Vivea Bad Häring GmbH

Kurstraße 1
6323 Bad Häring

LAGEBERICHT

2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft betreibt am Standort 6323 Bad Häring, Kurstraße 1, zwei Gesundheits- und Kurhotelbetriebe.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresfehlbetrag im Betrag von EUR -286.944,89 erzielt, nachdem 2024 noch ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.123.899,04 ausgewiesen werden konnte. Im Berichtsjahr konnte der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,10 Mio gesteigert werden. Dabei ist insbesondere der Umsatz mit den von den Sozialversicherungsträgern zugewiesenen Gästen um ca. EUR 0,5 Mio angestiegen. Die Material- und Personalaufwendungen haben sich in Summe gegenüber dem Jahr 2024 um ca. EUR 1 Mio erhöht. Der Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Höhe von EUR 2 Mio ist vor allem durch die Rückerstattung von COVID-Förderungen samt Zinsen (EUR 1.078.000,00) sowie die angefallenen Kosten iZ mit den Abbrucharbeiten Haus Tyrol und Linde und Anlagenabgängen (EUR 0,7 Mio) 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 aufgrund von den geringeren Bankverbindlichkeiten und niedrigeren Zinsen von EUR -692.049,80 (2024) auf EUR -415.474,23 verbessert.

Die finanzielle Lage der Gesellschaft ist unverändert als gut zu bezeichnen. Die bestehenden Bankverbindlichkeiten konnten planmäßig getilgt werden. Dadurch haben sich die Bankverbindlichkeiten deutlich vermindert.

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Derzeit bestehen keine Zweigniederlassungen.

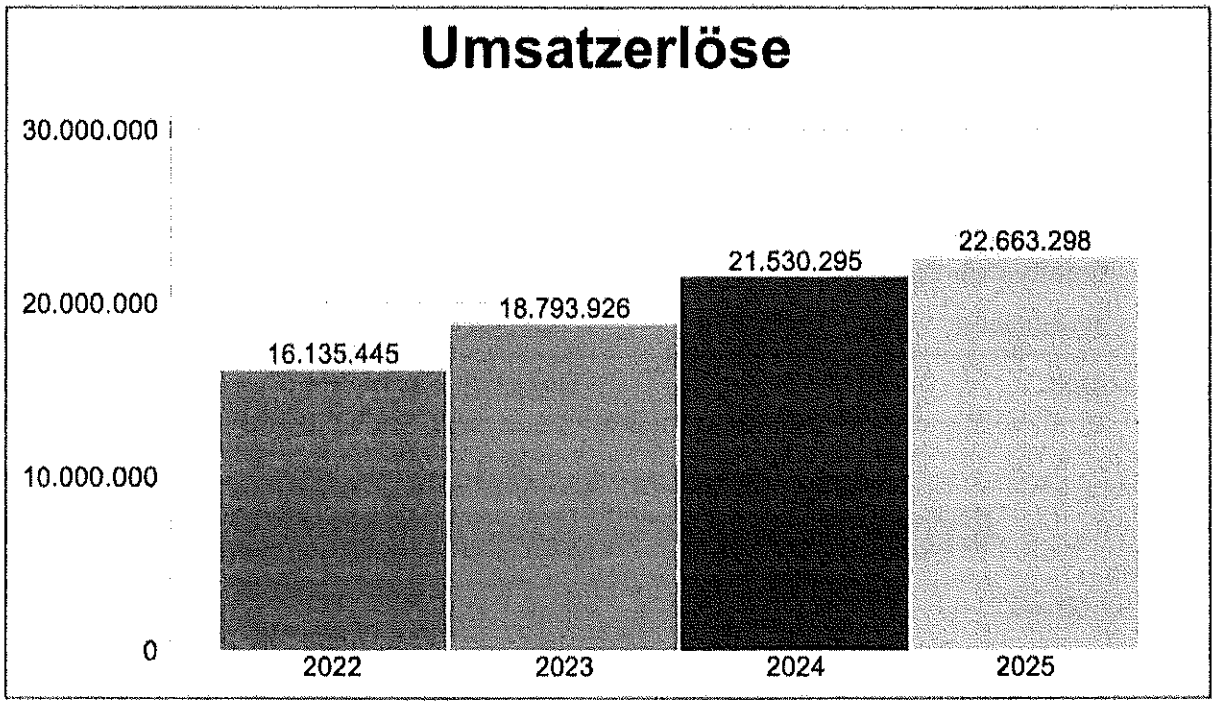
1.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

