

Schamser Heilbad Andeer AG

Geschäftsbericht 2023

Aktionärsversammlung





Inhalt

- 4 Einladung zur ordentlichen 44. Generalversammlung
- 6 Vorwort
- 8 Bilanz per 31. Dezember
- 10 Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember
- 12 Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember
- 15 Antrag über die Verwendung des Bilanzverlustes per 31. Dezember
- 16 Anträge des Verwaltungsrates zu den Traktanden
- 17 Bericht der Revisionsstelle
- 18 Eintrittszahlen von 1983–2023

Impressum

Herausgeber: Schamser Heilbad Andeer AG, Veia Granda 4, 7440 Andeer

Konzept/Gestaltung: Vinavant AG, Landquart

Bilder: Schamser Heilbad Andeer AG, Foto Design Thisis

© Schamser Heilbad Andeer (Mai 2024)

Einladung

An die Aktionäre der Schamser Heilbad Andeer AG zur
44. ordentlichen Generalversammlung auf Freitag, den 21. Juni 2024,
19.30 Uhr, in der Mehrzweckhalle der Gemeinde Andeer.

Traktanden:

1. Begrüssung und Festlegung der Aktienstimmen
2. Wahl der Stimmzähler
3. Wahl des Protokollführers
4. Genehmigung des Protokolls der GV vom 25. August 2023
5. Vorlage des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung 2023
6. Bericht der Revisionsstelle
7. Abnahme des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung 2023
8. Beschlussfassung über die Verwendung des
Geschäftsergebnisses
9. Entlastung des Verwaltungsrates
10. Wahl der Revisionsstelle
11. Mitteilungen



Wenn beim Verwaltungsrat bis zum 1. Juni 2024 kein entsprechender schriftlicher Antrag vorliegt, ist die Revisionsstelle an der GV nicht anwesend.

Das Protokoll der Generalversammlung vom 25. August 2023 und der Geschäftsbericht liegen am Geschäftssitz in Andeer zur Einsicht auf.

Bitte beachten Sie

- Das für den Versand dieser Einladung verwendete Kuvert ist als Stimmausweis anlässlich der Generalversammlung vorzuweisen.
- Mit dem Vermerk: Bevollmächtigt durch, Name der Person und ihrer Unterschrift wird es zugleich als Vollmacht entgegen-
genommen.
- Der Aktionär kann sich nur durch einen schriftlich bevollmächtigten Mitaktionär vertreten lassen.

Andeer, 15. Mai 2024

Der Präsident, Roger Caluori
Ein Mitglied, Silvio Kunfermann

Beilagen:

- Jahresrechnung und Bilanz per 31. Dezember 2023
- Anträge des Verwaltungsrates
- Bericht der Revisionsstelle



Informationen für Aktionärinnen und Aktionäre

<https://mineralbad-andeer.ch/informationen-fuer-aktionaere>

Vorwort



Roger Caluori (Präsident), Andreas Simonett, Silvio Kunfermann, Hilarius Castelberg, Markus Niederdorfer, Adrianus van Gent (Geschäftsführer), Christian Simmen

Das Jahr 2023 verlief sehr erfreulich, mit 87'138 Badeintritten verzeichneten wir das beste Ergebnis seit 2012 – nach einem «Taucher» in der Corona-Pandemie auf 46'552 Badeintritte im Jahr 2021. Am 25. August 2023 wurde das VR-Präsidium von Gion J. Fravi an Roger Caluori übergeben – die Übergabe erfolgte nahtlos.

Im Jahr 2023 wurden wie gewohnt kleinere, ordentliche Unterhaltsarbeiten durchgeführt und die Arbeiten in Zusammenhang mit dem Ersatz der Wärmepumpe abgeschlossen. Dennoch belasten ausserordentliche Energiekosten die beiliegende Jahresrechnung nochmals mit rund CHF 50'000. Das Ergebnis wäre sonst noch besser ausgefallen. Das Ebitda (Ergebnis vor Zinsen und Abschreibungen) erhöhte sich um 39 Prozent von CHF 173'398.58 auf CHF 282'144.82 und beträgt mittlerweile 18 Prozent vom Ertrag. Im Branchenvergleich liegt das Bad damit unter den Top Ten der Schweizer Bäder. Im vergangenen Jahr haben wir uns zwei Mal mit dem gesamten Verwaltungsrat ausgetauscht und uns drei Mal im Gremium des Verwaltungsratsausschusses beraten. Im Mittelpunkt standen vor allem Massnahmen im Zusammenhang mit der Übergabe des VR-Präsidioms und des ordentlichen Weiterbetriebes der Schamser Heilbad Andeer AG.

