LAGEBERICHT

zur Bilanz zum 31. Dezember 2025

und

zur Gewinn- und Verlustrechnung 2025

der

Bristol Holding GmbH

1. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Per 30.09.2011 wurde das Hotel Bristol, respektive die Bristol Holding GmbH von der Sacher Gruppe übernommen und gleichzeitig ein langfristiger Betreibervertrag mit Starwood abgeschlossen. Starwood wurde zwischenzeitlich von der Marriott Hotel Gruppe gekauft.

Neben dem Betrieb des Hotels werden im Erdgeschoss Geschäftsflächen im Ausmaß von rund 1.200 m2 vermietet.

Im Geschäftsjahr 2025 betrug der Mietertrag rund TEUR 1.397 (2024: TEUR 1.365). Die Umsatzerlöse aus dem Betrieb des Hotels, das von Marriott im Rahmen eines Betreibervertrags gemanaged wird, betragen TEUR 1.896 (2024: TEUR 16.973). Im 3. Quartal 2024 wurde von den Eigentümern der Gesellschaft der Beschluss für die Generalsanierung und den Umbau der Bristol-Hotelliegenschaft gefasst. Der Hotel-Betrieb ist daher seit Anfang März 2025 geschlossen. Der Vergleich der Geschäftszahlen des Jahres 2025 mit dem Vorjahr ist daher nicht aussagekräftig.

Das Gebäude ist in einem altersentsprechenden technischen und baulichen Zustand, seit 2011 werden notwendige Renovierungsarbeiten durchgeführt, bei laufendem Betrieb, die gegebenenfalls zu Einschränkungen desselben führen.

Die Schließung und Sanierung bzw. Renovierung des gesamten Hotels hat Anfang März 2025 gestartet und wird voraussichtlich bis Ende 2027 andauern. In Zusammenarbeit mit der Arbeitnehmervertretung und der Gewerkschaft konnte ein Sozialplan erarbeitet werden, der für beide Seiten einen zufriedenstellenden Konsens mit allen Mitarbeitenden darstellt.

Die Mietflächen im Erdgeschoss bleiben vom Umbau weitgehend unbetroffen.

Trotz der langjährigen Mieterstruktur beeinflussen die wirtschaftlichen Umstände auch unsere Mieter und bedingen dadurch auch eine gewisse Fluktuation.

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, waren nicht zu verzeichnen.

3. Risikoberichtserstattung, Finanzinstrumente

Die finanzielle Situation der Gesellschaft ist geordnet, die Eigenmittelquote mit 93,18 % (2024: 77,74 %) im Branchenvergleich überdurchschnittlich hoch.

Durch ein effizientes Debitorenmanagement konnte das Risiko für Forderungsausfälle gering gehalten werden.

Die Tourismusbranche ist, wie viele andere Branchen ebenfalls, an die gesamtwirtschaftliche Lage der Industriestaaten gekoppelt.

Die Gesellschaft bedient sich ausschließlich originärer Finanzinstrumente, die im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassen. Das Ausfallrisiko dieser Art von Finanzinstrumenten ist als gering zu beurteilen.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

4.1. Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Ergebnis vor Steuern beträgt TEUR -1.567 (2024: TEUR +1.156). Der Jahresfehlbetrag beläuft sich auf TEUR -1.480 (2024: Jahresüberschuss TEUR 901).

4.2. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025 **TEUR**	**31.12.2024** **TEUR**
Anlagevermögen	27.243	12.276
Umlaufvermögen	2.661	9.715
Summe Aktiva	**29.904**	**21.991**
Eigenmittel	27.866	17.096
Fremdmittel	2.038	4.895
Summe Passiva	**29.904**	**21.991**

Die Eigenmittelquote erreicht bei einer Bilanzsumme von TEUR 29.904 (2024: TEUR 21.991) einen Wert von 93,18 % (2024: 77,74 %), der in der Hotelbranche als ausgezeichnet beurteilt werden kann.

4.3. Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Cash Flow aus dem Ergebnis in Höhe von TEUR -613 (2024: TEUR 1.772) erwirtschaftet. Der Cash Flow aus dem operativen Bereich beträgt TEUR -2.991 (2024: TEUR 1.550), aus Investitionstätigkeiten TEUR -15.840 (2024: TEUR -1.656) und aus Finanzierungsaktivitäten TEUR +12.250 (2024: TEUR 0).

5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Umwelt

Im Rahmen des Umbaus werden zahlreiche technische, bauliche und technologische Maßnahmen gesetzt, die den CO2 Fußabdruck verringern werden.

Arbeitnehmer

Traditionell wird großer Wert auf die gute und faire Zusammenarbeit zwischen Management und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gelegt. Im Bewusstsein, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unsere wichtigste Ressource darstellen, werden diesen verschiedene Sozialleistungen und Möglichkeiten zur Aus- und Weiterbildung angeboten. Es entspricht auch der Firmenphilosophie, frei werdende Stellen möglichst aus den eigenen Reihen nach zu besetzen.

Qualitätsmanagement

Der Schwerpunkt Qualitätsmanagement wurde auch im vergangenen Jahr weitergeführt. Die Kommentare von Gästen und Hoteltestern sind Bestätigung für den Erfolg dieses Programms. Einen Schwerpunkt wollen wir in der persönlichen Betreuung unserer Gäste setzen.

6. Forschung und Entwicklung

Aufwendungen für Forschung und Entwicklung wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt.

7. Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

8. Angaben zur voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft

Seit März 2025 läuft der umfangreiche Komplettumbau und die Adaptierung des Hotel Bristol Wien, welches die Schließung des Hotelbetriebs zur Folge hatte. Die Wiedereröffnung ist für Ende 2027 geplant.

Die Umbaukosten sind so weit wie möglich fixiert und vollständig ausfinanziert. Sie werden größtenteils aus Eigenmitteln bedient. Diverse Kontrollgremien sind etabliert, um den budgetierten Rahmen einzuhalten.

Wien, am 8. Juni 2026

Bristol Holding GmbH