VIVEA Bad Schönau GmbH

Kurhausstraße 11
2853 Bad Schönau

L A G E B E R I C H T

2025

Vivea
Hotels

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft betreibt am Standort 2853 Bad Schönau, Kurhausstraße 11, zwei Gesundheits- und Kurhotelbetriebe.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss im Betrag von EUR 938.653,07 erzielt, nachdem 2024 noch ein Jahresüberschuss im Betrag von nur EUR 815.666,70 ausgewiesen werden konnte.
Im Berichtsjahr konnte der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,7 Mio gesteigert werden. Dabei ist insbesondere der Umsatz mit den von den Sozialversicherungsträgern zugewiesenen Gästen um ca. EUR 0,3 Mio angestiegen. Die Material- und Personalaufwendungen haben sich in Summe gegenüber dem Jahr 2024 um ca. EUR 0,4 Mio erhöht. Der Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Höhe von EUR 0,5 Mio ist vor allem durch die Rückerstattung von COVID-Förderungen samt Zinsen (EUR 373.000,00) bedingt. Die Energiekosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr etwas verringert, während im Bereich der Reparaturen und Instandhaltungen die Kosten ungefähr in gleicher Höhe angefallen sind. Das Finanzergebnis hat sich aufgrund von geringeren Bankverbindlichkeiten und niedrigeren Zinsen von EUR -1.079.360,68 (2024) auf EUR -654.875,94 verbessert.

Die finanzielle Lage der Gesellschaft ist unverändert als gut zu bezeichnen. Die bestehenden Bankverbindlichkeiten konnten planmäßig getilgt werden. Dadurch haben sich die Bankverbindlichkeiten deutlich vermindert. Zudem ist am Bilanzstichtag eine Cash-Pooling-Forderung in der Höhe von EUR 2.684.739,53 ausgewiesen.

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Derzeit bestehen keine Zweigniederlassungen.

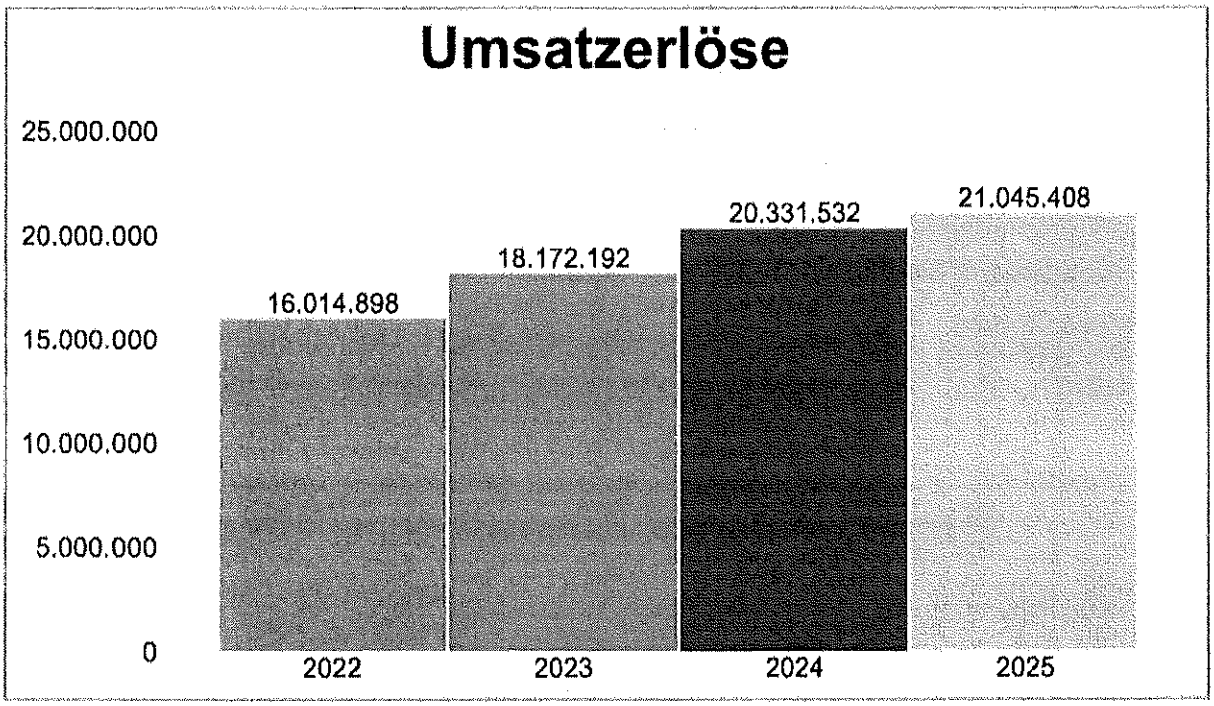
1.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Lesitungsindikatoren gemäß dem Fachgutachten KFS/BW 3 der Kammer der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater stellen sich wie folgt dar:

