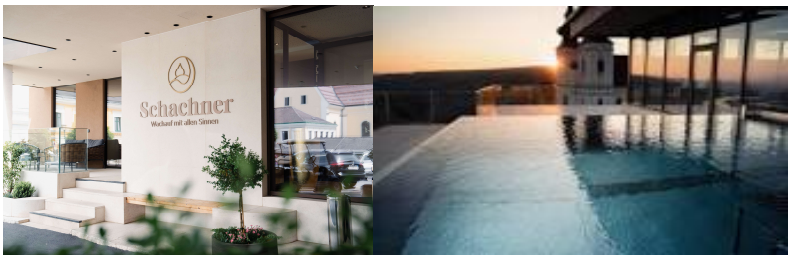
LAGEBERICHT

Ferdinand Schachner Gesellschaft m.b.H. **zum 28. Februar 2025**



Hotel Krone und Kaiserhof, Hotel, Restaurant, Seminar, Spa

Ferdinand Schachner Gesellschaft m.b.H.
3672 Maria Taferl 24
Tel.: 0043 (0)7413 6355
Fax: 0043 (0)6454 730550
office@hotel-schachner.at
http://www.hotel-schachner.at

FN 97519k HG St. Pölten
Gast-und Schankgewerbe
Gewerbebehörde Fachgruppe Hotellerie
GLN 9110015561067
UID: ATU64528988

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS zum 28. Februar 2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses 2025

Im Wirtschaftsjahr 2024/2025 konnten die „restlichen" Zimmersanierungen zum Abschluss gebracht werden, sodass im WJ 2025 der Vollbetrieb mehr oder weniger uneingeschränkt möglich war. Durch das neu geschaffenen Produkt (bezogen auf das Stammhaus) konnte sowohl die Auslastung als auch das Preisgefüge massiv gesteigert werden. Dadurch ist das Unternehmen in Umsatzsphären vorgedrungen, die eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren (insbesondere auch mit den Jahren vor CORONA) als nicht sinnvoll erscheinen lässt.

Die weiteren Standbeine des Unternehmens (Seminar und a' la carte Restaurant) haben ebenfalls eine positive Entwicklung genommen.

Im Gegenzug hat sich auch die gesamte Fixkostenstruktur entsprechend verändert – Gründe dafür sind einerseits die geänderten Angebote und andererseits die Kostensteigerungen in verschiedenen Bereichen, welche verstärkt auf die Tourismus- und Freizeitwirtschaft zutrifft.

Schlussendlich hat sich auch die Zinslandschaft verändert und mussten infolge der variablen Verzinsung des gesamten Fremdkapitals entsprechende Kostensteigerungen hingenommen werden.

Zusammengefasst ist somit eine Vergleichbarkeit des Jahres 2025 mit dem Vorjahr nur eingeschränkt bzw. den Vorjahren (infolge der massiven Investitionen) möglich bzw. sinnvoll.

Festzuhalten ist jedoch, dass nunmehr wieder GOP's erwirtschaftet werden, welche dem gehobenen Branchenschnitt entsprechen und auch die planmäßige Bedienung des gesamten Fremdkapitals möglich ist.

Umsätze und Kosten:

Die Umsätze, übrige betriebliche Erträge eingeschlossen (=Betriebsleistung) auf Basis der Gliederung nach „STAHR" sind um TEUR 648 oder 8,29 % gestiegen.

Der Wareneinsatz inkl. Fremdleistungen beträgt in 2025 16,79 % gegenüber 15,79 % im Jahr 2024, die Werte basieren auf der Jahresabschlussanalyse.

In Bezug auf die Umsatzerlöse beträgt der Personalaufwand im aktuellen Geschäftsjahr 44,04 % (Vorjahr rund 41,12 %).