1.3.1. Kennzahlen zur Ertragslage

1.3.1.1. Umsatzerlöse

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Umsatzerlöse	16.135.445	18.793.926	21.530.295	22.663.298



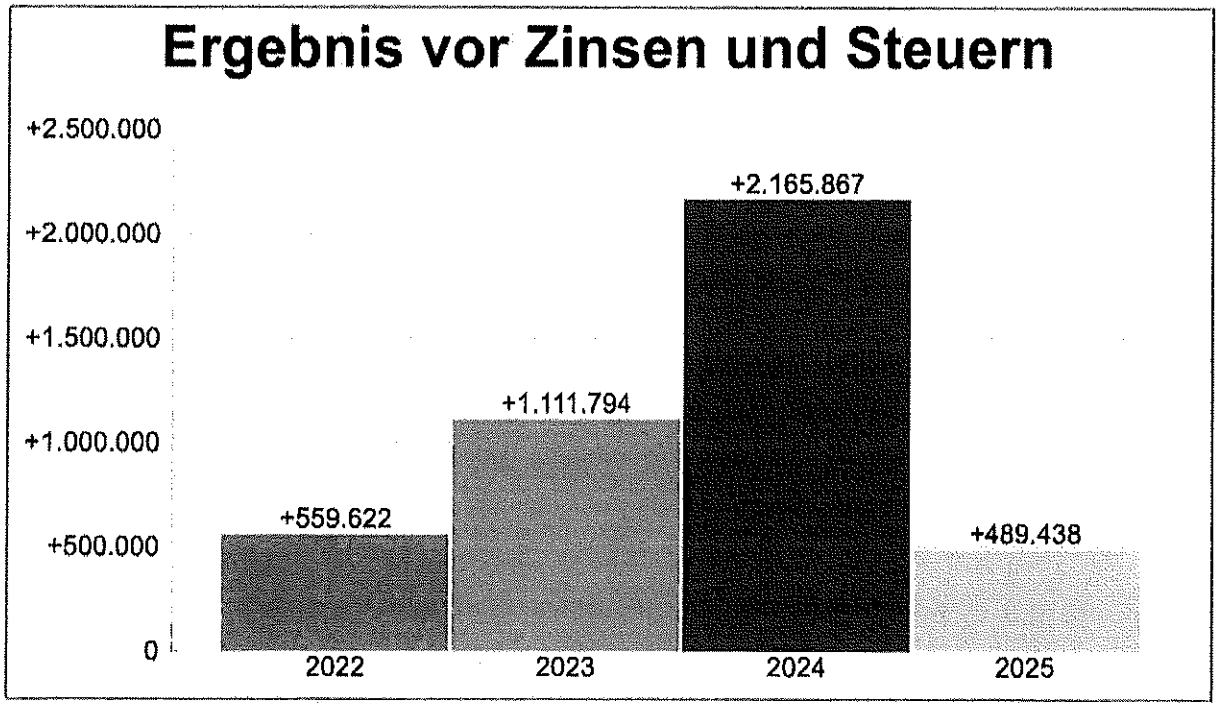
1.3.1.2. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT - Earnings before Interest and Taxes)

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	58.735	140.081	1.184.144	-179.769
+ Zinsaufwand	500.887	971.713	981.723	669.207
= EBIT	**+559.622**	**+1.111.794**	**+2.165.867**	**+489.438**



