

Schamser Heilbad Andeer AG

Geschäftsbericht 2025

Aktionärsversammlung





Inhalt

- 4 Einladung zur ordentlichen 46. 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 1985–2025

Impressum

Herausgeber: Schamser Heilbad Andeer AG, Veia Granda 4, 7440 Andeer
Konzept/Gestaltung: Vinavant AG, Landquart
Bilder: Alice Das Neves, Foto Design Thusis
© Schamser Heilbad Andeer AG (Mai 2026)

Einladung

An die Aktionäre der Schamser Heilbad Andeer AG zur
46. ordentlichen Generalversammlung am Freitag, 12. Juni 2026,
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 27. Juni 2025
5. Vorlage des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung 2025
6. Bericht der Revisionsstelle
7. Abnahme des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung 2025
8. Beschlussfassung über die Verwendung des
Geschäftsergebnisses
9. Entlastung des Verwaltungsrates
10. Wahl der Revisionsstelle
11. Mitteilungen



Wenn beim Verwaltungsrat bis zum 1. Juni 2026 kein entsprechender schriftlicher Antrag vorliegt, wird an der Generalversammlung niemand der Revisionsstelle persönlich anwesend sein.

Das Protokoll der Generalversammlung vom 27. Juni 2025 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 2026

Der Präsident, Roger Caluori
Ein Mitglied, Silvio Kunfermann

Beilagen:

- Jahresrechnung und Bilanz per 31. Dezember 2025
- Anträge des Verwaltungsrates
- Bericht der Revisionsstelle

Die nächste Generalversammlung findet am
4. Juni 2027, 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 2025 war für die Schamser Heilbad Andeer AG ein Jahr von Stabilität und Weiterentwicklung. Mit 96'142 Eintritten konnte die 96tausender Grenze erneut überschritten werden (lediglich 4% unter dem Vorjahr) und zählt damit zu den stärksten Jahren der Geschichte. Nach dem erfolgreichen Jahr 2024 war die Aufgabe, sowohl die guten Eintrittszahlen zu bestätigen wie auch Qualität und Kundenzufriedenheit auf hohem Niveau zu halten.

In wirtschaftlicher Hinsicht stabilisiert sich das Heilbad weiterhin, der EBITDA liegt bei soliden 22.3%. Mit einem Betriebsertrag von CHF 1'814'729.47 liegen wir nur leicht (1.2%) unter dem Vorjahr.

Der erhöhte Betriebsaufwand von 5% ist begründet. Zum einen mussten Personalausfälle kompensiert werden, was immer zu einem Mehraufwand führt, zum anderen wurden im Vorjahr (2024) Rückerstattungen von Lohnersatzleistungen gutgeschrieben, welche den direkten Personalkostenvergleich nun leicht verzerren. Im Berichtsjahr wurden die Holz-Dreigelenkbinder des Hallenbades repariert, inklusive Korrosionsschutz. Auch mussten zwei Umwälzpumpen sowie die Drehkreuze für die Ein- und Austrittsteuerung ersetzt werden.

Dies schlägt sich in den Energie- und Entsorgungskosten wie auch im Unterhaltsaufwand nieder. Während der Schliessungswoche konnten erneut viele technische Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden. Zum Schluss resultiert der erhöhte Werbeaufwand auf die gelungene Teilnahme an der Gewerbeausstellung MUMA.

Unter dem Strich konnte das Jahr 2025 mit einem sehr guten Jahresgewinn von CHF 88'137.42 abgeschlossen werden, womit sich der Verlustvortrag auf die neue Rechnung weiter reduziert. Die stabile finanzielle Situation ist eine wichtige Grundlage, um die Schamser Heilbad Andeer AG weiterzuentwickeln.

Der Verwaltungsrat bedankt sich herzlich bei allen Mitarbeitenden. Denn hinter diesen Zahlen steckt nicht nur Fortschritt, sondern vor allem eines: das tägliche, herzliche Engagement des ganzen Personals.