1.3.1. Kennzahlen zur Ertragslage

1.3.1.1. Umsatzerlöse

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Umsatzerlöse	16.014.898	18.172.192	20.331.532	21.045.408



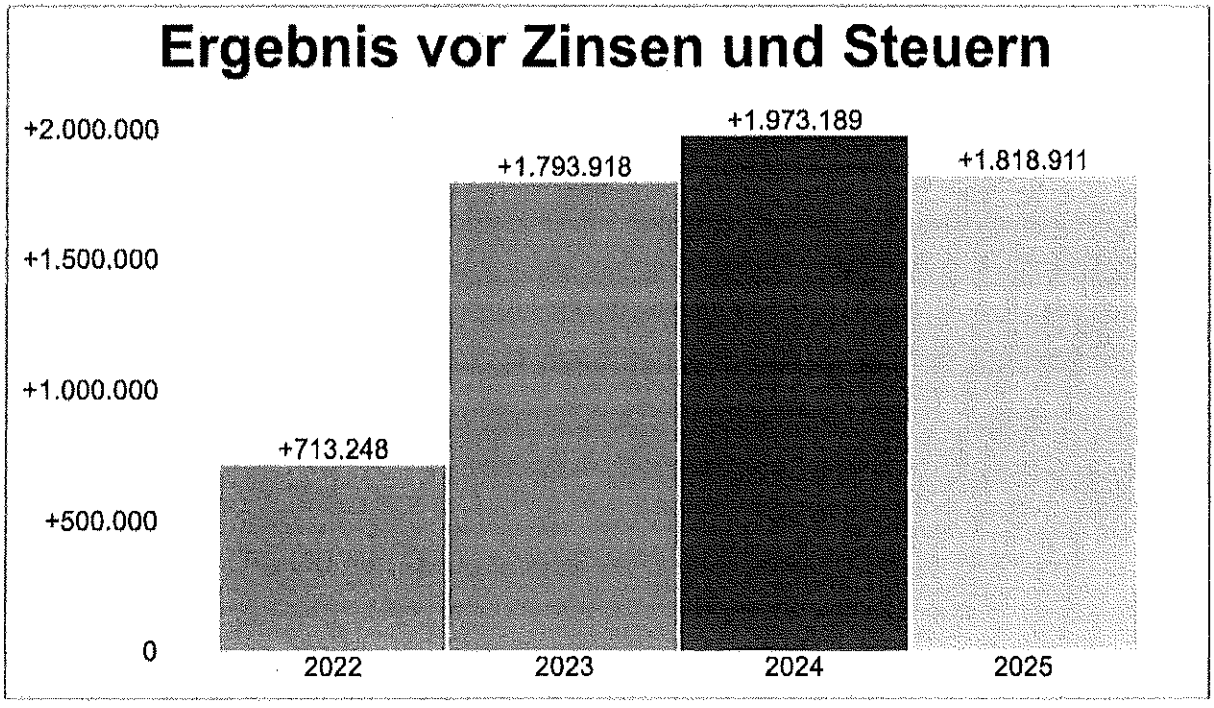
1.3.1.2. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT - Earnings before Interest and Taxes)

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) entspricht dem - um den Zinsaufwand korrigierten - Ergebnis vor Steuern (EBT - Earnings before Taxes).

