Sport & Freizeit AG Großarltal Dorfgastein, FN 535158 y
5611 Großarl, Gemeindestraße 6, a.navara@gmx.at

Lagebericht

der

Sport & Freizeit AG Großarltal Dorfgastein

(FN 535158y)

für das

Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2025

Die **Sport & Freizeit AG Großarltal Dorfgastein** (kurz S&F AG) wurde zum Zweck des Betriebes und/oder der Beteiligung an einem Bergbahnbetrieb zur ganzjährigen Nutzung (Winter- & Sommerbetrieb) samt den zugehörenden Nebentätigkeiten wie Shop, Verleih von Sportgeräten, Restaurant und Dienstbarkeiten etc. gegründet.

Darstellung der Lage:

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 19,507.200. Im Geschäftsjahr 2025 hat die Gesellschaft nur wenige betriebliche Tätigkeiten ausgeübt. Diese beschränkten sich auf die Verwaltung der Beteiligung als Kommanditistin der Großarler Bergbahnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. KG., kurz GBB, (FN 27830 b) und auf die Überlassung von Dienstbarkeiten für die Erweiterung und den Betrieb des Skigebietes in Großarl.

Die Sport & Freizeit AG Großarltal Dorfgastein ist mit Abstand größte Kommanditistin der GBB und hält ein Kommanditkapital in Höhe von € 9,268.106,69. Dies entspricht rund 86 % des Kapitals in Höhe von € 10,776.700,62. Zudem ist die S&F AG Alleineigentümerin der SBG Infrastruktur-Errichtungs AG i.L (FN 580029 i). Diese Gesellschaft wird nicht mehr benötigt und wurde daher aufgelöst und befindet sich in Liquidation. Die Löschung wird nach Ablauf der gesetzlichen Fristen erfolgen. Geringe Vermögenswerte in dieser Gesellschaft werden der S&F AG als Liquidationserlös zukommen. Die früher geplanten Verschmelzung ist damit hinfällig.

Ertragslage:

Das Jahresergebnis 2025 resultiert aus Einnahmen aus der Überlassung von Dienstbarkeiten, dem Aufwand für Dienstbarkeiten, Rückstellungen für mögliche Verpflichtungen aus Dienstbarkeitsverträgen, Abschreibungen sowie Rechts- und Steuerberatung. Der Jahresfehlbetrag 2025 beläuft sich auf € 129.599,39 (Fehlbetrag 2024: € 252.783,29), der Bilanzverlust zum 31.12.2025 auf € (31.12.2024 € 737.951,13). Das Eigenkapital per 31. 12. 2025 beträgt € 30,453.149,48 (Vorjahr € 30,582.748,87).

Vermögenslage:

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zu 97,7 % aus Finanzanlagevermögen nämlich der Beteiligung als Kommanditistin an der GBB (Kommanditkapital in Höhe von € 9,268.106,69 zuzüglich Agio in Höhe von € 20,810.593,31, zusammen € 30,078.700,00). Gegenüber dem Vorjahr gab es keine Veränderung.

Weiters werden immaterielle Vermögensgegenstände (rund € 0,19 Mio.), Guthaben bei Kreditinstituten (rund € 0,46 Mio.) und sonstige Wirtschaftsgüter (zusammen rund € 0,04 Mio.

Das Eigenkapital in Höhe von € 30,453.149,48 setzt sich aus dem Grundkapital in Höhe von € € 11,813.500,00 abzüglich dem Bilanzverlust in Höhe von € 867.550,52 zusammen. Grundkapital und Kapitalrücklagen sind gegenüber dem 31.12.2024 unverändert. Der Bilanzverlust hat sich um den Jahresverlust 2025 in Höhe von € 129.599,39 erhöht. Die Eigenkapitalquote zum 31. 12. 2025 beträgt 99% (Vorjahr: 90,9 %).

Die Rückstellungen belaufen sich auf rund € 0,3 Mio. (31.12.2024 rund € 0,25 Mio.), die Verbindlichkeiten belaufen sich auf rund € 0,01 Mio.

Dienstbarkeiten:

Die S&F AG hat in den Jahren 2021 und 2022 Verträge mit zwei Grundbesitzern und einer Bringungsgemeinschaft (Güterweg) geschlossen, um die für den Bau und den Betrieb der Kieserlbahnen (Errichtung einer 10er EUB samt Tal-, Mittel- und Bergstation) benötigten und bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorhandenen Fahrtrechte zu erlangen. Es war geplant den Bergbahnbetrieb von der GBB in eine neu zu gründende Kapitalgesellschaft einzubringen. Die Details der Umsetzung waren zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung und -unterzeichnung noch unklar. Aus diesem Grund wurden die Verträge mit der S&F AG mit der Option geschlossen, dass der spätere Betreiber der Bergbahnen in diese Verträge eintritt.

