Vivea Bad Goisern GmbH & Co KG

Kurzentrumstraße 5a
4822 Bad Goisern am Hallstätter See

LAGEBERICHT

2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft betreibt am Standort A-4822 Bad Goisern, Kurzentrumstraße 5a, ein Gesundheits- und Kurhotel.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss im Betrag von EUR 155.774,24 erzielt, während 2024 der Jahresüberschuss noch EUR 512.151,80 betrug. Im Berichtsjahr konnte der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,2 Mio. gesteigert werden. Diese Steigerung betrifft insbesondere den Umsatz mit den von den Sozialversicherungsträgern zugewiesenen Gästen. Die Material- und Personalaufwendungen haben sich in Summe gegenüber 2024 um EUR 0,25 Mio. erhöht. Der Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Höhe von EUR 0,5 Mio. ist vor allem durch die Rückerstattung von COVID-Förderungen samt Zinsen (EUR 284.000,00) bedingt. Die Energiekosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr etwas verringert, während im Bereich der Reparaturen und Instandhaltungen höhere Aufwendungen angefallen sind. Das Finanzergebnis hat sich auf Grund der geringeren Bankverbindlichkeiten und niedrigeren Zinsen von EUR -470.828,80 (2024) auf EUR -314.177,40 (2025) verbessert.

Die finanzielle Lage der Gesellschaft ist unverändert als gut zu bezeichnen. Die bestehenden Bankverbindlichkeiten konnten vereinbarungsgemäß getilgt werden. Dadurch haben sich die Bankverbindlichkeiten deutlich vermindert. Am Bilanzstichtag eine Cash-Pooling-Verbindlichkeit in der Höhe von EUR 67.155,88 ausgewiesen.

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Derzeit bestehen keine Zweigniederlassungen.

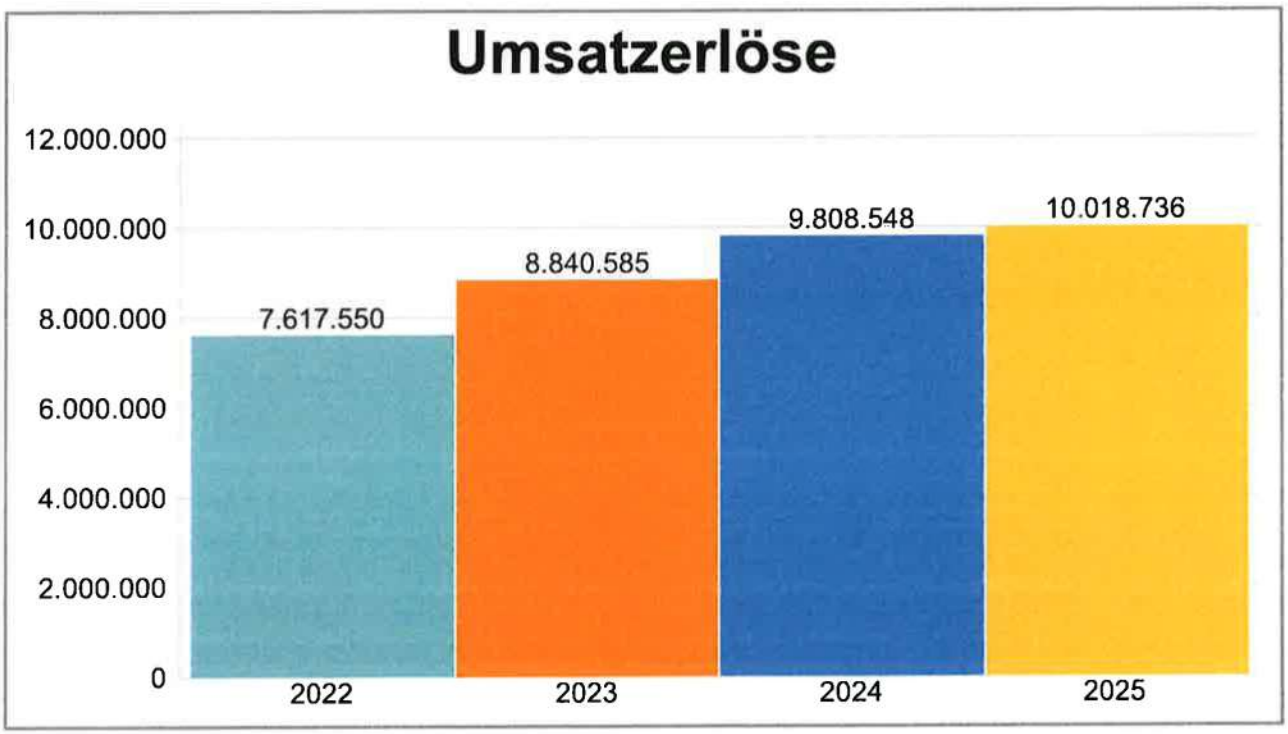
1.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Lesitungsindikatoren gemäß dem Fachgutachten KFS/BW 3 der Kammer der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater stellen sich wie folgt dar:

1.4. Kennzahlen zur Ertragslage

1.4.1. Umsatzerlöse

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Umsatzerlöse	7.617.550	8.840.585	9.808.548	10.018.736



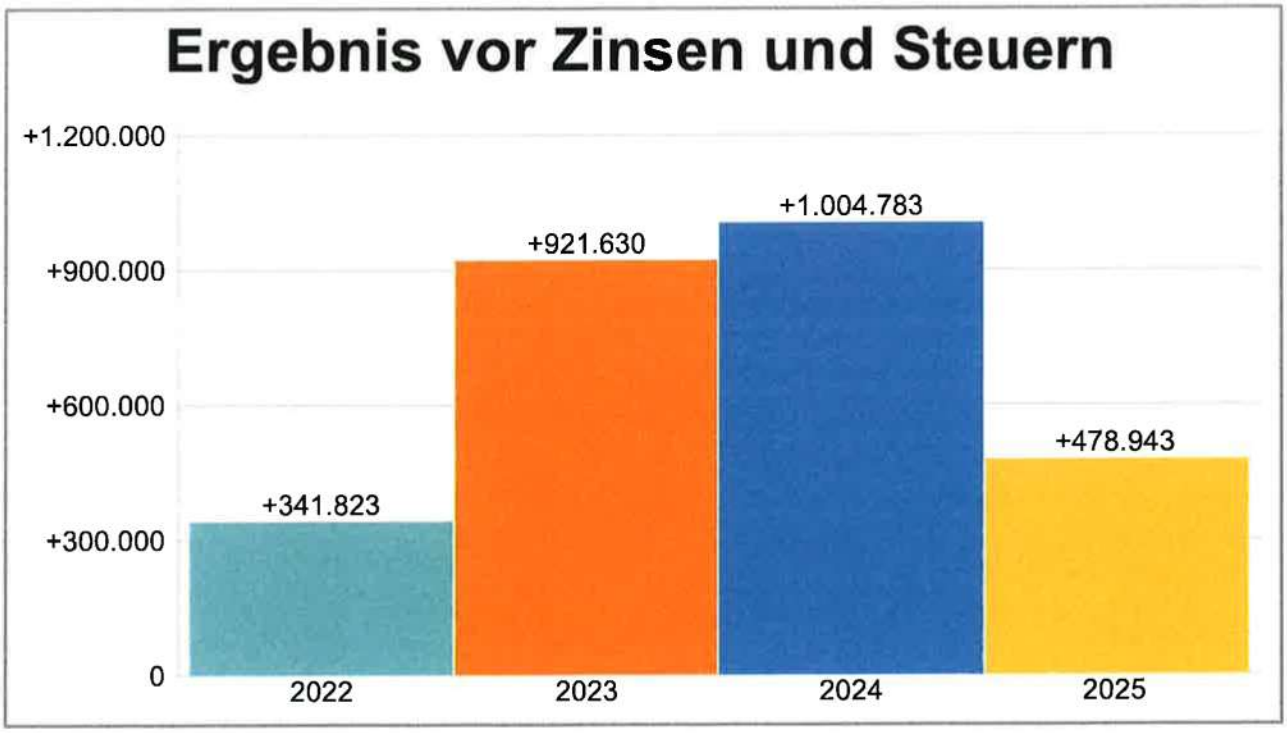
1.4.2. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT - Earnings before Interest and Taxes)

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) entspricht dem - um den Zinsaufwand korrigierten - Ergebnis vor Steuern (EBT - Earnings before Taxes).

