



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 085141h

---

FIRMA

"THG" Thermenzentrum Geinberg  
Errichtungs-GmbH.

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der  
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte  
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

22.07.2025

UNTERZEICHNET VON

Mag. Martin Nömeier, geb 18.03.1975  
am 26.06.2025

Ing. Walter Troger, geb 12.01.1951  
am 26.06.2025

PRÜFWERT: 2ffaaca03347ce1cab64109e4e63b242

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>32.228.701,96</b>	<b>35.374</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>32.221.801,31</b>	<b>35.364</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	189.176,26	289
Sachanlagen	32.025.775,05	35.068
Finanzanlagen	6.850,00	7
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6.900,65</b>	<b>11</b>
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	6.900,65	11
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>32.228.701,96</b>	<b>35.374</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-19.495.860,71</b>	<b>-18.413</b>
eingefordertes Stammkapital	363.364,17	363
<i>Stammkapital</i>	363.364,17	363
<i>davon eingezahlt</i>	363.364,17	363
Kapitalrücklagen	363.364,17	363
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust	-20.222.589,05	-19.140
<i>davon Verlustvortrag</i>	-19.139.867,60	-18.126
Investitionszuschüsse	714.335,63	806
Substanzgenussrechte	28.277.483,78	28.277
Rückstellungen	50.120,00	12
Verbindlichkeiten	22.682.623,26	24.692
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	18.434.888,66	19.900
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

## offenzulegender Anhang

### **Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):**

*Die Gesellschaft ist laut Jahresabschluss buchmäßig überschuldet, zumal das bilanzielle Eigenkapital gemäß § 224 Abs 3 a UGB durch buchmäßige Verluste aufgebraucht ist. Das „negative Eigenkapital“ beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund -19,5 Mio EUR (Vorjahr -18,4 Mio EUR).*

*In diesem Zusammenhang ist jedoch zunächst auf das darüber hinaus bestehende sozietäre Genussrechtskapital in Höhe von rund 22,1 Mio EUR (Vorjahr 22,1 Mio EUR) hinzuweisen, welches eine Beteiligung am Gewinn und am Liquidationserlös der Gesellschaft darstellt. Weiters besteht obligationenähnliches Genussrechtskapital in Höhe von rund 6,2 Mio EUR (Vorjahr 6,2 Mio EUR), welches eine Beteiligung am Gewinn darstellt und mit Nachrangigkeit gegenüber den Gesellschaftsgläubigern ausgestattet ist. Sämtliche Genussrechtskapitalien stehen langfristig (auf Unternehmensdauer bzw mit erstmaliger Kündigungsmöglichkeit zum 31.12.2023 bzw zum 31.12.2032) zur Verfügung. Die Kündigungsmöglichkeit wurde bislang nicht an Anspruch genommen.*

*Für den Zuschuss seitens der Gemeinde Geinberg für die Therme (31.12.2024 ca 0,3 MEUR, VJ ca. 0,3 MEUR) ist aus heutiger Sicht mit keiner Rückzahlung zu rechnen.*

*Weiters wird auch auf die sog. „Liquiditätsgarantie“ gemäß dem im Jahr 2006 diesbezüglich geänderten Betriebsführungsvertrag hingewiesen, wonach der Gesellschaft unter den vertraglich definierten Bedingungen seitens der Vertragspartner liquide Mittel im Höchstausmaß von 3 Mio EUR zuzuführen sind.*

*Auch die bestehende Pachtzinsvereinbarung mit der die Thermenanlage führenden Schwestergesellschaft ist liquiditätsorientiert (Pachtzins abhängig vom jeweiligen Finanzbedarf für die Bedienung des Fremdkapitals sowie auch des Genussrechtskapitals).*

*Schließlich besteht auch eine langfristige Planungsrechnung, aus der eine positive Fortbestandsprognose resultiert.*

*Aus den dargelegten Gründen liegt keine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vor.*

### **Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):**

*EUR 0,00*

*Gemäß einer im bestehenden Betriebsführungsvertrag von einem Vertragspartner gegebenen „Liquiditätsgarantie“ sind die daraus in Vorjahren erhaltenen Beträge unter bestimmten Voraussetzungen (positiver „GOP III“) samt Zinsen an den Zuschussgeber zurückzuzahlen (Besserungsvereinbarung). Im Geschäftsjahr 2006 kam es zu einer Änderung der gegenständlichen vertraglichen Vereinbarungen, wobei seitens der THG zunächst der gesamte aushaftende Betrag der Altverpflichtungen aus der Liquiditätsgarantie aufwandswirksam rückgeführt wurde (insgesamt EUR 2.290.469,80) und die Schwestergesellschaft TBG hierfür ein Darlehen zur Verfügung gestellt hat. Der auf die TBG entfallende Teilbetrag iHv 2.265.970,81 EUR ist von dieser in den Folgejahren im Ausmaß der Darlehensrückforderung, zu bedienen. Davon wird seit dem Geschäftsjahr 2007 seitens der TBG ein Betrag iHv jährlich 113.000,00 EUR rückerstattet. Der aushaftende Restbetrag zum 31.12.2024 beträgt somit 231 970,81 EUR (Eventualforderung).*

*Aufgrund der im Geschäftsjahr 2006 neu gefassten Vereinbarung des oben angeführten Betriebsführungsvertrages wurden bis zum Jahr 2016 kumuliert 3.000 TEUR Zuschüsse an die Schwestergesellschaft TBG gewährt. Restbetrag zum 31.12.2024 beträgt 3.000 TEUR (VJ 3.000 TEUR).*

### **Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):**

*Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:*

*EUR 10.636.121,14*

*Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:*

*EUR 28.550.000,00*

*Art und Form dieser Sicherheiten:*

*Hypothek und Pfandurkunde*

### **Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):**

*0*

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>95.111.133,70</b>	<b>703.661,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.001.706,86</b>	<b>94.813.087,99</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>566.491,19</b>	<b>19.132,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>585.623,94</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>94.537.792,51</b>	<b>684.528,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.001.706,86</b>	<b>94.220.614,05</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.850,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.850,00</b>	

**Anlagenspiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>59.747.376,14</b>	<b>3.840.129,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>277.252,42</b>	<b>119.195,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>59.470.123,72</b>	<b>3.720.934,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>996.218,74</b>	<b>62.591.286,68</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>396.447,68</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>996.218,74</b>	<b>62.194.839,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>35.363.757,56</b>	<b>32.221.801,31</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>289.238,77</b>	<b>189.176,26</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>35.067.668,79</b>	<b>32.025.775,05</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.850,00</b>	<b>6.850,00</b>