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

Ergebnis vor Steuern (EBT)
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen
= Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Wirtschaftsjahr	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Ergebnis vor Steuern	196.682	600.374	721.930	979.928
+ Zinsaufwand	516.566	1.193.544	1.251.259	838.983
= EBIT	**+713.248**	**+1.793.918**	**+1.973.189**	**+1.818.911**



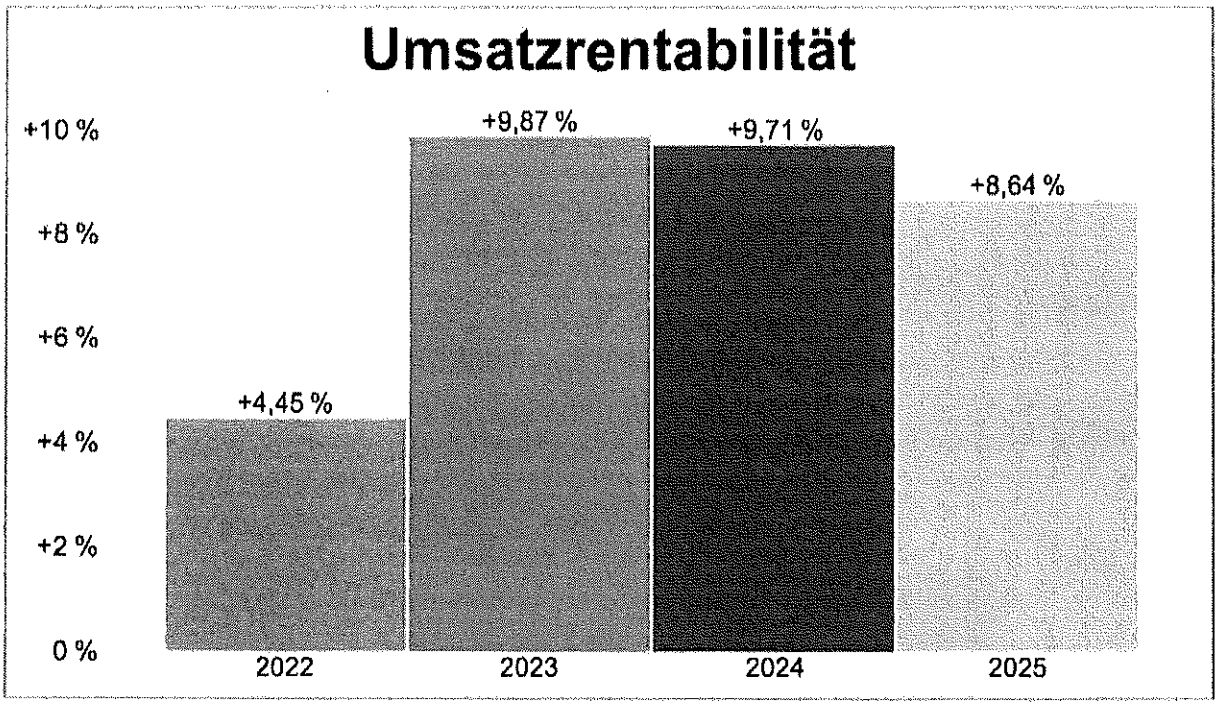
1.3.1.3. Umsatzrentabilität (ROS - Return on Sales)

Die Umsatzrentabilität entspricht dem Verhältnis zwischen *Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)* und den *Umsatzerlösen.*

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

$$\textbf{Umsatzrentabilität} = \frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)}}{\text{Umsatzerlöse}}$$

Wirtschaftsjahr	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	713.248	1.793.918	1.973.189	1.818.911
: Umsatzerlöse	16.014.898	18.172.192	20.331.532	21.045.408
= Umsatzrentabilität	**+4,45 %**	**+9,87 %**	**+9,71 %**	**+8,64 %**



