

Schamser Heilbad Andeer AG

Geschäftsbericht 2024

Aktionärsversammlung





Inhalt

4	Einladung zur ordentlichen 45. 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 1984–2024

Impressum

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

Konzept/Gestaltung: Vinavant AG, Landquart

Bilder: Andrea Badrutt, Roman Eugster, Foto Design Thusis

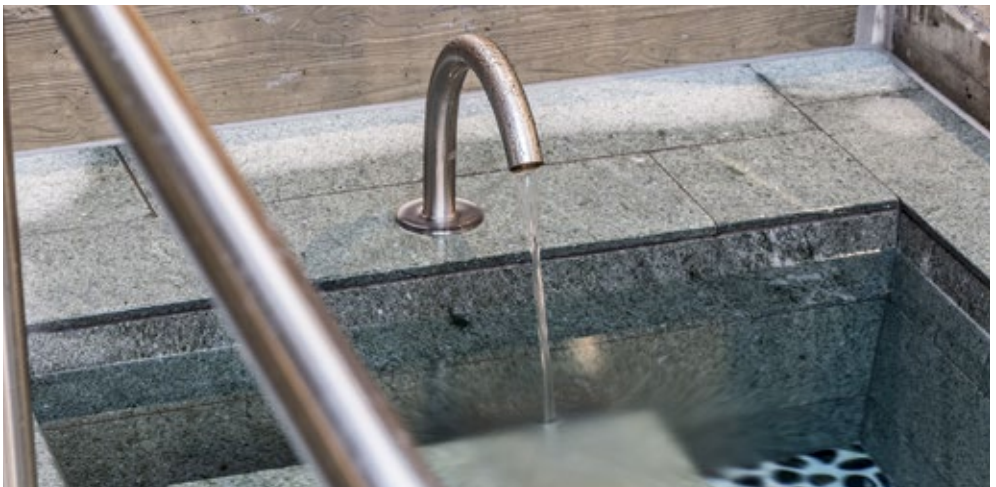
© Schamser Heilbad Andeer (Mai 2025)

Einladung

An die Aktionäre der Schamser Heilbad Andeer AG zur
45. ordentlichen Generalversammlung am Freitag, 27. Juni 2025,
19.30 Uhr, in der Mehrzweckhalle der Gemeinde Andeer.

Traktanden

1. Begrüssung und Festlegung der Aktienstimmen
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Wahl des Protokollführers
4. Genehmigung des Protokolls der GV vom 21. Juni 2024
5. Vorlage des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung 2024
6. Bericht der Revisionsstelle
7. Abnahme des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung 2024
8. Beschlussfassung über die Verwendung des
Geschäftsergebnisses
9. Entlastung des Verwaltungsrates
10. Wahl des Verwaltungsrates
 - Wahl des Verwaltungsratspräsidenten
 - Wahl der Verwaltungsratsmitglieder
11. Wahl der Revisionsstelle
12. Mitteilungen



Wenn beim Verwaltungsrat bis zum 1. Juni 2025 kein entsprechender schriftlicher Antrag vorliegt, wird an der Generalversammlung niemand der Revisionsstelle persönlich anwesend sein.

Das Protokoll der Generalversammlung vom 21. Juni 2024 und der Geschäftsbericht liegen am Geschäftssitz in Andeer zur Einsicht auf.

Bitte beachten Sie

- Der mitgelieferte Stimmausweis ist anlässlich der Generalversammlung vorzuweisen.
- Mit dem Vermerk: Bevollmächtigt durch, Name der Person und deren Unterschrift, wird er zugleich als Vollmacht entgegengenommen.
- Der Aktionär kann sich nur durch einen schriftlich bevollmächtigten Mitaktionär vertreten lassen.