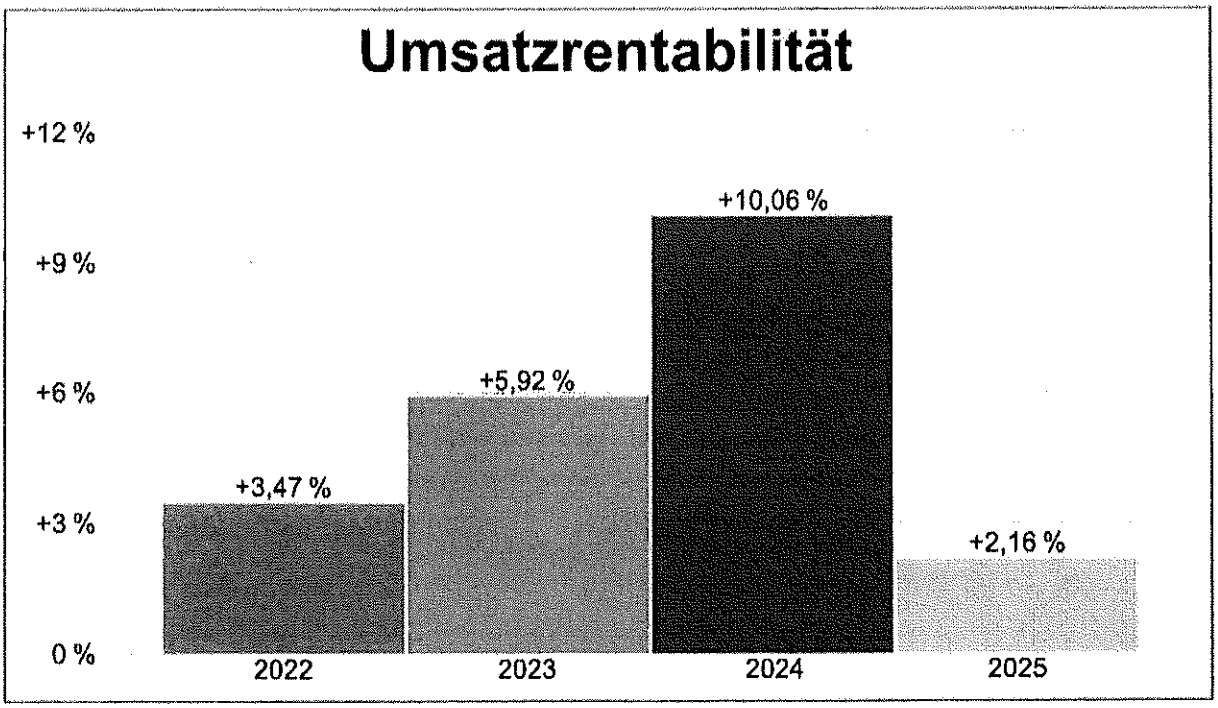
1.3.1.3. Umsatzrentabilität (ROS - Return on Sales)

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	559.622	1.111.794	2.165.867	489.438
: Umsatzerlöse	16.135.445	18.793.926	21.530.295	22.663.298
= Umsatzrentabilität	**+3,47 %**	**+5,92 %**	**+10,06 %**	**+2,16 %**



