L A G E B E R I C H T

Geschäftsverlauf

Erläuterung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Das mit Gesellschaftsvertrag vom 09.03.2005 gegründete Unternehmen, in welches mit Einbringungsvertrag vom 18.08.2005 das nicht protokollierte Einzelunternehmen "Gottlieb Stocker" eingebracht wurde, wird durch die beiden allein zeichnungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Gottlieb Stocker (seit 27.04.2005) und Herrn Anton Stocker (seit 06.12.2023), sowie der Prokuristin, Frau Martina Stocker (seit 06.12.2023), vertreten. Unternehmensgegenstand ist der Betrieb des ****Superior Hotel Schwaigerhof in 8971 Schladming-Rohrmoos.

Das Geschäftsjahr 2025 war durch eine relativ stabile touristische Nachfrage geprägt. Die Region Schladming-Dachstein profitierte sowohl von einer starken Wintersaison als auch von einer positiven Entwicklung im Sommertourismus. Die Auslastung des Hotels entwickelte sich im Geschäftsjahr zufriedenstellend. Die Auswirkungen steigender Energie-, Personal- und Wareneinsatzkosten konnten durch ein entsprechendes Kostenmanagement sowie durch eine höhere Auslastung und Preisanpassungen kompensiert werden.

Entwicklung des Ergebnisses

Das Geschäftsjahr 2024/25 konnte wiederum sehr erfolgreich abgeschlossen werden. Der Umsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 799.062,76 von EUR 8.566.773,03 auf EUR 9.365.835,79 erhöht. Das Ergebnis vor Steuern beträgt EUR 1.893.453,85 (Vorjahr: EUR 1.739.646,20). Der Jahresüberschuss beläuft sich auf EUR 1.468.240,75 (Vorjahr: EUR 1.454.272,13).

Investitionsbereich

Im Berichtsjahr wurden Investitionen ins Anlagevermögen in Höhe von insgesamt EUR 456.830,54 getätigt.

Von diesen Anlagenzugängen entfällt ein Betrag von EUR 234.338,33 auf das Hotelgebäude. Hierbei handelt es sich noch um Anschaffungskosten für den bereits überwiegend im letzten Geschäftsjahr durchgeführten Um- und Zubau des Wellnessbereiches sowie für die Errichtung der Parkgarage. Der Restbetrag entfällt größtenteils auf Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Investitionen in Höhe EUR 195.942,06, wobei hier ein Betrag von EUR 45.960,00 auf die Anschaffung einer iWall und rund EUR 40.000,00 auf Möbel und Einrichtungsgegenstände für den Wellnessbereich entfallen. Weitere EUR 40.000,00 betreffen die Erhöhung des Festwertes für Geschirr und Wäsche. Diese Erhöhung resultiert aus der im Geschäftsjahr durchgeführten Außenprüfung.

Finanzierungsbereich

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert. Finanzierungen bestehen überwiegend in Form langfristiger Bankdarlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens. Im Wirtschaftsjahr 2024/25 wurden langfristige Kredite in Höhe von rund EUR 1.576.000,00 (Vorjahr: EUR 359.000,00) getilgt. Die Zinsaufwendungen haben im Vergleich zum Vorjahr immerhin von EUR 198.800,00 auf EUR 147.000,00 vermindert. Diesen Zinsaufwendungen stehen Zinserträge aus Festgeldveranlagungen in Höhe von EUR 26.641,00 gegenüber, so dass sich ein negatives Finanzergebnis in Höhe von - EUR 119.872,00 (Vorjahr: - EUR 116.861,90) ergibt.

Die Bankverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um EUR 3.181.260,24 von EUR 6.027.308,00 auf EUR 2.846.047,76 vermindert. Der Verschuldungsgrad beträgt 46,9% (Vorjahr: 62,9%).

