



REPUBLIK ÖSTERREICH
FIRMENBUCH

FB

Jahresabschluss 31.10.2025

FN 379022k

FIRMA

Planai Hotel Errichtungs- und
Betriebs GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.11.2024 bis 31.10.2025

aufgestellt am 19.02.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.11.2023 bis 31.10.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

01.06.2026

AUFGESTELLT VON

Dr. Otmar Michaeler , geb. 20.04.1967

Ing. Günther Lederhaas , geb. 16.12.1964

PRÜFWERT:

BFF40B767196F64A858E134FB7C241468E61CD65
8FFB1601A0D709C29B7925CD

Bestätigung der einreichenden Person

Die einreichende Person bestätigt, dass die elektronisch übermittelte Unterlage der aufgestellten Unterlage entspricht.

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Ein allfällig miteingereichter Bestätigungsvermerk würde sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften Jahresabschluss beziehen.

Bilanz

in EUR Vorjahr in EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	17.337.322,15	18.487.109,32
Anlagevermögen	16.739.593,22	17.379.132,51
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.825,98	4.348,82
Sachanlagen	16.736.767,24	17.374.783,69
Grundstücke, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	15.756.615,99	16.269.800,71
davon Grundwert	5.312.947,10	5.312.947,10
Maschinen	146.770,88	188.054,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	821.153,37	911.476,77
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	12.227,00	5.452,00
Umlaufvermögen	461.021,97	964.867,48
Vorräte	159.186,47	144.729,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	266.809,95	200.778,10
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	35.025,55	619.359,90
Rechnungsabgrenzungsposten	39.319,96	43.068,33
Aktive latente Steuern	97.387,00	100.041,00
PASSIVA	17.337.322,15	18.487.109,32
Eigenkapital	8.351.680,85	8.527.494,24
eingefordertes Stammkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
Stammkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
einbezahltes Stammkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
Bilanzgewinn	7.351.680,85	7.527.494,24
davon Gewinnvortrag	6.527.494,24	382.222,92
Investitionszuschüsse	1.842.117,43	1.933.439,94
Rückstellungen	613.849,97	571.531,78
Verbindlichkeiten	6.529.673,90	7.454.643,36
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.058.485,48	4.573.632,33
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.717.058,04	6.023.218,15
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.058.485,48	4.573.632,33
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.812.615,86	1.431.425,21

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	8.795.517,73	8.378.299,71
sonstige betriebliche Erträge	178.474,89	180.101,54
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8.480,09	9.782,60
übrige	169.994,80	170.318,94
Personalaufwand	-3.829.200,74	-3.758.822,48
Löhne	-1.767.096,38	-1.753.855,11
Gehälter	-967.276,93	-930.020,44
soziale Aufwendungen	-1.094.827,43	-1.074.946,93
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	-40.195,98	-38.754,32
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-751.433,85	-773.254,70
Abschreibungen	-810.342,93	-805.087,62
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-810.342,93	-805.087,62
sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.210.511,82	-3.090.615,97
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-19.121,76	-20.847,26
Zwischensumme - Betriebserfolg	1.123.937,13	903.875,18
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10,23	1.197,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-60.070,75	-75.089,69
Zwischensumme - Finanzerfolg	-60.060,52	-73.892,55
Ergebnis vor Steuern	1.063.876,61	829.982,63
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-239.690,00	-181.159,00
davon latente Steuern	-2.654,00	17.156,00
Ergebnis nach Steuern	824.186,61	648.823,63
Jahresüberschuss	824.186,61	648.823,63
Auflösung von Kapitalrücklagen	0,00	6.496.447,69
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	6.527.494,24	382.222,92
BILANZGEWINN	7.351.680,85	7.527.494,24

Anlagenpiegel

Teil 1

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in EUR

	Stand 1.11.24	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für		Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Stand 31.10.25
			Fremdkapital	Umbuchungen			
Anlagevermögen	28.903.510,69	175.064,36	0,00	0,00	278.891,01	0,00	28.799.684,04
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.484,35	0,00	0,00	0,00	47.832,37	0,00	5.651,98
Sachanlagen	28.850.026,34	175.064,36	0,00	0,00	231.058,64	0,00	28.794.032,06
Grundstücke, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	22.271.477,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.271.477,68
davon Grundwert	5.312.947,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.312.947,10
Maschinen	1.277.476,08	13.154,31	0,00	0,00	174.706,12	0,00	1.115.924,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.295.620,58	152.835,05	0,00	2.300,00	56.352,52	0,00	5.394.403,11
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	5.452,00	9.075,00	0,00	-2.300,00	0,00	0,00	12.227,00

