



hofweissbad
appenzell und gesundheit

Geschäftsbericht 2015





Inhalt

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung	4
Traktandenliste	4
Jahresbericht des Präsidenten	6
Organe der Hof Weissbad AG	13
Organisation	16
Wichtiges in Kürze	17
Bilanz per 31. Dezember 2015	18
Erfolgsrechnung vom 1. Januar – 31. Dezember 2015	20
Anhang – Angewandte Grundsätze	21
Anhang – Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen	22
Anlagespiegel per 31. Dezember 2015	23
Geldflussrechnung 2009 bis 2015	24
Umsatz, Reingewinn und Abschreibungen (grafische Darstellung)	25
Bericht der Revisionsstelle	26
Miller & Maranta – unsere Architekten	28

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung der Hof Weissbad AG, Weissbad

Donnerstag, 7. April 2016, 17.00 Uhr, in der Dreifach-Turnhalle Gringel, Appenzell (Nähe Bahnhof)

1. Feststellung der Stimmrechte und Wahl der Stimmentzähler

2. Abnahme des Geschäftsberichtes 2015

Antrag des Verwaltungsrates: Gutheissung des Geschäftsberichtes

3. Abnahme der Jahresrechnung 2015 und Bericht der Revisionsstelle

a) Bericht der Revisionsstelle

b) Genehmigung der Jahresrechnung 2015

Antrag: Die Jahresrechnung, einen Gewinn von CHF 228 082.83 ausweisend, sei zu genehmigen

4. Verwendung des Bilanzgewinnes

4.1 Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt, den verfügbaren Bilanzgewinn 2015 von CHF 498 088.99 der Hof Weissbad AG, bestehend aus:

Gewinnvortrag gemäss GV vom 16. April 2015	CHF	255 912.56
Nicht ausbezahlte Dividenden auf eigene Aktien	CHF	14 093.60
Unternehmenserfolg 2015	CHF	228 082.83
Zur Verfügung der Generalversammlung	CHF	498 088.99
Sei wie folgt zu verwenden:		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	CHF	-11 500.00
Dividende (2% des Nennwertes)	CHF	-264 650.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	221 938.99

Erläuterungen:

Ausschüttungen können in Form von Dividendenzahlungen oder Nennwertrückzahlungen erfolgen. Durch die vorsichtige Finanzpolitik des Verwaltungsrates konnte das Aktienkapital von ursprünglich CHF 16 750 000.– auf CHF 13 232 500.– oder von CHF 1 000.– auf CHF 790.– pro Aktie herungesetzt werden. Das Ergebnis ermöglicht es dem Verwaltungsrat, eine Dividende von 2 % auszurichten. Mit dieser Massnahme möchte die Gesellschaft ihre Aktionäre am zweitbesten Umsatzergebnis der Geschichte partizipieren lassen und gleichzeitig den Dank für die jahrelange Treue aussprechen.

5. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates
Antrag: Die Mitglieder des Verwaltungsrates seien in globo für das Geschäftsjahr 2015 zu entlasten.
6. Wiederwahl der Revisionsstelle
7. Allfälliges
8. Abendessen, Unterhaltungsprogramm und Barbetrieb



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Unserem Aktionärsbrief vom Oktober 2015 entnahmen Sie bereits zahlreiche Informationen, die wir mit dem vorliegenden Jahresbericht noch ergänzen und vertiefen.

Zunächst zum Geschäftsgang: Wir verzeichneten in den ersten drei Monaten einen etwas harzigen Start. Dank dem schönen Herbst und dem starken Dezember war es aber möglich, einen grossen Teil des Umsatzrückganges wieder wettzumachen. Das Gesundheitszentrum trug wesentlich dazu bei. Es erwirtschaftete ein ausgezeichnetes Ergebnis mit über sieben Millionen Franken Umsatz (brutto, vor internen Verrechnungsleistungen an das Hotel).

Einen ausserordentlichen kulturellen Beitrag leistete auch die viel beachtete Dekoration mit Sujets aus dem Ausserrhoder Brauch des Silvesterchlausens. Die aussergewöhnlichen Exponate und die feinfühlig gestalteten lockten um den Jahreswechsel während fünf Wochen zusätzliche Interessierte und Gäste ins Weissbad. Derartige ergänzende Aktivitäten prägen die Grundstimmung unseres Hauses: Wir strengen uns stets an, um Besonderes zu bieten. So dürfen wir das zweitbeste Umsatzergebnis verzeichnen, das deutlich über 20 Millionen Franken liegt – ein Resultat, das uns mit Blick auf die Ausgangslage anfangs 2015 glücklich und dankbar stimmt und uns weiter anspricht.

Der leichte Auslastungsrückgang bei der Zimmerbelegung von 95 auf 92 Prozent darf noch immer als Spitzenergebnis interpretiert werden. Dennoch sahen wir uns veranlasst, aufgrund verschiedener Kenndaten nach den Ursachen der Rückgänge bei Auslastung und Umsatz zu suchen. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- › Starker Franken, schwacher Euro: Abwanderung der Gäste nach Vorarlberg (Bregenzer Wald), Tirol und Südtirol.
- › Stammgäste buchen kürzere Aufenthalte, weniger ganze Wochen.
- › Gäste buchen vermehrt Last-Minute und profitieren von günstigeren Preisen.
- › Gäste buchen über Reservierungsplattformen, wodurch höhere Kommissionen entstehen.

