LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 01.10.2024 bis 30.09.2025

Allgemein

Das Unternehmen, die „Manhattan-Süd" Fitnessanlagen GmbH & Co KG, wurde im September 1998 gegründet. Es wurde mit dem Bau einer Freizeitanlage begonnen, welche im Februar 2000 am Standort Brunn im Gebirge eröffnet wurde.

Dabei konnte man auf die Erfahrungswerte der Schwesterngesellschaft, der Manhattan Sportanlagen Betriebsgesellschaft mbH zurückgreifen. Diese Gesellschaft wurde bereits im Jahr 1989 mit der Eröffnung eines Fitnesscenters in Wien 19 gegründet.

Mit Zusammenschlussvertrag vom 28. Juni 2004 hat die Manhattan Süd Fitnessanlagen GmbH & Co KG den Teilbetrieb Fitness zum Stichtag 30.9.2003 von der Schwestergesellschaft der Manhattan Sportanlagen Betriebsgesellschaft mbH & Co KG übernommen. Die Gesellschaft wurde mit Vertrag vom 31. Mai 2005 in die „Manhattan-Süd" Fitnessanlagen GmbH eingebracht.

Das Konzept des Unternehmens war und ist es seinen Besuchern ein umfassendes Fitness- und Wellness-Programm zu bieten.

Dieses Modell wurde nach US-amerikanischem Vorbild entwickelt und war zu diesem Zeitpunkt in Österreich vollkommen neu. Die Unternehmensphilosophie besteht darin, den Mitgliedern folgendes Service zu bieten:

- neueste geprüfte Geräte
- medizinische und leistungsdiagnostische Betreuung
- qualifiziertes Personal
- umfassende Information
- persönliche Betreuung
- gepflegtes Ambiente

Durch die Vermarktung von übertragbaren und vergleichsweise hochpreisigen Mitgliedschaften (einmalige Einschreibegebühren und laufende Monatsbeiträge) konnten zum einen eine klare Positionierung in einem exklusiven Segment durchgesetzt werden, und zum anderen Incentives für eine langfristige Bindung der Mitglieder geschaffen werden.

Die Betreiber können auf eine langjährige Erfahrung in der Freizeitbranche zurückgreifen.

1.1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

Das abgeschlossene Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von **€ 311.105,21 (Jahresfehlbetrag VJ € - 363.631,43)**

JAHRESERGEBNIS	2025	2024
Ergebnis vor Zinsen u. Steuern	764.491,34	- 65.223,98
Finanzergebnis	- 279.779,13	- 207.828,45
Ergebnis vor Steuern	484.712,21	- 273.052,43
Ergebnis nach Steuern	311.105,21	- 363.631,43

Der Cash Flow konnte dieses Wirtschaftsjahr deutlich gesteigert werden. Des Weiteren wurde ein positiver Jahresüberschuss erwirtschaftet.

Wir arbeiten stätig daran unseren Mitgliedern immer wieder neues zu bieten. Es werden laufend Investitionen in beide Standorte vorgenommen um uns noch stärker von unserem Mitbewerber abzuheben.

Die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes ist ab dem Wirtschaftsjahr 2024/2025 nicht mehr gegeben, da die fiktive Schuldentilgungsdauer gem. § 24 URG nunmehr mit 14,6 Jahren unter 15 Jahre liegt, die Eigenmittelquote gem. § 23 URG beträgt 0,1%, derzeit noch unter 8%.

Weiters zeigt die Cash-Flow-Rechnung einen positiven Trend. Die aktuelle Ergebnisrechnung bzw. ergänzende Planungsrechnung für das Jahr 2025/26 lässt ein Ergebnis vor Steuer und Abschreibung i.H.v. ca. TEUR 1.300 erwarten.

Unter der Annahme einer weiterhin positiven Entwicklung würde auch die Eigenmittelquote innerhalb der nächsten Jahre auf über 8% steigen.

