



hofweissbad  
appenzell und gesundheit

Geschäftsbericht 2018

**25-JAHR-JUBILÄUMS-GV**  
**11. APRIL 2019**

**BEGINN UM 16.00 UHR**



Kein Winterschlaf in der neuen Blumenwerkstatt



# Inhalt

---

|   |    |
|---|----|
| Einladung zur ordentlichen Generalversammlung                 | 4  |
| Traktandenliste   | 4  |
| Jahresbericht des Präsidenten                                 | 6  |
| Verwaltungsrat  | 18 |
| Geschäftsleitung und Kader                                    | 20 |
| Organisation  | 24 |
| Wichtiges in Kürze  | 25 |
| Bilanz per 31. Dezember 2018                                  | 26 |
| Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2018               | 28 |
| Anhang – Angewandte Grundsätze                                | 29 |
| Anhang – Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen    | 30 |
| Anlagespiegel per 31. Dezember 2018                           | 32 |
| Geldflussrechnung 2012 bis 2018                               | 34 |
| Umsatz, Reingewinn und Abschreibungen (grafische Darstellung) | 35 |
| Bericht der Revisionsstelle                                   | 36 |
| Dr. Stephan Bauer – Curriculum Vitae                          | 38 |

# Einladung zur ordentlichen Generalversammlung der Hof Weissbad AG, Weissbad

---

**Donnerstag, 11. April 2019, 16.00 Uhr, in der Dreifachturnhalle Gringel, Appenzell (Nähe Bahnhof)**

---

1. Feststellung der Stimmrechte und Wahl der Stimmentzähler

---

2. Abnahme des Geschäftsberichtes 2018

Antrag des Verwaltungsrates:

Gutheissung des Geschäftsberichtes

---

3. Abnahme der Jahresrechnung 2018  
und Bericht der Revisionsstelle

---

3.1 Bericht der Revisionsstelle

---

3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2018

Antrag: Die Jahresrechnung, einen Gewinn von CHF 18 827  
ausweisend, sei zu genehmigen.

---

4. Verwendung des Bilanzgewinnes

---

4.1 Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt, den verfügbaren Bilanzgewinn 2018  
von CHF 266 187 der Hof Weissbad AG, bestehend aus:

---

|  |     |         |
|--|-----|---------|
| Gewinnvortrag gemäss GV vom 12. April 2018 | CHF | 247 360 |
|--|-----|---------|

---

|                         |     |        |
|-------------------------|-----|--------|
| Unternehmenserfolg 2018 | CHF | 18 827 |
|-------------------------|-----|--------|

---

|   |            |                |
|---|------------|----------------|
| <b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b> | <b>CHF</b> | <b>266 187</b> |
|---|------------|----------------|

---

wie folgt zu verwenden:

|  |     |       |
|--|-----|-------|
| Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven | CHF | 1 000 |
|--|-----|-------|

---

|                                  |            |                |
|----------------------------------|------------|----------------|
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b> | <b>CHF</b> | <b>265 187</b> |
|----------------------------------|------------|----------------|

---

---

---

**Erläuterungen:** Für das Geschäftsjahr 2018 beantragt der Verwaltungsrat, auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Hof Weissbad in den Monaten Januar/Februar 2018 wegen der Umbauarbeiten geschlossen war. Fehlende Umsätze in diesen Monaten und teilweise weiterlaufende Kosten belasten die Erfolgsrechnung und den Cashflow. Die Investitionen in den Umbau des Hofes wie auch den Kauf und die Einrichtung der Weissbad Lodge haben wir durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert.

- 
5. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates  
Antrag: Die Mitglieder des Verwaltungsrates seien in globo für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten.
  6. Wahlen
  - 6.1 Wahl von Dr. Stephan Bauer in den Verwaltungsrat, s. Seite 38
  - 6.2 Wiederwahl der Revisionsstelle
  7. Allfälliges
  8. Abendessen, Unterhaltungsprogramm und Barbetrieb
-

# Jahresbericht des Verwaltungsratspräsidenten für das Jahr 2018

---



Die ehrgeizigen Umbaupläne konnten zur vollen Zufriedenheit aller Beteiligten umgesetzt werden

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Ich freue mich sehr, Ihnen über das Geschäftsjahr 2018 zu berichten und einen längeren Zeitraum zu betrachten. Dies aus einfachem Grund: Der Hof Weissbad feiert im Jahr 2019 sein 25-Jahr-Jubiläum. Deshalb beginnen wir mit der diesjährigen Generalversammlung bereits um 16.00 Uhr.

## **Bauliche Meilensteine**

---

Das Geschäftsjahr 2018 war durch vier bauliche Meilensteine geprägt, die wir mit dem einzigen Ziel getätigt haben, unsere Gäste gleich wie Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, im Hof Weissbad glücklich zu machen.

### **Januar bis Februar – Umbau des gesamten Hotels**

In nur siebenwöchiger Bauzeit haben wir sämtliche 87 Zimmer und die Eingangshalle neu gestaltet. Dies war nur möglich dank einer vorausschauenden Planung und einer strikten Projektführung durch die Geschäftsleitung sowie mit Unterstützung von starken externen Partnern. Insgesamt haben wir CHF 13 Mio. in den Umbau investiert und konnten so das Projekt deutlich unter Kostenvoranschlag abschliessen. Die Rückmeldungen unserer Gäste sind sehr positiv.

### **April – Begrünung des Parkplatzes**

Der Abbruch des Park-Cafés und des Hauses Knoll ermöglichte uns die Bepflanzung der Parkplätze, was dem Ausblick vom Hof gut ansteht.

### **Juli – Eröffnung der Weissbad Lodge**

Nach dem Kauf des «alten» Hotels Weissbadbrücke im Jahr 2017 konnten wir Ende Juli unser neues Hotel eröffnen. Mit der Weissbad Lodge verfügen wir über 25 Doppelzimmer, die mit topmoderner Inneneinrichtung Gäste wie Wanderer, Biker, Wintersportler, Familien oder Gruppenreisende ansprechen. Künstlerische Elemente wie Anagramme, Videoinstallationen oder eine Lichtskulptur verleihen der Lodge ein einzigartiges Flair.

Das Konzept der Lodge ist funktional, das heisst, es gibt dort weder Restauration noch Réception. Dies verschafft uns Kostenvorteile, ohne dass die Gäste irgendwelche Nachteile haben. Im Hof stehen den Lodge-Gästen sämtliche Möglichkeiten im Hinblick auf Kulinarik oder Wellness offen. Die Gesamtinvestition beträgt CHF 6 Mio.



---

Mit den Buchungen in den ersten Monaten sind wir zufrieden; insbesondere der Herbst zeigte dank dem schönen Wetter an den Wochenenden beinahe eine volle Auslastung. Erfahrungsgemäss dauert die Anlaufzeit eines neuen Hotels zwei bis drei Jahre. Wir sind uns bewusst, dass ein aktives Marketing notwendig ist.