1.3.2. Kapitalrentabilität

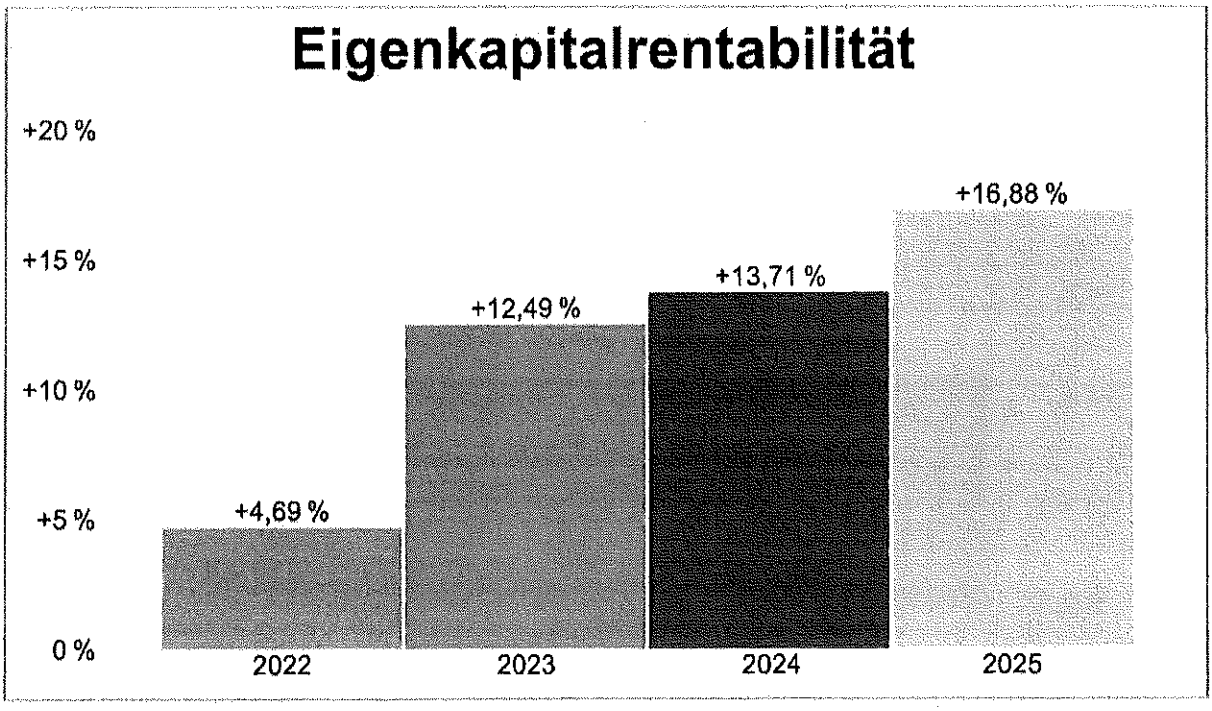
1.3.2.1. Eigenkapitalrentabilität (ROE - Return on Equity)

Die Eigenkapitalrentabilität entspricht dem Verhältnis zwischen *Ergebnis vor Steuern (EBT)* zum *Eigenkapital*.

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

$$\textbf{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Ergebnis vor Steuern (EBT)}}{\text{Eigenkapital}}$$

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Ergebnis vor Steuern	196.682	600.374	721.930	979.928
: Eigenkapital	4.195.745	4.806.186	5.266.654	5.804.730
= Eigenkapitalrent.	**+4,69 %**	**+12,49 %**	**+13,71 %**	**+16,88 %**



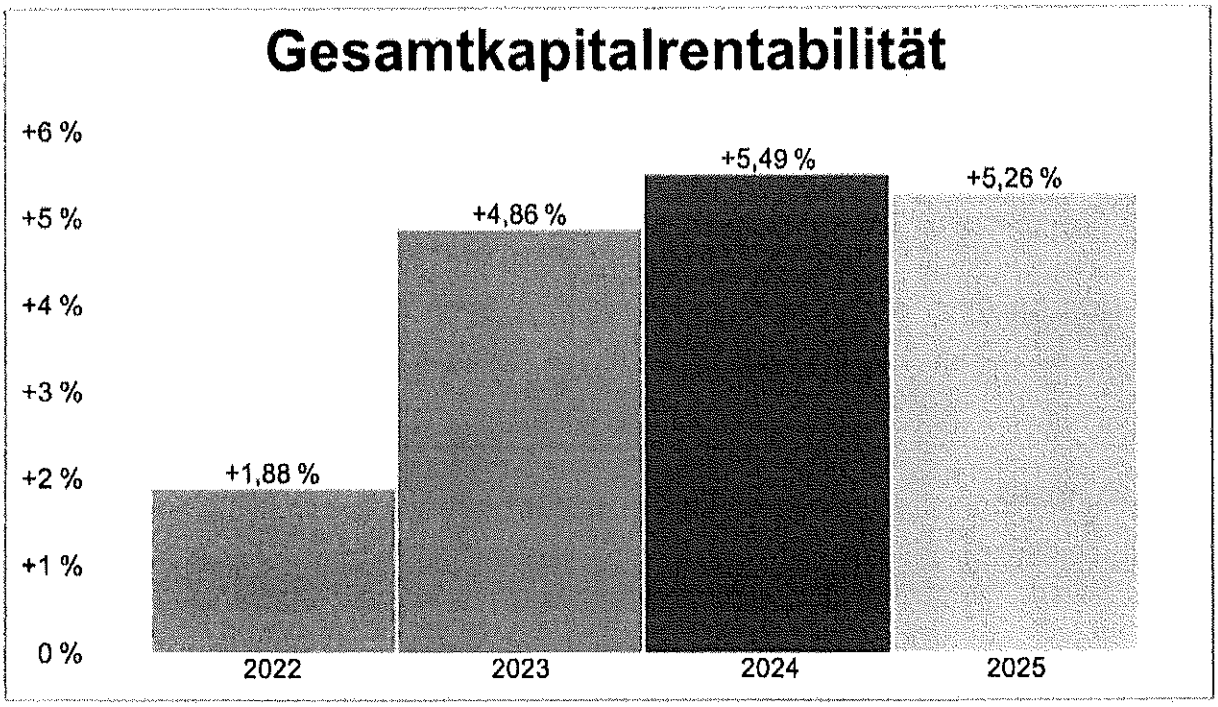
1.3.2.2. Gesamtkapitalrentabilität (ROI - Return on Investment)