Die leichten Rückgänge haben also erkennbare Ursachen. Wir stellen zudem fest, dass viele Mitbewerber im In- und Ausland in den letzten Jahren ihre Infrastruktur deutlich verbessert haben oder neue Einrichtungen demnächst in Betrieb nehmen werden. Wir kommen nicht darum herum, unser Hotel und Gesundheitszentrum ebenfalls wieder auf den neusten Stand zu bringen. Nur so können wir unsere führende Stellung sichern. Welche Massnahmen wir ergreifen möchten, schildern wir im Abschnitt mit dem Titel «strategische Massnahmen».

Betriebliche Erfolge und Auszeichnungen 2015

- › Christian Lienhard wurde am 18. September mit dem Unternehmerpreis der Hans-Huber-Stiftung ausgezeichnet. Damit wurde unser Hoteldirektor zusammen mit unseren weiteren Ausbildnern dafür geehrt, dass sie – ganz im Sinne des dualen schweizerischen Bildungssystems – eine herausragende Bildungsstätte geschaffen und erhalten haben. Weit über 150 Lernende, die meisten von ihnen aus dem Appenzellerland, sind bisher in unserem Unternehmen in das Berufsleben eingeführt worden. Dies war und ist nur möglich dank dem uneigennütigen Engagement unserer Mitarbeitenden, die den Zusatzaufwand nicht scheuen und denen die Lehrlingsausbildung am Herzen liegt. Dies verdient Respekt und herzliche Anerkennung.
- › Käthi Fässler, unsere Küchenchefin, konnte die 16 Punkte im Restaurantführer Gault Millau erfolgreich verteidigen. Diese Leistung verdient ebenfalls besondere Anerkennung – auch im Wissen darum, dass für die drei Restaurants täglich über 130 Abendessen angerichtet werden. Käthi Fässler gelingt es dabei, die Qualität konstant und zuverlässig hoch zu halten.
- › Folgende Rangierungen widerspiegeln die professionelle Qualität und die Leistungsbereitschaft aller unserer Mitarbeiterinnen und

Mitarbeiter: Bestes **** Wellnesshotel der Schweiz (Sonntags-Zeitung); Nr. 3 beim Swiss Arbeitgeber-Award (Bilanz); 3. Rang unter den Top 10 der Schweiz auf holidaycheck.ch.

Strategische Arbeiten

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben im Herbst-Seminar entschieden, in welchem Zeitraum und nach welchen Grundsätzen die sich in Planung befindenden Bauprojekte ausgeführt werden. Unsere oberste Maxime ist es, sämtliche Erneuerungen und Neubauten so zu gestalten, dass die gute Wirtschaftlichkeit des Unternehmens erhalten bleibt. Reine Zweckbauten könnten diese Vorgabe nicht erfüllen. Nötig ist aus unserer Sicht eine herausragende Architektur, die dem Ruf unseres Hauses entspricht und zur Landschaft passt. Aus diesem Grund haben wir mit Miller & Maranta eines der renommiertesten Architekturbüros der Schweiz engagiert. Es verfügt über grosse Erfahrung im Bauen in empfindlicher Umgebung und hat immer wieder gezeigt, dass sich zeitgenössische Architektur und Landschafts- und Ortsbildschutz nicht gegenseitig ausschliessen.

Das Architekten-Team und seine Leistungen stellen wir Ihnen im Anhang zum heutigen Geschäftsbericht vor. Wir arbeiten seit Herbst 2015

eng mit Miller & Maranta zusammen und haben bereits Eckpfeiler gesetzt, die aufzeigen, wie wir weiter vorgehen:

Phase 1

Hochwasserschutz

Der Hof Weissbad beteiligt sich finanziell sowie durch die Abtretung von eigenem Land an einem kantonalen Projekt zur Verbesserung des Hochwasserschutzes. Dieses wird gleichzeitig zu einer Renaturierung der Landschaft führen. Er macht dies nicht ganz uneigennützig. Einerseits profitiert das Unternehmen – wie seine Nachbarschaft – von der erhöhten Sicherheit bei Hochwasser-Ereignissen; andererseits will der Hof Weissbad auf dem eigenen Gelände am Rande der neu entstehenden Naturlandschaft mit dem Seminarpark ein aussergewöhnliches und zeitgemässes Angebot schaffen. Dieses soll die Attraktivität des Hotelbetriebs erhöhen und den Seminarbereich zusätzlich beleben. Genutzt werden dafür bestehende Bauten; es ist aber zudem ein Neubau vorgesehen, dessen Architektur zur aufgewerteten Flusslandschaft passt. Ziel ist es, mit dem Seminarpark die Umgebung so zu gestalten, dass Sitzungen, Schulungen und ähnliche Veranstaltungen inmitten intakter Natur, umgeben von Wiesen, Wasser und Bäumen, durchgeführt werden können.

Stammhaus

- › Ersatz sämtlicher Nasszellen und Renovation der Zimmer.
- › Ausführung aller Renovationen im Hotel und im Gesundheitszentrum.

Seminarraum

- › Neuer Seminarraum im Park zwischen Hof-Haus und Liegenschaft ehemals Potthoff.

Park-Café (Gebäude vis-à-vis Hof Weissbad)

- › Der bisherige Sitzungs- und Seminarraum wird für Bedürfnisse der Mitarbeitenden umgebaut.
- › Das Park-Café erfährt eine sanfte Renovation.