Andeer, 15. Mai 2025

Der Präsident, Roger Caluori
Ein Mitglied, Silvio Kunfermann

Beilagen:

- Jahresrechnung und Bilanz per 31. Dezember 2024
- Anträge des Verwaltungsrates
- Bericht der Revisionsstelle

Die nächste Generalversammlung findet am
12. Juni 2026, 19.30 Uhr, statt.



Informationen für Aktionärinnen und Aktionäre
mineralbad-andeer.ch/aktien

Vorwort



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

Das Jahr 2024 war ein erfolgreiches Jahr. Dank unserem sehr engagierten Team und einer herzlichen und professionellen Gästebetreuung konnten wir mit 96'533 Eintritten das fünftbeste Ergebnis verzeichnen seit der Eröffnung des Mineralbads Andeer im Jahr 1982. Erfreulicherweise konnten wir den Aufwärtstrend der letzten zwei Jahre bestätigen. Die Eintritte 2023 wurden um 9.7% übertroffen. Dank der Zunahme der Eintritte sowie einer guten Kostenkontrolle konnte das Jahr 2024 auch finanziell erfolgreich abgeschlossen werden. Der Betriebsertrag stieg im Vergleich zum Vorjahr um 14.4% auf CHF 1'836'118.31. Durch die Zunahme der Badegäste mussten zusätzliche Arbeitsstunden geleistet werden. Entsprechend sind die Personalkosten gestiegen und der Betriebsaufwand fiel um rund CHF 55'216 höher aus als im Vorjahr.

Während der Schliessungswoche im Dezember 2024 wurde die Sandfilteranlage des Innenbeckens revidiert. Im Weiteren konnten

unter dem Jahr alle notwendigen technischen Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden. Von grösseren Reparaturen wurden wir glücklicherweise verschont. Folglich hielt sich der Unterhaltsaufwand auf dem Niveau des Vorjahres. Das Ebitda (Ergebnis vor Zinsen und Abschreibungen) konnte von 18% auf 26.8% erhöht werden und beträgt CHF 491'420.13. Das ist im Branchenvergleich ein Spitzenwert. Unterm Strich durften wir das Jahr 2024 mit einem Jahresgewinn von CHF 194'813.47 abschliessen.

Im Namen des gesamten Verwaltungsrats spreche ich einen besonderen Dank an unsere Mitarbeitenden aus, die täglich mit viel Einsatz und Leidenschaft unsere Gäste betreuen und die Basis unseres Erfolgs bilden!

Die Zusammenarbeit mit unseren Partnern und Mietern ist ebenso erfreulich und bietet dem Mineralbad Andeer gute Synergien. Wir danken der Reha Andeer, Daniela De Steffani von Jela Kosmetik und dem Team der Arztpraxis Spada für die Kooperation.

Der Verwaltungsrat hat im Jahr 2024 fünf Sitzungen abgehalten. Im Mittelpunkt standen verschiedene Schnittstellenthemen mit der Gemeinde und der Region. Insbesondere die Tätigkeiten rund um San Bernardino verfolgen wir aufmerksam. Den Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat danke ich für ihr Engagement für die Schamser Heilbad Andeer AG und freue mich auf eine weitere gute Zusammenarbeit.

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, im Namen des gesamten Verwaltungsrats bedanke ich mich bei Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen und wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen des beiliegenden Jahresberichts. Wir hoffen, Sie zahlreich an der Generalversammlung begrüssen zu dürfen. Die Versammlung findet wiederum in der Mehrzweckhalle der Gemeinde Andeer statt. Im Anschluss sind Sie herzlich zu einem Imbiss im Hotel Post eingeladen.