### **Dezember – Eröffnung der Blumenwerkstatt**

Im Dezember eröffneten wir die Blumenwerkstatt und schufen damit für unsere Floristin ein ausgezeichnetes Arbeitsumfeld. Gleichzeitig dient der schöne Raum als zusätzliches Angebot, das beispielsweise für Abendanlässe an der Grande Tavola genutzt werden kann. Das aussergewöhnliche Gebäude wurde vom Schöpfer des Flickflauder entworfen.

### **Betriebliche Highlights**

Mindestens gleich wichtig wie die Erneuerung unserer sogenannten «Hardware» ist es, dass wir als Hof innovativ bleiben und unser Versprechen gegenüber unseren Gästen jederzeit erfüllen. Dazu braucht es bestens ausgebildete und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitar-

beiter. Ich bin sehr stolz auf die 211 Mitarbeitenden, die sich jeden Tag mit viel Herzblut und Verbundenheit zum Hof Weissbad für das Gästewohl einsetzen. Ihre Dienstleistungsbereitschaft entstammt echter Zuneigung. Wir legen sehr grossen Wert darauf, dass wir Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus der Region ein attraktives Arbeitsumfeld bieten. Dieses persönliche Engagement wird als Gütezeichen des Hof Weissbad wahrgenommen.

Rundum zufriedene Gäste sind unser Ansporn, jeden Tag das Beste zu geben. Gerne teilen wir mit Ihnen die Auszeichnungen, die wir im Jahr 2018 entgegennehmen durften und die uns stolz machen:

- › Der Hof Weissbad gewinnt den 1. Rang am Swiss-Arbeitgeber-Award und bekommt die Auszeichnung «Bester Arbeitgeber bei den mittelgrossen Unternehmen mit 100–249 Mitarbeitenden».
- › Im Oktober werden die 16 Gault-Millau-Punkte bestätigt, dies notabene seit dem Jahr 2007. Diese Auszeichnung ehrt Käthi Fässler und ihre Mannschaft einmal mehr.





Darinka Zahner an ihrem neuen Arbeitsplatz  
in der Blumenwerkstatt

- 
- › Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewinnen an schweizerweiten Wettbewerben wichtige Auszeichnungen:
    - Martina Wick, Jan Schmid und Ueli Sturzenegger erreichen Podestplätze an den «Swiss Skills»;
    - Marco Kölbener gewinnt den Kochwettbewerb von «Schweizer Fleisch»;
    - unsere Lehrtochter Antonia Eugster gewinnt den Nachwuchspreis im Service «Young Talent by Escoffier».
  - › Die Mecon-Umfrage bestätigt im Oktober, dass unsere Klinik die beste unter den 25 Vergleichskliniken ist.
  - › Auf den Bewertungsplattformen erzielt der Hof Höchstwerte, so beispielsweise bei «Trust you» mit einem Wert von 4.9 auf der Skala bis 5.0.
  - › Bei Schweiz Tourismus, Handelszeitung und Sonntagszeitung belegen wir Top-Plätze in der Rubrik «Bestes Wellnesshotel der Schweiz».

Es ist unser Anspruch, die Angebotspalette laufend den Bedürfnissen der Gäste anzupassen. So haben wir beispielsweise im Jahr 2018 folgende neuen Angebote lanciert:

- › Med-Ten®: Damit schaffen wir ein neues Angebot für Gäste, die ein bewusstes Miteinander von Schulmedizin und traditioneller europäischer Naturheilkunde suchen. Der Hof ist dafür bestens geeignet: Die kompetente medizinische Betreuung durch die zwei eigenen Ärzte und gesundheitsorientierte Angebote aus unserer erstklassigen Hof-Küche ergänzen sich bestens. Das Angebot an Med-Ten® ist eine Ergänzung zu den seit vielen Jahren angebotenen F.X. Mayr-Kuren.
- › Appenzeller Kultur- und Gesundheitswochen: eine spannende Woche rund um die Appenzeller Kultur und Tradition in Verbindung mit Gesundheit. Gäste bekommen exklusiv einen einzigartigen Einblick in die Besonderheiten des Schaffens der Appenzeller in Verbindung mit dem seit Generationen weitergegebenen Wissen in Bezug auf die Wirkung von Heilkräften.

---

## Finanzielles

**Trotz fehlendem Umsatz und Deckungsbeitrag in den Monaten Januar und Februar erzielen wir im Geschäftsjahr 2018 einen Gewinn.** Dies wurde möglich, da wir bereits in den letzten drei Jahren Vorsorge getroffen haben, um die Effekte aus fehlendem Umsatz abzufedern. So konnten wir beispielsweise die weiterlaufenden Kosten für Personal und Infrastruktur während des Umbaus durch den Verbrauch der eigens dafür gebildeten Rückstellung decken. Die Erfolgsrechnung wurde dadurch im Geschäftsjahr 2018 um CHF 1,6 Mio. entlastet.

Um die Vergleichbarkeit der Geschäftsergebnisse 2018 mit denen des Vorjahres zu ermöglichen, zeigen wir in der Folge nebst dem auditierten Geschäftsresultat auch Kennzahlen auf vergleichbarer Basis, d. h., die Monate mit fehlendem Umsatz im Januar/Februar 2018 wurden durch die Umsätze aus dem Vorjahr ersetzt (Januar/Februar 2017).

**Der Umsatz von TCHF 17 252** liegt 11,2 % unter dem Vorjahreswert (TCHF 19 434). **Auf vergleichbarer Basis mit dem Vorjahr erzielten wir einen um 1,5 % höheren Umsatz**, notabene ohne die Umsätze aus der Weissbad Lodge für diesen Vergleich zu berücksichtigen.

**Mit 89,9 % liegt die Auslastung um 0,8 %-Punkte höher** als im Jahr 2017 (89,1 %). Die Qualität des Umsatzes konnten wir halten, was angesichts des zunehmenden Druckes von Online-Plattformen auf die Preise keine Selbstverständlichkeit ist. Der Umsatz pro Logiernacht ist mit CHF 503 auf einem sehr gesunden Niveau und leicht höher als im Vorjahr (CHF 497).

**Wir haben im Geschäftsjahr 2018 die seit Jahren bewährte Balance zwischen Reha/Kur und Individual-Gästen gehalten.** In der vergleichbaren Periode haben sich die Segmente wie folgt entwickelt:

- › **Individual-Gäste:** Die **Umsatz-Steigerung von 3 %** ist der hohen Auslastung sowie den um 5 % höheren Gastronomie-Umsätzen zu verdanken.
- › **Kur/Reha:** **Den Umsatz haben wir auf dem Vorjahresniveau gehalten;** dies trotz der Tendenz der zurückhaltenden Gewährung von Kostengutsprachen durch die Versicherungen.

---

› **Weissbad Lodge:** Seit der Eröffnung im Juli konnten wir **rund 2000 Logiernächte** in der Weissbad Lodge verbuchen. Insbesondere die Monate September und Oktober waren seitens Auslastung erfreulich. Die Lodge-Gäste nutzen sehr häufig die Angebote vom Hof, so beispielsweise Frühstück oder Abendessen wie auch Wellness.