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

Ergebnis vor Steuern (EBT)
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen
= Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Wirtschaftsjahr	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Ergebnis vor Steuern	121.397	438.989	513.748	155.774
+ Zinsaufwand	220.426	482.641	491.035	323.169
= EBIT	**+341.823**	**+921.630**	**+1.004.783**	**+478.943**



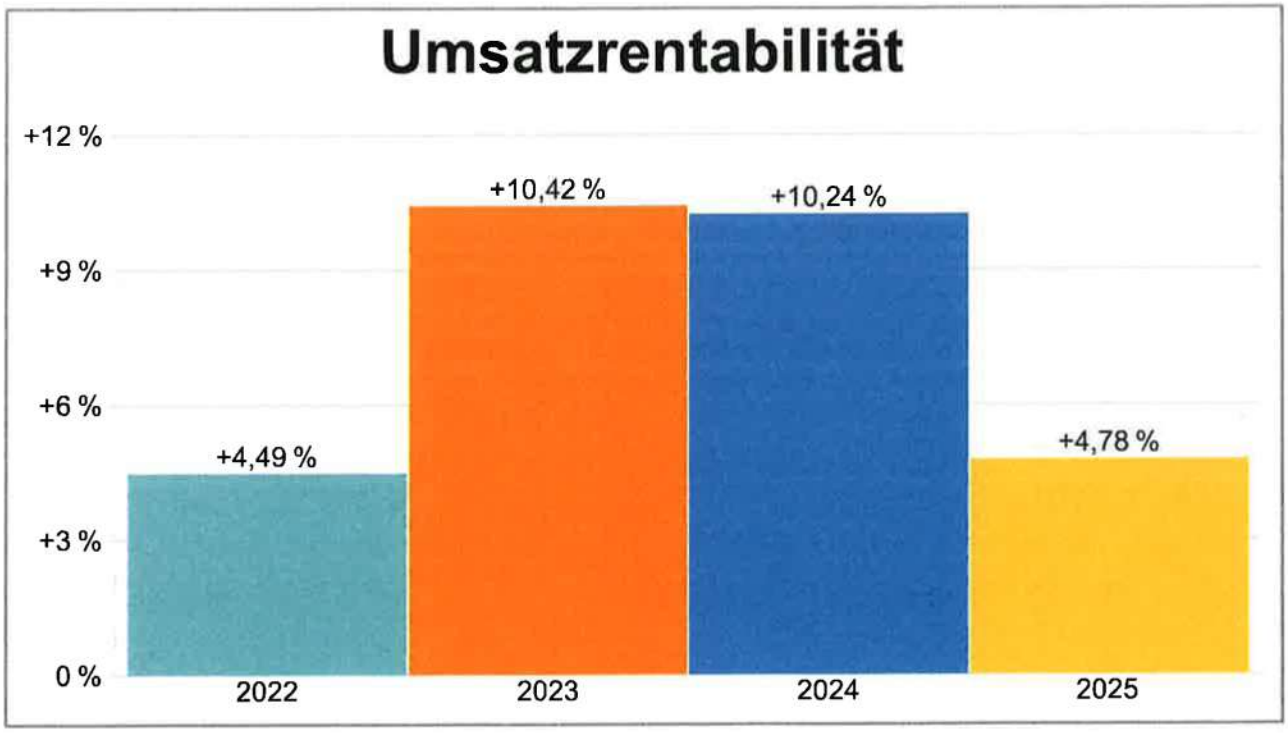
1.4.3. Umsatzrentabilität (ROS - Return on Sales)

Die Umsatzrentabilität entspricht dem Verhältnis zwischen *Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)* und den *Umsatzerlösen*.

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

$$\textbf{Umsatzrentabilität} = \frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)}}{\text{Umsatzerlöse}}$$

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	341.823	921.630	1.004.783	478.943
: Umsatzerlöse	7.617.550	8.840.585	9.808.548	10.018.736
= Umsatzrentabilität	**+4,49 %**	**+10,42 %**	**+10,24 %**	**+4,78 %**