Roger Caluori
Verwaltungsratspräsident Schamser Heilbad Andeer AG

Bilanz per 31. Dezember

	2024		2023	
Aktiven	CHF	%	CHF	%
Umlaufvermögen	481'191.83	9.0	280'447.36	5.2
Flüssige Mittel	415'956.51		209'937.46	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	30'569.62		32'970.10	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	11'416.80		24'543.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	11'248.90		996.80	
Vorräte	12'000.00		12'000.00	
Anlagevermögen	4'879'761.00	91.0	5'090'826.00	94.8
Finanzanlagen	1'200.00		1'200.00	
Wertschriften	1'000.00		1'000.00	
Kautionen	200.00		200.00	
Sachanlagen	4'878'561.00		5'089'626.00	
Mobilien, Einrichtungen, Apparate	8'501.00		13'501.00	
EDV-Anlagen	60.00		125.00	
Immobilien	4'870'000.00		5'076'000.00	
Total Aktiven	5'360'952.83	100.0	5'371'273.36	100.0

Bilanz per 31. Dezember

	2024		2023	
Passiven	CHF	%	CHF	%
Fremdkapital	3'548'216.67	66.2	3'753'350.67	69.9
Kurzfristiges Fremdkapital	213'916.67	4.0	236'550.67	4.4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen gegenüber Dritten	40'462.18		76'144.57	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	–		12'688.90	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	112'844.24		100'183.20	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)			6'284.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	35'360.25		–	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	25'250.00		41'250.00	
Langfristiges Fremdkapital	3'334'300.00	62.2	3'516'800.00	65.5
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	345'400.00		431'700.00	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten Covid-19	56'400.00		77'600.00	
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten gegenüber Dritten	932'500.00		1'007'500.00	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	2'000'000.00		2'000'000.00	
Eigenkapital	1'812'736.16	33.8	1'617'922.69	30.1
Aktienkapital	2'700'000.00		2'700'000.00	
Bilanzverlust	– 887'263.84		– 1'082'077.31	
Verlustvortrag	– 1'082'077.31		– 1'083'168.32	
Jahresverlust/-gewinn	194'813.47		1'091.01	
Total Passiven	5'360'952.83	100.0	5'371'273.36	100.0

Erfolgsrechnung

	2024		2023	
Ertrag	CHF	%	CHF	%
Betriebsertrag	1'836'118.31		1'571'626.33	
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	1'752'278.57		1'492'509.62	
Erlösminderungen	– 12'803.01		– 13'400.29	
Übriger Nebenertrag (Freibad)	35'442.75		31'317.00	
Übriger Ertrag	61'200.00		61'200.00	
Betriebsertrag	1'836'118.31	100.0	1'571'626.33	100.0
Betriebsaufwand	– 1'344'698.18	– 73.2	– 1'289'481.47	– 82.0
Materialaufwand	– 91'852.05		– 95'686.94	
Personalaufwand	– 725'086.74		– 670'121.43	
Energie- und Entsorgungsaufwand	– 193'034.84		– 200'247.75	
Wäschereinigung	– 40'589.09		– 37'329.63	
Raumaufwand, Unterhalt	– 107'910.94		– 103'137.33	
Sachversicherungen	– 18'724.10		– 15'962.55	
Abgaben und Gebühren	– 9'715.15		– 8'804.70	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	– 57'051.03		– 55'830.93	
Werbeaufwand	– 65'361.47		– 71'110.39	
Betrieblicher Nebenaufwand (Freibad)	– 35'372.77		– 31'249.82	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	491'420.13	26.8	282'144.86	18.0
Abschreibungen / Wertberichtigungen	– 234'938.36	– 12.8	– 227'200.74	– 14.5
Abschreibungen Sachanlagen	– 234'938.36		– 227'200.74	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	256'481.77	14.0	54'944.12	3.5

Erfolgsrechnung

	2024		2023	
	CHF	%	CHF	%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	256'481.77	14.0	54'944.12	3.5
Finanzerfolg	– 42'959.05	-2.3	– 42'692.61	-2.7
Finanzaufwand	– 42'959.05		– 42'692.61	
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	213'522.72	11.6	12'251.51	0.8
Ausserordentlicher Erfolg	2'390.30	0.13	3'190.50	0.2
a.o., einmaliger und periodenfremder Ertrag	2'390.30		3'190.50	
Jahresrechnung vor Steuern	215'913.02	11.8	15'442.01	1.0
Steuern und Abgaben	– 21'099.55	– 1.1	– 14'351.00	– 0.9
Jahresverlust-/gewinn	194'813.47	10.6	1'091.01	0.1