**Betriebsgewinn (EBITDA) vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen von TCHF 2 654:** Das leicht höhere EBITDA als im Vorjahr (TCHF 2 468) ist durch die Veränderung der Rückstellungen erklärt. Im Geschäftsjahr 2017 haben wir für den Umbau TCHF 400 als Rückstellung der Erfolgsrechnung belastet, und im Jahr 2018 konnten wir die Erfolgsrechnung durch Verbrauch von insgesamt TCHF 1600 Rückstellungen entlasten. Höhere Verwaltungs- und Betriebskosten im Geschäftsjahr 2018 sind die Folge der Anlaufkosten in der Weissbad Lodge (z. B. Marketing), der höheren Unterhaltskosten und der Zusatzkosten im Rahmen des Umbaus, die nicht aktivierungsfähig sind.

Die hohen Investitionen im Geschäftsjahr 2018 führen zu 10 % höheren Abschreibungen sowie zu einer deutlich höheren Zinsbelastung

durch die Neuhypothesen (TCHF 194 in 2018 vs. TCHF 65 in 2017). Als Folge davon ist der **Reingewinn mit TCHF 19 deutlich tiefer als im Vorjahr (TCHF 258)**.

**Der Cashflow aus Betriebstätigkeit ist mit TCHF 502 tief**, da die Deckungsbeiträge aus den Monaten Januar / Februar fehlen und wir ein um TCHF 388 höheres betrieblich gebundenes Kapital ausweisen. Das ist vor allem die Folge der tiefen Lagerbestände Ende letzten Jahres wegen der Schliessung Januar/Februar sowie eines höheren Kreditorenbestandes per 31.12.2017 (Baurechnungen).

**Investitionen von insgesamt TCHF 16 401** (Vorjahr: TCHF 5 555) belasten die Cashflow-Rechnung 2018. Die Mittel haben wir eingesetzt für den Umbau (TCHF 10 310 in 2018; TCHF 13 300 insgesamt); die Weissbad Lodge (TCHF 3 140 in 2018; TCHF 5 460 insgesamt); die Ablösung Tennisplatz mit Zahlung von TCHF 1 040; den Bau der Blumenwerkstatt (TCHF 506), die Planung Seminarpark (TCHF 326) sowie die Erneuerung und die Investition im Betrieb (TCHF 1 079).

---

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2018 haben wir durch eine Aufnahme von Fremdkapital mit insgesamt TCHF 16 500 finanziert.

**Per 31.12.2018 beträgt die Nettoverschuldung TCHF 21 873 (Vorjahr: TCHF 5 709).**

**Die Eigenkapitalquote ist per 31.12.2018 bei 40 %**, was eine solide Basis ist. Gegenüber Vorjahr (60 %) ist die Eigenkapitalquote deutlich tiefer. Das ist die Folge der durch Fremdkapital finanzierten Investitionen, die zu einer Verlängerung der Bilanz bei gleichbleibendem absolutem Eigenkapital führten.

Für das Geschäftsjahr 2018 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung, auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten. Dies aus den Überlegungen, dass als Folge der Schliessung während des Umbaus die Erfolgsrechnung wie auch der Cashflow bereits belastet sind. Hingegen hat sich der Verwaltungsrat klar dafür ausgesprochen, in Zukunft wieder Dividenden in dem gewohnten Masse auszurichten.

**Ende Jahr lag der Aktienkurs bei CHF 1 580**, das ist ein Rückgang um 7,6 % gegenüber dem Vorjahr.

### **Ausblick: bauliche Projekte**

---

In Planung befinden sich gegenwärtig das neue Seminargebäude mit im Park hinter dem Hofhaus sowie ein Badehaus in unmittelbarer Nähe des Gesundheitszentrums. Diese baulichen Neuerungen werden einen markanten Mehrwert schaffen. Ganz besondere Beachtung schenken wir der Architektur. Diese soll einzigartig sein und mit der bestehenden Umgebung in einen rücksichts- und zugleich spannungsvollen Dialog treten.

Das Projekt Seminar-Park ist bereits weit fortgeschritten. Der Architektur-Wettbewerb wurde im April abgeschlossen. Mit Freude und Überzeugung haben sich die Jury und die Bau- und Planungskommission des Verwaltungsrates einstimmig für das Projekt «Tannbick» von der Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich, entschieden.

Das Siegerprojekt erfüllt die Vorstellungen des Verwaltungsrates hervorragend, nämlich der Natur so viel Raum wie möglich zu gewähren. Unsere einmalige, grosszügige Umgebung mit den Möglichkeiten, Wasser, Wald, Luft und Erholung zu erleben, macht ein Seminar zu



Das Modell des Seminar-Parks kann vor der GV im Hof Weissbad besichtigt werden

---

einem einzigartigen Erlebnis. Diese Vorteile wollen wir nutzen, um einem spannenden Objekt Raum zu bieten.

Damit das Projekt umgesetzt werden kann, ist eine Zonenplanänderung nötig. Wir arbeiten hier eng mit dem Bezirk Schwende und den Raumplanern zusammen, um transparent über das Projekt wie auch die weiteren Bauvorhaben des Hof Weissbad zu informieren.

### **Rückblick auf 25 Jahre Hof Weissbad**

---

Gerne nehme ich Sie mit auf einen Rückblick auf die letzten 25 Jahre. Erste Investitionen erforderten Mut. Zweifel und Bedenken waren zu überwinden. Wenige hätten in den Anfängen auf den langfristigen Erfolg gewettet. Manche beurteilten die Lage als zu peripher. Als Präsident des Verwaltungsrates stelle ich heute fest, dass unsere Vorgänger- und Gründergeneration unter der Führung von Joe Meier, Renzo Saxer und den Verwaltungsräten der ersten Stunde die richtigen Weichenstellungen vorgenommen haben. Mit dem Entscheid, dem jungen Direktionspaar Damaris und Christian Lienhard die operative Leitung zu übertragen, war der Grundstein für eine erfolgreiche Ära mit eigenständiger

Hotelkultur gelegt. Die Zeit war geprägt von der strategischen Absicht, dem Hof Weissbad kontinuierliche Erneuerung zu ermöglichen. Ziel war es, in allen Abteilungen jene Voraussetzungen zu schaffen, die unseren Gästen beste Qualität und individuellen Service erlauben – sei es im medizinischen Bereich oder in der Hotellerie und in der Gastronomie.

Der Neubau erforderte 1992 Investitionen von CHF 24 Mio. Für Modernisierungen und Renovationen wurden weitere CHF 50 Mio. investiert und gezielt für unser strategisches Ziel eingesetzt: Für unsere Gäste nur das Beste! Dabei leitete uns stets auch unsere Verbundenheit mit der Region. Der Hof Weissbad ist in eine einmalige Natur- und Kulturlandschaft eingebettet. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten, Wasser, Luft und Wald, ebenso Land und Leute zu erleben, sich inspirieren zu lassen und zur Ruhe zu kommen.