An dieser Stelle möchten wir im Namen des gesamten Verwaltungsrates allen Mitarbeitenden und Addi van Gent für ihre sehr engagierte und gute Unterstützung im abgelaufenen Geschäftsjahr ganz herzlich danken. Der Übergang von der reduzierten Betriebsentwicklung zum schlussendlich äusserst erfolgreichen Geschäftsjahr erfolgte sehr rasch. Danken möchte ich auch unserer neuen Mieterin Daniela De Steffani. Die Zusammenarbeit mit dem Team der Arztpraxis Spada verlief wie gewohnt reibungslos, und die Zusammenarbeit mit der Reha Andeer und deren Mitarbeitenden gestaltete sich ebenfalls vorbildhaft.

Einen besonderen Dank geht an an Gion J. Fravi. Er hat das Schamser Heilbad in seinen 37 Jahren als Verwaltungsrat und davon 9 Jahre als Verwaltungsratspräsident massgebend und nachhaltig geprägt. In seiner Ära wurde das Aussenbecken gebaut, was eine Verdopplung der Eintritte zur Folge hatte. Nach diesem Aufschwung im Jahr 1997 konnten die Eintritte bis im Jahr 2014 auf hohem Niveau gehalten werden, bevor ab 2013 die Nachfrage leicht zurückging. Als VR-Präsident initiierte Gion J. Fravi dann im Jahr 2016 den Umbau des Schamser Heilbad. Die Eintrittszahlen im Jahr 2023 sprechen für sich. Dank seinem grossen Engagement während der Corona-Pandemie konnte das Unternehmen die wirtschaftlich schwierige Zeit schadlos überstehen. Für seine grossen Verdienste danken wir Gion J. Fravi von Herzen und wünschen ihm im wohlverdienten «SHAAG VRP-Ruhestand» alles Gute. Den Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat danken wir für ihren Einsatz zugunsten der Schamser Heilbad Andeer AG und freuen uns auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir hoffen, dass wir Ihnen mit dem beiliegenden Jahresbericht genügend Informationen zu Ihrem Unternehmen geben können und freuen uns, Sie möglichst zahlreich an der Generalversammlung begrüessen zu dürfen. Wir werden die GV dieses Jahr wiederum in der Mehrzweckhalle der Gemeinde Andeer durchführen. Der Imbiss im Anschluss daran findet im Hotel Fravi statt.

Gion Fravi (bis August 2023), Roger Caluori (ab September 2023)
Verwaltungsratspräsidenten der Schamser Heilbad Andeer AG

Bilanz per 31. Dezember

	2023		2022	
Aktiven	CHF	%	CHF	%
Umlaufvermögen	280'447.36	5.2	411'086.64	7.5
Flüssige Mittel	209'937.46		340'796.99	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	32'970.10		57'292.85	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	24'543.00			
Aktive Rechnungsabgrenzungen	996.80		996.80	
Vorräte	12'000.00		12'000.00	
Anlagevermögen	5'090'826.00	94.8	5'044'751.00	92.5
Finanzanlagen	1'200.00		1'200.00	
Wertschriften	1'000.00		1'000.00	
Kautionen	200.00		200.00	
Sachanlagen	5'089'626.00		5'043'551.00	
Mobilien, Einrichtungen, Apparate	13'501.00		18'001.00	
EDV-Anlagen	125.00		250.00	
Immobilien	5'076'000.00		5'025'300.00	
Total Aktiven	5'371'273.36	100.0	5'455'837.64	100.0