1.3.2. Kapitalrentabilität

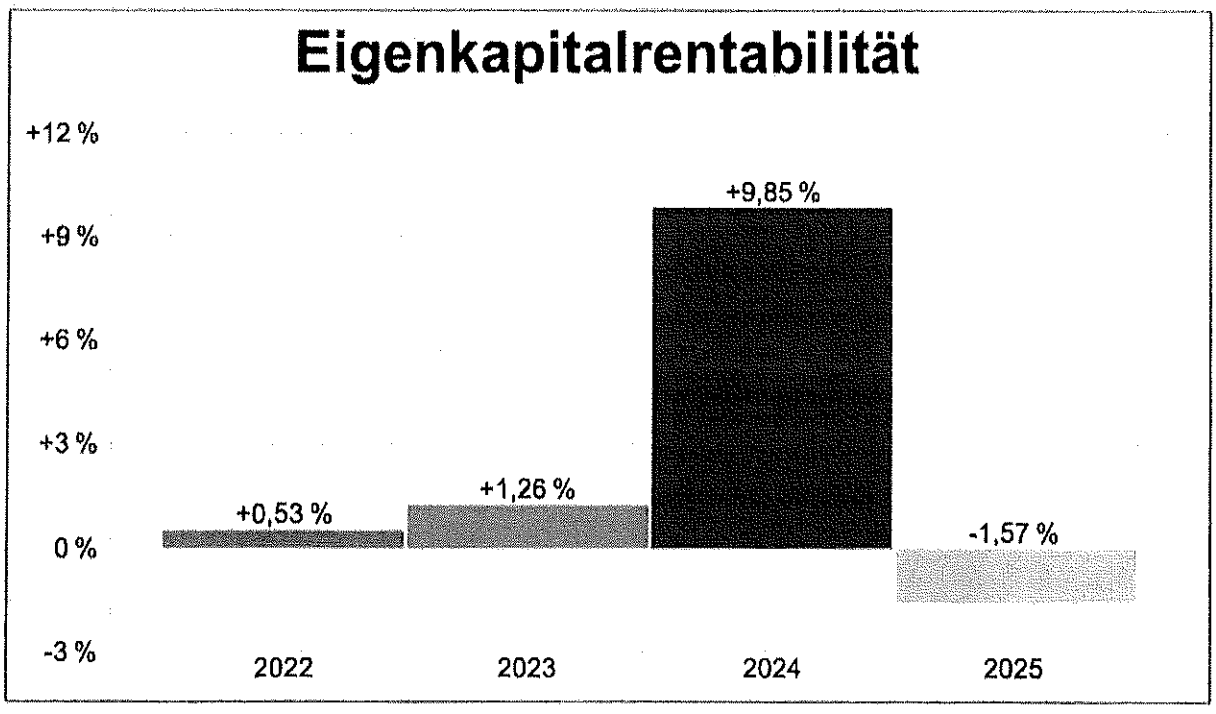
1.3.2.1. Eigenkapitalrentabilität (ROE - Return on Equity)

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	58.735	140.081	1.184.144	-179.769
: Eigenkapital	11.001.401	11.158.515	12.026.093	11.455.944
= Eigenkapitalrent.	**+0,53 %**	**+1,26 %**	**+9,85 %**	**-1,57 %**



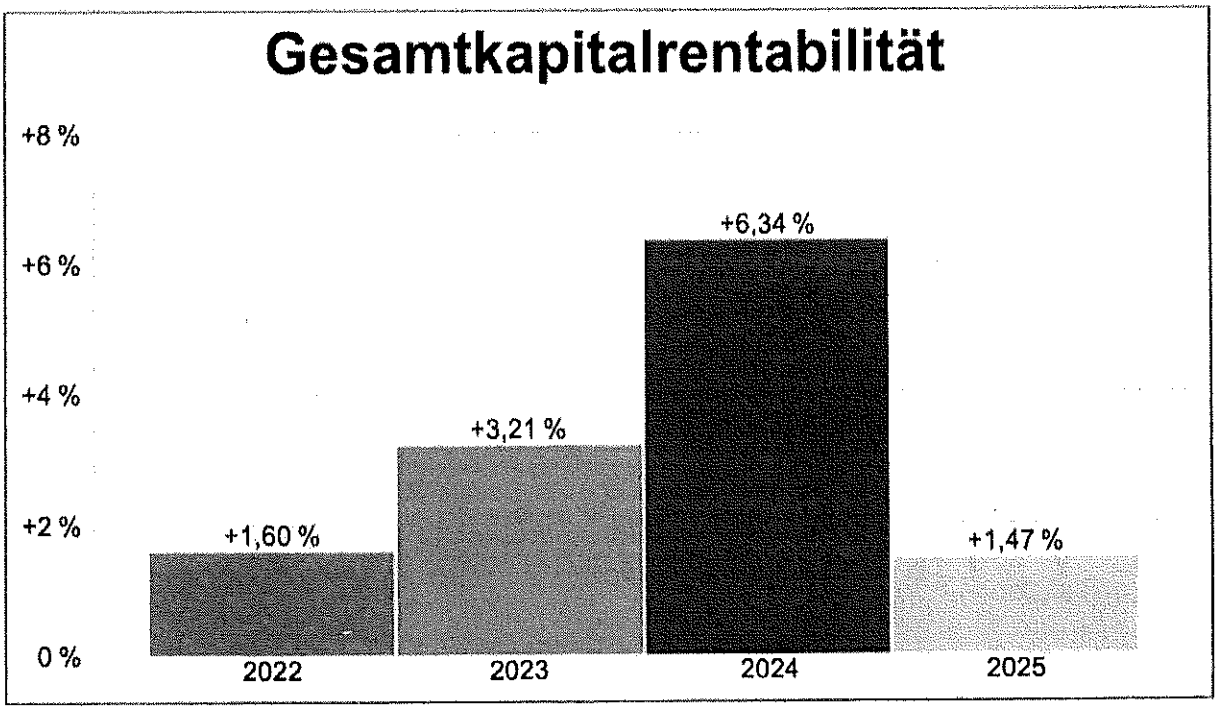
1.3.2.2. Gesamtkapitalrentabilität (ROI - Return on Investment)