Von grösstem Wert sind für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung gute Arbeitsplätze in einem Führungsumfeld mit hoher Sozialkompetenz. Unser Unternehmen profitiert von einem Arbeitsklima, in dem sich

---

Mitarbeitende als Teil von etwas Einmaligem wahrnehmen, in das sie Leidenschaft, Individualität und Kreativität einbringen. Die Dienstleistungsbereitschaft unserer Mitarbeitenden entstammt echter Zuneigung für die Gäste. Sie soll weiterhin Gütezeichen des Hof Weissbad sein. Alles zusammen führt zu einer Bindung unserer Gäste an den Hof Weissbad. Aber: Der wirtschaftliche Erfolg ist lediglich Ergebnis, nicht Kern unserer Strategie. Diese ist so ausgelegt, dass die operative Mannschaft beste Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Tätigkeit vorfindet. Dadurch schaffen wir Mehrwert für alle Beteiligten, d. h. für Gäste, Mitarbeitende, Aktionäre, Lieferanten, Nachbarn und für die ganze Region.

### **Mutationen im Verwaltungsrat**

Hans Leuenberger, Vizepräsident des Verwaltungsrates, scheidet auf die Generalversammlung 2019 aus dem Verwaltungsrat aus. In seiner Person hatte der Hof Weissbad eine kompetente und engagierte Persönlichkeit, die unser Haus ausgezeichnet begleitete. Das äusserst anspruchsvolle Umfeld im Gesundheitsmarkt wurde von ihm mit Umsicht und Sorgfalt betreut. Der Verwaltungsrat war immer gut dokumentiert,

dies dank der seriösen Arbeit von Hans Leuenberger. Als Verwaltungsratspräsident hatte ich einen verlässlichen, stets verfügbaren und vor allem vertraulichen Partner zur Seite.

Geschätzter Hans, im Namen des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und auch im Namen der Aktionäre danken wir dir für deine engagierte Arbeit. Wir wünschen dir von Herzen alles Gute für die Zukunft.

### **Ersatz von Hans Leuenberger**

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung die Wahl von Dr. Stephan Bauer als Verwaltungsrat vor. Er ist Urologe mit eigener Praxistätigkeit (Klinik Hirslanden, Zürich; Kreisspital für das Freiamt, Muri, Aargau) sowie Unternehmer im Gesundheitsbereich. Dr. Bauer ist zudem Gründer und Mitinhaber des Doktorzentrums Mutschellen, wo mehr als 25 Ärzte partnerschaftlich organisiert sind. Dank seines beruflichen Hintergrundes wird er im Verwaltungsrat das Ressort «Gesundheit» übernehmen.

Mehr Informationen zu unserem Wahlvorschlag finden Sie auf Seite 38.



---

## Dank

---

Nach diesem intensiven Jahr mit sehr hoher Bautätigkeit ist mir das Dankesagen ein besonderes Bedürfnis. Als Erstes geht mein Dank an die Geschäftsleitung, an die Departementsleitenden und an alle Mitarbeitenden. Als wichtigste Unternehmensträger habt ihr mit grossem Einsatz und hoher Motivation die Aufgaben im vergangenen Jahr bravourös gemeistert. Der Verwaltungsrat und die Aktionäre sind stolz auf euch und die erbrachten Leistungen. Meinen Dank richte ich auch an meine Kolleginnen und Kollegen aus dem Verwaltungsrat. Ich bin sicher, dass wir gemeinsam auch die künftigen Herausforderungen meistern. Ich freue mich, Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, an der Generalversammlung zu begrüßen, und heisse Sie natürlich auch sonst jederzeit sehr gerne bei uns im schönen Hof «wöllkomm».

Den Beginn der diesjährigen Generalversammlung haben wir auf 16.00 Uhr festgelegt. Wir haben einen umfangreicheren Unterhaltungsteil geplant, der die Vorverlegung der Generalversammlung mit Sicherheit rechtfertigt. Freuen Sie sich mit uns zusammen an 25 Jahren erfolgreicher Unternehmenstätigkeit.



Mit den allerbesten Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Breitenmoser'.

Sepp Breitenmoser  
Präsident des Verwaltungsrates  
der Hof Weissbad AG

# Verwaltungsrat

---

| <b>Verwaltungsrat</b> | <b>Berufliche Tätigkeit</b>                           | <b>Funktion</b> | <b>Wahljahr</b> | <b>Amtsdauer</b> |
|-----------------------|---|-----------------|-----------------|------------------|
| Sepp Breitenmoser     | VR-Präsident mehrerer Firmen                          | Präsident       | 2002            | bis 2020         |
| Hans Leuenberger      | ehem. CEO Kantonsspitäler Aarau und St. Gallen        | Vizepräsident   | 2006            | bis 2020         |
| Martin Dörig          | Dipl. Wirtschaftsprüfer                               | Delegierter     | 2018            | bis 2020         |
| Carmen Rusch          | Leiterin Toplevel, Helbling Reisen, Gossau SG         | Mitglied        | 2010            | bis 2020         |
| Roland Dähler         | VR-Präsident und Geschäftsführer Optimatik AG, Teufen | Mitglied        | 2010            | bis 2020         |
| Urs Fueglistaller     | Direktor KMU-HSG, Universität St. Gallen              | Mitglied        | 2014            | bis 2020         |
| Marion Spirig         | Dipl. Architektin ETH, Itten+Brechbühl St. Gallen     | Mitglied        | 2018            | bis 2020         |



Der Verwaltungsrat kurz vor der Eröffnung der Blumenwerkstatt:

Hans Leuenberger, Carmen Rusch, Urs Fueglistaller, Marion Spirig, Sepp Breitenmoser, Martin Dörig, Roland Dähler



Das Kader des Hof Weissbad im Einsatz in der Lenzerheide – Jahreszielplanung und anregende Gespräche

## Geschäftsleitung und Kader

---

| <b>Geschäftsleitung</b> | <b>Funktion</b>             | <b>Eintritt</b> |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Dr. Johannes Keel       | Chefarzt                    | 2016            |
| Christian Lienhard      | Hoteldirektor               | 1994            |
| Martin Dörig            | Vorsitzender                | 2018            |
| Prisca Peterer          | Leiterin Gesundheitszentrum | 2009            |
| Roberto Wittwer         | Stv. Hoteldirektion         | 2000            |
| Christian Huber         | Einkauf, Food & Beverage    | 2017            |

### **Operative Leitung**

|                                      |                |      |
|--------------------------------------|----------------|------|
| Damaris und Christian Lienhard-Züger | Hoteldirektion | 1994 |
| Dr. Johannes Keel                    | Chefarzt       | 2016 |

### **Kader Gesundheitszentrum**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Dr. Gerold Honegger | Arztpraxis                 |
| Eric Bolijn         | Therapie                   |
| Mauricia Manser     | Pflege                     |
| Gabi Fässler        | Administration und Planung |

### **Kader Hotel**

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Käthi Fässler    | Küche                           |
| Manuel Schiess   | Restauration                    |
| Sanna Kehl       | Hauswirtschaft                  |
| Fabienne Hutter  | Réception bis 30. November 2018 |
| Fabiana Manser   | Réception ab 1. Januar 2019     |
| Alfred Hautle    | Unterhalt / Technik             |
| Bianca Schläpfer | Leiterin HR                     |
| Dominic Straub   | Rechnungswesen und IT-Services  |

Revision Ostschweizerische  
Revisionsgesellschaft AG  
St. Gallen

Aktienregister TFP Treuhand AG  
Appenzell



Das Hof-Weissbad-Team



# Organisation

---

Geschäftsbericht und Jahresrechnung sowie der Bericht der Revisionsstelle für das Jahr 2018 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, 2014 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 22. März 2019.

