LAGEBERICHT

zum Jahresabschluss 31.12.2024

der Lanserhof GmbH

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1 Geschäftsverlauf

Der Lanserhof ist eines der führenden Health Resorts der Welt und versteht sich als „World's Best Longevity Clinic". Er steht seit über 40 Jahren für innovative Vitalmedizin und modernste Konzepte für Prävention und gesundheitliche Regeneration. Das in jahrelanger Forschungs- und Entwicklungsarbeit entstandene Lanserhof Concept ist eine Symbiose aus traditioneller Naturheilkunde und neuesten medizinischen Erkenntnissen. Diese Kombination verhilft dem Gast, sich körperlich, seelisch und geistig zu regenerieren. Die Geschäftstätigkeit des Jahres 2024 umfasste den Betrieb des Ambulatoriums und Gesundheitszentrums samt Hotel. Wie die vergangenen Jahre gezeigt haben, handelt es sich bei dem Gesundheitssektor um einen relativ krisensicheren Markt.

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Rohertrag um € 1,713 Mio auf € 18,431 Mio im Vergleich zu 2023 verringert. Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr € 0,091 Mio. Die Anzahl der Mitarbeiter betrug im Geschäftsjahr 144 pro Kopf. Der Personalaufwand verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um € 0,695 Mio auf € 7,872 Mio. Die Abschreibungen haben sich um € 0,003 Mio. auf insgesamt € 0,412 Mio verringert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich auf € 9,786 Mio verringert. Das Betriebsergebnis ist um € 1,889 Mio auf € - 3,676 Mio gesunken. Das Finanzergebnis ist auf 2,995 Mio gesunken. Der Jahresfehlbetrag des abgelaufenen Geschäftsjahres betrug € 1,506 Mio.

Im Berichtsjahr hat sich das Anlagevermögen um € 0,203 Mio auf € 1,957 Mio verringert. Das Umlaufvermögen hat sich auf € 6,789 Mio verringert. Die Rechnungsabgrenzungen haben sich um € 0,281 Mio auf € 0,171 Mio verringert. Das Gesamtvermögen des abgelaufenen Geschäftsjahrs beträgt demnach € 8,917 Mio.

Das Eigenkapital verringerte sich um € 43,886 Mio auf insgesamt € - 1,084 Mio. Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, weil eine bis 31.12.2026 gültige Patronatserklärung der Muttergesellschaft vorliegt. Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten haben sich einschließlich der

Passiven Rechnungsabgrenzungsposten auf € 10,001 Mio erhöht.

1.2 Bericht über Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen. Die Lanserhof GmbH verfügt über eine wesentliche Auslandsbeteiligung, die Lanserhof Sylt GmbH gegründet im Jahr 2018. Der Betrieb der Lanserhof Sylt GmbH wurde aus Effizienzgründen am 31.12.2024 an die Lanserhof Tegernsee GmbH veräußert. Die Beteiligung an der Lanserhof Sylt GmbH (IVEB GmbH) wurde am 24.01.2025 an die GHL Beteiligung und Verwaltung GmbH übertragen.

1.3 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Mitarbeiter stellen das höchste Gut des Lanserhofs dar. Der Lanserhof hat daher das Thema Mitarbeitergewinnung bspw. durch eine neue Karriereseite 2024 weiter professionalisiert. Die operative Führung der gesamten Gruppe und damit auch der Lanserhof GmbH erfolgt durch den langjährigen Geschäftsführer Dr. Christian Harisch. In der Lanserhof GmbH sind Herr Stefan Rutter und Anton Pletzer ebenfalls Geschäftsführer, wobei beide keine exekutive Tätigkeit im Unternehmen ausüben. Dr. Christian Harisch hat um sich ein breites Führungsteam aufgebaut, welches über die LHM Management GmbH und Lanserhof Management GmbH auch für die Lanserhof GmbH beratend tätig wird. Dadurch profitiert die Lanserhof GmbH von zentralem Vertrieb und Marketing, Einkaufsvorteilen und ähnlichem. Für die weitere Expansion wurde das Führungsteam weiter verstärkt, vor allem im Bereich Finanzen und Human Resources. In jährlich stattfindenden Mitarbeitergesprächen wird die Weiterentwicklung von Fach-, Methoden- und Sozialkompetenz jedes einzelnen Mitarbeiters individuell geplant. Das Programm der Lanserhof Academy bietet dazu eine Auswahl an vielfältigen Weiterbildungsvorschlägen.