Phase 2

- › Auf dem Areal der Tennisplätze (Richtung Glandenstein) sind neue Bauten in Planung, welche den erkannten Nachholbedarf der Bereiche «Hotel», «Gesundheit» und «Wellness» abdecken und dafür sorgen, dass wir unsere führende Position behalten.
- › Da die Planung am Anfang steht und diverse baurechtliche Abklärungen im Gang sind, ist es nicht möglich, bereits jetzt detailliertere Angaben zu publizieren.
- › Die zeitlichen Vorgaben sind aber klar: Das Baubewilligungsverfahren sollte bis 2018/2019 abgeschlossen sein.

Die erwähnten Vorhaben verursachen bei der Planungs- und Baukommission eine hohe Arbeitsintensität. Unter anderem führt sie die Gespräche mit dem Architektenteam, Verhandlungen mit den Behörden, allen Involvierten sowie Interessierten und kommuniziert zeitgerecht die Ergebnisse öffentlich.

Unter das gleiche Kapitel fällt die unabdingbare und leidige Verlegung der Tennisplätze. Der Verwaltungsrat steht nach wie vor zu den Abmachungen im Zusammenhang mit deren Ersatz auf der Liegenschaft Schaies. Die Bezirksgemeinde-Beschlüsse 2016 werden zeigen, ob eine zeitgerechte Umsetzung dieser Pläne möglich ist. Andernfalls müsste sich der Verwaltungsrat nach Alternativen umsehen.

Wir stehen im Verwaltungsrat vor einer spannenden Zeit mit anspruchsvollen Aufgaben und gehen diese motiviert an. Es geht um nicht weniger als um die langfristig gedeihliche Fortentwicklung unseres Hauses und auch um die Frage, ob eines der wichtigsten Innerrhoder Unternehmen seine führende Stellung behaupten kann:

- › Wir wollen weiterhin am Markt erfolgreich sein.
- › Wir wollen auch in Zukunft ein Aushängeschild der schweizerischen Gesundheits- und Tourismusbranche bleiben.
- › Wir wollen weiterhin ein vorbildlicher Arbeitgeber und Lehrlingsausbilder sein.

-
- › Wir wollen nicht nur Arbeitsplätze erhalten, sondern weitere schaffen.
 - › Wir wollen ein wichtiger Teil der Volkswirtschaft in Innerrhoden bleiben.

Diesen Leitgedanken fühlen wir uns im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung verpflichtet. Wir spüren immer wieder, dass Sie als Aktionäre unseren Anstrengungen Anerkennung entgegenbringen. Für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung danken wir Ihnen ganz herzlich.

Finanzen (TCHF= in Franken 1 000)

Mit einem Umsatz von TCHF 20 487 konnten wir das zweitbeste Resultat in der Unternehmensgeschichte realisieren. Es liegt aber gegenüber dem Vorjahr um TCHF 323 oder 1.6% zurück. In Anbetracht der wirtschaftlichen Lage, insbesondere des starken Schweizer Frankens, dürfen wir mehr als zufrieden sein. Das Gesundheitszentrum erreichte erneut vor internen Umbuchungen die 7 Mio-Umsatzmarke, (netto TCHF 4 866) und trägt damit rund 34% zum Umsatz bei. Mit einer Zimmerbelegung von knapp 92% über das ganze Jahr hinweg mussten wir einen kleinen Rückgang verzeichnen. Es ist ein deutliches Zeichen, dass wir zeitnah in die Hotel- und Patientenzimmer investieren müssen, um in Zukunft in der Klasse der besten **** Superior Hotels zu bestehen.

Wir investierten im Berichtsjahr TCHF 504 in Anlagen und konnten TCHF 2875 abschreiben. Das langfristige, verzinsliche Fremdkapital/Hypotheken beträgt noch TCHF 5760 und ist mit durchschnittlich 1.7% Zins belastet. Der Eigenkapitalanteil beträgt erfreuliche 62.4%.

Die Personalkosten, die grösste Aufwandsgruppe, konnten wir trotz des kleinen Umsatzrückgangs und der Lohnerhöhungen 2015 von 0.71% der Bruttolöhne gut im Griff behalten. Der gefährlichen Kostenschere: «Weniger Umsatz/ mehr Personalkosten» schenken wir hohe Aufmerksamkeit.

Der Geldfluss aus Betriebstätigkeit beträgt TCHF 3495 (Vorjahr TCHF 3302). Der Free Cashflow macht TCHF 2992 aus (Vorjahr TCHF 440), der vor allem für Rückzahlungen von Hypotheken und Darlehen von TCHF 2140, für die gewährte Dividende vor TCHF 529 und für die Aufstockung der liquiden Mittel eingesetzt wurde. Der Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) beträgt TCHF 3175 (Vorjahr 3806) und ist vor allem durch die vorausschauende Rückstellung von TCHF 400 für die Betriebsschliessung 2017 beeinflusst. Der Bestand an eigenen Aktien beträgt noch 445. Das sind 23 Aktien weniger im Eigenbestand als im Vorjahr. In der Berichtsperiode wurden keine Zukäufe getätigt.

Der Verwaltungsrat der Hof Weissbad AG verfolgt eine langfristige Finanzstrategie. Ziel ist es, dass die Aktionärinnen und Aktionäre ein

gutes Entgelt für ihr finanzielles Engagement erzielen, das über langfristigen erstklassigen CH-Obligationen liegt. Daher schlagen wir der Generalversammlung für die Gewinnverwendung vor, dass 2% Dividende, CHF 15.80 pro Aktie, ausbezahlt und dass in der Jahresrechnung bereits TCHF 400 als Rückstellung für die Betriebsschliessung im Januar und Februar 2017 berücksichtigt werden. Mit dieser und weiteren Massnahmen erhoffen wir uns, dass wir auch mit dem Umsatzausfall von 6 Wochen im Jahre 2017 mindestens eine schwarze Null schreiben können. Im Jahresgewinn von TCHF 228 (Vorjahr TCHF 639) sind diese Massnahmen abgebildet.