Die bewährte Zusammenarbeit mit unseren Partnern und Mietern ist nach wie vor sehr erfreulich und schafft für das Mineralbad Andeer optimale Synergieeffekte. Wir danken der Reha Andeer, Daniela De Steffani von Jela Kosmetik und dem Team der Arztpraxis Spada für die gelungene Kooperation.

An den fünf Verwaltungsratssitzungen wurde konstruktiv diskutiert, entwickelt und entschieden. Den Kollegen im Verwaltungsrat danke ich für ihre hohe Professionalität und die angenehme Zusammenarbeit.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir schätzen Ihr Vertrauen in unsere Arbeit sehr. Der gesamte Verwaltungsrat wünscht Ihnen viel Freude bei der Durchsicht des vorliegenden Berichts. Wir hoffen, Sie zahlreich an der Generalversammlung begrüßen zu dürfen. Die Versammlung findet auch in diesem Jahr in der Mehrzweckhalle der Gemeinde Andeer statt. Im Anschluss sind Sie herzlich zu einem Nachtessen im Hotel Fravi eingeladen.

Wir schauen motiviert nach vorne und setzen alles daran, unsere Gäste mit Leidenschaft und Qualität zu erfreuen.

Roger Caluori
Verwaltungsratspräsident Schamser Heilbad Andeer AG

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2025		2024	
	CHF	%	CHF	%
Umlaufvermögen	594'527.04	11.2	481'191.83	9.0
Flüssige Mittel	530'994.59		415'956.51	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	27'594.30		30'569.62	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	21'244.05		11'416.80	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'694.10		11'248.90	
Vorräte	12'000.00		12'000.00	
Anlagevermögen	4'693'702.00	88.8	4'879'761.00	91.0
Finanzanlagen	1'200.00		1'200.00	
Wertschriften	1'000.00		1'000.00	
Kautionen	200.00		200.00	
Sachanlagen	4'692'502.00		4'878'561.00	
Mobilien, Einrichtungen, Apparate	5'501.00		8'501.00	
EDV-Anlagen	1.00		60.00	
Immobilien	4'687'000.00		4'870'000.00	
Total Aktiven	5'288'229.04	100.0	5'360'952.83	100.0

Bilanz per 31. Dezember

Passiven	2025		2024	
	CHF	%	CHF	%
Fremdkapital	3'387'355.46	64.1	3'548'216.67	66.2
Kurzfristiges Fremdkapital	235'555.46	4.5	213'916.67	4.0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen gegenüber Dritten	14'967.15		40'462.18	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)				
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	149'758.11		112'844.24	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	6'284.00			
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	38'447.22		35'360.25	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	26'098.98		25'250.00	
Langfristiges Fremdkapital	3'151'800.00	59.6	3'334'300.00	62.2
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	259'100.00		345'400.00	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten Covid-19	35'200.00		56'400.00	
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten gegenüber Dritten	857'500.00		932'500.00	
gegenüber Aktionären (Gemeinde)	2'000'000.00		2'000'000.00	
Eigenkapital	1'900'873.58	35.9	1'812'736.16	33.8
Aktienkapital	2'700'000.00		2'700'000.00	
Bilanzverlust	- 799'126.42		- 887'263.84	
Verlustvortrag	- 887'263.84		- 1'082'077.31	
Jahresverlust/-gewinn	88'137.42		194'813.47	
Total Passiven	5'288'229.04	100.0	5'360'952.83	100.0

Erfolgsrechnung

	2025		2024	
Ertrag	CHF	%	CHF	%
Betriebsertrag	1'814'729.47		1'836'118.31	
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	1'738'309.18		1'752'278.57	
Erlösminderungen	– 15'678.16		– 12'803.01	
Übriger Nebenertrag (Freibad)	30'898.45		35'442.75	
Übriger Ertrag	61'200.00		61'200.00	
Betriebsertrag	1'814'729.47	100.0	1'836'118.31	100.0
Betriebsaufwand	– 1'410'040.95	– 77.7	– 1'344'698.18	– 73.2
Materialaufwand	– 85'984.15		– 91'852.05	
Personalaufwand	– 760'222.58		– 725'086.74	
Energie- und Entsorgungsaufwand	– 213'944.38		– 193'034.84	
Wäschereinigung	– 36'750.46		– 40'589.09	
Raufwand, Unterhalt	– 123'306.31		– 107'910.94	
Sachversicherungen	– 17'221.70		– 18'724.10	
Abgaben und Gebühren	– 11'246.65		– 9'715.15	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	– 54'734.09		– 57'051.03	
Werbeaufwand	– 75'859.17		– 65'361.47	
Betrieblicher Nebenaufwand (Freibad)	– 30'771.46		– 35'372.77	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	404'688.52	22.3	491'420.13	26.8
Abschreibungen / Wertberichtigungen	– 250'398.63	– 13.8	– 234'938.36	– 12.8
Abschreibungen Sachanlagen	– 250'398.63		– 234'938.36	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	154'289.89	8.5	256'481.77	14.0