Die Gesamtkapitalrentabilität entspricht dem Verhältnis zwischen *Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)* zum *Gesamtkapital.*

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

$$\textbf{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)}}{\text{Gesamtkapital}}$$

Wirtschaftsjahr	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	713.248	1.793.918	1.973.189	1.818.911
: Gesamtkapital	37.972.153	36.940.637	35.969.235	34.586.732
= Gesamtkapitalrent.	**+1,88 %**	**+4,86 %**	**+5,49 %**	**+5,26 %**



1.3.3. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

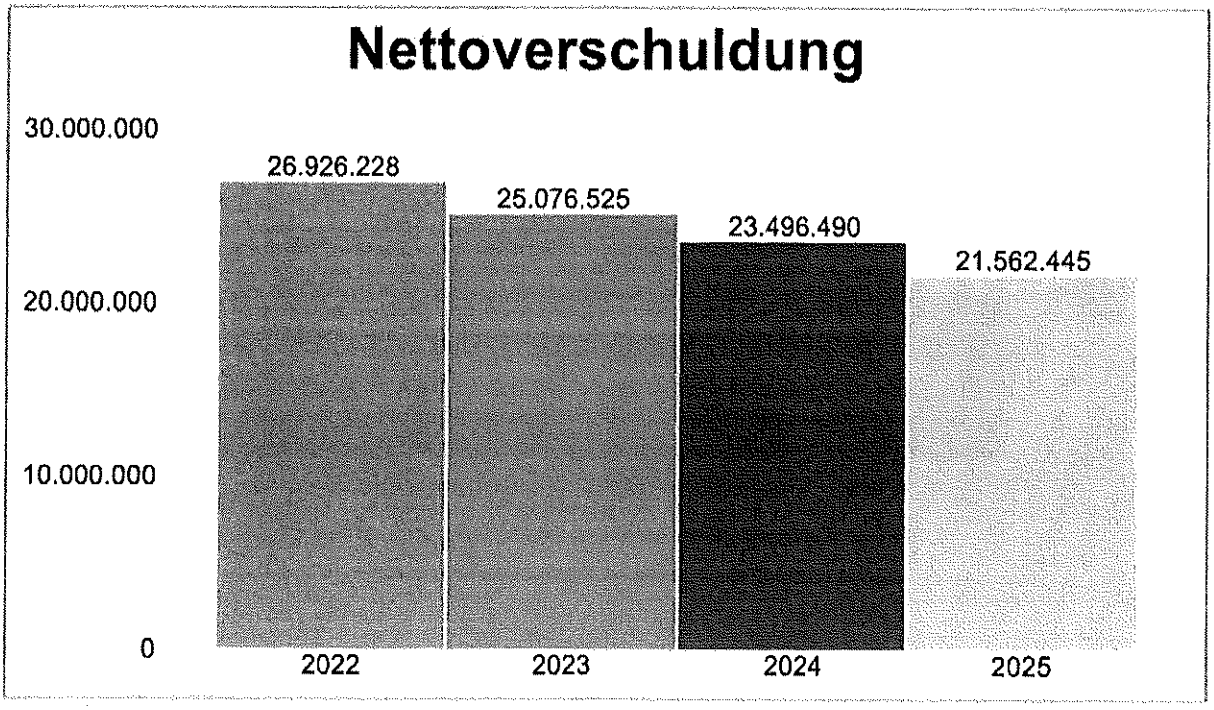
1.3.3.1. Nettoverschuldung (Net Debt)