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	559.622	1.111.794	2.165.867	489.438
: Gesamtkapital	35.046.285	34.644.041	34.136.265	33.212.986
= Gesamtkapitalrent.	**+1,60 %**	**+3,21 %**	**+6,34 %**	**+1,47 %**



1.3.3. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

1.3.3.1. Nettoverschuldung (Net Debt)

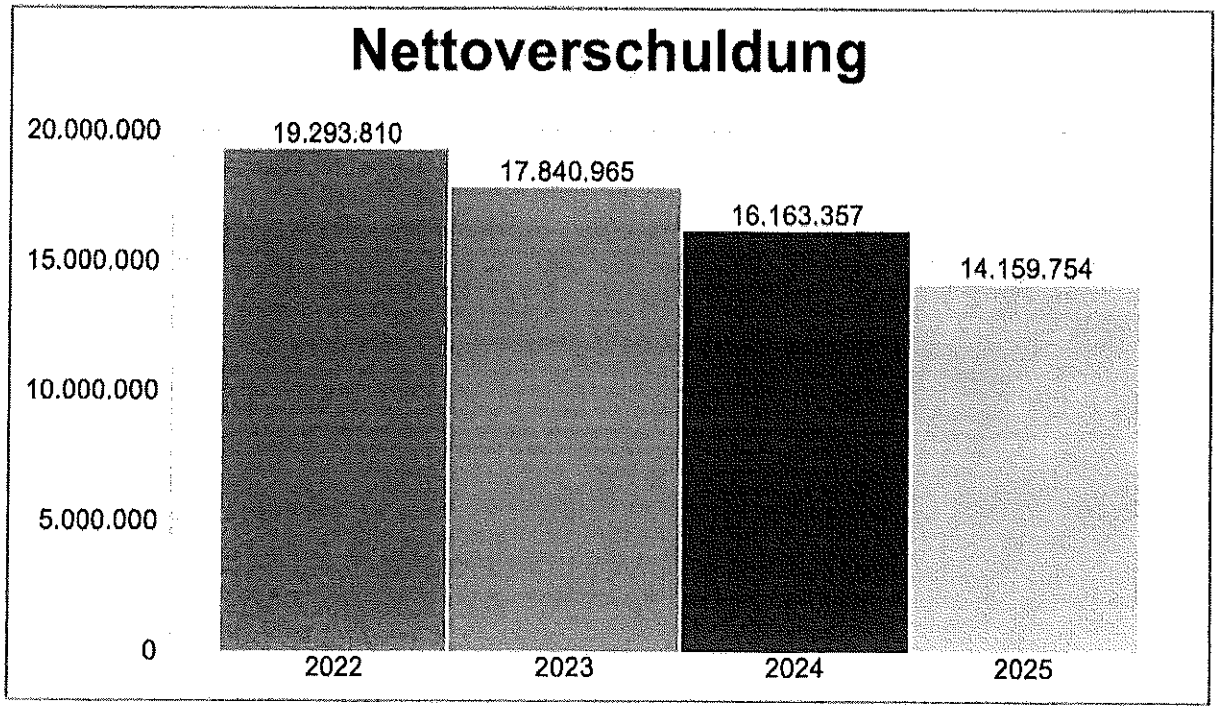
Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