Dank an die Mitarbeitenden

Ich danke allen Mitarbeitenden. Sie leisteten auch im vergangenen Jahr auf allen Ebenen qualitativ hochstehende Arbeit – und das immer mit einem Lächeln im Gesicht.

Auf Mitte des Jahres verlässt uns Dr. Tobias Ritzler nach fast 10-jähriger Tätigkeit als Chefarzt. Wir bedauern sein Ausscheiden ausserordentlich. Dr. Tobias Ritzler ist ein äusserst erfolgreicher und beliebter Arzt mit grossen menschlichen und fachlichen Qualitäten. Es ist ihm gelungen, den guten Ruf unseres Gesundheitszentrums zu erhalten und bei einem immer grösseren Publikum weiter zu festigen. Die Umsatz-



Dr. Tobias Ritzler, Chefarzt



entwicklung belegt dies. Wir sind Dr. Tobias Ritzler dafür sehr dankbar. Nichtsdestotrotz haben wir Verständnis für seinen Schritt in eine neue berufliche Zukunft und Herausforderung in seinem geliebten Thurgau und wünschen ihm weiterhin viel Glück und Erfüllung. Eine Findungskommission ist dabei, die Nachfolge zu regeln. Wir hoffen, dass wir eine kompetente Persönlichkeit an der Generalversammlung vorstellen können.

Einen grossen Dank spreche ich im Namen des Verwaltungsrats der gesamten Geschäftsleitung aus. Ihre Leistungen beeindrucken uns immer wieder aufs Neue. Sie motivieren uns, mit Ihnen gemeinsam die bevorstehenden Aufgaben anzupacken.

Generalversammlung 2015

Der Verwaltungsrat freut sich, Sie an der Generalversammlung vom 7. April 2016 zu begrüssen. Ein schwungvolles und vielfältiges Programm wird die GV 2016 bereichern.

Sepp Breitenmoser

Präsident des Verwaltungsrates

Organe der Hof Weissbad AG – Verwaltungsrat

Verwaltungsrat	Berufliche Tätigkeit	Funktion	Wahljahr	Amtsdauer
Sepp Breitenmoser, Appenzell	VR-Präsident mehrerer Firmen	Präsident	2002	bis 2017
Hans Leuenberger, Rorschach	ex CEO Kantonsspitaler Aarau und St. Gallen	Vizepräsident	2006	bis 2017
Guido Koller, Gais	Unternehmensberater / Treuhänder, BBT Guido Koller AG	Delegierter	2002	bis 2017
Kurt Huber, Frauenfeld	Dipl. Architekt ETH / BSA / SIA, Antoniol + Huber + Partner AHP AG	Mitglied	2007	bis 2017
Roland Dähler, Appenzell	Inhaber, VR-Präsident und Geschäftsführer Optimatik AG, Teufen	Mitglied	2010	bis 2017
Carmen Rusch, Appenzell	Leiterin Toplevel, Helbling Reisen, Gossau SG	Mitglied	2010	bis 2017
Urs Fueglistaller, St.Gallen	Direktor der KMU-HSG	Mitglied	2015	bis 2017



Organe der Hof Weissbad AG – Geschäftsleitung und Kader



Kader Gesundheitszentrum und Hotel

Hinten v.l.n.r.: Damaris Lienhard, Christian Huber, Gabi Fässler, Sanna Kehl, Rita Rusch, Alfred Hautle, Dominic Straub

Vorne v.l.n.r.: Dr. Gerold Honegger, Christian Rebholz, Rita Huser, Manuel Schiess, Käthi Fässler

Kader Gesundheitszentrum

Dr. Gerold Honegger	Arztpraxis
Christian Rebolz	Therapie
Mauricia Manser	Pflege
Gabi Fässler	Administration und Planung

Kader Hotel

Christian Huber	Einkauf / Food & Beverage
Käthi Fässler	Küche
Manuel Schiess	Restauration
Sanna Kehl	Hauswirtschaft
Rita Huser	Réception
Alfred Hautle	Unterhalt / Technik
Rita Koller	Personalwesen
Dominic Straub	Rechnungswesen & IT-Services

Revision Ostschweizerische Revisionsgesellschaft
St.Gallen

Aktienregister Treuhand Fässler & Partner AG
Appenzell



Geschäftsleitung	Funktion	Eintritt
Dr. Tobias Ritzler, Appenzell	Chefarzt	2007
Christian Lienhard, Weissbad	Hoteldirektor	1994
Guido Koller, Gais	Präsident	2002
Prisca Peterer, Gais	Leiterin Gesundheitszentrum	2009
Roberto Wittwer, Weissbad	Stv. Hoteldirektion	2000

Operative Leitung

Damaris und Christian Lienhard-Züger	Hoteldirektion	1994
Dr. Tobias Ritzler, Appenzell	Chefarzt	2007

Organisation

Geschäftsbericht und Jahresrechnung sowie der Bericht der Revisionsstelle für das Jahr 2015 liegen innert der statutarischen Frist am Sitz der Gesellschaft den Aktionärinnen und Aktionären zur Einsicht auf.