Erfolgsrechnung

	2025		2024	
	CHF	%	CHF	%
Übertrag Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	154'289.89	8.5	256'481.77	14.0
Finanzerfolg	- 37'080.47	-2.0	- 42'959.05	-2.3
Finanzaufwand	- 37'080.47		- 42'959.05	
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	117'209.42	6.5	213'522.72	11.6
Ausserordentlicher Erfolg a.o., einmaliger und periodenfremder Ertrag	-	-	2'390.30	0.13
	-		2'390.30	
Jahresrechnung vor Steuern	117'209.42	6.5	215'913.02	11.8
Steuern und Abgaben	- 29'072.00	- 1.6	- 21'099.55	- 1.1
Jahresverlust-/gewinn	88'137.42	4.9	194'813.47	10.6

Anhang per 31. Dezember

	2025	2024
	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	–	–
Rückerstattung BVG-Beiträge Vorperioden	–	3'365.50
diverse ausserordentliche Positionen	–	– 975.20
Total a.o. Erfolg	–	2'390.30
3. Nettoauflösung von stillen Reserven / Abschreibungen		
Sachanlagen: Minderabschreibungen (Basis kalkulatorische Werte), rd.	37'000.00	65'000.00

Anhang per 31. Dezember

	2025	2024
	CHF	CHF
4. Anzahl Mitarbeiter		
Über 50 Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	nein	nein
5. Sonstige Angaben		
5.1 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	13'301.10	–
5.2 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Immobilien, Buchwert	4'687'000.00	4'870'000.00
Grundpfandbelastung (Nominalwert)	7'560'000.00	7'560'000.00
Effektive Beanspruchung (Schuldstand)	2'857'500.00	2'932'500.00

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 2025 wurde der Kredit planmässig in Höhe von CHF 21'200 amortisiert.

Per 31. Dezember sind die beanspruchten CHF 35'200 mit 0.25% 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 35'200) nicht als Fremdkapital.

Antrag über die Verwendung des Bilanzverlustes per 31. Dezember

	2025	2024
	CHF	CHF
Verlustvortrag Vorjahr	– 887'263.84	– 1'082'077.31
Jahresverlust/-gewinn	88'137.42	194'813.47
Zur Verfügung der Generalversammlung	– 799'126.42	– 887'263.84
Antrag des Verwaltungsrates		
Verlustvortrag auf neue Rechnung	– 799'126.42	– 887'263.84
Total Bilanzverlust	– 799'126.42	– 887'263.84

Anträge des Verwaltungsrates zu den Traktanden

Der Verwaltungsrat beantragt:

4. Genehmigung des Protokolls der GV vom 27. Juni 2025
7. Die Jahresrechnung 2025, die bei CHF 250'398.63 verbuchten Abschreibungen mit einem Gewinn von CHF 88'137.42 abschliesst, sowie den Geschäftsbericht 2025 zu genehmigen
8. Den Verlustsaldo von CHF 799'126.42 auf neue Rechnung vorzutragen
9. Die Verwaltung zu entlasten
10. Wiederwahl der Firma RRT AG Treuhand & Revision

Andeer, 15. Mai 2026

Der Verwaltungsrat

Bericht der Revisionsstelle



Chur, 7. April 2026

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 2025 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 rrt.ch
Postfach 645 Tel. +41 81 258 46 46
7001 Chur CHE-107.060.038 MwSt



