LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Franz Unfried Senior Gesellschaft m.b.H
Laaer Straße 79
2100 Korneuburg
Finanzamt Österreich – Dienststelle für Großbetriebe
Steuernummer 22 014/9116

I Geschäftsverlauf der Gesellschaft

1. Überblick über das Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2025 war für das Unternehmen ein Jahr der Investition und des Wachstums. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels konnten die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden, und das Unternehmen baute seine Marktstellung im regionalen Umfeld weiter aus. Das prägende Ereignis des Berichtsjahres war die Fertigstellung des Neubaus des INTERSPAR-Geschäftes, der im Jahr 2025 abgeschlossen und in Betrieb genommen werden konnte. Die operative Leistungsfähigkeit wurde durch die 73 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sichergestellt. Wesentliche Herausforderungen des Berichtsjahres lagen in den mit dem Neubau verbundenen Anlaufkosten, im überproportionalen Anstieg des Personalaufwands sowie in den investitionsbedingt deutlich höheren Abschreibungen, die das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr spürbar belasteten.

2. Entwicklung des Jahresergebnisses

Das Ergebnis vor Steuern belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf EUR 150.997 (Vorjahr: EUR 747.409). Der Rückgang um rund EUR 596.412 gegenüber dem Vorjahr ist in erster Linie auf die einmaligen Anlauf- und Eröffnungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Neubau des INTERSPAR-Marktes, auf den überproportionalen Anstieg des Personalaufwands sowie auf die investitionsbedingte höhere Abschreibungen zurückzuführen. Diesen Belastungen steht ein deutlich verbesserter Rohertrag gegenüber.

3. Beschaffungsbereich

Der Materialaufwand, der im Wesentlichen den Wareneinsatz des Unternehmens umfasst, belief sich im Berichtsjahr auf EUR 15.284.817 und ist damit gegenüber dem Vorjahr (EUR 14.431.836) um rund EUR 852.981 bzw. 5,91 % gestiegen. Der Anstieg verlief deutlich unterproportional zur Umsatzentwicklung. Dies entspricht einer Wareneinsatzquote von rund 76,3 % der Umsatzerlöse (Vorjahr: 77,0 %). Die Verbesserung der Wareneinsatzquote ist auf eine optimierte Sortiments- und Aktionssteuerung sowie auf den höheren Anteil ertragsstärkerer Frische- und Feinkostsortimente im neuen Marktkonzept zurückzuführen. Die Beschaffung erfolgt im Wesentlichen über das Spar-Großhandelssystem.

4. Leistungsbereich

Das Unternehmen ist ein operatives Unternehmen im Lebensmitteleinzelhandel und erbringt seine Leistungen unmittelbar gegenüber den Endkundinnen und Endkunden. Die operative Leistungserbringung umfasst den Einkauf, die Lagerung sowie den Verkauf von Lebensmitteln und verwandten Produkten. Mit der Inbetriebnahme des neu errichteten INTERSPAR-Marktes wurden die Verkaufsfläche, die Sortimentsbreite sowie der Frische- und Feinkostbereich wesentlich erweitert. Die Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs wurde im Berichtsjahr durch den Einsatz von 73 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sichergestellt.

5. Absatzbereich

Das Unternehmen erzielte im Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 20.031.574, was einer Steigerung von rund EUR 1.293.036 bzw. circa 6,90 % gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 18.738.539 entspricht. Diese Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf die Inbetriebnahme des neuen INTERSPAR-Marktes, auf den kontinuierlichen Kundenzulauf sowie auf die breite Sortimentsgestaltung zurückzuführen und spiegelt die gestärkte Marktposition des Unternehmens im regionalen Lebensmittelhandel wider.

Diese Erlösstruktur entspricht dem typischen Bild eines operativen Lebensmitteleinzelhandelsunternehmens mit einem breiten Waren-Mix aus Grundnahrungsmitteln, Frischwaren und Non-Food-Sortimenten.