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

verzinsliches Fremdkapital
- flüssige Mittel
= Nettoverschuldung (Net Debt)

Posten des verzinslichen Fremdkapitals	**Posten der flüssigen Mittel**
• Anleihen • Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten • Rückstellungen für Abfertigungen • Rückstellungen für Pensionen • Rückstellungen für Jubiläumsgelder	• Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten • Wertpapiere des Umlaufvermögens

Wirtschaftsjahr	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
verzinsl. Fremdkapital	27.070.825	25.243.052	23.648.628	21.708.164
- flüssige Mittel	-144.597	-166.527	-152.138	-145.719
= Nettoverschuldung	**+26.926.228**	**+25.076.525**	**+23.496.490**	**+21.562.445**



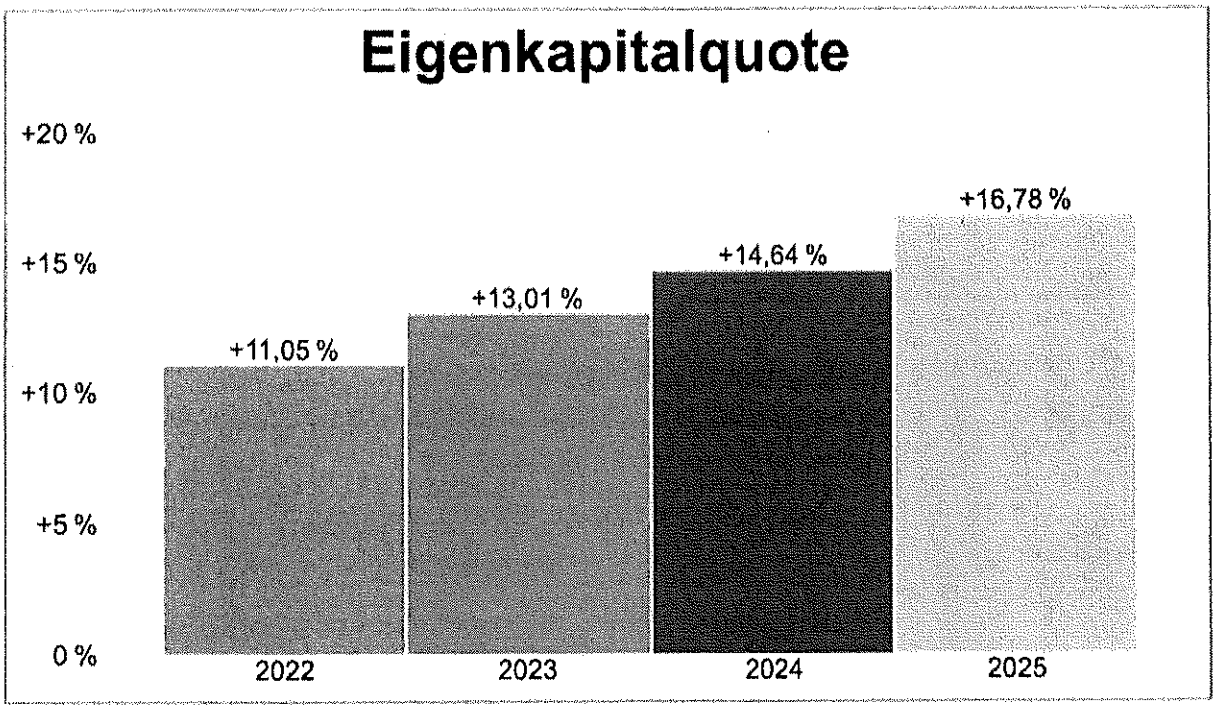
1.3.3.2. Eigenkapitalquote (Equity Ratio)

Die Eigenkapitalquote entspricht dem Verhältnis zwischen *Eigenkapital* und *Gesamtkapital.*

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

$$\textbf{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$$

Wirtschaftsjahr	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Eigenkapital	4.195.745	4.806.186	5.266.654	5.804.730
: Gesamtkapital	37.972.153	36.940.637	35.969.235	34.586.732
= Eigenkapitalquote	**+11,05 %**	**+13,01 %**	**+14,64 %**	**+16,78 %**