1.5. Kapitalrentabilität

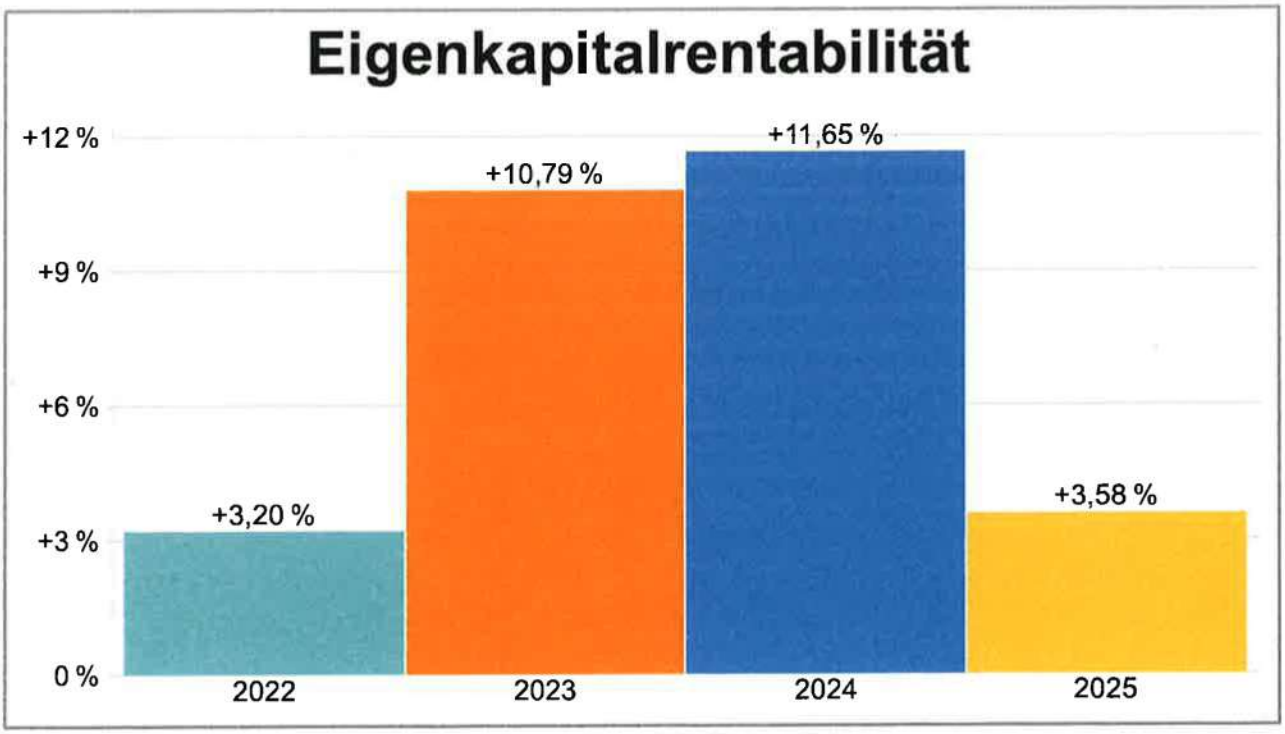
1.5.1. Eigenkapitalrentabilität (ROE - Return on Equity)

Die Eigenkapitalrentabilität entspricht dem Verhältnis zwischen *Ergebnis vor Steuern (EBT)* zum *Eigenkapital*.

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

$$\textbf{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Ergebnis vor Steuern (EBT)}}{\text{Eigenkapital}}$$

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Ergebnis vor Steuern	121.397	438.989	513.748	155.774
: Eigenkapital	3.789.994	4.067.125	4.409.961	4.346.590
= Eigenkapitalrent.	**+3,20 %**	**+10,79 %**	**+11,65 %**	**+3,58 %**



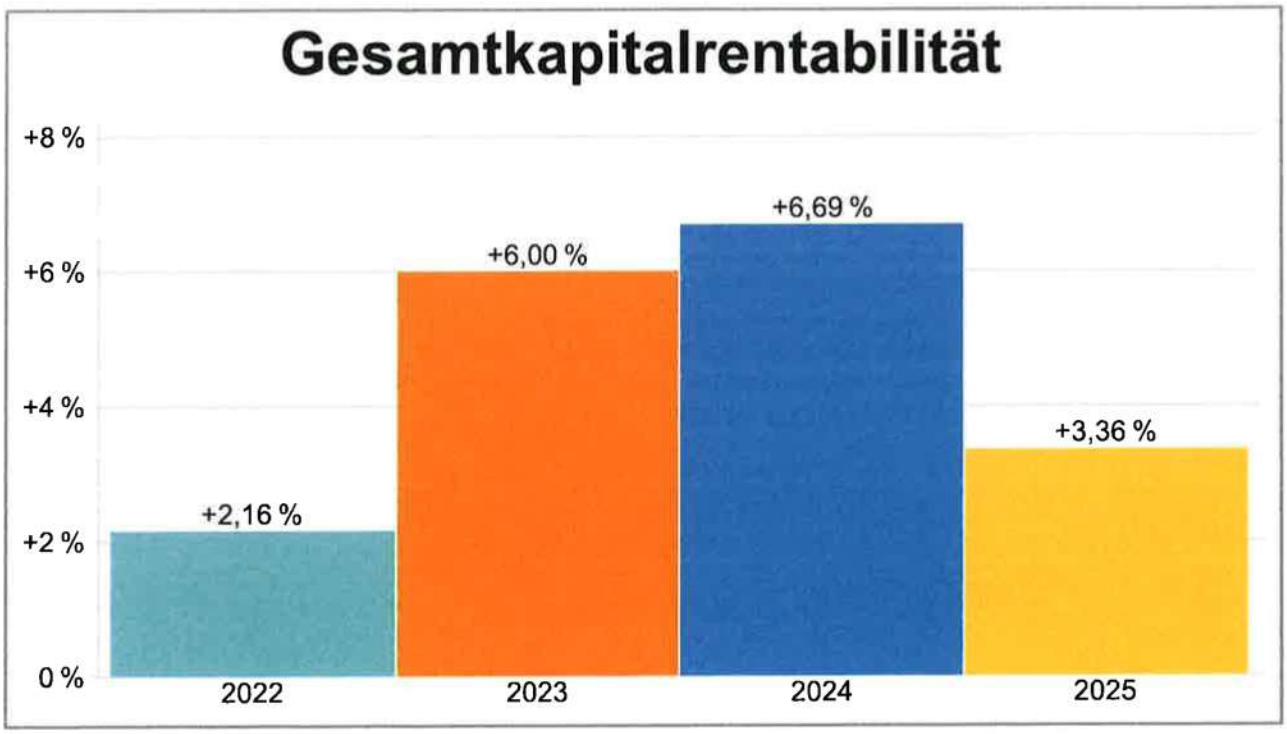
1.5.2. Gesamtkapitalrentabilität (ROI - Return on Investment)

