Asia Resort Linsberg Betriebs GmbH
Thermenplatz 1
2822 Bad Erlach

Lagebericht zum 31.12.2025

Vorbemerkung

Die Asia Resort Linsberg Betriebs GmbH betrieb im Jahr 2025 im Wesentlichen die Geschäftsfelder Hotel, Therme, SPA und Thermen-Shop. Das Geschäftsjahr 2025 stellt das 17. vollständige Betriebsjahr der Gesellschaft nach Aufnahme ihrer operativen Tätigkeit im Jahr 2008 dar (Eröffnung der Anlage).

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

a. <u>Geschäftsverlauf und Kennzahlen</u>

Das Geschäftsjahr 2025 verlief in Hinblick auf den Geschäftsverlauf ähnlich dem Vorjahr und spiegelte die wirtschaftlich Gesamtsituation in vielen Bereichen wider.

Zu den wirtschaftlichen Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2025 darf ausgeführt werden, dass sich die Vermögenslage und deren Entwicklung, im speziellen das Working Capital (Netto-Umlaufvermögen), um TEUR 314 zum Positiven verändert hat.

Vermögenslage:

	31.12.2024 TEUR	%	31.12.2025 TEUR	%	Veränd. TEUR	Änd. %
kurzfristiges Umlaufvermögen						
Vorräte	349	3,25	380	3,57	31	8,74
Lieferforderungen	186	1,73	108	1,01	-78	-41,88
sonstige Forderungen	893	8,31	928	8,73	35	3,92
flüssige Mittel	5.073	47,19	4.768	44,85	-305	-6,01
Rechnungsabgrenzungsposten	32	0,30	35	0,33	3	10,12
Aktive latente Steuern	0	0,00	0	0,00	0	-100,00
	6.533	**60,77**	**6.219**	**58,49**	**-314**	**-4,81**
kurzfristiges Fremdkapital						
kurzfristige Rückstellungen	1.179	10,97	1.114	10,48	-65	-5,53
erhaltene Anzahlungen	0	0,00	28	0,26	28	k. A.
Lieferverbindlichkeiten	917	8,53	590	5,55	-327	-35,69
sonstige Verbindlichkeiten	1.465	13,62	1.201	11,29	-264	-18,01
	3.561	**33,12**	**2.932**	**27,58**	**-628**	**-17,65**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	2.972	27,65	3.286	30,91	314	10,57
Anlagevermögen						
Immaterielles Vermögen	87	0,81	45	0,43	-42	-48,09
Sachanlagen	687	6,39	685	6,44	-2	-0,33
Finanzanlagen	3.443	32,03	3.682	34,64	240	6,96
	4.217	**39,23**	**4.413**	**41,51**	**196**	**4,64**
langfristiges Fremdkapital						
langfristige Rückstellungen	0	0,00	1	0,01	1	k. A.
sonstige Verbindlichkeiten	4.598	42,78	4.692	44,13	93	2,03
	4.598	**42,78**	**4.693**	**44,14**	**94**	**2,05**
Reinvermögen (Eigenkapital)	2.591	24,10	3.006	28,28	415	16,03

Diese wirtschaftliche Veränderung betrifft auch Kennzahlen der Finanzlage und der Geldflussrechnung.

Geldflussrechnung:

	2024 TEUR	2025 TEUR
1. Ergebnis vor Steuern	**747**	**530**
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
a. Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	-12	-176
b. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf sonstige Finanzinvestitionen	226	226
Geldfluss aus dem Ergebnis	**961**	**580**
c. Ab-/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-102	9
d. Ab-/Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	25	-52
e. Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	805	-470
	943	**-463**
3. Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**1.690**	**67**
4. Zahlungen für Steuern		
a. Steuern vom Einkommen	-160	-112
b. aktive latente Steuern	1	0
c. Veränderungen Steuerrückstellungen	-297	-12
	-455	**-124**
5. Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**1.234**	**-57**
6. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
a. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	13	0
b. Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	1.854	4.840
c. Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	-444	-178
d. Finanzanlagenzugänge und sonstige Finanzinvestitionen	-1.792	-4.907
e. Investitionszuschüsse	19	-3
	-351	**-248**
7. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**884**	**-305**
8. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	**4.189**	**5.073**
9. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**5.073**	**4.768**

Die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 war trotz spürbar gestiegener Personalleistungen und deutlicher Inflationseffekte im Vorjahresvergleich recht zufriedenstellend. Dies basiert vor allem auf einem effizienten Kostenmanagement und einer guten Preisdurchsetzung bei angebotenen Produkten und Dienstleistungen. Unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren, konnte im Geschäftsjahr 2025 insgesamt
eine Betriebsleistung von TEUR 17.771 und ein daraus resultierender Jahresüberschuss von TEUR 418 erwirtschaftet werden.
An dieser Stelle möchten wir einerseits erwähnen, dass das Wertpapierdepot im Finanzanlagevermögen einen entsprechenden positiven Beitrag zum Gesamtergebnis geleistet hat, und andererseits sind im Berichtsjahr deutlich weniger Subventionen /

Zuschüsse zugeflossen (Energiekostenzuschuss in 2024 iHv von TEUR 250 sowie Förderungen aus dem „Wirtshauspaket“ in 2024 von rd TEUR 21 gegenüber rd TEUR 3 im laufenden Geschäftsjahr 2025).