6. Investitions- und Finanzierungsbereich

Das Geschäftsjahr 2025 war durch eine außergewöhnlich hohe Investitionstätigkeit geprägt. Im Zuge des Neubaus des INTERSPAR-Geschäftes wurde umfassend in die Betriebs- und Geschäftsausstattung, insbesondere in die Kühl- und Ladeneinrichtung sowie in die Kassen- und IT-Infrastruktur, investiert. Die Zugänge zum Sachanlagevermögen beliefen sich im Berichtsjahr auf rund EUR 2.309.543. Das Anlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 2.113.183 (Vorjahr: EUR 108.575) und umfasst im Wesentlichen die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von EUR 2.112.602. Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen beliefen sich auf EUR 258.845 (Vorjahr: EUR 45.590).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen zum Bilanzstichtag nicht. Im Bereich der Finanzierung erzielte das Unternehmen trotz der Mittelbindung im Anlagevermögen weiterhin beachtliche Zinserträge in Höhe von EUR 34.047 (Vorjahr: EUR 40.046), dies unterstreicht die vorausschauende Finanzpolitik der Unternehmensführung.

7. Personal- und Sozialwesen

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 beschäftigte das Unternehmen insgesamt 73 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 3 Arbeiter, 68 Angestellte sowie 2 Lehrlinge (Vorjahr: 58 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter). Der Personalstand wurde damit im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des neuen INTERSPAR-Marktes deutlich ausgeweitet. Die Qualifikation und Motivation der Belegschaft bilden eine wesentliche Grundlage für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

In diesem Zusammenhang möchte die Geschäftsleitung darauf hinweisen, dass ihr bewusst ist, dass der Erfolg des Unternehmens zu einem großen Teil auf der Qualifikation und der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter beruht und ihnen ihren gesonderten Dank dafür aussprechen.

Der gesamte Personalaufwand betrug EUR 3.158.165 (Vorjahr: EUR 2.564.577), was einer Steigerung von rund EUR 593.589 bzw. 23,1 % entspricht. Der Anstieg des Personalaufwands ist auf den Aufbau personeller Kapazitäten für den neuen Standort, auf kollektivvertragliche Lohn- und Gehaltserhöhungen, auf gestiegene Sonderzahlungen sowie auf den in der Eröffnungsphase erforderlichen Einsatz von Leihpersonal zurückzuführen. Die Personalaufwandsquote erhöhte sich damit von 13,7 % im Vorjahr auf 15,8 % im Berichtsjahr.

8. Wichtige Ereignisse während des Geschäftsjahres

Das wesentliche Ereignis des Geschäftsjahres 2025 war die Fertigstellung des Neubaus des INTERSPAR-Geschäftes. Der Markt konnte im Jahr 2025 fertiggestellt und in Betrieb genommen werden. Das Unternehmen verfügt damit über einen modernen Standort mit deutlich erweiterter Verkaufsfläche, ausgebautem Frische- und Feinkostbereich sowie energieeffizienter Kälte-, Beleuchtungs- und Haustechnik.

Der Neubau war im Berichtsjahr erwartungsgemäß mit einmaligen Anlaufkosten verbunden. Diese betreffen insbesondere den zusätzlichen Personalbedarf und den Einsatz von Leihpersonal in der Eröffnungsphase, Werbe- und Eröffnungsaufwendungen, Übersiedlungs- und Einschulungskosten sowie die ab der Inbetriebnahme anfallenden Abschreibungen, Miet- und Energiekosten, denen erst ein zeitanteiliger Umsatzbeitrag gegenübersteht. Die Ergebnisentwicklung des Geschäftsjahres 2025 ist vor diesem Hintergrund zu beurteilen.

Darüber hinaus sind sonstige Ereignisse von besonderer Bedeutung, die den Geschäftsverlauf wesentlich beeinflusst hätten, im Berichtsjahr nicht eingetreten.

II Lage der Gesellschaft

1. Struktur des Unternehmens

Das Unternehmen ist ein operatives Unternehmen im Lebensmitteleinzelhandel, das sein Warensortiment unmittelbar an die Endkundinnen und Endkunden abgibt. Das Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum vom 1. Jänner 2025 bis zum 31. Dezember 2025. Das Unternehmen ist als mittelgroßes Handelsunternehmen im Sinne des § 221 UGB einzustufen und operiert im Rahmen des Spar-Franchisesystems. Die Belegschaft stellt das zentrale Fundament für die operative Leistungsfähigkeit dar und bildet die Basis für den laufenden Betrieb sowie für die Erbringung der Dienstleistungen gegenüber den Kundinnen und Kunden.