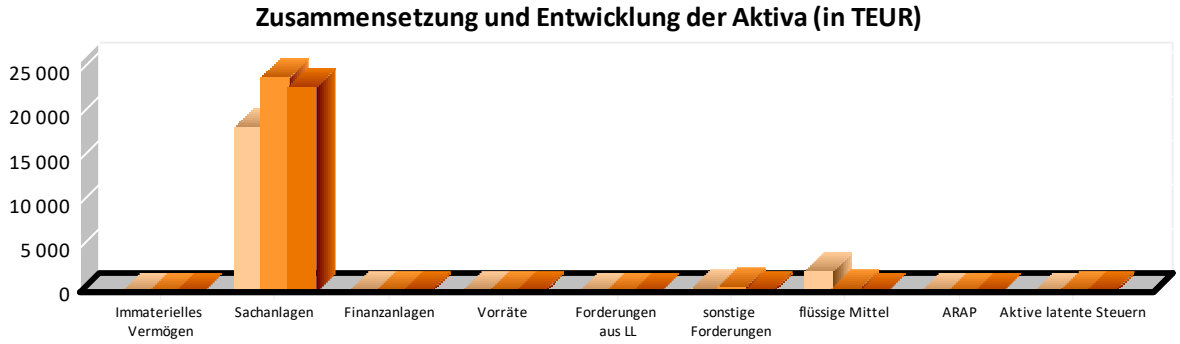
Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war während des gesamten Geschäftsjahres gegeben. Sämtliche Verbindlichkeiten wurden fristgerecht bedient.

Personal- und Sozialwesen

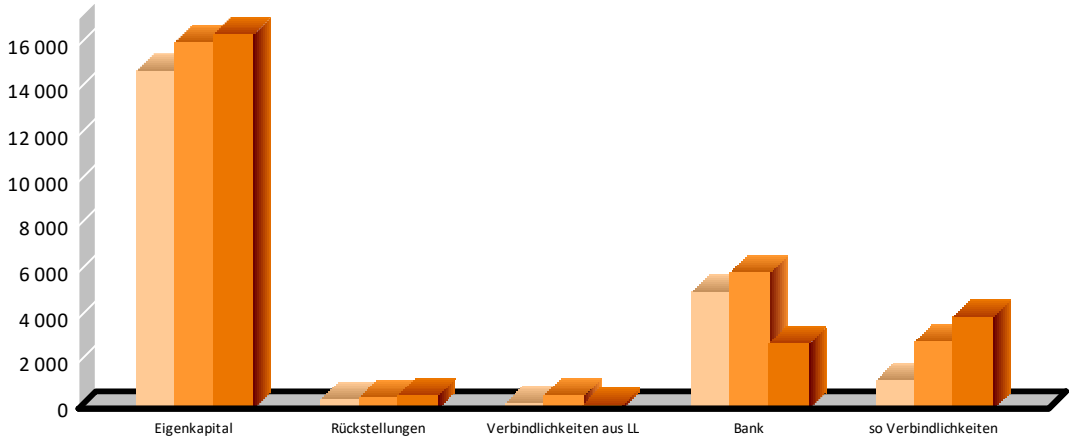
Der Personalaufwand betrug im aktuellen Geschäftsjahr 34,2% (Vorjahr: 34,4%) im Verhältnis zum Umsatz.

Lage der Gesellschaft

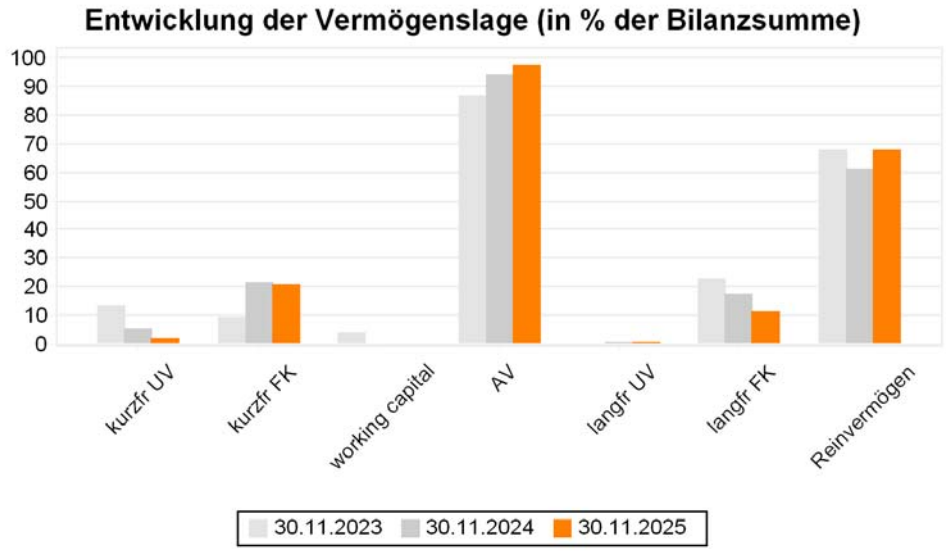
Vermögenslage



	30.11.2023	30.11.2024	30.11.2025
Immaterielles Vermögen	0	0	0
Sachanlagen	18 649	24 303	23 216
Finanzanlagen	302	302	307
Vorräte	204	180	168
Forderungen aus LL	26	67	46
sonstige Forderungen	337	686	190
flüssige Mittel	2 366	533	87
ARAP	25	28	30
Aktive latente Steuern	0	124	162