Die Gesamtkapitalrentabilität entspricht dem Verhältnis zwischen *Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)* zum *Gesamtkapital*.

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

$$\textbf{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)}}{\text{Gesamtkapital}}$$

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	341.823	921.630	1.004.783	478.943
: Gesamtkapital	15.821.372	15.369.184	15.019.630	14.272.450
= Gesamtkapitalrent.	**+2,16 %**	**+6,00 %**	**+6,69 %**	**+3,36 %**



1.6. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

1.6.1. Nettoverschuldung (Net Debt)

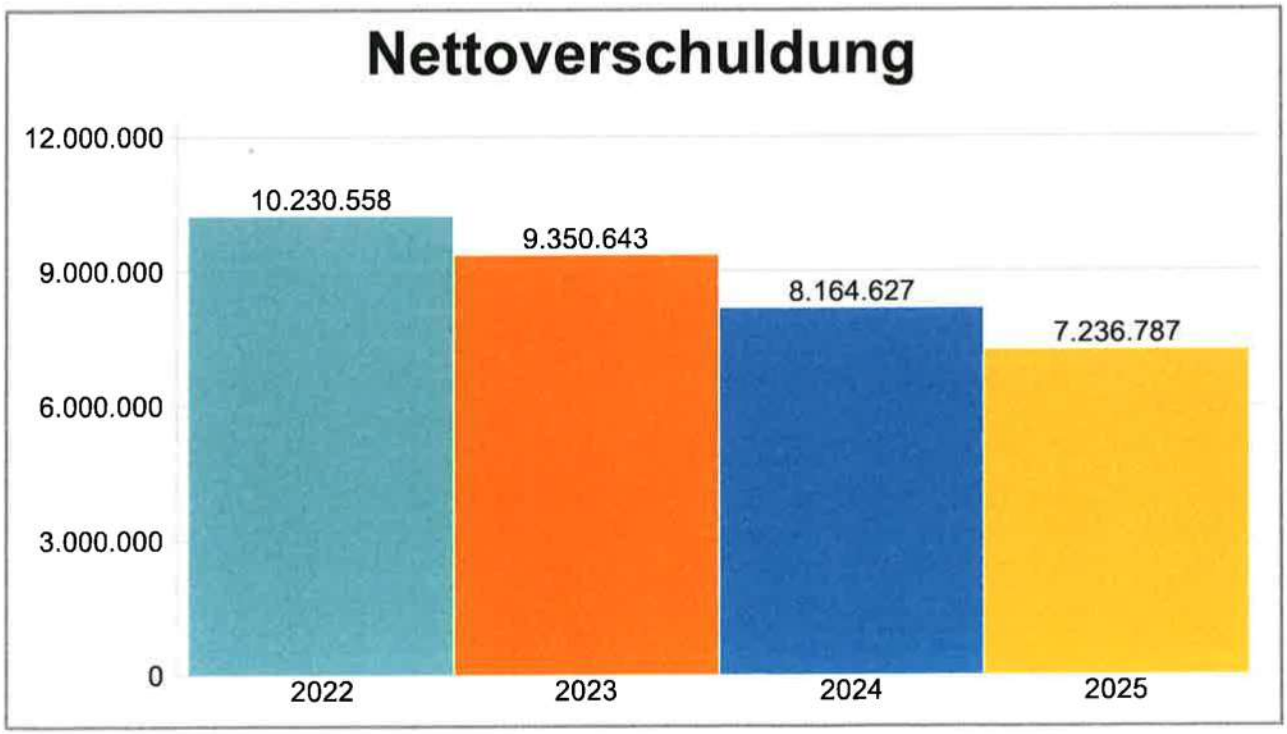
Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

verzinsliches Fremdkapital
- flüssige Mittel
= Nettoverschuldung (Net Debt)

