Beilage IV

Lagebericht 2025

Hotel Kitzhof GmbH, Kitzbühel

Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2025

1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Die Gesellschaft betreibt das in ihrem Eigentum stehende Hotel Kitzhof Mountain Design Resort, ein Leisure- und Tagungshotel der gehobenen Vier-Stern-Superior Kategorie in Kitzbühel mit 160 Zimmern, davon 38 Suiten.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGSLAGE

	2025		2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	15.309	100,0%	15.136	100,0%	173	1,1%
Gesamtleistung	**15.309**	**100,0%**	**15.136**	**100,0%**	**173**	**1,1%**
Materialaufwand	-2.670	-17,4%	-2.686	-17,7%	16	-0,6%
Personalaufwand	-5.827	-38,1%	-5.678	-37,5%	-149	2,6%
Sonstiger Betriebsaufwand	-3.003	-19,6%	-2.492	-16,5%	-511	20,5%
übrige Betriebliche Erträge	320	2,1%	266	1,8%	54	20,3%
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-22	-0,1%	-24	-0,2%	2	-8,3%
Betrieblicher Aufwand	**-11.202**	**-73,2%**	**-10.614**	**-70,1%**	**-588**	**5,5%**
EBITDA	**4.107**	**26,8%**	**4.522**	**29,9%**	**-415**	**-9,2%**
Abschreibung	-2.246	-14,7%	-2.027	-13,4%	-219	10,8%
EBIT	**1.861**	**12,2%**	**2.495**	**16,5%**	**-634**	**-25,4%**
Finanzergebnis	-607	-4,0%	-1.100	-7,3%	493	-44,8%
Neutrales Ergebnis	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
EBT	**1.254**	**8,2%**	**1.395**	**9,2%**	**-141**	**-10,1%**
Ertragsteuern	-269	-1,8%	-316	-2,1%	47	-14,9%
Jahresergebnis	**985**	**6,4%**	**1.079**	**7,1%**	**-94**	**-8,7%**

Die **Umsatzerlöse** betreffen nahezu ausschließlich Erlöse aus dem Hotelbetrieb und gliedern sich in Erlöse aus Übernachtungen und Restauration in Höhe von TEUR 14.833 (Vj. TEUR 14.678) und in Erlöse für sonstige Serviceleistungen insbesondere Beauty Behandlungen und Beauty-Produkte sowie Miete Konferenzräume in Höhe von TEUR 476 (Vj. TEUR 458).

Der **Materialaufwand** besteht im Wesentlichen aus Kosten der Restauration für Lebensmittel und Getränke in Höhe von TEUR 1.063 (Vj. TEUR 1.027), aus Energie- und Wasserkosten in Höhe von TEUR 494 (Vj. TEUR 597), aus Wäschekosten in Höhe von TEUR 331 (Vj. TEUR 337) sowie aus Verbrauchs- und Betriebsmaterial in Höhe von TEUR 209 (Vj. TEUR 222).

Der **Personalaufwand** beinhaltet Löhne und Gehälter, sowie Lohnnebenkosten in Höhe von TEUR 4.462 (Vj. TEUR 4.346), soziale Abgaben in Höhe von TEUR 1.222 (Vj. TEUR 1.159) und sonstige Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 142 (Vj. TEUR 173).