Die Stimmrechtsausweise werden zusammen mit der Einladung verschickt.

Während der Zeit vom 4. März bis 11. April 2019 werden im Aktienregister keine Übertragungen von Aktien vorgenommen.

Weissbad, im März 2019  
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            | 2018   | 2017   | Abweichung zum Vorjahr |         |
|--------------------------------|--------|--------|------------------------|---------|
|                                | TCHF   | TCHF   | TCHF                   | %       |
| Umsatz                         | 17 252 | 19 434 | -2 183                 | -11,2 % |
| Umsatz vergleichbar*           | 19 719 | 19 434 | 285                    | 1,5 %   |
| Bruttobetriebserfolg (GOI)     | 5 648  | 7 007  | -1 359                 | -19,4 % |
| EBITDA                         | 2 654  | 2 468  | 186                    | 7,5 %   |
| Gewinn                         | 19     | 258    | -239                   | -92,7 % |
| Cashflow aus Betriebstätigkeit | 502    | 3 306  | -2 804                 | -84,8 % |
| Aktienkapital                  | 13 233 | 13 233 | 0                      | -       |
| Nettoverschuldung              | 21 873 | 5 709  | 16 164                 | 283,1 % |
| Investitionen                  | 16 401 | 5 555  | 10 846                 | 195,2 % |
| Eigenkapital                   | 16 923 | 17 168 | -245                   | -1,4 %  |
| Eigenkapitalquote              | 40 %   | 60 %   | -20 %                  | -       |
| 2. Belegung                    | 2018   | 2017   | Abweichung zum Vorjahr |         |
| Prozentuale Zimmerbelegung**   | 89,9 % | 89,1 % | 0,8 %                  | -       |
| Logiernächte                   | 33 641 | 39 124 | -5 483                 | -14,0 % |
| Logiernächte vergleichbar*     | 39 192 | 39 124 | 68                     | 0,2 %   |
| Anzahl Mitarbeitende**         | 211    | 203    | 8                      | 3,9 %   |

\* Die Monate Januar/Februar 2018 sind als Folge der umbaubedingten Schliessung mit den Logiernächten/Umsätzen aus dem Vorjahr ersetzt (Januar/Februar 2017).

\*\* Vorjahr angepasst

# Bilanz per 31. Dezember 2018

| <b>AKTIVEN</b>                             |                          | Anhang | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|--|--------------------------|--------|-------------------|-------------------|
|  |                          |        | <b>CHF</b>        | <b>CHF</b>        |
| Flüssige Mittel                            |                          |        | 836 916           | 500 587           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen |                          | 1      | 1 263 674         | 1 151 238         |
| Übrige kurzfristige Forderungen            |                          |        | 6 850             | 168 139           |
| Vorräte                                    |                          |        | 671 715           | 477 015           |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                 |                          |        | 49 121            | 159 846           |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                |                          |        | <b>2 828 276</b>  | <b>2 456 826</b>  |
| Finanzanlagen                              | Wertschriften            |        | 5 205             | 5 205             |
| Mobile Sachanlagen                         | Mobilien                 |        | 2 886 875         | 280 000           |
|  | Maschinen & Apparate     |        | 363 544           | 170 000           |
|  | EDV                      |        | 356 533           | 15 000            |
|  | Fahrzeuge                |        | 118 598           | 170 000           |
|  | Kleininventar & Wäsche   |        | 430 117           | 120 000           |
|  | Laufende Projekte        |        | 1 387 856         | 3 449 998         |
| Immobilie Sachanlagen                      | Hotelgebäude & Umschwung |        | 27 992 412        | 18 314 760        |
|  | Weissbad Lodge           |        | 5 330 628         | 2 857 655         |
|  | Blumenwerkstatt          |        | 501 457           | 0                 |
|  | Käserei                  |        | 59 849            | 66 000            |
|  | Hofhaus                  |        | 507 946           | 535 000           |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                |                          |        | <b>39 941 020</b> | <b>25 983 618</b> |
| <b>TOTAL AKTIVEN</b>                       |                          |        | <b>42 769 296</b> | <b>28 440 444</b> |

| <b>PASSIVEN</b>                                  |                       |               | Anhang | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|--|-----------------------|---------------|--------|-------------------|-------------------|
|  |                       |               |        | <b>CHF</b>        | <b>CHF</b>        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |                       |               |        | 646 839           | 1 137 777         |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten            |                       |               | 2      | 536 907           | 401 041           |
| Passive Rechnungsabgrenzung                      |                       |               |        | 1 582 953         | 1 581 207         |
| <b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>          |                       |               |        | <b>2 766 699</b>  | <b>3 120 024</b>  |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      | Bankverbindlichkeiten |               |        | 22 710 000        | 6 210 000         |
| Rückstellungen                                   |                       |               |        | 370 000           | 1 942 000         |
| <b>Total Langfristige Verbindlichkeiten</b>      |                       |               |        | <b>23 080 000</b> | <b>8 152 000</b>  |
| <b>Total Fremdkapital</b>                        |                       |               |        | <b>25 846 699</b> | <b>11 272 024</b> |
| Aktienkapital                                    |                       |               |        | 13 232 500        | 13 232 500        |
| Gesetzliche Gewinnreserven                       |                       |               |        | 319 050           | 306 050           |
| Freiwillige Gewinnreserven                       | Freie Reserven        |               |        | 3 104 860         | 3 104 860         |
|  | Bilanzgewinn          | Gewinnvortrag |        | 247 360           | 267 100           |
|  |                       | Jahresgewinn  |        | 18 827            | 257 909           |
| <b>Total Bilanzgewinn</b>                        |                       |               |        | <b>266 187</b>    | <b>525 010</b>    |
| Eigene Aktien                                    |                       |               | 3      | 0                 | 0                 |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |                       |               |        | <b>16 922 597</b> | <b>17 168 420</b> |
| <b>TOTAL PASSIVEN</b>                            |                       |               |        | <b>42 769 296</b> | <b>28 440 444</b> |
| Eigenkapitalquote                                |                       |               |        | 40 %              | 60 %              |
| Nettoverschuldung                                |                       |               |        | 21 873 084        | 5 709 413         |

# Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2018

|  | 2018   |                   | 2017         |                   | Abweichung zum Vorjahr |                   |                |
|--|--------|-------------------|--------------|-------------------|------------------------|-------------------|----------------|
|  | Anhang | CHF               | Anteil %     | CHF               | Anteil %               | 2018/2017         | %              |
| Ertrag Hotel   |        | 12 283 953        | 71,2         | 13 907 881        | 71,6                   | –                 | –              |
| Ertrag Gesundheitszentrum  |        | 4 076 728         | 23,6         | 4 683 000         | 24,1                   | –                 | –              |
| Ertrag übrige Dienstleistungen                                       |        | 890 901           | 5,2          | 843 501           | 4,3                    | –                 | –              |
| <b>Nettoumsatz</b>   |        | <b>17 251 582</b> | <b>100,0</b> | <b>19 434 382</b> | <b>100,0</b>           | <b>-2 182 800</b> | <b>-11,2 %</b> |
| Aufwand Hotel  |        | -1 969 260        | (16,0)       | -2 169 724        | (15,6)                 | –                 | –              |
| Aufwand Gesundheitszentrum   |        | -430 255          | (10,6)       | -512 619          | (10,9)                 | –                 | –              |
| Aufwand übrige Dienstleistungen                                      |        | -625 537          | (70,2)       | -647 575          | (76,8)                 | –                 | –              |
| <b>Bruttoergebnis</b>  |        | <b>14 226 530</b> | <b>82,5</b>  | <b>16 104 464</b> | <b>82,9</b>            | <b>-1 877 935</b> | <b>-11,7 %</b> |
| Direkter Personalaufwand   |        | -8 579 008        | (49,7)       | -9 097 543        | (46,8)                 | 518 535           | -5,7 %         |
| <b>Bruttobetriebserfolg (GOI)</b>                                    |        | <b>5 647 522</b>  | <b>32,8</b>  | <b>7 006 921</b>  | <b>36,1</b>            | <b>-1 359 399</b> | <b>-19,4 %</b> |
| Personalaufwand Verwaltung & Unterhalt                               |        | -2 034 781        | (9,8)        | -1 893 070        | (9,8)                  | -141 711          | 7,5 %          |
| Verwaltungsaufwand   |        | -1 535 906        | (8,9)        | -1 361 562        | (7,0)                  | -174 344          | 12,8 %         |
| Übriger betrieblicher Aufwand  |        | -955 295          | (5,5)        | -812 462          | (4,2)                  | -142 833          | 17,6 %         |
| <b>Bruttobetriebsgewinn (GOP)</b>                                    |        | <b>1 121 540</b>  | <b>6,5</b>   | <b>2 939 827</b>  | <b>15,1</b>            | <b>-1 818 287</b> | <b>-61,9 %</b> |
| Umbau 2018: Rückstellungen (Beanspruchung+; Bildung-) <sup>4.5</sup> |        | 1 600 000         | 9,3          | -400 000          | (2,1)                  | 2 000 000         | -500,0 %       |
| Liegenschafts- und Sachversicherung                                  |        | -67 542           | (0,4)        | -71 632           | (0,4)                  | 4 090             | -5,7 %         |
| <b>EBITDA (NOP)</b>  |        | <b>2 653 998</b>  | <b>15,4</b>  | <b>2 468 195</b>  | <b>12,7</b>            | <b>185 803</b>    | <b>7,5 %</b>   |
| Abschreibungen <sup>4.6</sup>  |        | -2 443 639        | (14,2)       | -2 221 852        | (11,4)                 | -221 787          | 10,0 %         |
| <b>EBIT</b>  |        | <b>210 359</b>    | <b>1,2</b>   | <b>246 343</b>    | <b>1,3</b>             | <b>-35 984</b>    | <b>-14,6 %</b> |
| Finanzertrag   |        | 45                | 0,0          | 6 689             | 0,0                    | -6 644            | -99,3 %        |
| Finanzaufwand  |        | -194 027          | (1,1)        | -65 165           | (0,3)                  | -128 862          | 197,7 %        |
| Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Ertrag                   |        | 0                 | 0,0          | 105 442           | 0,5                    | -105 442          | -100,0 %       |
| <b>Gewinn vor Steuern</b>  |        | <b>16 377</b>     | <b>0,1</b>   | <b>293 309</b>    | <b>1,5</b>             | <b>-276 933</b>   | <b>-94,4 %</b> |
| Direkte Steuern  |        | 2 450             | (0,0)        | -35 400           | (0,2)                  | 37 850            | -106,9 %       |
| <b>REINGEWINN</b>  |        | <b>18 827</b>     | <b>0,1</b>   | <b>257 909</b>    | <b>1,3</b>             | <b>-239 082</b>   | <b>-92,7 %</b> |

## Anhang – Angewandte Grundsätze

---

### **Allgemein**

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, werden nachfolgend beschrieben.

### **Vorräte**

Die Vorräte sind 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 linear 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 linearer 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

|  | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>CHF</b>        | <b>CHF</b>        |
| <b>1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>  |                   |                   |
| gegenüber Aktionären und Organen   | 1 415             | 3 007             |
| gegenüber Dritten  | 1 262 259         | 1 148 231         |
| <b>2 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>   |                   |                   |
| gegenüber Aktionären und Organen   | 41 082            | 92 470            |
| gegenüber Dritten  | 495 825           | 308 571           |
| <b>3 Eigene Aktien à nom. CHF 790.00</b>   |                   |                   |
| Bestand per 1. Januar  | –                 | 16                |
| Zukäufe  | –                 | –                 |
| Verkäufe   | –                 | -16               |
| Bestand per 31. Dezember   | –                 | –                 |
| <b>4 Weitere vom Gesetz verlangte Angaben</b>  |                   |                   |
| <b>4.1 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen</b>  |                   |                   |
| Grundpfandverschreibungen  | 30 000 000        | 17 300 000        |
| Buchwert Liegenschaft  | 34 332 443        | 21 707 415        |
| Benützte Kredite   | 22 710 000        | 6 210 000         |
| <b>4.2 Nettoauflösung Stiller Reserven</b>   |                   |                   |
| Im Geschäftsjahr 2018 wurden stille Reserven von CHF 180 000 aufgelöst.<br>(Vorjahr: CHF 1 090 000 im Zusammenhang mit Parkcafé und Kopp/Knöll). |                   |                   |
| <b>4.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>   |                   |                   |
| Pensionskasse: ALSA PK, 8732 Neuhaus   | 77 731            | 77 839            |

---

|  | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|------------|------------|
|--|------------|------------|

|                            |     |     |
|----------------------------|-----|-----|
| <b>4.4 Vollzeitstellen</b> | 211 | 203 |
|----------------------------|-----|-----|

---

**4.5 Änderungen der Stetigkeit gegenüber dem Vorjahr – Ausweis Rückstellung Umbau 2018**

Im Vorjahr wurde die Bildung der Rückstellung für den Umbau 2018 unter «Übriger betrieblicher Aufwand» ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wird die Beanspruchung der Rückstellung in der separaten Position «Umbau 2018: Rückstellung» gezeigt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen an den neuen Ausweis angepasst. Bezüglich der Jahresrechnung 2017 gelten jedoch unverändert die an der Generalversammlung vom 12. April 2018 abgenommenen Zahlen.

---

**4.6 Änderungen der Stetigkeit gegenüber dem Vorjahr – Abschreibungsmethode**

Im Rahmen des Umbaus im Geschäftsjahr wurde die Abschreibungsmethode der mobilen und immobilen Sachanlagen von degressiv auf linear umgestellt.