2. Absatzlage

Die Absatzlage des Unternehmens entwickelte sich im Geschäftsjahr 2025 sehr erfreulich. Mit Umsatzerlösen von EUR 20.031.574 konnte eine Steigerung von rund 6,90 % gegenüber dem Vorjahr (EUR 18.738.539) erzielt werden. Maßgeblich zu dieser Entwicklung trugen die Inbetriebnahme des neu errichteten INTERSPAR-Marktes, der kontinuierliche Kundenzulauf sowie die breite Sortimentsgestaltung bei. Die Marktstellung des Unternehmens im regionalen Lebensmittelhandel ist als solide zu bewerten und konnte durch den Neubau weiter gefestigt werden.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Unternehmens ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen und beträgt zum 31. Dezember 2025 EUR 5.936.970 (Vorjahr: EUR 4.087.447). Dies entspricht einem Anstieg von rund EUR 1.849.523 bzw. 45,2 % und ist in erster Linie auf die Aktivierung der Investitionen in den neu errichteten Standort zurückzuführen.

Das Anlagevermögen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 2.113.183 (Vorjahr: EUR 108.575) und umfasst im Wesentlichen die Betriebs- und Geschäftsausstattung des neuen Marktes. Die Anlagenintensität stieg dementsprechend von 3 % auf 36 % der Bilanzsumme.

Der Warenbestand erhöhte sich flächen- und sortimentsbedingt auf EUR 1.188.232 (Vorjahr: EUR 870.177). Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen reduzierten sich auf EUR 170.387 (Vorjahr: EUR 427.413). Die flüssigen Mittel verringerten sich investitionsbedingt auf EUR 2.171.245 (Vorjahr: EUR 2.517.335), liegen damit aber weiterhin auf einem sehr komfortablen Niveau.

Das Eigenkapital des Unternehmens beläuft sich auf EUR 2.829.830 (Vorjahr: EUR 2.670.434). Die Eigenkapitalquote beträgt 47,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 65,3 %). Der Rückgang der Quote resultiert ausschließlich aus dem investitionsbedingten Wachstum der Bilanzsumme; die Eigenkapitalbasis des Unternehmens ist unverändert als sehr solide zu bewerten. Das Anlagevermögen ist mit einer Anlagendeckung von 134 % zur Gänze durch Eigenkapital finanziert.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich personalbedingt auf EUR 456.485 (Vorjahr: EUR 368.483).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Berichtsjahr investitions- und stichtagsbedingt erheblich auf EUR 1.845.210 (Vorjahr: EUR 642.928). Sämtliche dieser Verbindlichkeiten sind kurzfristiger Natur mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen reduzierten sich auf EUR 9.428 (Vorjahr: EUR 166.793). Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beträgt zum Bilanzstichtag EUR 616.252.

4. Finanzlage

Die Liquiditätslage des Unternehmens ist trotz der umfangreichen Investitionstätigkeit weiterhin sehr gut. Die flüssigen Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf EUR 2.171.245. Das Unternehmen ist jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Der Cashflow aus dem Ergebnis beträgt EUR 418.241 (Vorjahr: EUR 622.979).

Die Kennzahlen nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz liegen unverändert weit außerhalb der Vermutungsgrenzen: Die Eigenmittelquote gemäß § 23 URG beträgt 47,7 % (Grenzwert 8 %), die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG beträgt 0,70 Jahre (Grenzwert 15 Jahre). Ein Reorganisationsbedarf besteht daher nicht.

5. Ertragslage

Der erzielte Rohertrag beträgt EUR 4.746.757 (Vorjahr: EUR 4.306.703) und entspricht einer Rohertragsquote von 23,7 % (Vorjahr: 23,0 %). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Berichtsjahr EUR 1.802.501 und lagen damit um rund EUR 342.003 bzw. 23,4 % über dem Vorjahreswert von EUR 1.460.498. Ursächlich hierfür sind insbesondere die gestiegenen Miet- und Pachtaufwendungen (EUR 761.408 nach EUR 660.340), die höheren Energiekosten (Strom EUR 106.771 nach EUR 91.016) sowie erhöhte Instandhaltungs-, Werbe- und EDV-Aufwendungen im Zusammenhang mit dem neuen Standort. Die Abschreibungen stiegen investitionsbedingt auf EUR 258.845 (Vorjahr: EUR 45.590).

