# Lagebericht



# Lagebericht
# der
# Palais Coburg Residenz GmbH
# zum 31. Dezember 2025

## 1 Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

### 1.1 Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Mit Beginn des Jahres 2025 starteten umfangreiche Sanierungsarbeiten. Diese betreffen insbesondere den Hotelbereich. Daher wurde mit 7. Jänner 2025 der Hotelbetrieb eingestellt. Die Wiedereröffnung ist für den Sommer 2026 geplant.
Der Gastronomiebereich ist unverändert mit den zwei Restaurants, Silvio Nickol Gourmet Restaurant und Clementine im Glashaus in Betrieb. Ebenso der Veranstaltungsbereich mit den Kasematten sowie Seminarräumen.

### 1.2 Geschäftsergebnis, Ertragslage

| in T€ | 01.01. - 31.12.2025 | % | 01.01. - 31.12.2024 | % |
|---|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | 8 045 | 75% | 12 563 | 99% |
| Sonstige betrieblichen Erträge | 2 684 | 25% | 154 | 1% |
| **Betriebsleistung** | **10 729** | **100%** | **12 716** | **100%** |
| Materialaufwand | 2 782 | 26% | 3 609 | 28% |
| **Rohertrag** | **7 947** | **74%** | **9 107** | **72%** |
| Personalaufwand | 4 688 | 44% | 5 125 | 40% |
| Sonstiger betrieblicher Aufwand | 10 041 | 94% | 5 512 | 43% |
| **Betriebsergebnis** | **-6 782** | **-84%** | **-1 531** | **-12%** |
| **Ergebnis vor Steuern** | **-6 758** | **-63%** | **9 135** | **72%** |

Die Betriebsleistung im Jahr 2025 ist gegenüber dem Vorjahr um rund TEUR 1.987 (15,63%) gesunken.
Das Betriebsergebnis ist maßgeblich von dem durch die sanierungsbedingte Schließung des Hotelbetriebs sowie durch die Sanierungskosten selbst beeinflusst.



## 1.3 Finanzlage

| in T€ | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---|---|
| Finanzergebnis | 24 | 10 665 |
| Wertpapiere des Anlagevermögens | 0 | 0 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 3 832 | 4 673 |
| | | |
| **Ergebnis vor Steuern** | **-6 758** | **9 135** |
| +Abschreibungen des Anlagevermögens | 162 | 150 |
| -Steuern vom Einkommen | 1 | 1 |
| **Cash-Flow** | **-6 597** | **9 285** |

Der deutliche Rückgang des Cash-Flow resultiert aus den Sanierungskosten im Jahr 2025.

## 1.4 Vermögenslage

| in T€ | 31.12.2025 | % | 31.12.2024 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Aktiva** | **8 800** | **100%** | **14 767** | **100%** |
| Langfristiges Vermögen | 2 219 | 25% | 2 345 | 16% |
| kurzfristiges Vermögen | 6 581 | 75% | 12 423 | 84% |
| | | | | |
| **Passiva** | **8 800** | **100%** | **14 767** | **100%** |
| Eigenkapital | 4 519 | 51% | 11 278 | 76% |
| Langfristiges Fremdkapital | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 4 281 | 49% | 3 490 | 24% |
| | | | | |
| **Bilanzsumme** | **8 800** | **100%** | **14 767** | **100%** |
| Eigenkapital | 4 519 | 51% | 11 278 | 76% |

Die Gesellschaft verfügt weiterhin über eine solide Eigenkapitalquote, mit welcher die Finanzierung der Gesellschaft langfristig gesichert ist.



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

### 2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens und wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Für das Geschäftsjahr 2026 wird im Sommer die Wiedereröffnung des Hotelbetriebs geplant. Der Personalstand wird sukzessive im Vorfeld der Eröffnung aufgestockt. Die Eröffnung geht mit umfangreichen Anschaffungen einher.
Die negativen Effekte haben keine Auswirkung auf den Fortbestand des Unternehmens, da die Liquidität ausreichend durch Zuwendungen von einer Privatstiftung gesichert ist.

### 2.2 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

#### 2.2.1 Allgemeine Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten

Die typischen Risiken in der Hotellerie sind die umsatzbeeinträchtigenden Faktoren sowie die Kostenrisiken.

#### 2.2.2 Detaillierte Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten

- Ausfallsrisiko: Im operativen Bereich sind vereinzelt Betrugsfälle, sowie Insolvenzen von Firmen und Privatpersonen zu verzeichnen. Durch Bonitätsauskünfte, Anzahlungen mittels Überweisungen, verschärfte Zahlungsbedingungen und verstärktes Controlling sind diese Risiken aber beherrscht.
  Im gastronomischen Bereich, vor allem im Gourmetrestaurant, ist eine steigende Anzahl von „No-Show“ Reservierungen zu verzeichnen. Durch Bestätigungsanrufe werden alle Reservierungen nochmals gegengeprüft, um eventuell freibleibende Tische weiterverkaufen zu können. Weiters wurden die Stornierungsbedingungen verschärft, bei Nichterscheinen wird eine Gebühr verrechnet.
- Liquiditätsrisiko: Durch große Liquiditätsreserven wird einerseits ein Zusatzertrag lukriert, andererseits sind genügend Reserven vorhanden, um Zeiten mit schwächerem Geschäftsgang zu überbrücken.
- Risiko des Imageverlustes: In der Hotellerie ist die Außenwirkung von großer Bedeutung. Um Problemen mit der Presse, der Hygiene oder dem Image vorzubeugen, werden permanent Mitarbeiterschulungen und qualitätsfördernde Maßnahmen durchgeführt.

## 3 Bericht über die Forschung und Entwicklung

Eine eigene Forschungs- und Entwicklungsabteilung wurde nicht unterhalten.

## 4 Bericht über die Zweigniederlassungen der Gesellschaft

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.



## 5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Alle Teilbereiche des Hotels werden auf höchstem internationalem Standard geführt und haben entsprechende Bewertungen (5 Sterne Superior, usw.) von den einschlägigen Institutionen.
Die Mitarbeiterfluktuation ist mit 50% auf Grund der temporären Hotelschließung zu Beginn des Jahres 2025 etwas über dem branchenüblichen Durchschnitt.

Wien, 27. Mai 2026

.....
Urs Langenegger

.....
Jochen Manninger

.....
Thomas Bernhart