Durch den Jahresüberschuss im Jahresabschluss 2024/2025 besteht nunmehr auch ein positives Eigenkapital und es liegt mittlerweile keine buchmäßige Überschuldung mehr vor.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Beträge in 1.000 €	30.09.2025	30.09.2024
Langfristiges Vermögen	10.962	11.540
Netto-Umlaufvermögen (Working Capital)	1.046	724
Eigenmittel (nominell)	11	-300
Eigenmittel (bereinigt)	758	455
Langfristiges Fremdkapital	11.250	11.809
Working Capital Ratio	130%	120%
Netto-Verschuldungsgrad (Gearing Ratio)	17,5	30,3
Fremdkapitalquote	95%	97%
Cash-Flow	901	592

Erläuterung der Kennzahlen

Die Berechnungsgrundlagen der Kennzahlen wurden in folgender Weise bereinigt:

- Aus den kurzfristigen Schulden wurden die Passiven Rechnungsabgrenzungen ausgeschieden, da es sich nicht um rückzahlbare Schulden sondern um bereits vereinnahmte Mitgliedsgebühren und diverse Nutzungsbeiträge handelt, die in Folgejahren entsprechend ertragswirksam werden.

- Die bereinigten Eigenmittel beinhalten die in den vergangenen Jahren abgegrenzten und vereinnahmten Jahresgebühren unter Berücksichtigung der 23%igen Steuerevidenz.

- Die Veränderung des Working Capitals im Geschäftsjahr 2024/25 ist vor allem auf die Erhöhung des kurzfristigen Fremdkapitals zurückzuführen.

- Der Nettoverschuldungsgrad basiert auf dem verzinslichen Fremdkapital, das sich aus den Bankverbindlichkeiten und den Abfertigungsrückstellungen zusammensetzt, sowie der bereinigten Eigenkapitalwerte.

- Der Nettoverschuldungsgrad (Gearing Ratio) ist gegenüber dem Vorjahr gesunken.

- Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen.

1.2. Zweigniederlassungen

Es gibt zwei Standorte in Brunn am Gebirge und in 1190 Wien.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und Risken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung

Die Freizeitbetriebe bestehen seit dem Jahr 1989. Die Gesellschaft ist in einem Dienstleistungssektor tätig, der gemäß dem anhaltenden Fitnesstrend und steigendem Gesundheitsbewusstsein der Bevölkerung als stabiler und wachsender Markt zu bezeichnen ist. Der hohe Qualitätsstandard der Freizeitanlagen ist durch die unveränderte Qualität des Personalstandes sowie durchlaufende Investitionen im technischen und Anlagenbereich gesichert.

Das Manhattan war im Jahr 2004 eine der ersten Fitnessanlagen in Österreich, das durch den TÜV Österreich ein Gütesiegel erhalten hat. Durch diese unabhängige Kontrollstelle ist es für unsere Mitglieder und potentiellen Kunden möglich, die Qualität des Manhattans besser einschätzen zu können.

Das Gütesiegel des TÜV Österreich qualifiziert und überwacht Qualitätsfitnessstudios durch jährliche Kontrollen in den folgenden Bereichen:

- Sicherheit und Wartung des Geräteparks
- Räumlichkeiten (Größe, Technik und Hygiene)
- Die Betreuungsorganisation, Ausbildung und Qualifikation der Mitarbeiter
- Vorkehrungen für Notfalls Maßnahmen

Das Manhattan TÜV Zertifikat gibt unseren Kunden die Sicherheit, dass die Geräte und die Räumlichkeiten den höchsten Sicherheits- und Hygienestandards entsprechen. Die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit in den einzelnen Teilbereichen des Centers wird laufend überprüft.

Mit dem Ankauf der Anlage Nord wurde ein wesentlicher Beitrag in Richtung Standortsicherung und Werterhöhung der Betriebsanlagen gesetzt.