Im **sonstigen betrieblichen Aufwand** sind im Wesentlichen Verkaufs- und Werbeaufwendungen (TEUR 591; Vj. TEUR 485), Miete für Personalwohnungen (TEUR 378; VJ 336), Kommissionen an Reisemittler (TEUR 218; Vj. TEUR 220), Instandhaltungsaufwendungen und Reparaturen (TEUR 485; Vj. TEUR 470) sowie Grundbesitzabgaben und sonstigen Abgaben und Beiträge (TEUR 449; Vj. TEUR 443) enthalten. Des Weiteren sind Kommissionen für Kreditkarten (TEUR 127; Vj. TEUR 125) enthalten. Das Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Zinsaufwendungen für das Bankdarlehen in Höhe von TEUR 692 (Vj. TEUR 1.869), die sich aufgrund der Zinsswap-Vereinbarung zusammensetzen. Laut Zinsswap-Vereinbarung gilt ein variabler Zinssatz, der sich wie folgt ermittelt: wird für den jeweiligen Berechnungszeitraum (31/08, 30/11, dem letzten Kalendertag im Februar und 31/05) der variable Satz unter 4,25% p.a. veröffentlicht, gilt ein Festsatz von 0,88% p.a. Die Berechnung der Festsatzbeträge erfolgt unter Anwendung des Quotienten ACT/360. Wird der variable Satz über 4,25% p.a. veröffentlicht, wird der EURIBOR 3M zugrunde gelegt. Die Berechnung erfolgt ebenfalls unter Anwendung des Quotienten ACT/360. Für das Jahr 2025 ergab sich ein Sollzinssatz von 2.819% p.a. (laut Bankbrief per 31.12.25). Zusätzlich liegen Erlöse aus dem Zinsswap in Höhe von TEUR 337 (VJ TEUR 676) vor.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind im Wesentlichen die Mieterlöse Personalwohnungen in Höhe von TEUR 162 (Vj. TEUR 146) enthalten.

3. Erläuterungen zur Vermögens- und Finanzlage

Finanzlage

	2025		2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Jahresergebnis	**985**	**6,4%**	**1.079**	**7,1%**	**-94**	**-8,7%**
+ Abschreibung	2.246	14,7%	2.027	13,3%	219	10,8%
+ Anlagenabgänge	79	0,5%	0	0,0%	79	100,0%
Operativer Cash Flow	**3.310**	**21,6%**	**3.106**	**20,4%**	**204**	**6,6%**
+/- Sonstige Aktiva/Passiva	259	1,7%	5	0%	254	5080,0%
- Veränderung Darlehen	-900	-5,9%	-900	-5,9%	0	0,0%
Free Cash Flow	**2.669**	**17,4%**	**2.211**	14,5%	**458**	**20,7%**
- Neuinvestitionen	-1.993	-13,0%	-730	-4,8%	-1.263	173,0%
Cash Flow Neuinvestitionen	**-1.993**	**-13,0%**	**-730**	-4,8%	**-1.263**	**173,0%**
Veränderung Liquidität	**676**	**4,4%**	**1.481**	9,7%	**-805**	**-184,0%**
Vortrag Flüssige Mittel	5.228		3.747		1.481	39,5%
Flüssige Mittel	**5.904**		**5.228**		**676**	**12,9%**

*Die Prozentangaben beziehen sich auf die Umsatzerlöse

Der **Operative Cash Flow** erhöht sich um 7% und beläuft sich auf TEUR 3.310 (Vj. TEUR 3.106). Nach Tilgung des Darlehens in Höhe von TEUR 900 und unter Berücksichtigung des Working Capital ergibt sich insgesamt ein positiver Free Cash Flow von TEUR 2.669 (Vj. TEUR 2.211).

Der Bestand an **Flüssigen Mitteln** stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr um TEUR 676 (Vj. -TEUR 1.481) auf TEUR 5.904 (Vj. TEUR 5.228). Er betrifft neben den Kassenbeständen vor allem die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.741 (Vj. TEUR 1.849).

Vermögenslage

	2025		2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Anlagevermögen	33.087	79,0%	33.419	79,4%	-332	-1,0%
langfr. Gebundenes Vermögen	**33.087**	**79,0%**	**33.419**	**79,4%**	**-332**	**-1,0%**
Vorräte	412	1,0%	366	0,9%	46	12,6%
kurzfristige Forderungen	947	2,3%	1.238	2,9%	-291	-23,5%
übrige Aktiva	1.553	3,7%	1.821	4,6%	-268	-14,7%
kurzfr. gebundenes Vermögen	**2.912**	**6,9%**	**3.425**	**8,1%**	**-513**	**-15,0%**
flüssige Mittel	**5.904**	**14,1%**	**5.228**	**12,4%**	**676**	**12,9%**
	41.903	**100,0%**	**42.072**	**100,0%**	**-169**	**-0,4%**
Kapital						
Eigenkapital	16.324	39,0%	15.340	36,5%	984	6,4%
Verbindl. & Rückstellungen	25.579	61,0%	26.732	63,5%	-1.153	-4,3%
	41.903	**100,0%**	**42.072**	**100,0%**	**-169**	**-0,4%**