Anhang per 31. Dezember

	2024	2023
	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
Rückerstattung BVG-Beiträge Vorperioden	3'365.50	–
diverse ausserordentliche Positionen	– 975.20	– 2'321.70
Total a.o. Erfolg	2'390.30	3'190.50
3. Nettoauflösung von stillen Reserven / Abschreibungen		
Sachanlagen: Minderabschreibungen (Basis kalkulatorische Werte)	65'000.00	75'000.00

Anhang per 31. Dezember

	2024	2023
	CHF	CHF
4. Anzahl Mitarbeiter / Personalaufwand		
Über 50 Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	nein	nein
Gesamtkosten Personalaufwand brutto	– 725'086.74	– 670'121.43
./. erhaltene Kurzarbeitsentschädigungen	–	5'512.20
In Erfolgsrechnung enthaltener Personalaufwand netto	– 725'086.74	– 664'609.23
5. Sonstige Angaben		
5.1 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	–	–
5.2 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Immobilien, Buchwert	4'870'000.00	5'076'000.00
Grundpfandbelastung (Nominalwert)	7'560'000.00	7'560'000.00
Effektive Beanspruchung (Schuldstand)	2'932'500.00	3'007'500.00

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 2024 wurde der Kredit planmässig in Höhe von CHF 21'200 amortisiert.

Derzeit sind die beanspruchten CHF 56'400 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 56'400) nicht als Fremdkapital.

Antrag über die Verwendung des Bilanzverlustes per 31. Dezember

	2024	2023
	CHF	CHF
Verlustvortrag Vorjahr	–1'082'077.31	– 1'083'168.32
Jahresverlust/-gewinn	194'813.47	1'091.01
Zur Verfügung der Generalversammlung	– 887'263.84	– 1'082'077.31
Antrag des Verwaltungsrates		
Verlustvortrag auf neue Rechnung	– 887'263.84	– 1'082'077.31
Total Bilanzverlust	– 887'263.84	– 1'082'077.31

Anträge des Verwaltungsrates zu den Traktanden

Der Verwaltungsrat beantragt:

4. Genehmigung des Protokolls der GV vom 21. Juni 2024
7. Die Jahresrechnung 2024, die bei CHF 234'938.36 verbuchten Abschreibungen mit einem Gewinn von CHF 194'813.47 abschliesst sowie den Geschäftsbericht 2024 zu genehmigen
8. Den Verlustsaldo von CHF 887'263.84 auf neue Rechnung vorzutragen
9. Die Verwaltung zu entlasten
10. a) zur Wiederwahl als Verwaltungsratspräsident,
Herr Roger Caluori
b) zur Wiederwahl in den Verwaltungsrat:
Herr Silvio Kunfermann, Herr Andreas Simonett,
Herr Hilarius Castelberg, Herr Christian Simmen,
Herr Markus Niederdorfer
11. Wiederwahl der Firma RRT AG Treuhand & Revision

Andeer, 15. Mai 2025

Der Verwaltungsrat

Bericht der Revisionsstelle



Chur, 26. März 2025

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 2024 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 sowie der Antrag über den Vortrag des Bilanzverlusts auf neue Rechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

RRT AG Treuhand & Revision



Christian Niederer
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Urs Nager
Revisionsexperte

RRT AG Treuhand & Revision
Poststrasse 22 rrt.ch
Postfach 645 Tel. +41 81 258 46 46
7001 Chur CHE-107.060.038 MwSt