Sollte ein Aktionär am persönlichen Erscheinen an der Generalversammlung verhindert sein, kann er sein Stimmrecht mit schriftlicher Vollmacht einer Drittperson, an eines der Verwaltungsratsmitglieder oder an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter, Herrn Dr. Karl Dobler, sentier du ministre 28, 2015 Bôle/NE abtreten.

Depotvertreter im Sinne von Artikel 689d OR werden gebeten, der Gesellschaft die Anzahl der von ihnen vertretenen Aktien frühzeitig bekanntzugeben, spätestens bis zum 20. März 2016.

Die Stimmrechtsausweise werden zusammen mit der Einladung verschickt.

Während der Zeit vom 1. März bis 8. April 2016 werden im Aktienregister keine Übertragungen von Aktien vorgenommen.

Weissbad, im März 2016

Der Verwaltungsrat der Hof Weissbad AG



Sepp Breitenmoser, Präsident

HINWEIS

Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie zu berücksichtigen, dass nur Aktionärinnen und Aktionäre Zutritt zur Generalversammlung haben. Bitte beachten Sie, dass gemäss Statuten nur Aktionäre stellvertretend für andere Aktionäre die Stellvertretung übernehmen dürfen.

Wichtiges in Kürze

1. Finanzkennzahlen	2015	2014	Abweichung zum Vorjahr	
	CHF	CHF	CHF	%
Umsatz	20 487 393	20 810 173	-322 780	-1.6%
Bruttobetriebserfolg (GOI)	7 983 296	8 298 868	-315 572	-3.8%
EBITDA	3 175 428	3 806 501	-631 073	-16.6%
Gewinn	228 083	638 794	-410 711	-64.3%
Cashflow aus Betriebstätigkeit	3 494 799	3 301 780	193 019	5.8%
Aktienkapital	13 232 500	13 232 500	-	-
Rückzahlung langfristige Kredite	2 140 000	70 000	2 070 000	2957%
Steuern	32 000	84 000	-52 000	-
Investitionen	504 230	2 861 369	-2 357 139	-82.4%
Eigenkapital	16 705 254	16 971 252	-265 997	-1.6%
Eigenfinanzierungsgrad	62.4%	59.5%	-	-
Gewinnvortrag (kumuliert)	498 089	1 317 213	-819 124	-62.2%

2. Belegung	2015	2014	Abweichung zum Vorjahr	
Prozentuale Zimmerbelegung	92.0%	95.6%		
Total Logiernächte	40752	42505	-1753	-4.1%
Anzahl MitarbeiterInnen (Voll- und Teilzeit)	187	189	-2	-1.1%

Bilanz per 31. Dezember 2015

AKTIVEN		31. 12. 2015 CHF	31. 12. 2014 CHF
Flüssige Mittel		895 308.87	518 461.79
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 372 012.03	1 246 786.95
Übrige kurzfristige Forderungen		1 355.55	10 215.37
Vorräte		731 983.30	775 100.00
Aktive Rechnungsabgrenzung		332 443.70	138 787.00
Total Umlaufvermögen		3 333 103.45	2 689 351.11
Finanzanlagen	Wertschriften	6 205.00	7 205.00
Mobile Sachanlagen	Mobilien	434 000.00	423 000.00
	Maschinen & Apparate	153 000.00	178 000.00
	EDV	47 000.00	93 000.00
	Fahrzeuge	34 000.00	45 000.00
	Kleininventar	163 000.00	192 000.00
	Laufende Projekte	186 996.40	113 257.55
Immobilie Sachanlagen	Hotelgebäude & Umschwung	19 647 001.00	21 516 001.00
	Käserei	74 000.00	78 000.00
	Hofhaus	324 000.00	339 000.00
	Liegenschaften	2 390 000.00	2 847 000.00
Total Anlagevermögen		23 459 202.40	25 831 463.55
TOTAL AKTIVEN		26 792 305.85	28 520 814.66

PASSIVEN		Anhang	31. 12. 2015 CHF	31.12.2014 CHF	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			-647 278.20	-512 150.90	
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			-1 350 000.00	-2 980 000.00	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1	-650 179.21	-571 629.60	
Passive Rechnungsabgrenzung			-1 887 594.26	-1 815 782.60	
Total Kurzfristiges Fremdkapital			-4 535 051.67	-5 879 563.10	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Bankverbindlichkeiten		-4 410 000.00	-4 870 000.00	
	Darlehen IHG Kanton		0.00	-50 000.00	
Rückstellungen			-1 142 000.00	-750 000.00	
Total Langfristige Verbindlichkeiten			-5 552 000.00	-5 670 000.00	
Total Fremdkapital			-10 087 051.67	-11 549 563.10	
Aktienkapital			-13 232 500.00	-13 232 500.00	
Gesetzliche Gewinnreserven			-278 550.00	-246 550.00	
Freiwillige Gewinnreserven	Freie Reserven		-3 104 860.00	-2 604 860.00	
	Bilanzgewinn	Gewinnvortrag	2	-270 006.16	-195 018.61
		Auflösung Reserven für eigene Aktien		0.00	-483 400.00
		Jahresgewinn		-228 082.83	-638 793.95
Total Bilanzgewinn			-498 088.99	-1 317 212.56	
Eigene Aktien		3	408 744.81	429 871.00	
Total Eigenkapital			-16 705 254.18	-16 971 251.56	
TOTAL PASSIVEN			-26 792 305.85	-28 520 814.66	