Der übrige Betriebsaufwand ist um nurmehr geringfügig rund TEUR 65 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die absoluten Werte betrugen im Jahr 2025 rund TEUR 1.712 und im Jahr 2024 rund TEUR 1.647. Die Kostensteigerungen, welche in den vergangenen Jahren hingenommen werden mussten haben ihre Ursachen in massiv höheren Instandhaltungsaufwand (Trennung bei der Zimmersanierung zwischen Instandhaltung und Aktivierung), höheren Energieverbrauch, Kosten für Dienstleistungsaufwendungen und gestiegenen Verwaltungs- und Marketingkosten. Eine Entspannung in all diesen Kostenbereichen ist nicht festzustellen.

Selbst bei Betrachtung der „Vor-Corona-Perioden" ist eine Vergleichbarkeit nicht mehr gegeben, da es sich nun einerseits um ein neu positioniertes Hotel handelt und andererseits branchenbedingt hohe Kostensteigerungen hingenommen werden mussten.

Zusammengefasst wurde im Bilanzjahr 2025 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 589 (Vorjahr TEUR 361) erwirtschaftet.

1.2. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen Leistungsindikatoren zeigen folgendes Bild:

a.) finanzielle Leistungsindikatoren

	2025	2024
Anlagenintensität: (Anlage-/Gesamtvermögen*100)	82,08 %	85,41 %
Ohne Berücksichtigung des Finanzanlagevermögens	81,78 %	85,16 %
Working Capital: (kurzfr. UV-kurzfr. Rückst.-kurzfr.Verb.)	- 1.053.059,04	- 684.530,05
Eigenkapitalrentabilität: (EvS/ Eigenkapital (inkl.RL)*100) * (-1)	16,52 %	11,77 %
Eigenkapitalquote: (Eigenkapital(inkl. RL)/Gesamtkapital*100)	20,63 %	18,79 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) (EvS - Zinsen und ähnliche Aufwendungen)	1.056.837,87	754.483,16
Umsatzrentabilität: (Ergebnis vor Zinsen und Steuern*100/Umsatzerlöse)	12,62 %	9,88 %
Gesamtkapitalrentabilität: (Ergebnis vor Zinsen und Steuern*100/Gesamtkapital)	5,34 %	4,06 %
Nettoverschuldung: (Verbindlichkeiten-flüssige Mittel)	9.959.473,25	10.180.615,75
Nettoverschuldungsgrad: (Nettoverschuldung/Eigenkapital*100)	244,17 %	291,72 %
Cash Flow lt. betrieblicher Geschäftstätigkeit:	2.032.146,03	2.571.283,16
Cash Flow lt. Investitionstätigkeit:	- 1.400.706,59	- 1.801.362,72
Cash Flow lt. Finanzierungstätigkeit	- 131.397,99	- 301.375,86

b.) nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft beschäftigte während des Geschäftsjahres 2024/2025 durchschnittlich 24 (Vorjahr 22) Angestellte und 67 (Vorjahr 65) Arbeiter. Das Ergebnis vor Steuern je Mitarbeiter war mit rund € 7.405 positiv (Vorjahr positiv rund € 4.723).

2. Entwicklung nach Ende des Geschäftsjahres

Im laufenden Geschäftsjahr konnte der eingeschlagene Weg weiter positiv fortgeführt bzw. weiter ausgebaut werden.

Trotz des Alleinstellungsmerkmals des Betriebes ist festzustellen, dass der Qualität- und luxussuchende Gast Ansprüche auf ein stimmiges Gesamtpacket stellt und immer mehr „Preissensibilität" festzustellen ist.

Infolge der massiven Investitionen in die Dienstleistung können die Umsätze weiter gesteigert werden.

Die in der Vergangenheit hinzunehmenden massiven Kostensteigerungen (hohen Kollektivvertragsabschlüsse in Verbindung mit Umstellung der Sonderzahlungsberechnung), die nicht mehr sinkenden Fixkosten sowie der sich zwar leicht entspannende Zinsmarkt, konnte durch die Ausweitung der Umsätze (Kombination aus Auslastung und Preisdurchsetzung) mehr als kompensiert werden und ist für das laufende Wirtschaftsjahr wiederum mit einer Verbesserung der Ergebniszahlen zu rechnen.

