzierung der allgemeinen Kosten des Unternehmens und die Abwicklung von Aufträgen auf Werkvertragsbasis stehen zwei "Stammkonten" zur Verfügung.

Um den sich aus dem Finanz- und Liquiditätsplan bis Ende des Jahres 2025 ergebenden zusätzlichen Finanzierungsbedarf sicherzustellen, wird ein Abstattungskredit aufgenommen. Dies schafft Liquidität für Finanzierungsspitzen. Die Rückzahlung soll über den laufenden Betrieb finanziert werden.

Zeitraum der Fortbestehensprognose

Die Primärprognose erstreckt sich von Juli 2024 bis Dezember 2024.

Die Sekundärprognose erstreckt sich von Jänner 2025 bis Dezember 2025.

Aufgrund der derzeit anhaltenden unsicheren Planungssituation in der gesamten Bauwirtschaft haben wir wohlwissend die 2-Jahresplanung der Sekundärprognose laut Leitfaden lediglich für das Jahr 2025 erstellt. Eine Ergänzung und Adaptierung der Planungsrechnung für das Jahr 2026 erfolgt im Rahmen des laufenden Controllings. Es kann aus heutiger Sicht mit überwiegender Wahrscheinlichkeit damit gerechnet werden, dass unter den Prämissen der Fortbestehensprognose die Gesellschaft in der Lage sein wird ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen und ihren Fortbestand zu erhalten.

Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

EUR 285.000,00

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 5.874.366,36

Art und Form dieser Sicherheiten:

Hinterlegung Pfandurkunde

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):

7

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2023	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2023	
Anlagevermögen	814.294,98	108.214,66	0,00	0,00	33.219,12	889.290,52	
Immaterielle Vermögensgegenstände	8.878,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.878,00	
Sachanlagen	805.416,98	108.214,66	0,00	0,00	33.219,12	880.412,52	
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2023	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	135.153,12	56.434,63	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.534,69	2.342,78	0,00	0,00
Sachanlagen	128.618,43	54.091,85	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2023
Anlagevermögen	0,00	33.218,94	158.368,81
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	8.877,47
Sachanlagen	0,00	33.218,94	149.491,34
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2023	Buchwert 31.12.2023
Anlagevermögen	679.141,86	730.921,71
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.343,31	0,53
Sachanlagen	676.798,55	730.921,18
Finanzanlagen	0,00	0,00