---

**5 Vergütungen an die Verwaltungsräte**

Die Entschädigung der Verwaltungsräte basiert auf dem Vergütungsreglement. Der Präsident und der Delegierte des Verwaltungsrates erhalten eine Fix-Entschädigung von CHF 20 000 pro Jahr; die übrigen Verwaltungsräte CHF 8 000. Sitzungsgelder und Spesen werden nach Aufwand entschädigt. Die Gesamtentschädigung im Geschäftsjahr 2018 beträgt CHF 258 980 (Vorjahr: CHF 298 438). Darin enthalten sind Leistungen im Betrag von CHF 13 500 an die im Geschäftsjahr 2018 zurückgetretenen Verwaltungsräte. Jedem VR steht pro Jahr VR-Tätigkeit ein Betrag von CHF 500 zu, der bei Austritt aus dem VR ausgerichtet wird.

---

## Anlagespiegel per 31. Dezember 2018

|                          | <b>Bestand<br/>01.01.2018<br/>CHF</b> | <b>Zugänge<br/>CHF</b> | <b>Abgänge<br/>CHF</b> | <b>Umgliederung<br/>CHF</b> | <b>Bestand vor<br/>Abschreibung<br/>CHF</b> | <b>Abschrei-<br/>bungen<br/>CHF</b> | <b>Abschr.<br/>Dauer<br/>in Jahren</b> | <b>Bestand<br/>31.12.2018<br/>CHF</b> |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Mobilien                 | 280 000                               | 2 955 681              | 0                      |                             | 3 235 681                                   | 348 806                             | 6–12                                   | 2 886 875                             |
| Maschinen & Apparate     | 170 000                               | 257 811                | 0                      |                             | 427 811                                     | 64 267                              | 6–12                                   | 363 544                               |
| EDV                      | 15 000                                | 429 817                | 0                      |                             | 444 817                                     | 88 283                              | 3–5                                    | 356 533                               |
| Fahrzeuge                | 170 000                               | 0                      | 0                      |                             | 170 000                                     | 51 402                              | 5                                      | 118 598                               |
| Kleininventar & Wäsche   | 120 000                               | 503 067                | 0                      |                             | 623 067                                     | 192 950                             | 2–5                                    | 430 117                               |
| Laufende Projekte        | 3 449 998                             | 1 387 855              | 0                      | –3 449 998                  | 1 387 856                                   | 0                                   | –                                      | 1 387 856                             |
| Hotelgebäude & Umschwung | 18 314 760                            | 7 758 139              | 0                      | 3 449 998                   | 29 522 897                                  | 1 530 484                           | 10–35                                  | 27 992 412                            |
| Weissbad Lodge           | 2 857 655                             | 2 602 795              | 0                      |                             | 5 460 450                                   | 129 821                             | 35                                     | 5 330 628                             |
| Blumenwerkstatt          | 0                                     | 505 876                | 0                      |                             | 505 876                                     | 4 420                               | 25                                     | 501 457                               |
| Käserei                  | 66 000                                | 0                      | 0                      |                             | 66 000                                      | 6 151                               | 25                                     | 59 849                                |
| Hofhaus                  | 535 000                               | 0                      | 0                      |                             | 535 000                                     | 27 055                              | 25                                     | 507 946                               |
| <b>Gesamtergebnis</b>    | <b>25 978 413</b>                     | <b>16 401 041</b>      | <b>0</b>               | <b>0</b>                    | <b>42 379 454</b>                           | <b>2 443 639</b>                    |  | <b>39 935 815</b>                     |