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	19.422.525	18.010.354	16.440.964	14.381.562
- flüssige Mittel	-128.715	-169.389	-277.607	-221.808
= Nettoverschuldung	**+19.293.810**	**+17.840.965**	**+16.163.357**	**+14.159.754**



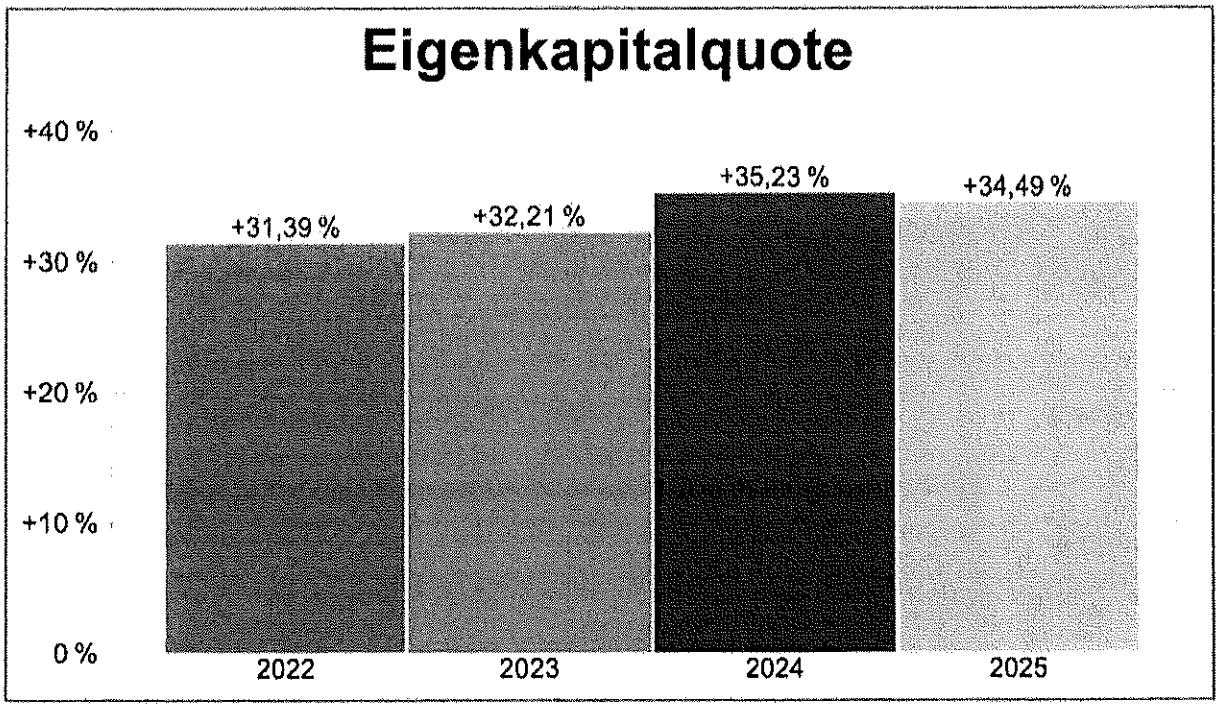
1.3.3.2. Eigenkapitalquote (Equity Ratio)

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	11.001.401	11.158.515	12.026.093	11.455.944
: Gesamtkapital	35.046.285	34.644.041	34.136.265	33.212.986
= Eigenkapitalquote	**+31,39 %**	**+32,21 %**	**+35,23 %**	**+34,49 %**