Die Manhattan Fitnessanlagen werden als Clubs geführt und unterstützen mit ihrem hochwertigen und vielfältigen Dienstleistungsangebot alle Mitglieder auf ihrem Weg zu Gesundheit, Spaß und Wohlbefinden. Fitness wird nicht vom Leistungsstandpunkt ausgesehen, sondern als eine Basis für Lebensqualität und Ausgeglichenheit.

Als eines der führenden Unternehmen der Fitnessbranche und durch unser Know-How in den Bereichen Fitness, Medizin und Gesundheit werden richtungsweisende Konzepte errichtet, Kunden immer individuell betreut und beraten und dadurch nachhaltig die Entwicklung eines gesunden Lebensstils gefördert. Dienstleistungsqualität wird im Manhattan nicht nur versprochen, Qualität fängt im Manhattan beim Team und dessen Motivation an; nur ein motiviertes Team ist zufrieden und kann Spitzenleistungen erbringen, also Qualität im Dienste unserer Mitglieder.

Nach wie vor ist ein diesbezügliches großes Marktpotenzial vorhanden, was sich aus den Mitgliederzahlen dokumentiert.

Ziel ist es unseren Kunden auch in Zukunft neben bewährter Qualität vor allem bedürfnisorientiertes Leistungsmix anbieten zu können. Die Unternehmenspräsenz auf den sozialen Medien wie Facebook, Youtube und Instagram wird verstärkt genützt, um das Unternehmen und das Leistungsangebot bestehenden Mitgliedern, aber auch potentiellen neuen Zielgruppen zu präsentieren. Dies spiegelt sich durch den Anstieg der Studenten-Mitgliedschaften wieder.

Die neue Manhattan App - unser digitales Bonuspunkteprogramm mit attraktiven Prämien findet großen Zuspruch bei den Mitgliedern. Durch die erweiterte Social media Präsenz werden aber nicht nur unsere Mitglieder angesprochen, sondern auch potentielle neue Kunden gewonnen.

Ein positiver Trend, den wir feststellen dürfen, ist der Realzuwachs sowohl an Mitgliedern als auch an Einnahmen. Dies ist das Ergebnis unserer kontinuierlichen Investitionen in die Weiterentwicklung unserer Standorte sowie die Erweiterung unseres Leistungsangebots. Durch diese Investitionen konnten wir nicht nur neue Kunden gewinnen, sondern auch die Bindung bestehender Mitglieder stärken.

Besonders ermutigend ist zudem die erfolgreiche Reduktion des Stornos im Vergleich zu den Jahren während des Covid-bedingten Lockdowns. Dies zeigt, dass unsere Bemühungen, unseren Mitgliedern auch in schwierigen Zeiten einen Mehrwert zu bieten, Früchte tragen.

Mitgliederzahlen:	Club Wien	Club Brunn	Gesamt
WJ 2020 (Stand Jänner)	3.618	2.802	6.420
WJ 2021 (Stand Jänner)	3.376	2.515	5.891
WJ 2022 (Stand Jänner)	3.254	2.458	5.712
WJ 2023 (Stand Jänner)	3.148	2.383	5.531
WJ 2024 (Stand Jänner)	3.246	2.421	5.667
WJ 2025 (Stand Jänner)	3.260	*2.509*	*5.769*
WJ 2026 (Stand Jänner)	3.233	2628	5.861

Wir sind zuversichtlich, dass wir auch in Zukunft weiterwachsen und unsere Position als führender Fitness Club in Wien und Brunn am Gebirge weiter festigen werden.

Die bevorstehenden Investitionen in unsere Clubs, zielen darauf ab, die Qualität unserer Dienstleistungen und Einrichtungen weiter zu verbessern.

Im Frühjahr 2026 wird im Club Wien der Terrassenbelag auf Kunstrasen erneuert und durch die Anschaffung neuer Sonnenliegen noch intensiver das Club Gefühl hervorgehoben.