Bilanz per 31. Dezember

Passiven	2023		2022	
	CHF	%	CHF	%
Fremdkapital	3'753'350.67	69.9	3'839'005.96	70.4
Kurzfristiges Fremdkapital	236'550.67	4.4	158'455.96	2.9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen gegenüber Dritten	76'144.57		14'234.32	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	12'688.90		11'306.08	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	100'183.20		81'381.56	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	6'284.00		6'284.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	–		205.00	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	41'250.00		45'045.00	
Langfristiges Fremdkapital	3'516'800.00	65.5	3'680'550.00	67.5
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	431'700.00		518'000.00	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten Covid-19	77'600.00		98'800.00	
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'007'500.00		1'063'750.00	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	2'000'000.00		2'000'000.00	
Eigenkapital	1'617'922.69	30.1	1'616'831.68	29.6
Aktienkapital	2'700'000.00		2'700'000.00	
Bilanzverlust	– 1'082'077.31		– 1'083'168.32	
Verlustvortrag	– 1'083'168.32		– 988'331.62	
Jahresverlust/-gewinn	1'091.01		–94'836.70	
Total Passiven	5'371'273.36	100.0	5'455'837.64	100.0

Erfolgsrechnung

	2023		2022	
Ertrag	CHF	%	CHF	%
Betriebsertrag	1'571'626.33		1'418'480.09	
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	1'492'509.62		1'342'669.53	
Erlösminderungen	- 13'400.29		- 8'304.94	
Übriger Nebenertrag (Freibad)	31'317.00		31'915.50	
Übriger Ertrag	61'200.00		52'200.00	
Betriebsertrag	1'571'626.33	100.0	1'418'480.09	100.0
Betriebsaufwand	- 1'289'481.47	- 82.0	- 1'245'081.56	- 87.8
Materialaufwand	- 95'686.94		- 89'777.99	
Personalaufwand	- 670'121.43		- 647'888.16	
Energie- und Entsorgungsaufwand	- 200'247.75		- 195'064.36	
Wäschereinigung	- 37'329.63		- 35'434.09	
Raufwand, Unterhalt	- 103'137.33		- 87'767.00	
Sachversicherungen	- 15'962.55		- 15'745.00	
Abgaben und Gebühren	- 8'804.70		- 5'049.65	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 55'830.93		- 66'667.75	
Werbeaufwand	- 71'110.39		- 70'045.17	
Betrieblicher Nebenaufwand (Freibad)	- 31'249.82		- 31'642.39	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	282'144.86	18	173'398.53	12.2
Abschreibungen / Wertberichtigungen	- 227'200.74	- 14.5	- 216'250.00	- 15.2
Abschreibungen Sachanlagen	- 227'200.74		- 216'250.00	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBITDA)	54'944.12	3.5	- 42'851.47	- 3.0

Erfolgsrechnung

	2023		2022	
	CHF	%	CHF	%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBITDA)	CHF 54'944.12	3.5	CHF -42'851.47	- 3.0
Finanzerfolg	- 42'692.61	-2.7	- 37'973.23	- 2.7
Finanzaufwand	- 42'692.61		- 37'973.23	
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	12'251.51	0.8	- 80'824.70	- 5.7
Ausserordentlicher Erfolg	3'190.50	0.2	-	-
a.o., einmaliger und periodenfremder Ertrag	3'190.50		-	
Jahresrechnung vor Steuern	15'442.01	1.0	80'824.70	- 5.7
Steuern und Abgaben	- 14'351.00	- 0.9	- 14'012.00	- 1.0
Jahresverlust-/gewinn	1'091.01	0.1	- 94'836.70	- 6.7

Anhang per 31. Dezember

	2023	2022
	CHF	CHF
1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt. Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinausgebildet werden.		
2. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
2.1 Ausserordentlicher Erfolg:		
Kanton Graubünden, Restzahlung Kurzarbeits- entschädigungen	5'512.20	0.00
diverse ausserordentliche Positionen	– 2'321.70	0.00
Total a.o. Erfolg	3'190.50	0.00
3. Nettoauflösung von stillen Reserven / Abschreibungen		
Sachanlagen: Minderabschreibungen (Basis kalkulatorische Werte)	75'000.00	85'000.00