Die Einbringung des Bergbahnbetriebes der GBB ist aus gesellschaftsrechtlichen Gründen gescheitert, so dass der Betrieb in der GBB verblieben ist. Daraus ergab sich eine komplexe Vertragssituation bei den Rechten und Pflichten gegenüber den Grundeigentümern und zwischen der S&F AG und der GBB.

Diese Verträge beinhalten neben einer Vielzahl an kleinen Festlegungen die Verpflichtung zur Errichtung einer Rollbobanlage (ähnlich einer Sommerrodelbahn) mit Ganzjahresbetrieb sowie diverse Pönalvereinbarungen. Die vertragliche Frist wurde von ursprünglich 1. 8. 2024 auf nunmehr 30.11.2027 verlängert. Die Pönalvereinbarung für den Verbleib der beiden Bergstationen der bestehenden Seilbahnanlagen **Panoramabahn II** und **6er-Sesselbahn Kreuzkogel** an den derzeitigen Standorten beinhaltet keine Risiken, weil die Standorte dieser Stationen bei deren Errichtung strategisch richtig gewählt wurden und deren Situierung auch bei Neuerrichtung außer Streit steht.

Der nunmehrige Geschäftsführer der GBB und die S&F AG sind in guten Gesprächen, die zu einer Entwirrung der Verpflichtungen aus den Verträgen führen werden. Mit den Grundeigentümern gab es sehr konstruktive Verhandlungen mit einer mündlichen Einigung, die in den kommenden Wochen zu einer schriftlichen Ergänzung zu den Verträgen zwischen den Grundeigentümern, der GBB und der S&F AG führen sollte. Die Verschriftlichung der erreichten Besprechungsergebnisse wird/soll eine sinnvolle Zuteilung der Rechte und Verpflichtungen herbeiführen.

Die Grundeigentümerfamilie wird die Rollbobbahn in einer eigenen Gesellschaft selbst errichten und betreiben. Damit werden diesbezügliche Pönalrisiken hinfällig. Selbst die an sich inhaltsleeren Pönalverpflichtungen betreffend die Bergstationen werden auch formell geklärt, indem zwischen GBB und S&F AG auskorrespondiert werden wird, dass Änderungen ohne Zustimmung der S&F AG nicht stattfinden werden.

Es ist zu hoffen, dass zeitnah zu den anstehenden Gesellschafter-/Aktionärsversammlungen die Verträge unter Dach und Fach sein werden und Irritationen zwischen den Gesellschaften und in der Öffentlichkeit damit weggefallen sein werden.

Die Sport & Freizeit AG Großarltal Dorfgastein hat sich zur Beteiligung an den Kosten bereit erklärt, um notwendige und zugesagte Maßnahmen für Grundeigentümer und Bergbahnbetrieb sowie sonstige

Nutzungsberechtigte zu realisieren. Für diese Kosten wurden die Rückstellungen aus dem Vorjahr angepasst und von € 221.308,27 auf € 290.976,31 erhöht. Die dafür benötigten Mittel sind vorhanden.

Weitere Maßnahmen für die Grundeigentümer werden einvernehmlich auf die Zeit nach zukünftigen Neuerrichtungen von Anlagen vertagt und werden ein Teil der Investitionskosten dieser Anlagen bzw. einer Generalrevision werden und in Zukunft in einem größeren Rahmen umgesetzt werden.

Forschung und Entwicklung werden von der Gesellschaft nicht geleistet.

Die Gesellschaft verfügt über keine eigenen oder angemieteten Räumlichkeiten, es werden keine Mitarbeiter beschäftigt.

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

Das Risikomanagement beruht auf der Einhaltung von Funktionstrennungen und dem Vier-Augen-Prinzip durch den Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, sowie der regelmäßigen Überwachung durch den Aufsichtsrat.

Das Unternehmen ist keinen wesentlichen Preisänderungs-, Ausfalls, Liquiditäts- oder Cashflow-Risiken ausgesetzt.

Es existieren keine derivativen Finanzinstrumente und es wurden keine spekulativen Geschäfte getätigt.

Prognosebericht:

Die zukünftige Schwerpunktsetzung der Gesellschaft wird in folgenden Bereichen gesehen:

- Weitere gute Zusammenarbeit mit der GBB und deren Unterstützung bei den laufenden Investitionsvorhaben für Sommer und Winter.
- Überlassung von Dienstbarkeiten für den Bergbahnbetrieb –
- Abschluss der ergänzenden Vereinbarung zu den Dienstbarkeitsverträgen wie oben beschrieben.
- Aktive Mitwirkung bei der Vorbereitung und Finanzierung von Neuerrichtungen von Anlagen in der Zukunft.

Ein qualitätsvoller Ausbau des Skigebietes Großarltal (und Dorfgastein) ist für die Tourismuswirtschaft im Großarl- und Gasteinertal wichtig und soll die Fortsetzung der großen Erfolge im Tourismus der vergangenen Jahrzehnte in Zukunft ermöglichen.

Großarl am 26. August 2026

Alois Navara , 26.08.2026 16:21

Dr. Alois Navara, Vorstand