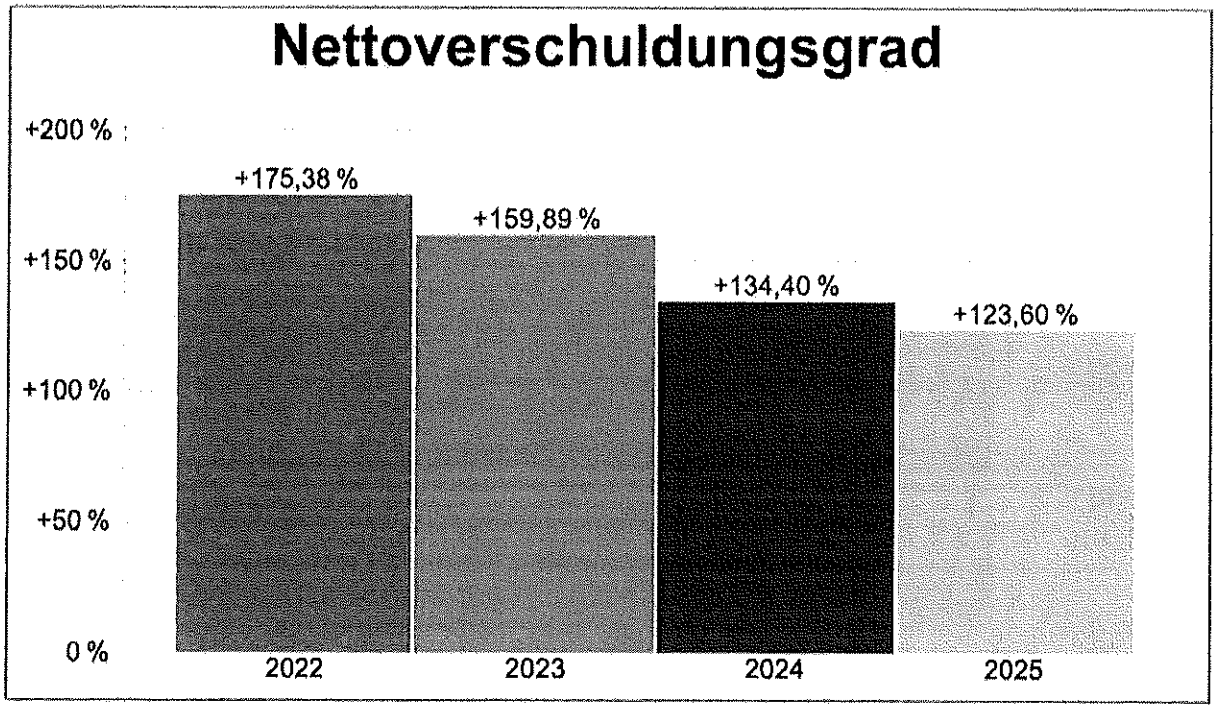
1.3.3.3. Nettoverschuldungsgrad (Net Gearing)