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

Anhang	2015		2014		Abweichung zum Vorjahr	
	CHF	Anteil %	CHF	Anteil %	Δ ist 2015 / 2014	Δ %
Ertrag Hotel	14 649 942	71.5	14 959 072	71.9	-309 131	-2.1%
Ertrag Gesundheitszentrum	4 865 923	23.8	4 914 820	23.6	-48 897	-1.0%
Ertrag übrige Dienstleistungen	971 528	4.7	936 281	4.5	35 248	3.8%
Nettoumsatz	20 487 393	100.0	20 810 173	100.0	-322 780	-1.6%
Aufwand Hotel	-2 360 558	(16.1)	-2 420 199	(16.2)	-59 641	-2.5%
Aufwand Gesundheitszentrum	-473 784	(9.7)	-383 405	(7.8)	90 379	23.6%
Aufwand übrige Dienstleistungen	-778 723	(80.2)	-776 549	(82.9)	2 174	0.3%
Bruttoergebnis	16 874 328	82.4	17 230 020	82.8	-355 692	-2.1%
Direkter Personalaufwand	-8 891 032	(43.4)	-8 931 153	(42.9)	-40 120	-0.4%
Brutto Betriebserfolg (GOI)	7 983 296	39.0	8 298 868	39.9	-315 572	-3.8%
Personalaufwand Verwaltung & Unterhalt	-1 898 643	(9.3)	-1 849 530	(8.9)	49 113	2.7%
Verwaltungsaufwand	-1 433 807	(7.0)	-1 576 387	(7.6)	-142 581	-9.0%
Übriger betrieblicher Aufwand	-1 404 232	(6.9)	-994 952	(4.8)	409 280	41.1%
Bruttobetriebsgewinn (GOP)	3 246 614	15.8	3 877 998	18.6	-631 384	-16.3%
Liegenschafts- und Sachversicherung	-71 185	(0.3)	-71 497	(0.3)	-312	-0.4%
EBITDA (NOP)	3 175 429	15.5	3 806 501	18.3	-631 072	-16.6%
Abschreibungen	-2 875 284	(14.0)	-2 867 366	(13.8)	7 918	0.3%
EBIT	300 145	1.5	939 135	4.5	-638 990	-68.0%
Finanzertrag	19 603	0.1	287	0.0	-19 316	6726.7%
Finanzaufwand	-101 847	(0.5)	-165 022	(0.8)	-63 176	-38.3%
Ausserord., einm. oder periodenfremder Ertrag	42 182	0.2	150	0.0	-42 032	28021.3%
Ausserord., einm. oder periodenfremder Aufwand	0	-	-51 756	(0.2)	-51 756	-100.0%
Ergebnis vor Steuern	260 083	1.3	722 794	3.5	-462 711	-64.0%
Direkte Steuern	-32 000	(0.2)	-84 000	(0.4)	-52 000	-61.9%
TOTAL ERFOLGSRECHNUNG	228 083	1.1	638 794	3.1	-410 711	-64.3%

Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals vollständig gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, werden nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Vorräte

Die Vorräte sind grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfasst. Liegt der Nettoveräusserungswert am Bilanzstichtag unter den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, wird dieser Wert bilanziert.

Wertschriften

Die Finanzanlagen umfassen langfristig gehaltene Wertschriften ohne Börsenkurs oder beobachtbaren Marktpreis. Sie sind höchstens zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bewertet.

Mobile Sachanlagen

Die mobilen Sachanlagen werden degressiv abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

Immobilie Sachanlagen

Die Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Eine Abschreibung wird nicht vorgenommen. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt. Die Bauten umfassen Betriebsliegenschaften. Diese werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich degressiver Abschreibung bewertet. Falls betriebswirtschaftlich notwendig, wird mit Sonderabschreibungen eine entsprechende Bewertungskorrektur durchgeführt.

Eigene Aktien

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag bzw. -aufwand erfasst. Die Gewinnermittlung erfolgt auf Basis des gleitenden Durchschnittes.

Umsatzlegung

Die Verkäufe werden erfasst, wenn Nutzen und Gefahr an die Kunden übergegangen sind bzw. die Dienstleistung erbracht ist.

Anhang – Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
	CHF	CHF
1 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
gegenüber Aktionären und Organen	38 918	79 587
gegenüber Dritten	611 261	492 043
2 Gewinnvortrag		
Der Gewinnvortrag setzt sich aus dem Gewinnvortrag gemäss Generalversammlungsbeschluss vom 16. April 2015 (CHF 255 912.56) sowie nicht ausbezahlten Dividenden auf eigenen Aktien im Umfang von CHF 14 093.60 zusammen.		
3 Eigene Aktien à nom. CHF 790.00		
Bestand per 1. Januar 2015	468	490
Zukäufe	0	3
Verkäufe	-23	-25
Bestand per 31. Dezember 2015	445	468
Die Transaktionen sind zu den jeweils aktuellen Marktwerten erfolgt.		
4 Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Der ausserordentliche Ertrag beinhaltet Rückerstattungen der Eidgenössischen Zollverwaltung von CO ₂ -Abgaben 2013 (CHF 16 558.30) und 2014 (CHF 25 383.35) und Abschreibungen aufgrund nicht eingelösten Nennwertrückzahlungen vom Jahr 2010 (CHF 60) und 2011 (CHF 180).		
5 Weitere vom Gesetz verlangte Angaben		
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Grundpfandverschreibungen	17 300 000	17 300 000
Buchwert Liegenschaft	22 361 001	24 702 001
Benützte Kredite	5 760 000	7 900 000
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse: ALSA PK, 8732 Neuhaus	124 343	152 197
Vollzeitstellen	zwischen 50–249	zwischen 50–249