Posten des verzinslichen Fremdkapitals
• Anleihen
• Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
• Rückstellungen für Abfertigungen
• Rückstellungen für Pensionen
• Rückstellungen für Jubiläumsgelder

Posten der flüssigen Mittel
• Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten
• Wertpapiere des Umlaufvermögens

Wirtschaftsjahr	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
verzinsl. Fremdkapital	10.294.139	9.412.225	8.550.140	7.613.758
- flüssige Mittel	-63.581	-61.582	-385.513	-376.971
= Nettoverschuldung	**+10.230.558**	**+9.350.643**	**+8.164.627**	**+7.236.787**



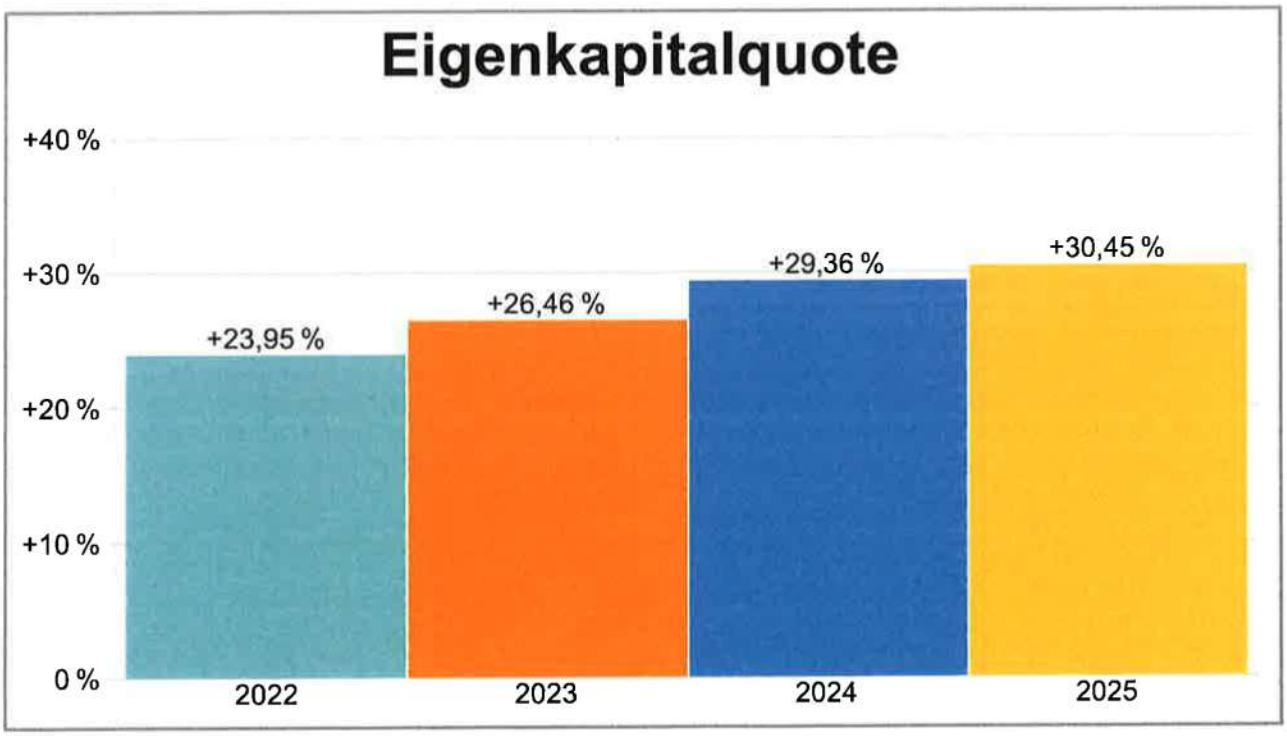
1.6.2. Eigenkapitalquote (Equity Ratio)

Die Eigenkapitalquote entspricht dem Verhältnis zwischen *Eigenkapital* und *Gesamtkapital*.