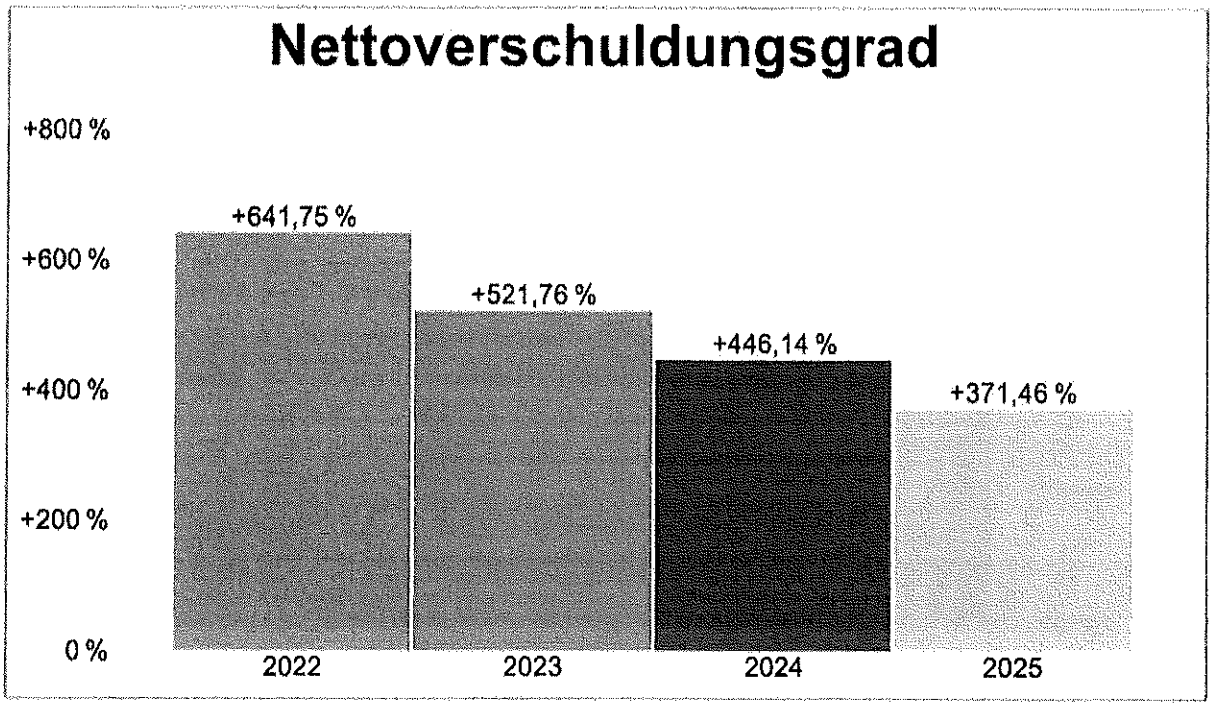
1.3.3.3. Nettoverschuldungsgrad (Net Gearing)

Der Nettoverschuldungsgrad entspricht dem Verhältnis zwischen *Nettoverschuldung* zum *Eigenkapital.*

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

$$\textbf{Nettoverschuldungsgrad} = \frac{\text{Nettoverschuldung}}{\text{Eigenkapital}}$$