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Vermögenslage

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€	Index %
KURZFRISTIGES UMLAUFVERMÖGEN				
Vorräte	455	486	-31	93,7
Lieferforderungen	74	770	-696	9,7
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.995	188	2.807	>999,9
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	307	257	50	119,5
sonstige Forderungen	2.781	40.251	-37.470	6,9

flüssige Mittel	177	76	101	232,9
Rechnungsabgrenzungsposten	171	451	-281	37,8
	6.960	**42.480**	**-35.520**	**16,4**
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL				
kurzfristige Rückstellungen	527	450	77	117,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.153	1.125	28	102,5
erhaltene Anzahlungen	1.160	1.224	-64	94,8
Lieferverbindlichkeiten	588	1.059	-471	55,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.559	1.638	921	156,2
sonstige Verbindlichkeiten	417	420	-3	99,3
Rechnungsabgrenzungsposten	24	24	0	0,0
	6.429	**5.941**	**488**	**108,2**
WORKING CAPITAL (NETTO-UMLAUFVERMÖGEN)	***531***	***36.539***	***-36.008***	***1,5***
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielles Vermögen	77	84	-7	91,5
Sachanlagen	1.392	1.501	-109	92,8
Finanzanlagen	488	576	-87	84,8
	1.957	**2.160**	**-203**	**90,6**
LANGFRISTIGES UMLAUFVERMÖGEN				
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0	6.348	-6.348	0,0
sonstige Forderungen	0	1.317	-1.317	0,0
	0	**7.665**	**-7.665**	**0,0**
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL				
langfristige Rückstellungen	1.102	1.091	11	101,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.470	2.470	0	0,0
	3.572	**3.561**	**11**	**100,3**
REINVERMÖGEN (EIGENKAPITAL)	***-1.084***	***42.803***	***-43.887***	***k. A.***
STAMMKAPITAL	**200**	**200**	**0**	**0,0**
KAPITALRÜCKLAGEN	**0**	**98**	**-98**	**0,0**
GEWINNRÜCKLAGEN	**0**	**125**	**-125**	**0,0**
BILANZVERLUST/-GEWINN	**-1.284**	**42.380**	**-43.664**	**k. A.**
INVESTITIONSZUSCHÜSSE	**0**	**1**	**-1**	**36,3**
SUMME EIGENKAPITAL	***-1.084***	***42.803***	***-43.887***	***k. A.***
SUMME FREMDKAPITAL	**10.001**	**9.502**	**499**	**105,3**
BILANZSUMME	***8.917***	***52.305***	***-43.388***	***17,1***

Finanzlage

- Liquidität und Verschuldungsgrad

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Liquidität	0,03	0,00	0,06

- Kapitalflussrechnung

	2024	2023

	T€	T€
Ergebnis vor Steuern	**-690**	**36.087**
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	-3	-37.493
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-575	410
GELDFLUSS AUS DEM ERGEBNIS	***-1.268***	***-996***
Ab-/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	39.145	-38.788
Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	88	274
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	383	-1.228
	39.038	**-76.824**
NETTO-GELDFLUSS AUS DEM ERGEBNIS VOR STEUERN	***38.348***	***-40.738***
Zahlungen für Steuern		
Steuern vom Einkommen	**-817**	**276**
NETTO-GELDFLUSS AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	***37.532***	***-40.462***
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	11	18
Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	25	40.000
Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	-305	-397
Finanzanlagenzugänge und sonstige Finanzinvestitionen	-51	17
Investitionszuschüsse	-1	-2
Veränderung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.190	-722
	3.870	**38.914**
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-42.380	0
Einzahlung von Kapitalrücklagen	0	0
Einzahlungen/Auszahlungen aus der Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	-11
Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	28	1.125
	-42.352	**1.115**
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	***-950***	***-433***
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	**76**	**586**
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	***-874***	***153***

Ertragslage

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€	Index %
Umsatzerlöse	**21.442**	**23.329**	**-1.886**	**91,9**