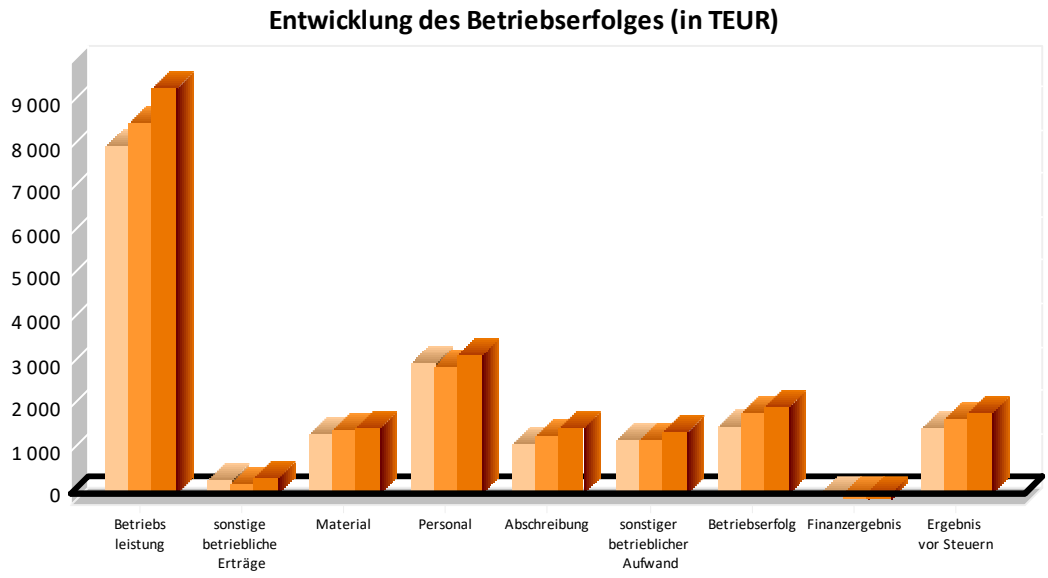


	30.11.2023	30.11.2024	30.11.2025
Eigenkapital	14 844	16 097	16 477
Rückstellungen	413	527	629
Verbindlichkeiten aus LL	218	629	197
Bank	5 131	6 027	2 846
so Verbindlichkeiten	1 304	2 942	4 057



Die Eigenmittelquote gemäß § 23 URG hat sich von 62,2% im Vorjahr auf 70,4% im Berichtsjahr erhöht.
Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG ist von 3,1 Jahre im Vorjahr auf 2,2 Jahre im Berichtsjahr gesunken.

Ertragslage



	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Betriebsleistung	8 036	8 568	9 365
sonstige betriebliche Erträge	332	252	355
Material	1 373	1 457	1 513
Personal	3 033	2 943	3 207
Abschreibung	1 185	1 325	1 535
sonstiger betrieblicher Aufwand	1 234	1 237	1 451
Betriebserfolg	1 544	1 857	2 013
Finanzergebnis	-18	-117	-120
Ergebnis vor Steuern	1 526	1 740	1 893