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf EUR 150.997 (Vorjahr: EUR 747.409). Nach Berücksichtigung eines Ertrages aus Körperschaftsteuer von EUR 8.399 (Vorjahr: Aufwand EUR 170.020) ergibt sich ein Jahresüberschuss von EUR 159.396 (Vorjahr: EUR 577.389).

Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von EUR 2.652.934 ergibt sich ein Bilanzgewinn von EUR 2.812.330 (Vorjahr: EUR 2.652.934).

III Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 sind bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die eine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens hätten.

IV Voraussichtliche Entwicklung und die Risiken der Gesellschaft

1. Die voraussichtliche Entwicklung

Auf Basis der positiven Umsatzentwicklung, der sehr guten Eigenkapitalausstattung, der ausgezeichneten Liquiditätslage sowie der durch den Neubau gestärkten Marktstellung im regionalen Lebensmittelhandel ist die Unternehmensführung zuversichtlich, dass das Unternehmen seine positive Geschäftsentwicklung in den kommenden Geschäftsjahren fortsetzen wird. Für das Geschäftsjahr 2026 wird erstmals der volle Jahresbeitrag des neu errichteten INTERSPAR-Marktes erwartet. Da die im Jahr 2025 angefallenen einmaligen Anlauf-, Übersiedlungs- und Eröffnungsaufwendungen entfallen und die erweiterten Kapazitäten zu einer besseren Fixkostendeckung führen sollten, wird mit einer spürbaren Verbesserung des Betriebsergebnisses gerechnet. Gegenläufig werden die Abschreibungen im Geschäftsjahr 2026 erstmals ganzjährig in voller Höhe anfallen. Die konsequente Rückführung des Leihpersonalaufwands und die Stabilisierung der Stammbelegschaft am neuen Standort sollten mittelfristig zu einer verbesserten Kostenstruktur und höherer Planungssicherheit beitragen. Wesentliche Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht erkennbar.

2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Die wesentlichen wirtschaftlichen Risiken des Unternehmens liegen im allgemeinen Preisdruck im Lebensmitteleinzelhandel, in der Entwicklung der Lohn- und Gehaltskosten, in der Entwicklung der Energiekosten sowie in möglichen Veränderungen des Konsumverhaltens der Kundinnen und Kunden.

Marktbezogene Risiken, insbesondere der zunehmende Wettbewerb im Lebensmitteleinzelhandel durch Diskonter und Online-Anbieter, werden laufend beobachtet. Das Unternehmen begegnet diesen Risiken durch Sortimentspflege, Kundennähe und betriebliche Servicequalität.

Aus der Investition in den neu errichteten INTERSPAR-Markt resultiert ein Standort- und Auslastungsrisiko: Die Wirtschaftlichkeit des Standortes hängt vom Erreichen der geplanten Umsatz- und Frequenzziele ab. Werden diese nicht erreicht, könnten die erhöhten Fixkosten aus Abschreibungen, Miete und Personal das Ergebnis belasten.

Ein branchentypisches operatives Risiko stellen Warenschwund, Inventurdifferenzen und betriebsbedingte Schadensfälle dar, denen durch Kontroll-, Sicherungs- und Schulungsmaßnahmen sowie durch einen adäquaten Versicherungsschutz begegnet wird.

Auf Basis der aktuellen Erkenntnisse gefährden diese Risiken den Fortbestand des Unternehmens nicht.

V Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen ist als operatives Unternehmen im Lebensmitteleinzelhandel tätig. Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten sind nicht angefallen.

VI Zweigniederlassungen

Das Unternehmen betreibt keine weiteren Zweigniederlassungen.

VII Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Unternehmen verwendet Finanzinstrumente ausschließlich im Rahmen des üblichen Geschäftsbetriebes. Diese umfasst insbesondere Bankguthaben sowie ein verzinstes Festgeldkonto. Derivative Finanzinstrumente, Devisentermingeschäfte oder sonstige spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Das Unternehmen ist keinen wesentlichen Währungs-, Zins- oder Liquiditätsrisiken aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten ausgesetzt. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen zum Bilanzstichtag nicht. Das Ausfallrisiko ist aufgrund der überwiegend sofortigen Bezahlung im Einzelhandel als gering einzustufen.

Franz Unfried jun., Geschäftsführer

Franz Unfried sen., Geschäftsführer