Das **Anlagevermögen** betrifft neben der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Software in Höhe von TEUR 1.780 (Vj. TEUR 1.677) im Wesentlichen das Grundstück und Gebäude des Resorthotels in Kitzbühel mit TEUR 31.258 (Vj. TEUR 31.542) und Anlagen im Bau in Höhe von TEUR 34 (Vj. TEUR 185).

Unter den **Vorräten** und **Forderungen** sind Vorräte in Höhe von TEUR 412 (Vj. TEUR 366), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 730 (Vj. TEUR 775) sowie sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 217 (Vj. TEUR 463) ausgewiesen.

Die **übrigen Aktiva** betreffen Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 1.443 (Vj. TEUR 1.717) sowie aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 110 (Vj. TEUR 104).

Die **Verbindlichkeiten** und **Rückstellungen** bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 23.025 (Vj. TEUR 23.925).
Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 596; Vj. TEUR 664), erhaltene Anzahlungen (TEUR 603; Vj. TEUR 651) und sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 347; Vj. TEUR 444). Rückstellungen sind in Höhe von TEUR 968 (Vj. TEUR 1.012) enthalten.

4. Chancen und Risiken der zukünftigen Geschäftsentwicklung

Das Hotel Kitzhof Mountain Design Resort - langjähriges Mitglied der Design Hotels und seit November 2024 Mitglied der international renommierten Hotelplattform „Preferred Hotels“ - hat sich in den letzten Jahren erfolgreich, als eines der führenden Hotels in der Region etabliert.

Als Ganzjahresbetrieb liegt der strategische Fokus in den Hauptsaisonen im Leisure, und in den Nebensaisonen im Meeting und Incentive Markt. Beide Bereiche werden im gehobenen Segment abgedeckt.

Der Umsatz konnte in einem wirtschaftlich anspruchsvollen Geschäftsjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 1,1 % (TEUR 15.136) auf TEUR 15.309 gesteigert werden.

Mit einem EBITDA von TEUR 4.107 (Vj. TEUR 4.522) und einem EBT von TEUR 1.254 (Vj. TEUR 1.395) sowie einem operativen Cash Flow von TEUR 3.310 (Vj. TEUR 3.106) konnte das Wirtschaftsjahr 2025 trotzdem mit einem sehr guten Ergebnis abgeschlossen werden.

Das Geschäftsjahr 2026 entwickelt sich so weit positiv, obwohl die generelle wirtschaftliche Lage in den Hauptmärkten etwas angespannt ist. Die Situation ist geprägt von einem allgemeinen Kostendruck sowie geopolitischen Unsicherheiten.

Die vorhandene Liquiditätsausstattung ist gut, um die Zahlungsfähigkeit der Hotel Kitzhof GmbH jederzeit zu gewährleisten.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass weiterhin von einem Fortbestand des Unternehmens (Going Concern Prämisse) auszugehen ist.

Darüber hinaus ist die Gesellschaft den branchenüblichen Risiken ausgesetzt. Neben den genannten konjunkturellen Einflüssen, politischen Restriktionen und Maßnahmen, welche die Wirtschaft künftig beeinflussen können, sind gegenwärtig keine wesentlichen Risiken erkennbar, die einen bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Einfluss haben könnten.

Verbindlichkeiten lauten ausschließlich auf Euro, wesentliche Währungsrisiken bestehen nicht, Ausfallsrisiken auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen aufgrund der Natur des Hotelgeschäfts nur in sehr eingeschränktem Umfang.

5. Forschungs- und Entwicklungsbericht

Zum Bereich Forschung und Entwicklung ergeben sich keine der Berichterstattung unterliegenden Vorgängen.

Hitzgüllen, am 6/7/2026

Dieter Müller

Franz Wießler

Ursula Schelle-Müller

Johannes Mitterer