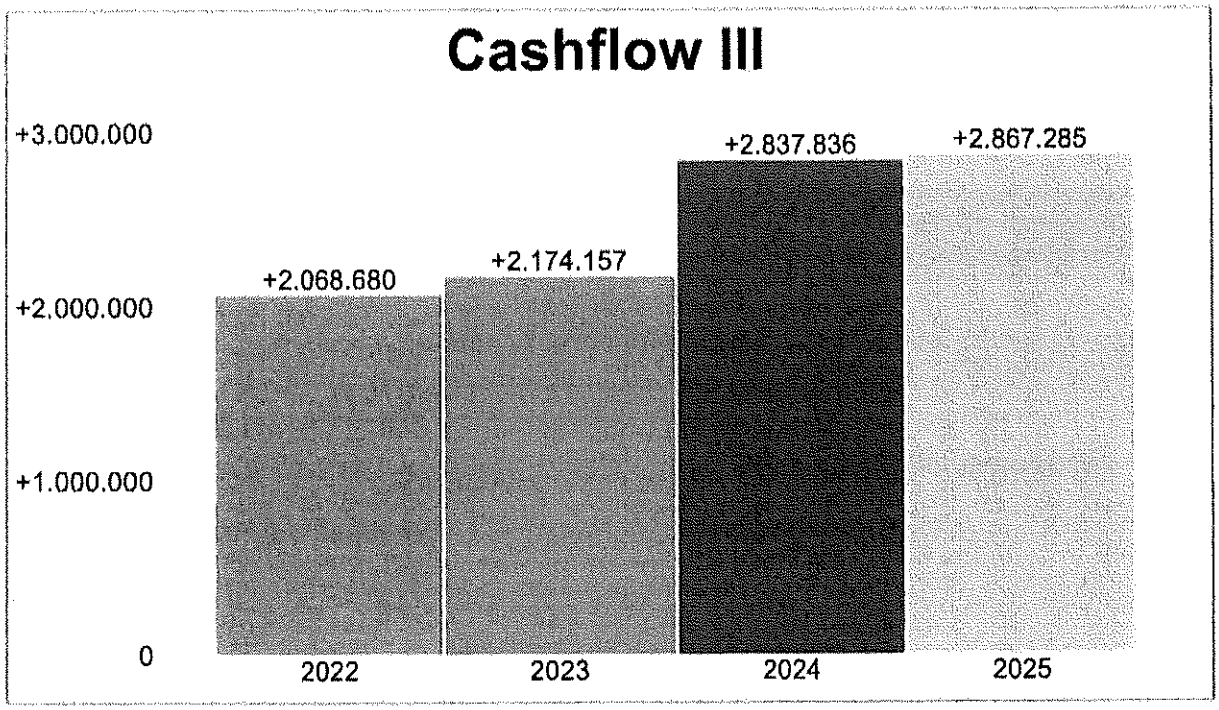
Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Nettoverschuldung	26.926.228	25.076.525	23.496.490	21.562.445
: Eigenkapital	4.195.745	4.806.186	5.266.654	5.804.730
Nettoversch.grad	**+641,75 %**	**+521,76 %**	**+446,14 %**	**+371,46 %**



1.3.3.4. Cashflow

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	191.171	605.121	815.667	938.653
+Abschreibung AV und UV	1.851.479	1.693.172	1.674.762	1.881.790
+RBW ausgeschiedener Anlagegüter	18.493	11.642	129.947	0
- Zuschreibungen	0	0	0	0
- Auflösung von Investitionszuschüssen	-1.353	-1.045	-503	-896
Cashflow I	**+2.059.790**	**+2.308.891**	**+2.619.873**	**+2.819.548**
+Dotierung Abfertigungsrückstellung	17.902	-130.862	220.521	60.300
+Dotierung Pensionsrückstellung	0	0	0	0
Cashflow II	**+2.077.692**	**+2.178.029**	**+2.840.394**	**+2.879.848**
- Auflösung Rückstellungen	-6.513	-1.372	-58	-4.419
- Eigenverbrauch	-2.500	-2.500	-2.500	-8.144
Cashflow III	**+2.068.680**	**+2.174.157**	**+2.837.836**	**+2.867.285**



1.4. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Die rechtlichen Rahmenbedingungen der Gesellschaft haben sich nicht verändert. Auch in wirtschaftlicher Hinsicht sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung zu vermelden, welche nach dem Abschlussstichtag eingetreten sind.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Nachdem sich der Kostendruck im Bereich der Energie und der Zinsen stabilisiert hat, wird auch für die nähere Zukunft mit guten Ergebnissen gerechnet. Eine langfristige Prognose für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft ist naturgemäß schwierig und hängt auch von der weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab.
Derzeit kann aber davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage für Kuraufenthalte und Gesundheitsurlaube stabil bleibt und das Unternehmen auch mittel- und langfristig eine gute Zukunftsperspektive hat.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten bestehen nicht.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Derzeit werden keine eigenen Forschungs- oder Entwicklungsprojekte druchgeführt. Durch die laufenden Investitionen ist aber gewährleistet, dass der Kurbetrieb auf dem neuesten Stand der Technik gehalten wird und den Gästen modernste Anlagen zur Verfügung stehen.

Bad Schönau, am 01.09.16

(KR Mag. Engelbert Künig, MBA)