Anlagespiegel per 31. Dezember 2015

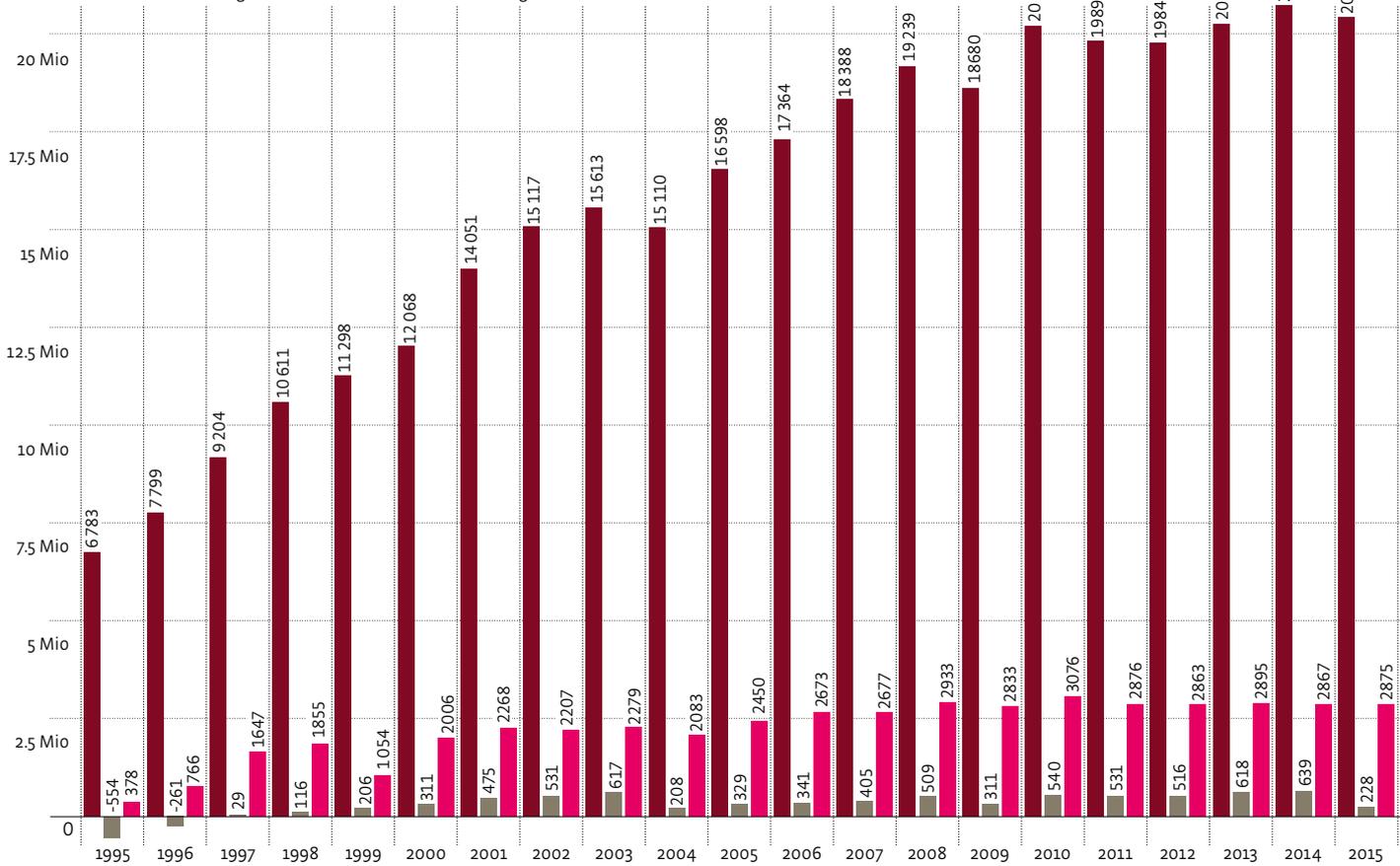
	Bestand 01.01.2015 CHF	Zugänge CHF	Abgänge CHF	Bestand vor Abschreibung CHF	Abschreibung CHF	%	Laufzeit	Bestand 31.12.2015 CHF
Mobilien	423 000	179 813	0	602 813	168 813	28%	3.6	434 000
Maschinen / Apparate	178 000	42 671	0	220 671	67 671	31%	3.3	153 000
Wäsche	175 000	69 795	0	244 795	99 795	41%	2.5	145 000
Fahrzeuge	45 000	0	0	45 000	11 000	24%	4.1	34 000
Kleininventar	17 000	20 713	0	37 713	19 713	52%	1.9	18 000
EDV Anlagen	93 000	11 543	0	104 542	57 543	55%	1.8	47 000
Hotelgebäude	2 087 800	0	0	2 087 800	1 750 000	8%	11.9	1 912 800
Installationen	9 000	0	0	9 000	3 000	33%	3.0	6 000
Umgebung / Anlage	629 000	28 746	0	657 746	144 746	22%	4.5	513 000
Käserei	78 000	0	0	78 000	4 000	5%	19.5	74 000
Hofhaus	339 000	0	0	339 000	15 000	4%	22.6	324 000
Liegenschaften	2 847 000	12 000	0	2 859 000	469 000	16%	6.1	2 390 000
Projekte	113 258	138 743	0	252 001	65 004	26%	3.9	186 997
Gesamtergebnis	25 824 258	504 023	0	26 328 281	2 875 284	10%	10.2	23 452 997