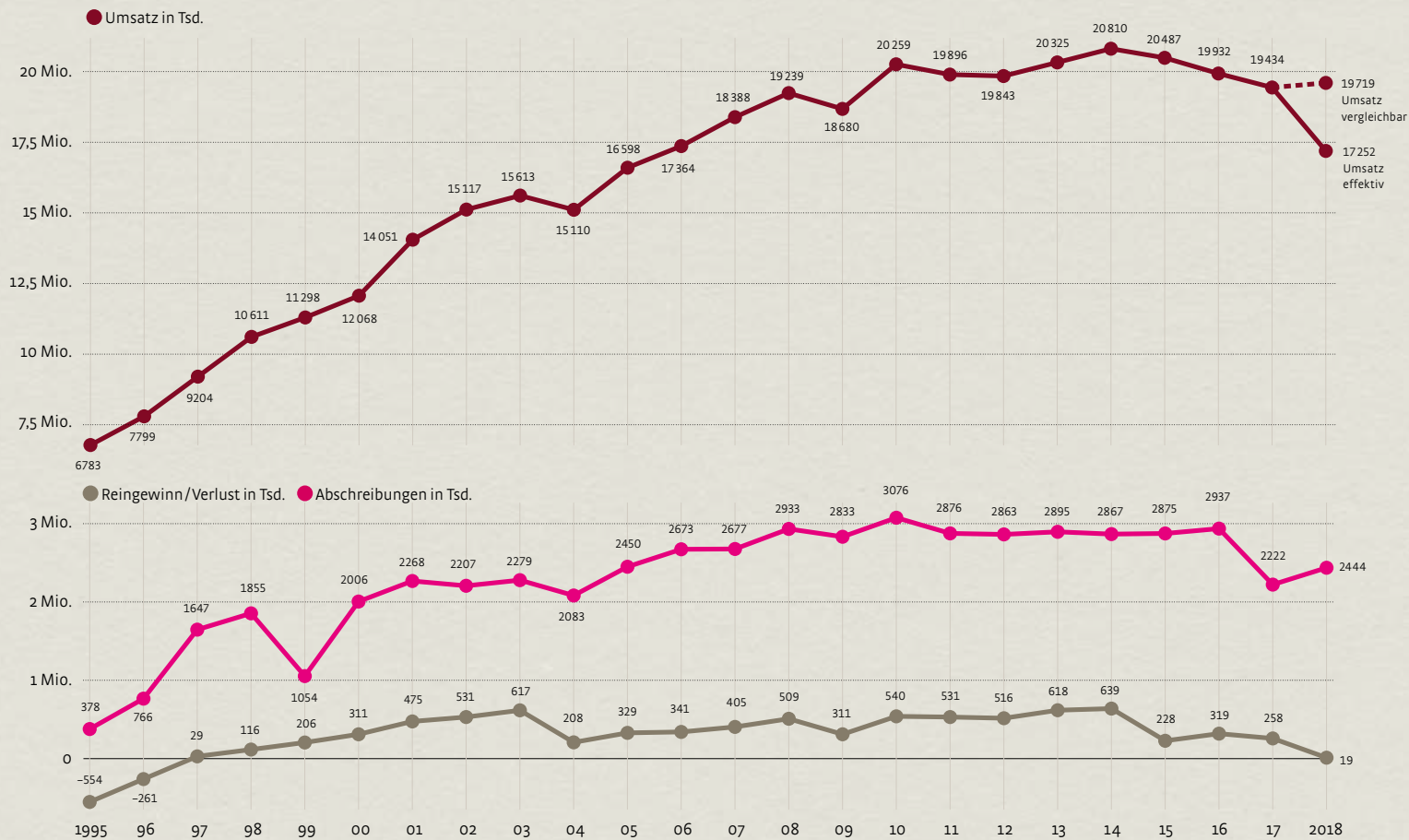




## Geldflussrechnung 2012 bis 2018

|   | 2018               | 2017              | 2016              | 2015              | 2014              | 2013              | 2012              |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Reingewinn                                  | 18 827             | 257 909           | 319 113           | 228 083           | 638 794           | 618 201           | 515 859           |
| Abschreibungen                              | 2 443 639          | 2 221 852         | 2 936 766         | 2 875 284         | 2 867 366         | 2 894 809         | 2 862 529         |
| Veränderung Delkredere                      | 32 000             | 0                 | 0                 | 0                 | -2 000            | -10 000           | 0                 |
| Veränderung Rückstellungen                  | -1 572 000         | 400 000           | 400 000           | 392 000           | 0                 | 0                 | 0                 |
| Veränderung Umlaufvermögen                  | -67 121            | -71 960           | 553 516           | -266 905          | -329 866          | -87 630           | -39 357           |
| Veränderung Kurzfr. Fremdkapital            | -353 326           | 504 342           | -569 370          | 285 489           | 122 491           | -115 444          | 286 521           |
| Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolge    | 0                  | 0                 | 0                 | 112               | 4 996             | 0                 | 0                 |
| Gewinn aus Verkauf Sachanlagen              | 0                  | 0                 | -37 965           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Gewinn aus Verkauf Eigener Aktien           | 0                  | -6 641            | -245 717          | -19 264           | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>      | <b>502 019</b>     | <b>3 305 502</b>  | <b>3 356 343</b>  | <b>3 494 799</b>  | <b>3 301 780</b>  | <b>3 299 936</b>  | <b>3 625 552</b>  |
| Investitionen                               | -16 401 041        | -5 555 266        | -2 140 861        | -504 023          | -2 861 369        | -562 516          | -2 531 077        |
| Desinvestitionen                            | 0                  | 0                 | 50 058            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Finanzanlagen                               | 0                  | 1 000             | 0                 | 888               | 0                 | 0                 | 10 532            |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>  | <b>-16 401 041</b> | <b>-5 554 266</b> | <b>-2 090 803</b> | <b>-503 135</b>   | <b>-2 861 369</b> | <b>-562 516</b>   | <b>-2 520 545</b> |
| <b>Free Cashflow</b>                        | <b>-15 899 022</b> | <b>-2 248 764</b> | <b>1 265 540</b>  | <b>2 991 663</b>  | <b>440 411</b>    | <b>2 737 420</b>  | <b>1 105 007</b>  |
| Veränderung Hypotheken                      | 16 500 000         | 2 000 000         | -1 550 000        | -2 090 000        | -20 000           | -2 140 000        | -125 000          |
| Veränderung Darlehen                        | 0                  | 0                 | 0                 | -50 000           | -50 000           | -50 000           | -50 000           |
| Veränderung Aktienkapital                   | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | -502 500          | -502 500          |
| Veränderung Eigene Aktien                   | 0                  | 21 337            | 639 767           | 40 390            | 53 529            | -25 420           | 0                 |
| Auszahlung Dividende                        | -264 649           | -264 634          | -257 967          | -515 206          | -529 300          | 0                 | 0                 |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b> | <b>16 235 351</b>  | <b>1 756 703</b>  | <b>-1 168 200</b> | <b>-2 614 816</b> | <b>-545 771</b>   | <b>-2 717 920</b> | <b>-677 500</b>   |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>          | <b>336 329</b>     | <b>-492 061</b>   | <b>97 340</b>     | <b>376 847</b>    | <b>-105 360</b>   | <b>19 500</b>     | <b>427 507</b>    |
| <b>Nachweis Veränderung Flüssige Mittel</b> |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Flüssige Mittel 1. Januar                   | 500 587            | 992 649           | 895 309           | 518 462           | 623 822           | 604 322           | 176 815           |
| Flüssige Mittel 31. Dezember                | 836 916            | 500 587           | 992 649           | 895 309           | 518 462           | 623 822           | 604 322           |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>          | <b>336 329</b>     | <b>-492 061</b>   | <b>97 340</b>     | <b>376 847</b>    | <b>-105 360</b>   | <b>19 500</b>     | <b>427 507</b>    |

# Umsatz, Reingewinn und Abschreibungen von 1995 bis 2018



# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung an die GV der Hof Weissbad AG, Weissbad

---

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Hof Weissbad AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang, Anlagepiegel und Geldflussrechnung (Seiten 26 bis 34), für das am 31. Dezember 2018 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 2018 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, 31. Januar 2019

# Dr. Stephan Bauer – Curriculum Vitae

---

## Personalien

---

Name            Stephan Bauer

---

Jahrgang        1967

---

## Beruflicher Werdegang, aktuelle Tätigkeiten

---

seit 2009        Belegarzt Urologie  
Kreisspital für das Freiamt, Muri

---

seit 2011        Selbstständige urologische Praxis  
Zentrum für Urologie Zürich, Klinik Hirslanden, Zürich

---

seit 2016        Mitinhaber und Urologe  
Doktorzentrum Mutschellen AG, VR-Mitglied

---

## Frühere Tätigkeiten

---

2002 – 2008    Notarzt bei der Air Zermatt AG (Flugrettung)

---

2007 – 2012    Klinik für Urologie Kantonsspital Aarau

---

2004 – 2007    Klinik für Urologie Kantonsspital Münsterlingen

---

2001 – 2004    Klinik für Urologie und Kinderurologie  
Hegau-Klinikum Singen

---

2000 – 2001    Allgemeine Chirurgie und Traumatologie  
Kantonsspital Münsterlingen

---

1998 – 2000    Klinik für Urologie und Kinderurologie  
Klinikum Offenburg

---



## Aus- und Weiterbildung

---

2006 – 2011    Weiterbildungen im Bereich  
· «hygienebeauftragte Ärzte»  
· Einweisung und Grundkurs als DRG-beauftragter Arzt  
· Fachkunde im Strahlenschutz  
· Fachkunde und Zusatzbezeichnung Notfallmedizin

---

2004            Facharztprüfung für Urologie

---

2005            Dissertation zum Thema  
«Systemische immunologische Effekte einer  
intravesikalen BCG-Instillationstherapie bei Patienten  
mit oberflächlichem Harnblasenkarzinom»

---

1998            Staatsexamen Humanmedizin  
Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

---

1989            3 Semester Veterinärmedizin  
Allatorvostudományi Universität Budapest (Ungarn)

---

## Freizeitbeschäftigung

---

Wandern, Bergsport, Wellness

---





Hotel Hof Weissbad  
Im Park 1  
9057 Weissbad  
Tél. +41 71 798 80 80  
[hotel@hofweissbad.ch](mailto:hotel@hofweissbad.ch)  
[www.hofweissbad.ch](http://www.hofweissbad.ch)