BETRIEBSLEISTUNG	***21.442***	***23.329***	***-1.886***	***91,9***
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen				
Materialaufwand	1.775	1.753	23	101,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.237	1.432	-196	86,3
	3.012	**3.185**	**-173**	**94,6**
ROHERTRAG I	***18.431***	***20.144***	***-1.713***	***91,5***
Personalaufwand				
Löhne	1.377	1.409	-33	97,7
Gehälter	4.579	5.073	-494	90,3
soziale Aufwendungen	1.917	2.085	-168	91,9
davon Aufwendungen für Altersversorgung	5	1	4	637,7
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen	83	117	-34	71,2
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	1.530	1.635	-105	93,6
	7.872	**8.567**	**-695**	**91,9**
ROHERTRAG II	***10.559***	***11.577***	***-1.018***	***91,2***
sonstige betriebliche Erträge	**91**	**61**	**30**	**149,2**
sonstige betriebliche Aufwendungen	**9.786**	**10.602**	**-816**	**92,3**
Finanzerträge				
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0	37.475	-37.475	0,0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	54	-13	67	k. A.
Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	1.100	6	1.095	>999,9
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.121	537	1.584	395,1
	3.275	**38.004**	**-34.729**	**8,6**
ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN (EBITDA)	***4.139***	***39.040***	***-34.901***	***10,6***
Abschreibungen	**4.548**	**2.824**	**1.724**	**161,1**
Abschreibungen aus Finanzanlagen	**113**	**0**	**113**	**k. A.**
ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)	***-522***	***36.216***	***-36.739***	***k. A.***
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**167**	**130**	**38**	**128,9**
ERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)	***-690***	***36.087***	***-36.776***	***k. A.***
Steuern vom Einkommen	**817**	**-276**	**1.093**	**k. A.**
JAHRESFEHLBETRAG/-ÜBERSCHUSS	***-1.506***	***36.363***	***-37.869***	***k. A.***
Veränderung von Rücklagen				
Auflösung von Kapitalrücklagen	98	0	98	k. A.
Auflösung von Gewinnrücklagen	125	0	125	k. A.
	222	**0**	**222**	**k. A.**
JAHRESVERLUST/-GEWINN	***-1.284***	***36.363***	***-37.647***	***k. A.***

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern entspricht dem um den Zinsaufwand korrigierten Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 13).

	2024	2023
Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 13)	-689.797,86	36.086.513,03
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen gem. § 231 Abs 2 Z 15 bzw. Abs 3 Z 14 UGB	167.338,89	129.806,97
= Ergebnis vor Zinsen und Steuern	**-522.458,97**	**36.216.320,00**

Berechnung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen:

	2024	2023
Zinsen für Bankkredite	44.303,37	7.840,57
Zinsen für Darlehen	107.619,96	100.631,93
Zinsaufwand betr. verb. Unternehmen	15.415,56	21.334,47
	167.338,89	129.806,97

Umsatzrentabilität

Die Umsatzrentabilität entspricht dem Verhältnis aus Ergebnis vor Steuern und den Umsatzerlösen.

Berechnung:	2024	2023
$\frac{\text{Ergebnis vor Steuern (EBT) x 100}}{\text{Umsatzerlöse}}$	**-3,2 %**	**154,7 %**

Eigenkapitalrentabilität

Die Eigenkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 13) zum Eigenkapital.

Berechnung:	2024	2023
$\frac{\text{Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 13) x 100}}{\text{Eigenkapital zum 01.01.2024}}$	**-1,6 %**	**560,1 %**

Gesamtkapitalrentabilität

Die Gesamtkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern zum Gesamtkapital.

Berechnung:	2024	2023
$\frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100}}{\text{Gesamtkapital zum 01.01.2024}}$	**-1,0 %**	**229,5 %**

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

2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Lage des Unternehmens verläuft trotz der konjunkturellen Rahmenbedingungen im Folge der weltweiten Krisen stabil und es werden wieder Gewinne erwirtschaftet. Die Kosten (besonders die Personalkosten) werden mittels laufendem Controlling und Monatsauswertungen gezielt beobachtet. Nachfragerückgänge können durch Preis- und Kostenanpassungen begegnet werden. Das Management passt die Budgets laufend an und beschäftigt sich intensiv mit den Auswirkungen der aktuell zahlreichen Krise und deren Auswirkungen auf die Weltwirtschaft. Auf Basis der Unternehmensplanung ist der Fortbestand der Gesellschaft nicht gefährdet und auch die Liquidität gesichert.

Aufgrund der guten Renditen, der guten Markenbildung sowie im Hinblick auf die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit expandiert der Lanserhof weiterhin. Geplant sind weitere Expansionen nach dem Lanserhof Concept. Es sind weitere Expansionen z.B. in Spanien geplant und werden laufend weltweit Angebote und Möglichkeiten sehr selektiv geprüft.

2.2 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Zu erwähnen ist, dass die Lanserhof GmbH zum 31.12.2024 Haftungen (Garantien und Bürgschaften) in Höhe von € 12 Mio gegenüber der GHL Beteiligung und Verwaltung GmbH abgegeben hat. Eine Inanspruchnahme aus dieser Verpflichtung ist nach Ansicht der Geschäftsführung unwahrscheinlich, weil die Lanserhof GmbH und die GHL Beteiligung und Verwaltung GmbH in wechselseitiger Abhängigkeit stehen und bei guter Ertragslage der Lanserhof GmbH die Muttergesellschaft (GHL) ihren Verpflichtungen nachkommen wird. Der Ausweis als Haftung gemäß § 199 UGB erscheint daher angemessen.