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

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

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

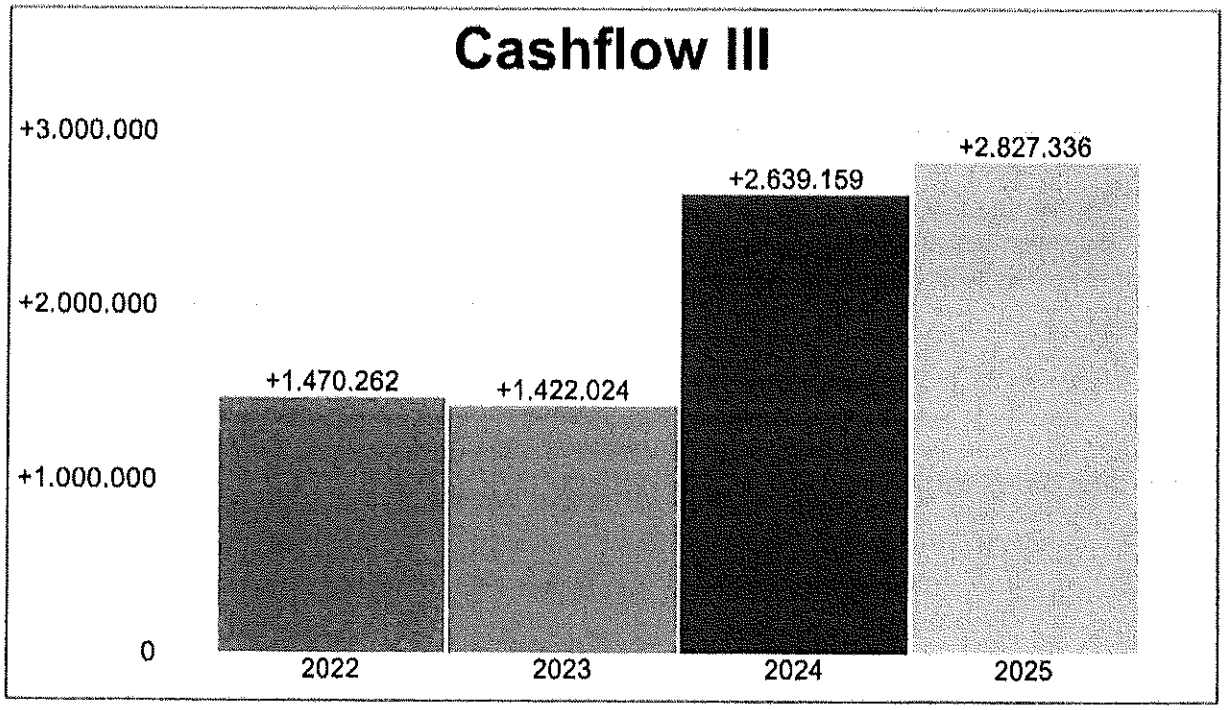
Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Nettoverschuldung	19.293.810	17.840.965	16.163.357	14.159.754
: Eigenkapital	11.001.401	11.158.515	12.026.093	11.455.944
Nettoversch.grad	**+175,38 %**	**+159,89 %**	**+134,40 %**	**+123,60 %**



1.3.3.4. Cashflow

Die Berechnung wird nach folgendem Schema ausgeführt.

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024	2025
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	56.347	156.596	1.123.116	-313.193
+Abschreibung AV und UV	1.400.410	1.327.043	1.343.174	1.504.572
+RBW ausgeschiedener Anlagegüter	4.361	0	2.648	1.590.406
- Zuschreibungen	0	0	0	0
- Auflösung von Investitionszuschüssen	-3.744	-5.071	-2.872	-2.209
Cashflow I	**+1.457.374**	**+1.478.567**	**+2.466.066**	**+2.779.576**
+Dotierung Abfertigungsrückstellung	18.907	-53.216	173.690	56.245
+Dotierung Pensionsrückstellung	0	0	0	0
Cashflow II	**+1.476.281**	**+1.425.352**	**+2.639.756**	**+2.835.821**
- Auflösung Rückstellungen	-6.019	-3.328	-336	-4.273
- Eigenverbrauch	0	0	-260	-4.212
Cashflow III	**+1.470.262**	**+1.422.024**	**+2.639.159**	**+2.827.336**



1.4. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Die rechtlichen Rahmenbedingungen der Gesellschaft haben sich nicht verändert. In wirtschaftlicher Hinsicht ist anzumerken, dass im Zeitraum 12/2025 bis 03/2026 am Haus Pendling eine Sanierung von 48 Zimmern mit Gesamtinvestitionskosten von rund EUR 1,45 Mio stattfindet. Im Übrigen sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung zu vermelden, welche nach dem Abschlussstichtag 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

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten bestehen 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 dem neuesten Stand der Technik gehalten wird und den Gästen modernste Anlagen zur Verfügung stehen.

Bad Häring, am 01.09.26

.....
(KR Mag. Engelbert Künig, MBA)