Geldflussrechnung 2009 bis 2015

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Reingewinn	+228 083	+638 794	+618 201	+515 859	+530 984	+540 156	+310 891
Abschreibungen	+2 875 284	+2 867 366	+2 894 809	+2 862 529	+2 876 054	+3 076 209	+2 832 691
Veränderung Delkredere	+0	-2 000	-10 000	+0	+14 000	-2 000	+1 000
Veränderung Rückstellungen	+392 000	+0	+0	+0	+125 750	+427 880	+10 870
Veränderung Umlaufvermögen	-266 905	-329 866	-87 630	-39 357	-183 206	-22 968	-70 329
Veränderung Kurzfr. Fremdkapital	+285 489	+122 491	-115 444	+286 521	-364 555	-293 688	+413 561
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolge	-19 151	+4 996					
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	3 494 799	3 301 780	3 299 936	3 625 552	2 999 027	3 725 589	3 498 684
Investitionen	-504 023	-2 861 369	-562 516	-2 531 077	-1 329 455	-1 789 808	-7 318 692
Desinvestitionen	+0	+0	+0	+0	+0	+0	+0
Finanzanlagen	+888	+0	+0	+10 532	+16 600	-96 880	-28 250
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-503 135	-2 861 369	-562 516	-2 520 545	-1 312 856	-1 886 688	-7 346 942
Free Cashflow	+2 991 663	+440 411	+2 737 420	+1 105 007	+1 686 171	+1 838 901	-3 848 258
Veränderung Hypotheken	-2 090 000	-20 000	-2 140 000	-125 000	-1 535 000	-725 000	+4 235 000
Veränderung Darlehen	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-138 979	-107 272
Veränderung Aktienkapital	+0	+0	-502 500	-502 500	-502 500	-502 500	-502 500
Veränderung Eigene Aktien	+40 390	+53 529	-25 420	+0	+0	+0	+0
Auszahlung Dividende	-515 206	-529 300	+0	+0	+0	+0	+0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2 614 816	-545 771	-2 717 920	-677 500	-2 087 500	-1 366 479	+3 625 228
Veränderung Flüssige Mittel	+376 847	-105 360	+19 500	+427 507	-401 329	+472 422	-223 030
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel							
Flüssige Mittel 1. Januar	+518 462	+623 822	+604 322	+176 815	+578 144	+105 722	+328 752
Flüssige Mittel 31. Dezember	+895 309	+518 462	+623 822	+604 322	+176 815	+578 144	+105 722
Veränderung Flüssige Mittel	+376 847	-105 360	+19 500	+427 507	-401 329	+472 422	-223 030

Umsatz, Reingewinn und Abschreibungen von 1995 – 2015

■ Umsatz in Tsd. ■ Reingewinn/Verlust in Tsd. ■ Abschreibungen in Tsd.



Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Hof Weissbad AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 18 bis 22), für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir

die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ostschweizerische Revisionsgesellschaft AG

Thomas Jakob

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Sven Linder

Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 26. Februar 2016



Hotel Waldhaus, Sils-Maria

Die Architekten Miller & Maranta aus Basel, mit welchen wir bei Planung und Durchführung der vorgesehenen Um- und Ergänzungsbauten zusammenarbeiten, geniessen einen ausgezeichneten Ruf. Laut NZZ zählen sie «zu den interessantesten Vertretern ihres Fachs in unserem Land», die in ihren Bauten das «Gleichgewicht auf vielen Ebenen» suchen. Unsere Wahl fiel auch deshalb auf Miller & Maranta, weil sie über grosse Erfahrung beim Bauen in empfindlicher Landschaft und beim Umgang mit geschützten Ortsbildern verfügen. So stammt beispielsweise der Um- und Neubau des Alten Hospizes auf dem Gotthardpass von ihnen. Miller & Maranta verstanden es, das unter Denkmalschutz stehende Gebäude so zu erneuern und zu ergänzen, dass Neu und Alt zu einer prägnanten Symbiose fanden. Gleiches gilt für ihre Arbeit am historischen Hotel Waldhaus in Sils-Maria, wo ihre markante Handschrift dazu beiträgt, das Alte noch besser zur Geltung zu bringen.

Paola Maranta und Quintus Miller restaurierten auch die von Gottfried Semper 1863 errichtete Villa Garbald im Grenzdorf Castasegna und ergänzten sie mit einem freistehenden fünfstöckigen Turmhaus, das in der Bergeller Landschaft steht, als ob es schon immer dagewesen sei. Die Wochenzeitung «Die Zeit» sieht in diesen Werken zwar «gebaute Irritationen, doch irritierenderweise erst auf den zweiten Blick». Jedenfalls will diese Architektur nicht in erster Linie auffallen, sondern durch Qualität überzeugen. Gerade wegen ihrer Zurückhaltung und Rücksichtnahme auf die Umgebung wurden viele Bauten von Miller & Maranta zu Anziehungspunkten für Architekturinteressierte.

Das 1990 gegründete Architekturbüro mit seinen rund 40 Mitarbeitenden wird heute von Quintus Miller (1961 geboren) und Paola Maranta (1959) sowie von Jean-Luc von Aarburg (1975) geleitet.

Miller & Maranta – unsere Architekten



Villa Garbald, Castasegna





Gotthard-Hospiz

Hotel Hof Weissbad
Im Park 1
CH-9057 Weissbad

Tel. +41 71 798 80 80
Fax +41 71 798 80 90
hotel@hofweissbad.ch
www.hofweissbad.ch