Bei dem Gesundheitssektor handelt es sich nach wie vor um einen krisensicheren Markt, wenngleich sich das konjunkturelle Umfeld weiter eingetrübt hat. Gesundheit nimmt allgemein in unserer heutigen Gesellschaft einen immer größeren Stellenwert ein, wodurch im Durchschnitt ebenfalls immer mehr in die eigene Gesundheit investiert wird. Die Gesellschaft muss sich weg von der konsumorientierten Wegwerfgesellschaft zu einem bewussten, nachhaltigeren Umgang in der Wirtschaft entwickeln – auf allen Ebenen. Den Megatrend Longevity begleiten wir proaktiv. Hierin liegt für die Lanserhof GmbH die Chance, diese Entwicklung nicht nur mitzugehen, sondern auf

höchstem Niveau mitzugestalten. Bereits jetzt betreibt sie ein innovatives und erfolgreiches Gesundheitszentrum, das im europäischen Gesundheitsmarkt nur eine kleine wenn auch steigende Zahl von Wettbewerbern mit vergleichbarem Geschäftsmodell kennt.

Generell ist zu sagen, dass die Markteintrittsbarriere in der Gesundheitsbranche aufgrund des hohen benötigten Investitionsvolumens sowie der anspruchsvollen medizinischen Leistungen und dem erheblichen Know-How-Erfordernis sehr hoch ist, wodurch nach wie vor nur wenige wenn auch steigende direkte Konkurrenzbetriebe mit ansatzweise vergleichbarem Angebot in diesem Branchensegment vorhanden sind. Das mit einem zunehmenden Wettbewerb verbundenen Risiko abnehmender Nachfrage wird derzeit als moderat eingeschätzt.

Die aktuelle Lage spiegelt das allgemeine Risiko weiterer internationaler Konflikte und Handelsbarrieren mit Auswirkung auf die Inflation und Nachfrage sowie konjunktureller Unsicherheiten vor allem in Österreich und Deutschland wider.

Es ist, wie in den Vorjahren, davon auszugehen, dass die Nachfrageauswirkungen auf die Lanserhof GmbH aufgrund der kaufkräftigen Kundenklientel geringer ausfallen, jedoch nicht gänzlich unbemerkt bleiben. Dem aus einem möglichen Nachfragerückgang resultierenden Risiko und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage begegnen wir mit verschiedenen Maßnahmen, wie z.B. der Anpassung der Kostenstrukturen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist hohe Darlehensforderungen an nahestehende Gesellschaften aus. Die Darlehensforderung gegenüber der deutschen Lanserhof Management GmbH wird aus der Sicht der Lanserhof GmbH ebenfalls als werthaltig eingestuft, da durch die Verrechnung eines Gewinnzuschlages (5%) auf die angefallenen und weiterverrechneten Kosten eine Rückführung des Darlehens an die Lanserhof GmbH gewährleistet ist. Es erfolgt zudem eine laufende Tilgung der Darlehen in Abhängigkeit der Liquiditätsüberschüsse aus dem Free Cash-Flow.

Die Darlehensforderung gegenüber der Harisch Service GmbH wurde zum 31.12.2023 aufgrund der zu erwartenden Liquidation der Harisch Service GmbH um 70 % wertberichtigt. Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung 2024 ergab sich eine Zuschreibung mit steuerlicher Wirkung in Höhe von EUR 1.100.385,75.

Die Darlehensforderung gegenüber der Lanserhof Sylt GmbH (nunmehr IVEB GmbH) in der Höhe von EUR 6.136.017,33 ist zum 31.12.2024 zu 100 % wertzuberichtigen. Im Zeitraum von August 2022 bis April 2024 gewährte die Lanserhof GmbH Darlehen in mehreren Tranchen an die Lanserhof Sylt GmbH. Die Wertberichtigung ergibt sich aus der Ende 2024 durchgeführten Betriebsveräußerung an die Lanserhof Tegernsee GmbH.

3. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft ist in verschiedenen Bereichen der medizinischen Forschung- und Entwicklung mit eigenen Mitarbeiterkapazitäten und Kooperationspartnern tätig. Zu den Schwerpunkten gehören innere Medizin und Naturheilkunde, Sportmedizin, Regenerationsmedizin, Dermatologie, Orthopädie, Kardiologie und Ernährungswissenschaften. Die Forschungsergebnisse dienen u.a. der Weiterentwicklung und stetigen Optimierung des hochwertigen medizinischen Angebotes der Gesellschaft.

4. Sonstiges

Die Gesellschaft nützt keine Finanzinstrumente iSd § 243 Abs. 3 Z 5 UGB.

Lans, am 03.07.2025

Unterschrift des Geschäftsführers/der Geschäftsführer

Dr. Christian Harisch

KR Anton Pletzer

Stefan Rutter