Anhang per 31. Dezember

	2023	2022
	CHF	CHF
4. Anzahl Mitarbeiter / Personalaufwand		
Über 50 Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	nein	nein
Gesamtkosten Personalaufwand brutto	– 670'121.43	– 647'888.16
./. erhaltene Kurzarbeitsentschädigungen	5'512.20	–
In Erfolgsrechnung enthaltener Personalaufwand netto	– 664'609.23	– 647'888.16
5. Sonstige Angaben		
5.1 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	–	12'341.55
5.2 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven:		
Immobilien, Buchwert	5'076'000.00	5'025'300.00
Grundpfandbelastung (Nominalwert)	7'560'000.00	7'560'000.00
Effektive Beanspruchung (Schuldstand)	3'007'500.00	3'063'750.00

Anhang per 31. Dezember

5.3 COVID-19-Kredit

Zur Liquiditätssicherung hat die Schamser Heilbad Andeer AG am 6. April 2020 einen durch den Bund verbürgten COVID-19 Kredit in Höhe von CHF 120'000 in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde der Kredit planmässig in Höhe von CHF 21'200 amortisiert.

Derzeit sind die beanspruchten CHF 77'600 mit 1.5 % p.a. zu verzinsen. Die Zinskonditionen können jeweils per 31. März aufgrund der Vorgaben des Eidg. Finanzdepartementes an die Marktentwicklung angepasst werden. Das Unternehmen beabsichtigt, den COVID-19 Kredit im Rahmen der gewährten Laufzeit zurückzuführen.

Für die Dauer der Inanspruchnahme der COVID-19 Kredite darf das Unternehmen keine Dividende und Tantiemen ausschütten und keine Rückzahlung von Kapitaleinlagen vornehmen. Zudem bestehen weitere Restriktionen betreffend die Gewährung und Ablösung von Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften und Eigentümern.

Im Zusammenhang mit den Bestimmungen zum Kapitalverlust bzw. einer Überschuldung nach Art. 725 OR gilt der verbürgte COVID-19-Kredit im Umfang des beanspruchten Betrages (CHF 77'600) nicht als Fremdkapital.

Antrag über die Verwendung des Bilanzverlustes per 31. Dezember

	2023	2022
	CHF	CHF
Verlustvortrag Vorjahr	– 1'083'168.32	– 988'331.62
Jahresverlust/-gewinn	1'091.01	– 94'836.70
Zur Verfügung der Generalversammlung	– 1'082'077.31	– 1'083'168.32
Antrag des Verwaltungsrates:		
Verlustvortrag auf neue Rechnung	– 1'082'077.31	– 1'083'168.32
Total Bilanzverlust	– 1'082'077.31	– 1'083'168.32

Anträge des Verwaltungsrates zu den Traktanden

Der Verwaltungsrat beantragt:

4. Genehmigung des Protokolls der GV vom 25. August 2023
7. Die Jahresrechnung 2023, die bei CHF 227'200.74 verbuchten Abschreibungen mit einem Gewinn von CHF 1'091.01 abschliesst sowie den Geschäftsbericht 2023 zu genehmigen
8. Den Verlustsaldo von CHF 1'082'077.31 auf neue Rechnung vorzutragen
9. Die Verwaltung zu entlasten
10. Wiederwahl der Firma RRT AG Treuhand & Revision

Adeer, 15. Mai 2024

Der Verwaltungsrat

Bericht der Revisionsstelle



Chur, 3. April 2024

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Schamser Heilbad Andeer AG, Andeer

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Schamser Heilbad Andeer AG** für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstöße nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

RRT AG Treuhand & Revision



Christian Niederer
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Urs Nager
Revisionsexperte