Das Unternehmen ist somit in der Lage, sämtliche Verbindlichkeiten planmäßig zu bedienen und verfügt auch über hohe Liquidität, sodass das Unternehmen stabil und gesichert in die Zukunft geführt werden kann und Spielräume für die Weiterentwicklung des Betriebes vorhanden sind.

3. Bericht über die zukünftige Entwicklung des Unternehmens

Für das kommende Wirtschaftsjahr ist davon auszugehen, dass der bisherige Weg eingehalten bzw. weiter optimiert wird. Um jedoch das „Gesamtprodukt" überregional marktfähig positionieren zu können wird das kommende Wirtschaftsjahr auch dafür genutzt, die Planungen für die Verbindung der beiden Betriebe bei Ausbau der Infrastruktur voranzutreiben. Die Planungen gehen davon aus, dass im Herbst 2026 mit der Umsetzung dieser Maßnahmen begonnen werden kann.

Dies führt dazu, dass der Betrieb als Leitbetrieb des Landes Niederösterreich positioniert wird und mit den geplanten Investitionen in Verbindung stehenden behutsame Kapazitätserweiterung im Bereich der Zimmer nicht nur Optimierungen in der Angebotsschiene sondern auch in der Betriebsgröße umgesetzt werden können, damit die auch in der Zukunft zu erwartenden hohen Fixkosten besser gedeckt werden können.

4. Finanzinstrumente, Risiko- und Prognosebericht

4.1. Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2024/2025 keine derivativen Finanzinstrumente im Einsatz. Währungsrisken bestehen nicht, da das Unternehmen zur Gänze im EURO finanziert ist.

Zu den im Unternehmen bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen insbesondere Finanzanlagen, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Guthaben bei und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie sonstige Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bzw. nachrangiges Beteiligungskapital, gestioniert durch die NÖBEG.

4.2. allgemeiner Risiko- und Prognosebericht

Das Unternehmen ist „gut" über die herausfordernde CORONA-Zeit gekommen und hat die Zeit dazu genützt, ein völlig neues Produkt am Markt zu positionieren. Deshalb können, wie bereits ausgeführt, die mannigfaltigen Kostensteigerungen abgefangen werden und zeigt sich, dass das Produkt gut am Markt angenommen wird, sodass trotz der herausfordernden Zeiten von einem stabilen bzw. sich weiter verbessernden Marktumfeld auszugehen ist.

Auch der Seminarbereich ist stabil und ist infolge der Anforderungen in der Zukunft an die Unternehmen auch in diesem Bereich in der Lage, die kalkulierten Preise am Markt umzusetzen.

Risiken im Bereich der leitenden Mitarbeiter sind kaum gegeben, da alle leitenden Positionen mit langjährigen, fachlich versierten und motivierten Mitarbeitern bzw. auch mit Familienmitgliedern besetzt wurden.

Das Unternehmen ist weiters in der Lage, höhere Löhne und Gehälter zu zahlen, Flexibilität in der Arbeitszeit anbieten zu können und stehen den Mitarbeitern sowohl qualitativ hochwertige Personalunterkünfte als auch Sozialleistungen im Unternehmen zur Verfügung, sodass dadurch einerseits eine stabile Mitarbeiterstruktur gegeben ist und andererseits auch leichter als im Fremdvergleich neue Mitarbeiter gefunden werden können.

5. Zweigniederlassungen, Forschung und Entwicklung

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

Infolge der Ausrichtung des Betriebes als reines Dienstleistungsunternehmen wird keine Forschung und Entwicklung betrieben.

Maria Taferl, 27. Oktober 2025

Michaela Schachner, Geschäftsführerin Ferdinand Schachner, Geschäftsführer