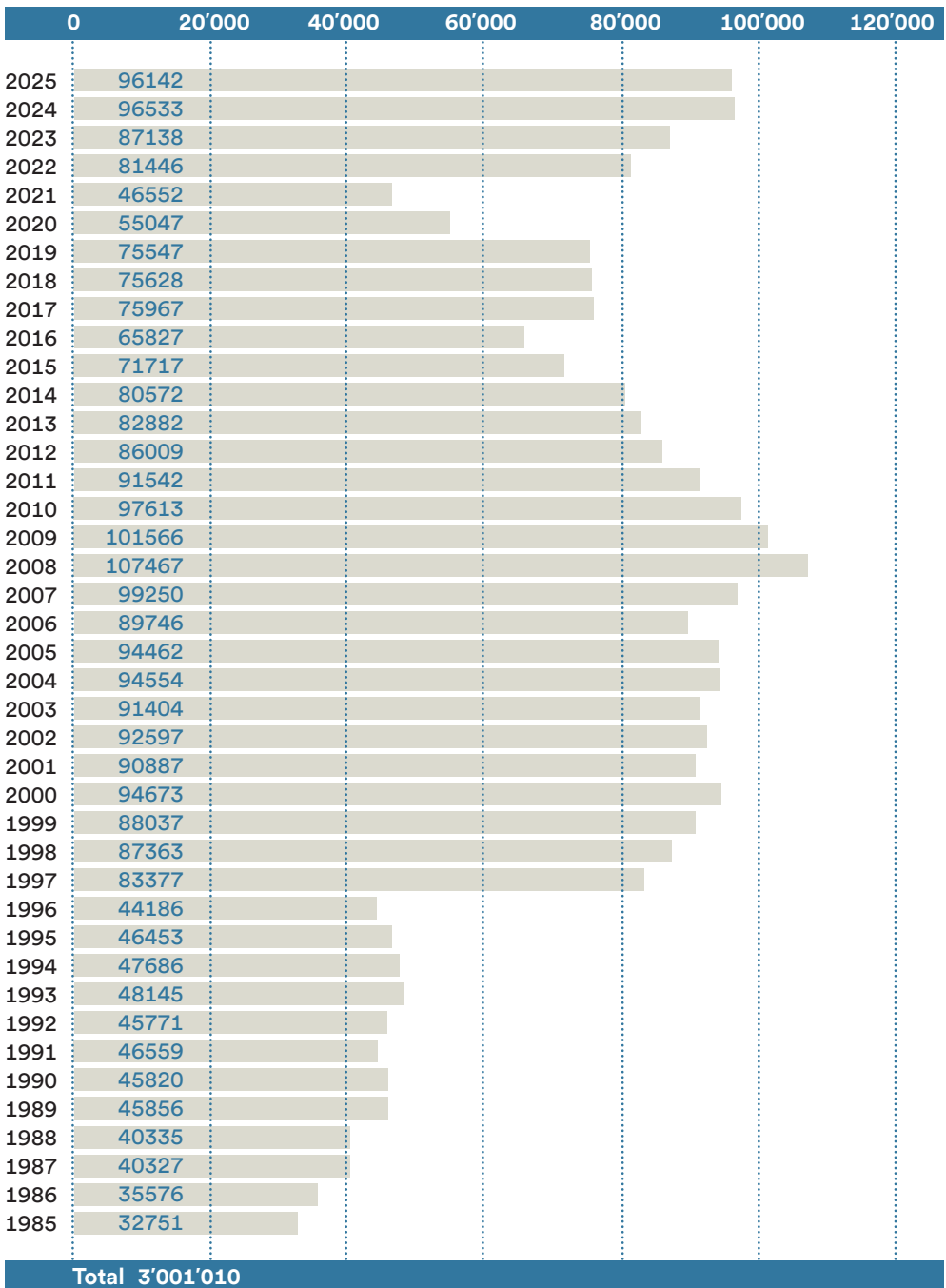
TREUHAND | SUISSE



WAV LICHTENSTEINISCHE

FMH SERVICES

Eintrittszahlen von 1985–2025





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