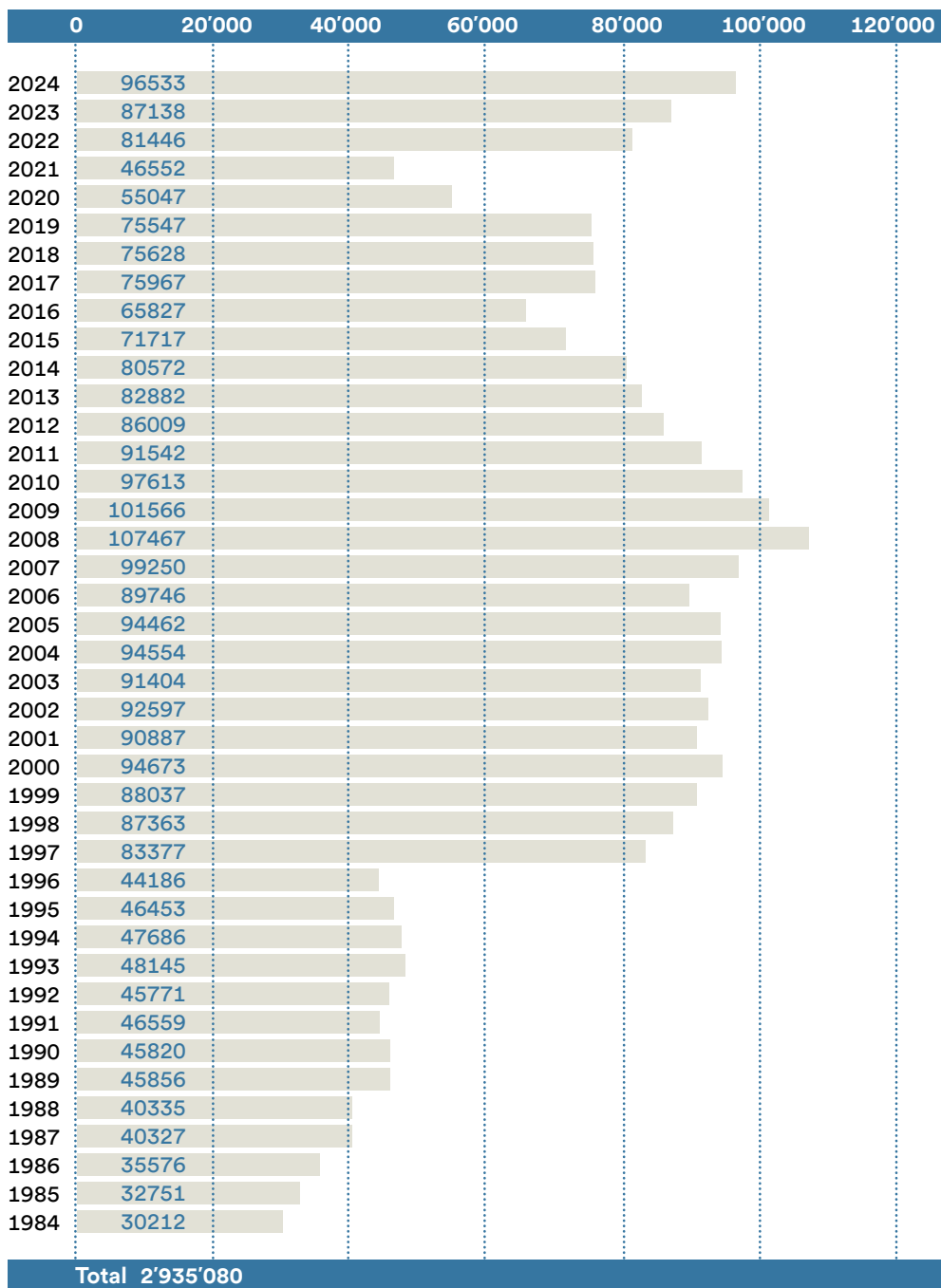
TREUHAND SUISSE



WAV LICHTENTRACHE

FAH SERVICES

Eintrittszahlen von 1984–2024





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