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.11.24	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	11.524.378,18	810.342,93	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	49.135,53	1.522,80	0,00	0,00
Sachanlagen	11.475.242,65	808.820,13	0,00	0,00
Grundstücke, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	6.001.676,97	513.184,72	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
Maschinen	1.089.421,87	54.437,60	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.384.143,81	241.197,81	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Kumulierte Wertberichtigungen 31.10.25
Anlagevermögen	0,00	274.630,29	0,00	12.060.090,82
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	47.832,33	0,00	2.826,00
Sachanlagen	0,00	226.797,96	0,00	12.057.264,82
Grundstücke, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	0,00	0,00	6.514.861,69
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
Maschinen	0,00	174.706,08	0,00	969.153,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	52.091,88	0,00	4.573.249,74
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 1.11.24	Buchwert 31.10.25
Anlagevermögen	17.379.132,51	16.739.593,22
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.348,82	2.825,98
Sachanlagen	17.374.783,69	16.736.767,24
Grundstücke, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	16.269.800,71	15.756.615,99
davon Grundwert	5.312.947,10	5.312.947,10
Maschinen	188.054,21	146.770,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	911.476,77	821.153,37
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	5.452,00	12.227,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	6.529.673,90	3.471.188,42	3.058.485,48	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.717.058,04	1.658.572,56	3.058.485,48	0,00
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.812.615,86	1.812.615,86	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	Passivierte Antizipationen
Verbindlichkeiten	4.592.324,16	Hypothek Baurechtseinlage	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.592.324,16	Hypothek Baurechtseinlage	0,00
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	0,00	laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrieft
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	266.809,95	266.809,95	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00

Entwicklung der
Rückstellungen

Teil 1

in EUR

	Stand 1.11.24	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.10.25
Rückstellungen	571.531,78	452.545,28	401.747,00	8.480,09	613.849,97

Entwicklung der
Rückstellungen

Teil 2

in EUR

frei

frei

frei

frei

1. Anhang

1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

1.1.2. Anlagevermögen

1.1.2.1. Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Software	4 - 5

1.1.2.2. Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
Gebäude	15	- 50
Technische Anlagen und Maschinen	3	- 20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	- 15

Die Zugänge technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von mehr als 5 Jahren werden geometrisch degressiv mit 30 % abgeschrieben.

1.1.3. Vorräte

1.1.3.1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Waren

Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe erfolgte zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

1.1.3.2. Noch nicht abrechenbare Leistungen

Die Bewertung der noch nicht abrechenbaren Leistungen erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Ist der Tageswert niedriger, erfolgte die Bewertung zu diesem.

1.1.4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

1.1.5. Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden für die temporären Differenzen der unternehmens- und steuerrechtlichen Werte angesetzt und mit 23 % Steuerabgrenzung bewertet.

1.1.6. Rückstellungen

1.1.6.1. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

Die Rückstellungen für Jubiläumsgelder werden nach finanzmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2,03 % (Vorjahr: 1,88 %), einer geplanten Gehaltssteigerung von 3,00 % (Vorjahr: 4,43 %) sowie eines Fluktuationsabschlages von 32,06 % (Vorjahr: 31,32 %) ermittelt.

1.1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.1.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben unverändert.

1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

1.2.1. Erläuterungen zur Bilanz

1.2.1.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in beiliegendem Anlagenspiegel dargestellt.

1.2.1.2. Aktive latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Aktiv 31.10.2025	Passiv 31.10.2025	Aktiv 31.10.2024	Passiv 31.10.2024
Anlagevermögen	275 107,92		224 967,37	
Geldbeschaffungskosten Invest. Darlehen	61 123,44		79 470,89	
Personalarückstellungen	87 959,23		129 630,76	
Rechnungsabgrenzungsposten		770,24	890,91	
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	424 190,59	770,24	434 959,93	0,00
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung 23 %	97 564,00	177,00	100 041,00	
Aktive/passive Saldogröße	97 387,00		100 041,00	
Latenter Steuerertrag	97 387,00		100 041,00	

1.2.1.3. Investitionszuschüsse

Die Investitionszuschüsse wurden nach der Bruttomethode als Sonderposten nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Dieser Sonderposten wird nach Maßgabe der Abschreibung bzw. des Abgangs von Vermögensgegenständen, für die der Zuschuss gewährt worden ist, ertragswirksam aufgelöst.