Im März/April 2027 wird das Pool im Club Brunn belagsseitig erneuert.

Die geplanten zukünftigen Investitionen werden im Bereich Fitness und Wellness ihren Schwerpunkt finden.

Angesichts der Tatsache, dass unsere beiden Clubs eine Gesamtfläche von 18.000 m² umfassen, sind kontinuierliche Renovierungen und Anpassungen unerlässlich, um unseren hohen Qualitätsstandards gerecht zu werden und das Cluberlebnis unserer Mitglieder zu optimieren.

Wir sind zuversichtlich, dass diese Investitionen dazu beitragen werden, unsere Position als führender Anbieter im Fitness- und Wellnessbereich weiter zu festigen und die Zufriedenheit unserer Mitglieder nachhaltig zu steigern.

Das Manhattan kann seit Eröffnung eine grundsätzlich positive wirtschaftliche Entwicklung verzeichnen. Grundvoraussetzung dafür war die gute Akzeptanz des Unternehmenskonzeptes.

Für die Jahre 2025/2026 bis 2027/2028 liegen für das Unternehmen ein Budget sowie eine Liquiditätsplanung vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Wirtschaftsjahr 2025/2026 mit einem positiven Betriebserfolg (EBIT) abschließt. Wir halten jedoch auch die Weltwirtschaftsentwicklung im Auge da, gerade steigende Energiekosten und steigende Preise im Privathaushalt eine Veränderung der Abschlussquoten mit sich ziehen kann. Es sind keine wesentlichen Änderungen der Geschäftspolitik geplant.

Zum Bilanzstichtag gibt es keine derivativen Finanzinstrumente.

2.2. Allgemeiner Risikobericht (wesentliche Risiken und Ungewissheiten)

Zentraler Bestandteil des unternehmensinternen Risikomanagements ist die laufende Analyse der gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Entwicklungen und deren voraussichtliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens.

Die Geschäftsführung beschäftigt sich wesentlich mit der Beobachtung des Marktes und der Identifizierung von Branchenentwicklungen und Trends. Diese Informationen dienen dazu, ein möglichst zeitnahes Gesamtbild über aktuelle und zukünftige Risiken zu erlangen.
Das implementierte System der internen Kontrollen dient dabei als wesentliche Stütze des Risikomanagements.

Wir sehen unseren Vorteil gegenüber dem Mitbewerber immer noch in unserer extremen Größe, dem Angebot und der Sauberkeit in unseren Anlagen. Es kristallisiert sich immer mehr heraus, dass der Kunde großen Wert auf diese Punkte legt. Des Weiteren ist unser Angebot sehr breit gefächert, dadurch findet jeder Kunde seinen bevorzugten Bereich. Unsere beiden Clubs sind auf Grund dieser o.a. Punkten einzigartig in Österreich. Dies spielt uns nach der Pandemie in die Hände. Die Corona Pandemie hat uns gezeigt wie stark wir als Unternehmen sind und sehen guten Gewissens in die Zukunft.

Das allgemeine Zinsänderungsrisiko ist für uns bis 31.12.2031 kein Thema, da es hier eine Fixzinsvereinbarung gibt.
Auf Grund der genauen Budgetplanung ist das Liquiditätsrisiko gering.
Die Energieverträge für Manhattan Fitnessanlagen GmbH wurden im März 2024 für die Jahre 2025 und 2026 neu verhandelt. Die massive Erhöhung der Netzanschlussgebühren sind in unserem Budget berücksichtigt.

3.

4. Forschung und Entwicklung

Eine Forschungs- oder Entwicklungsabteilung ist nicht vorhanden.

5. Personal

Der Personalstand hat sich leicht reduziert (2024/2025: 67 Dienstnehmer; 2025/2026: Dienstnehmer 65).

Wien, am 19.Mai.2026

Tanja Cerny-Felsinger e.h.

Dennis Felsinger e.h.