Die Finanzierungskennzahlen und auch das Working Capital weisen solide Werte aus, die teilweise auch über dem Branchendurchschnitt liegen.

Finanzierungskennzahlen:

		2025	2024	2023
Anlagenabnutzungsgrad der Sachanlagen in %:		**73,7 %**	**72,6 %**	**77,8 %**
Berechnung:	kum. Afa SAV x100	1.916 x 100	1.824 x 100	1.969 x 100
	Anschaffungskosten SAV	2.601	2.511	2.530

Der Anlagenabnutzungsgrad hat keine wirkliche Aussagekraft, da das Unternehmen als Betriebs GmbH geführt wird und daher wenig bis kein Sachanlagevermögen bilanziert. Eine Steigerung deutet auf geringere Investitionen im Anlagevermögen hin.

Working Capital (in TEUR):		**3.286**	**2.972**	**2.333**
Berechnung:	kfr. Aktiva - kfr. Passiva	6.219 -2.932	6.533 -3.561	5.549 -3.216
Working Capital Ratio in %:		**212,1 %**	**183,5 %**	**172,6 %**
Berechnung:	kfr. Aktiva x 100	6.219 x 100	6.533 x 100	5.549 x 100
	kfr. Passiva	2.932	3.561	3.216

Das Working Capital hat im Vergleich zum Vorjahr zugenommen. Mit Liquiditätsengpässen ist nicht zu rechnen, da allein die liquiden Mittel zur Abdeckung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausreichen.

Umsatzverdienstrate:		**0,4 %**	**9,7 %**	**9,9 %**
Berechnung:	Cashflow x100	67 x 100	1.690 x 100	1.731 x 100
	Betriebsleistung	17.771	17.460	17.447

Die Umsatzverdienstrate verringerte sich im Geschäftsjahr 2025 deutlich von 9,7 % auf 0,4 %. Ursache hierfür war trotz gestiegener Betriebsleistung insbesondere der Rückgang des Netto-Geldflusses aus dem Ergebnis vor Steuern von 1.690 TEUR auf 67 TEUR. Wesentliche Einflussfaktoren waren eine geringere operative Ergebnisqualität, insbesondere durch höhere Personalaufwendungen und den Wegfall des im Vorjahr enthaltenen Energiekostenzuschusses, sowie ein negativer Working-Capital-Effekt aus dem Abbau

kurzfristiger Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva. Die Entwicklung ist daher vor allem auf die eben genannte Effekte zurückzuführen und nicht auf einen Rückgang der Betriebsleistung.

Rentabilitätskennzahlen:

Umsatzrentabilität in %:		**3,0 %**	**4,3 %**	**4,5 %**
Berechnung:	EBT x 100	530 x 100	747 x 100	788 x 100
	Umsatz (inkl. BV)	17.771	17.460	17.447

Die wirtschaftlichen Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2025 zeigen aus unserer Sicht insgesamt eine stabile Vermögens- und Liquiditätslage bei rückläufiger Ertrags- und Innenfinanzierungskraft. Die Betriebsleistung konnte gegenüber dem Vorjahr leicht gesteigert werden; gleichzeitig gingen EBITDA, Betriebsergebnis, Ergebnis vor Steuern sowie Jahresüberschuss zurück. Die Umsatzrentabilität verringerte sich von 4,3 % auf 3,0 %, die Umsatzverdienstrate sank deutlich von 9,7 % auf 0,4 %. Ursächlich hierfür waren insbesondere eine geringere operative Ergebnisqualität, negative Working-Capital-Effekte sowie weiterhin deutlich erhöhte Personal- und Instandhaltungsausgaben. Letztere standen auch im Zusammenhang mit laufenden Investitionen in das Gästeerlebnis, die nicht aktiviert werden konnten. Positiv hervorzuheben sind das weiterhin deutlich positive Working Capital, die hohe Working-Capital-Ratio sowie die gestärkte Eigenkapitalbasis. Insgesamt ist die wirtschaftliche Lage als geordnet zu beurteilen, wenngleich die Entwicklung der Ertragskraft und der operativen Cashflow-Generierung einer laufenden Beobachtung bedarf. Maßnahmen zur Ergebnisverbesserung werden laufend erarbeitet und umgesetzt.

b. <u>Bericht über die Zweigniederlassungen</u>
Es werden keine Zweigniederlassungen betrieben.

c. <u>Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag</u>
Keine

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

a. <u>Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens</u>

Im Geschäftsjahr 2025 wurden im Vorjahr begonnene beziehungsweise beschlossene Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen weitergeführt beziehungsweise abgeschlossen. Diese dienten sowohl der technischen Betriebssicherheit als auch der Sicherstellung zeitgemäßer Standards in Komfort, Effizienz und Angebotsqualität.