Finanzlage - Kapitalflussrechnung

	2024/2025 TEUR	2023/2024 TEUR
Ergebnis vor Steuern	**1 893**	**1 740**
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	3	0
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1 535	1 325
Erträge aus der Auflösung von Bewertungsreserven aus Investitionszuschüssen	-102	-88
Geldfluss aus dem Ergebnis	**3 330**	**2 977**
Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	527	-368
Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	17	38
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	57	510
	2 037	**1 417**
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**3 931**	**3 157**
Zahlungen für Steuern		
Steuern vom Einkommen	-425	-285
aktive latente Steuern	-39	-124
Veränderungen Steuerrückstellungen	86	76
	-378	**-333**
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**3 553**	**2 824**
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	0	0
Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	0	0
Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	-452	-5 473
Finanzanlagenzugänge und sonstige Finanzinvestitionen	-5	0
Investitionszuschüsse	13	381
	-444	**-5 092**
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-1 000	-2 000
Einzahlung von Kapitalrücklagen	0	1506
Veränderung der Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0	0
Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	626	1 539
Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	-3181	896
	-3.555	**435**
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-446**	**- 1 833**
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	533	2 366
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**87**	**533**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Es sind nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Der Tourismus in der Region Schladming-Dachstein entwickelt sich weiterhin sehr gut. Es wird laufend in die Infrastruktur sowohl für den Winter- als auch Sommerbetrieb investiert, um den hohen Qualitätsansprüchen der Gäste gerecht zu werden. Man versucht als Ganzjahresdestination attraktive Angebote für alle vier Jahreszeiten zu schaffen und setzt auf regional geprägten Qualitätstourismus. Die Region Schladming-Dachstein steht auch für internationale Top-Events im Bereich Sport & Entertainment sowie für regionale Kulinarik und Genuss.

Die Nachfrage nach Urlaub im gehobenen Preissegment ist ungebrochen hoch und weist ein stetiges Wachstum auf. Durch unser vielfältiges Angebot sprechen wir auch eine breite Zielgruppe an - Familien, Paare, Aktivurlauber und Erholungssuchende. Die aktuelle Buchungslage für die Sommersaison 2026 sowie für die Wintersaison 2026/27 ist mit den Vorjahren vergleichbar. Für das Geschäftsjahr 2025/2026 erwartet die Geschäftsführung bei stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine weiterhin positive Entwicklung des Unternehmens.

Die in den letzten Jahren umgesetzten Investitionen und den dadurch geschaffenen Mehrwert für unsere Gäste haben sich als richtig erwiesen. Diese Modernisierungsarbeiten stellen eine wichtige Grundlage für die Zukunft des Unternehmens dar und werden wir auch weiterhin in allen Bereichen in Komfort und Qualität investieren. Im Jahr 2027 ist die Vergrößerung des Wellnessbereiches um rund EUR 10 Mio. geplant.

Wir legen auch großen Wert darauf, dass sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter genauso wohlfühlen wie unsere Gäste und bieten zahlreiche Benefits. Da uns die Zukunft am Herzen liegt, bilden wir auch in allen Bereichen - Küche, Rezeption, Restaurant - junge Fachkräfte aus.

Das Thema Nachhaltigkeit & Umweltschutz spielt auch in unserer Branche eine immer wichtigere Rolle und ist auch uns ein besonderes Anliegen. Wir haben hier unter anderem folgende Maßnahmen gesetzt: Ausbau Fahrradverleih, strikte Mülltrennung, ressourcenschonenende Maßnahmen im Hygiene-Bereich, hauseigene Wäscherei, Photovoltaikanlage.

Forschung und Entwicklung

Im Bereich Forschung und Entwicklung werden branchenbedingt keine Aktivitäten gesetzt. Entwicklungsmaßnahmen beziehen sich vor allem auf die laufende Verbesserung interner Prozesse sowie des Dienstleistungsangebotes.

Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

Risikoberichterstattung, Finanzinstrumente

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft hängt wesentlich von der allgemeinen Tourismuskonjunktur sowie von klimatischen, geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab.

Zu den wesentlichen Risiken zählen insbesondere:

- Wetter- und Schneesicherheit im Wintertourismus
- Steigende Personal- und Energiekosten
- Fachkräftemangel in der Hotellerie

- Veränderungen im Reiseverhalten der Gäste
- Inflationsbedingte Kostensteigerungen
- Zinsänderungsrisiken bei variabel verzinsten Finanzierungen

Die Geschäftsführung beobachtet diese Risiken laufend und setzt entsprechende Maßnahmen zur Risikominimierung.

Branchenbedingt sind Zahlungsausfälle sehr selten und ist das Ausfallsrisiko bei den Kundenforderungen als sehr gering einzustufen.

Die finanzielle Situation der Gesellschaft ist geordnet und die Eigenmittelquote mit 70,4% im Branchenvergleich überdurchschnittlich hoch. Insgesamt geht die Geschäftsführung derzeit von einer stabilen Ertrags- und Liquiditätslage aus.

Aus heutiger Sicht lassen sich keine Risiken erkennen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

Es bestehen keine Sicherungsgeschäfte mittels derivativer Finanzinstrumente.

Unterschrift der Geschäftsführer

Rohrmoos, am 09.06.2026

Gottlieb Stocker

Anton Stocker