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

$$\textbf{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$$

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Eigenkapital	3.789.994	4.067.125	4.409.961	4.346.590
: Gesamtkapital	15.821.372	15.369.184	15.019.630	14.272.450
= Eigenkapitalquote	**+23,95 %**	**+26,46 %**	**+29,36 %**	**+30,45 %**



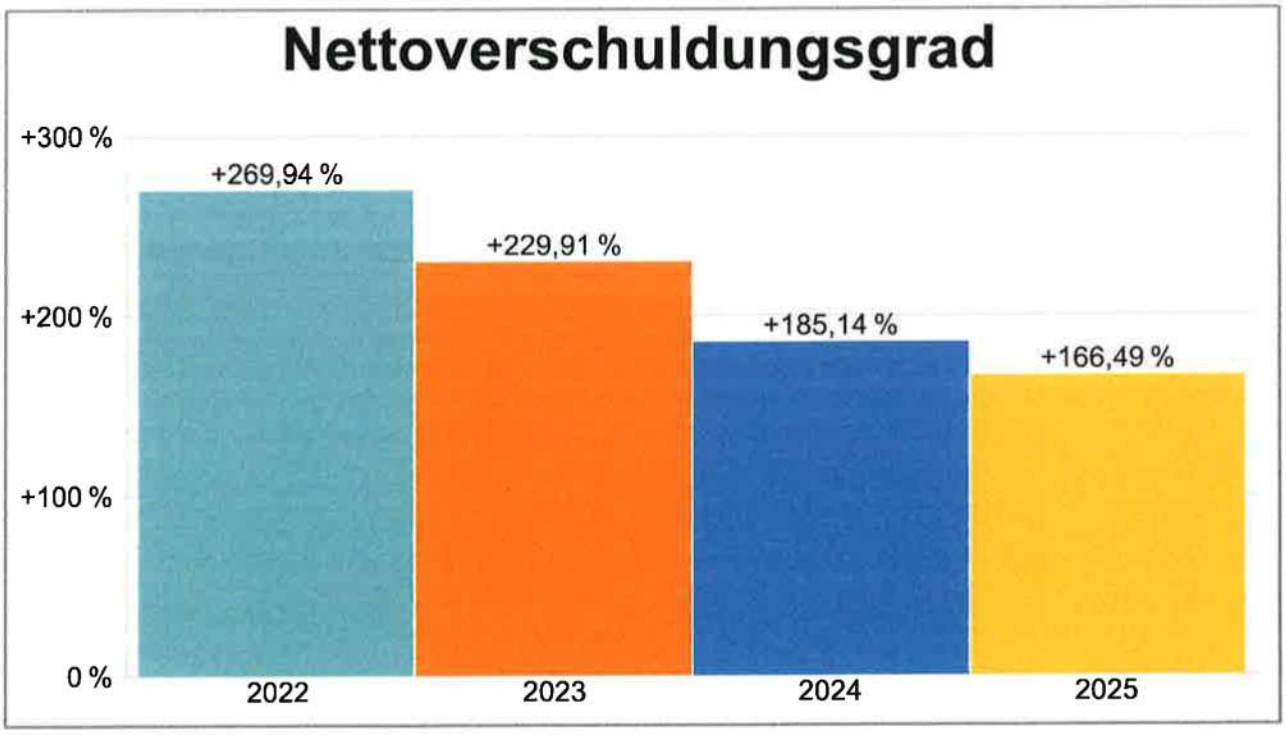
1.6.3. Nettoverschuldungsgrad (Net Gearing)

Der Nettoverschuldungsgrad entspricht dem Verhältnis zwischen *Nettoverschuldung* zum *Eigenkapital*.

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

$$\textbf{Nettoverschuldungsgrad} = \frac{\text{Nettoverschuldung}}{\text{Eigenkapital}}$$