Investitionszuschüsse	Stand 01.11.2024	Zugang	Auflösung aufgrund Abschreibung	Auflösung aufgrund Abgang	Stand 30.10.2025
Betriebs- u. Geschäftsgebäude	1 867 758,95	0,00	88 810,26	0,00	1 778 948,69
Aussenanlagen	367,72	0,00	49,02	0,00	318,70
Maschinen	21 332,30	13 810,50	9 457,63	0,00	25 685,17
Büromaschinen	411,00	0,00	137,00	0,00	274,00
BGA	43 569,95	0,00	6 493,33	185,77	36 890,85
SUMME	1 933 439,92	13 810,50	104 947,24	185,77	1 842 117,41

1.2.1.4. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.11.2024	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.10.2025
RÜCKSTELLUNGEN					
Steuerrückstellungen					
Rückstellung für Steuern	0,00	0,00	0,00	30 789,00	30 789,00
sonstige Rückstellungen					
Rückstellung Jubiläen Ang.	81 906,91	18 347,15	0,00	15 378,98	78 938,74
Rückstellung Jubiläen Arb.	119 384,85	29 300,92	0,00	-7 259,62	82 824,31
Rückstellung Mehrarbeit					
Angestellte	5 912,84	5 912,84	0,00	3 078,33	3 078,33
Rückstellung Mehrarbeit Arbeiter	1 566,07	1 566,07	0,00	405,32	405,32
Rückstellung Sonderzahlung					
Angest.	49 077,53	49 077,53	0,00	49 462,49	49 462,49
Rückstellung Sonderzahlung					
Arbeiter	77 710,29	77 710,29	0,00	92 687,61	92 687,61
Rückstellung n.kons Urlaube					
Ang.	33 076,33	33 076,33	0,00	47 938,27	47 938,27
Rückstellung n.kons Urlaube					
Arb.	46 035,17	46 035,17	0,00	50 561,18	50 561,18
Rückstellung Feiertage					
Angestellte	853,18	853,18	0,00	756,67	756,67
Rückstellung Feiertage Arbeiter	3 571,98	3 571,98	0,00	2 657,64	2 657,64
Rückstellung Ersatzruhezeit					
Ang.	48,75	48,75	0,00	116,20	116,20
Rückstellung Ersatzruhezeit Arb.	-101,28	-101,28	0,00	1 908,50	1 908,50
Rückstellung Abschlusskosten	18 051,67	18 051,67	0,00	18 936,67	18 936,67
Sonstige Rückstellungen	134 437,49	118 296,40	8 480,09	145 128,04	152 789,04
	571 531,78	401 747,00	8 480,09	421 756,28	583 060,97
SUMME					
RÜCKSTELLUNGEN	571 531,78	401 747,00	8 480,09	452 545,28	613 849,97

1.2.1.5. Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 636 370,00).

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 4 592 324,16 (Vorjahr: EUR 5 992 163,15). Die Art der dinglichen Sicherung besteht in einer Hypothek auf der Baurechtseinlage.

1.2.1.6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind**Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen**

Zusammensetzung:

	des folgenden Geschäftsjahres EUR	der folgenden fünf Geschäftsjahre EUR
Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Pachtverträgen	9 392,11	34 374,73
Vorjahr	8 276,26	28 795,48

1.2.1.7. Haftungsverhältnisse

Die Höhe der Eventualverbindlichkeiten (Bankgarantien) zum 31.10.2025 betragen € 30 316,89 (Vorjahr € 27 960,09)

1.2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

1.3. Sonstige Angaben**1.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Ing. Lederhaas Günther	ab 27.10.2023
Dr. Michaeler Otmar	ab 27.10.2023

An die Mitglieder der Geschäftsführung wurden keine Bezüge ausbezahlt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Arbeiter	54	53
Angestellte	<u>20</u>	<u>21</u>
Gesamt	<u><u>74</u></u>	<u><u>74</u></u>

1.3.2. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung der Planai Hotel Errichtungs- und Betriebs GmbH schlägt vor, vom Bilanzgewinn 2024/2025 in Höhe von € 7 000 000,00 auf neue Rechnung vorzutragen.

1.3.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

1.3.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 9 000,00 (Vorjahr: EUR 9 000,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

Schladming, am 19.02.2026

Ing. Günther Lederhaas
Dr. Otmar Michaeler