Teile der Erneuerung der zentralen Gebäudeleittechnik fielen daher noch in das vorliegende Berichtsjahr. Zudem wurden die Liegen großflächig erneuert und mehrere Ruheräumlichkeiten renoviert. Darüber hinaus musste das Schließsystem in der gesamten Anlage getauscht werden, da seitens des bisherigen Anbieters keine Ersatzteile mehr

produziert beziehungsweise geliefert wurden und daher eine technische Umstellung erforderlich war. Ergänzend wurden laufend Maßnahmen zur Verbesserung des Gästeerlebnisses und zur Weiterentwicklung des Dienstleistungsangebotes umgesetzt. Da der Großteil der Aufwendungen nicht aktivierungsfähig war, belastet er unmittelbar den Instandhaltungsaufwand und damit das Ergebnis des Geschäftsjahres.

Für das Geschäftsjahr 2026 sind weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Dazu zählen insbesondere die Terrassengestaltung sowie Digitalisierungsprojekte, darunter die Umstellung des Property-Management-Systems und des hotelseitigen Kassensystems. Ebenso werden Maßnahmen zur Verbesserung des Außenauftritts in die Wege geleitet und die Implementierung eines CRM-Systems angestrebt, um die Kundenbindung gezielter zu forcieren.

Für 2026 wird im Bereich der Thermen-Tagesgäste mit einer stabilen Entwicklung gerechnet. Die Nachfrage privater Hotelgäste wird trotz der anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ebenfalls stabil eingeschätzt. Auf Grund von organisatorischen Änderungen innerhalb der Vertriebsstruktur wird im Seminargeschäft ab der zweiten Jahreshälfte mit einem Zuwachs bei Seminarbuchungen inklusive Nächtigungen gerechnet. Generell bleibt die Nachfrage jedoch von den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Unternehmen im relevanten Wirtschaftsraum abhängig. Insgesamt wird eine weitgehend stabile Entwicklung bei fortgesetzter Kostenoptimierung erwartet. Maßnahmen zur Verbesserung der Ergebnisqualität werden laufend geprüft, erarbeitet und umgesetzt.

b. <u>Wesentliche Risiken und Ungewissheiten</u>

Die wesentlichen Risiken gehen mit den geopolitischen und weltwirtschaftlichen Entwicklungen einher, da diese den privaten Konsum sowie die Gesamtnachfrage unmittelbar beeinflussen.

Aufgrund der Kostenstruktur des Dienstleistungsunternehmens stellen insbesondere Kostensteigerungen im Bereich Personal, Energie, Instandhaltung und Fremdleistungen weiterhin wesentliche Risiken dar. Die Weitergabe gestiegener Kosten über Preisanpassungen ist nur begrenzt möglich.

Vor diesem Hintergrund wird dem Kostenmanagement weiterhin hohe Bedeutung beigemessen. Einsparungspotenziale werden laufend geprüft und, soweit wirtschaftlich sinnvoll und mit den Qualitätsanforderungen vereinbar, konsequent umgesetzt. Parallel dazu werden Maßnahmen zur Verbesserung der Ergebnisqualität und zur Stärkung der Marktposition laufend erarbeitet.

Ein weiteres Risiko für die GmbH stellt der Pachtvertrag mit der Asia Resort Linsberg - L&L Projektentwicklungs GmbH & Co KG und deren weiterer Bestand dar. Da der Pachtvertrag langfristig angelegt und so ausgestaltet ist, dass Rechte und Pflichten auch auf Nachfolger

übergehen, ist das Risiko für die GmbH jedoch überschaubar. Durch die bereits in den Vorjahren erfolgte Umschuldung seitens der Asia Resort Linsberg L&L Projektentwicklungs GmbH und Co KG hat sich das Risiko für die Gesellschaft weiter reduziert.

3. **Bericht über Forschung und Entwicklung und Zweigniederlassungen**
   Die Gesellschaft ist auf dem Gebiet der Forschung und Entwicklung nicht tätig.
   Bestehende Zweigniederlassungen der Gesellschaft gibt es keine.

4. **Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**
   Das interne Kontrollsystem ist durch die monatliche Berichterstattung mit entsprechenden begleitenden Key-Faktoren Analysen unterstützt und von einem externen Controlling gut abgedeckt. Es wird auch laufend optimiert und um sinnvolle Prozesse ergänzt.

5. **Angaben zu Kapital-, Anteils-, Stimm- und Kontrollrechten und damit verbunden Verpflichtungen**

   Nicht zutreffend

Bad Erlach, am 30. Juli 2026

Stefan Nowatschka, MA
Geschäftsführer

Dipl. Ing. (FH) Robert Mahrhauser
Geschäftsführer

Mag. Christian Loimayr
Geschäftsführer