RRT AG TREUHAND & REVISION
POSTSTRASSE 22
POSTFACH 645
7001 CHUR
TEL. +41 81 258 46 46
WWW.RRT.CH
CHE-107.060.038 M+W



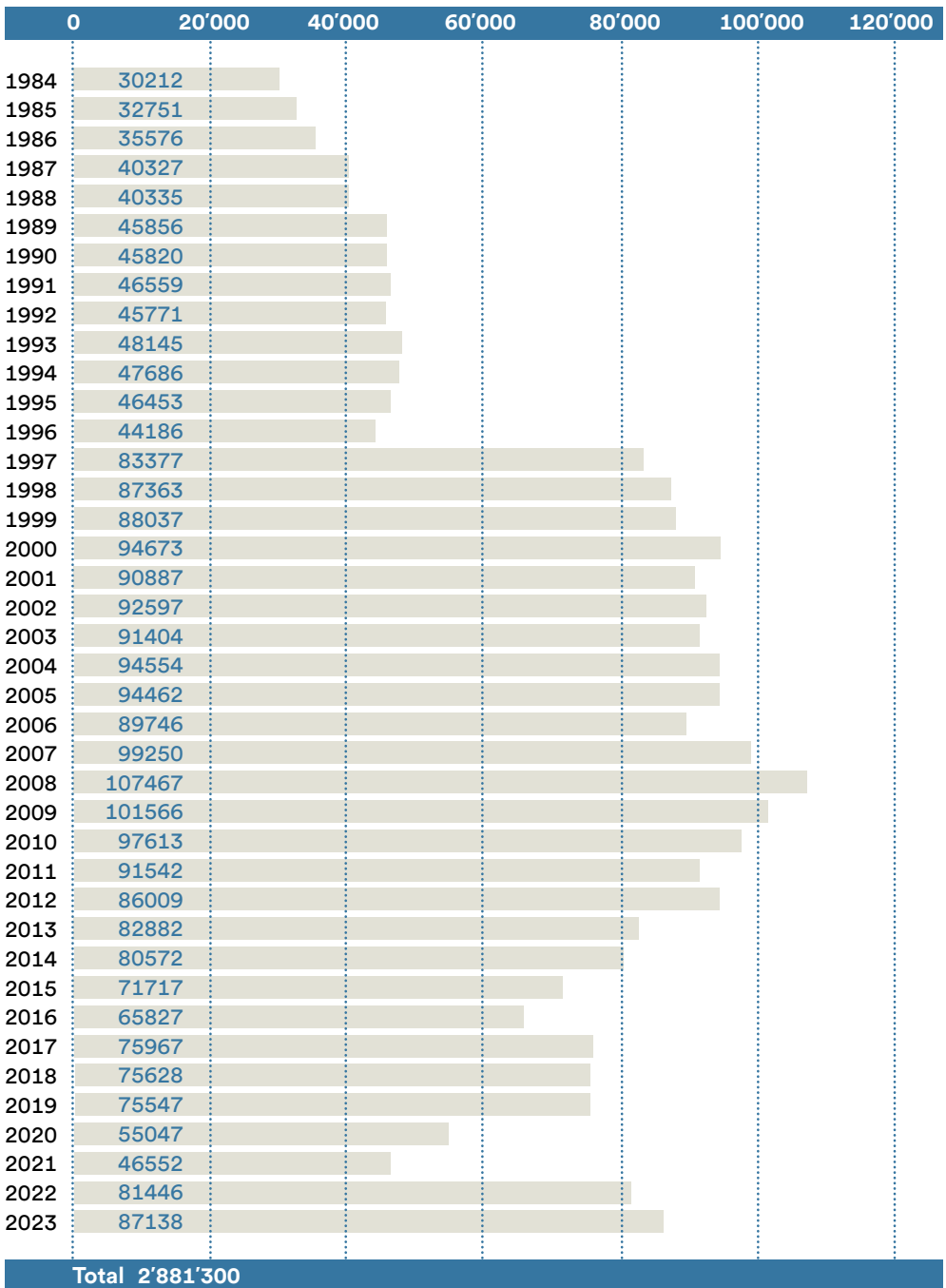
TREUHAND | SUISSE



WV LICHTENSTENSISCHE

SFM SERVICES

Eintrittszahlen von 1983–2023





Schamser Heilbad Andeer AG
Veia Granda 4
CH-7440 Andeer
Tel. +41 (0)81 661 18 78
info@mineralbad-andeer.ch
www.mineralbad-andeer.ch