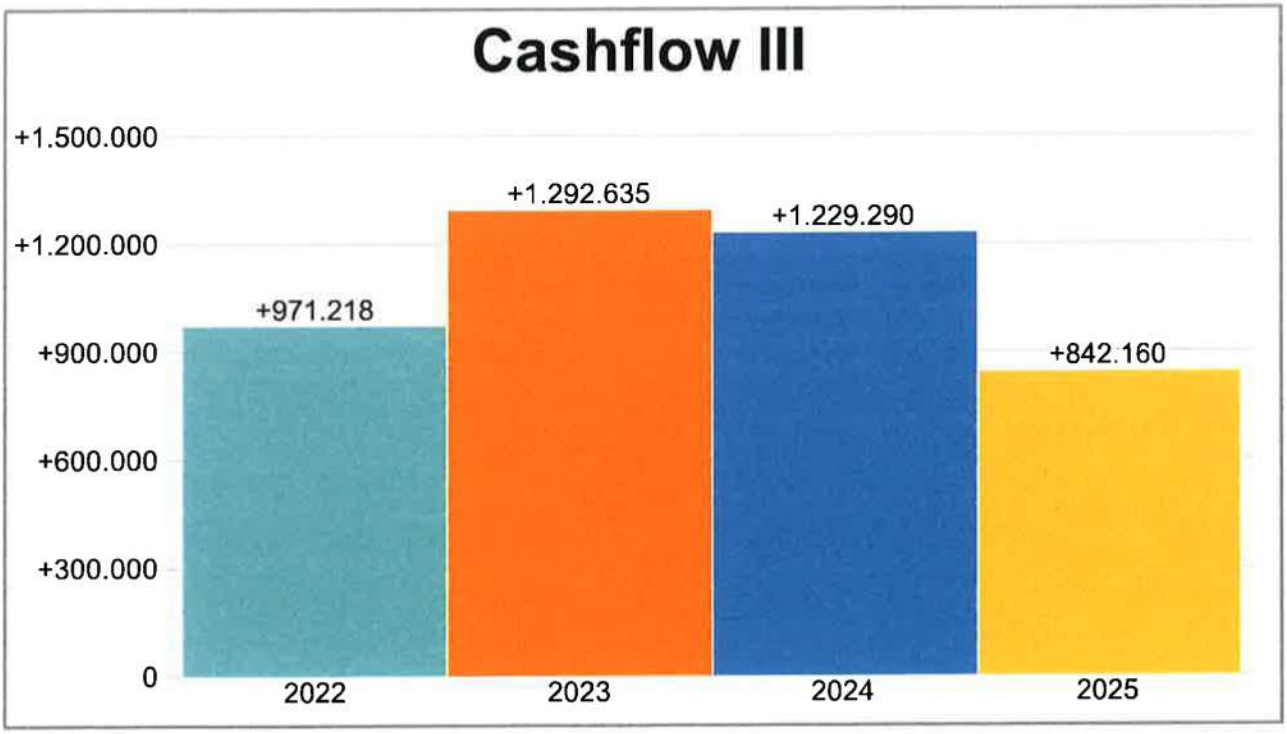
Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Nettoverschuldung	10.230.558	9.350.643	8.164.627	7.236.787
: Eigenkapital	3.789.994	4.067.125	4.409.961	4.346.590
Nettoversch.grad	**+269,94 %**	**+229,91 %**	**+185,14 %**	**+166,49 %**



1.6.4. Cashflow

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	121.397	438.989	512.152	155.774
+Abschreibung AV und UV	851.864	857.883	717.595	692.998
+RBW ausgeschiedener Anlagegüter	0	0	1.413	0
- Zuschreibungen	0	0	0	0
- Auflösung von Investitionszuschüssen	-169	-169	-107	0
Cashflow I	**+973.092**	**+1.296.703**	**+1.231.053**	**+848.772**
+Dotierung Abfertigungsrückstellung	0	0	0	0
+Dotierung Pensionsrückstellung	0	0	0	0
Cashflow II	**+973.092**	**+1.296.703**	**+1.231.053**	**+848.772**
- Auflösung Rückstellungen	-1.873	-4.068	-1.378	-1.975
- Eigenverbrauch	0	0	-385	-4.637
Cashflow III	**+971.218**	**+1.292.635**	**+1.229.290**	**+842.160**



1.7. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Die rechtlichen Rahmenbedingungen der Gesellschaft haben sich nicht verändert. In wirtschaftlicher Hinsicht sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung zu vermelden, welche nach dem Abschlusstag eingetreten sind.

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

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Nachdem sich der Kostendruck im Bereich der Energie und der Zinsen stabilisiert hat, wird auch für die nähere Zukunft mit guten Ergebnissen gerechnet. Eine langfristige Prognose für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft ist naturgemäß schwierig und hängt auch von der weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab.
Derzeit kann aber davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage für Kuraufenthalte und Gesundheitsurlaube stabil bleibt und das Unternehmen auch mittel- und langfristig eine gute Zukunftsperspektive hat.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Wesentlich Risiken und Ungewissheiten bestehten nicht.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Derzeit werden keine eigenen Forschungs- oder Entwicklungsprojekte druchgeführt. Durch die laufenden Investitionen ist aber gewährleistet, dass der Kurbetrieb auf den neuesten Stand der Technik gehalten wird und den Gästen modernste Anlagen zur Verfügung zur Verfügung stehen.

Bad Goisern, am 02.09.26

.....
(KR Mag. Engelbert Künig, MBA)