



Geschäftsbericht 2009

  
hofweissbad  
appenzell und gesundheit







## Inhalt

---

---

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung	4
Traktandenliste	4
Erläuterungen zu Traktandum 4.2	6
Jahresbericht des Präsidenten	9
Organe der Hof Weissbad AG	16
Organisatorisches	18
Wichtiges in Kürze	19
Umsatz und Cashflow (grafische Darstellung)	21
Bilanz per 31. Dezember 2009	22
Erfolgsrechnung vom 1. Januar – 31. Dezember 2009	24
Bericht der Revisionsstelle	26

---

## Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

---

**Donnerstag, 15. April 2010, 17.00 Uhr, in der Doppel-Turnhalle der Aula Gringel, Appenzell (Nähe Bahnhof)**

---

1. Feststellung der Stimmrechte und Wahl der Stimmezähler
  2. Abnahme des Geschäftsberichtes 2009  
Antrag des Verwaltungsrates: Gutheissung des Geschäftsberichtes
  3. Abnahme der Jahresrechnung 2009 und Bericht der Revisionsstelle
    - a) Bericht der Revisionsstelle
    - b) Genehmigung der Jahresrechnung 2009  
Antrag: Die Jahresrechnung, einen Gewinn von CHF 310 891.34 ausweisend, sei zu genehmigen.
  4. Verwendung des Bilanzgewinns, Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung, Statutenänderung
- 

4.1 Verwendung des Bilanzgewinns	
Der Verwaltungsrat beantragt, den verfügbaren Bilanzgewinn 2009 von CHF 832 850.16 der Hof Weissbad AG, bestehend aus:	
Vortrag aus dem Vorjahr	CHF 567 208.82
Reingewinn 2009	CHF 310 891.34
Zuweisung eigener Aktien	CHF - 45 250.00
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>CHF 832 850.16</b>
wie folgt verwenden:	
Gesetzliche Reserve	CHF 15 500.00
Freie Reserve	CHF 300 000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF 517 350.16</b>

---

---

**Erläuterungen:** Der Verwaltungsrat schlägt anstelle einer Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2009 eine Ausschüttung mittels Nennwertrückzahlung von CHF 30.– pro Aktie vor. Die Nennwertrückzahlung unterliegt nicht der schweizerischen Verrechnungssteuer und ist für natürliche Personen mit Wohnsitz in der Schweiz, sofern die Aktien im Privatvermögen gehalten werden, grundsätzlich steuerfrei.

Als Folge der Nennwertrückzahlung beantragt der Verwaltungsrat, den Bilanzgewinn teilweise der freien Reserve zuzuweisen bzw. auf neue Rechnung vorzutragen.

- 
- 4.2 Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung, Statutenänderung: Erläuterung siehe nächste Doppelseite
  5. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates  
Antrag: Die Mitglieder des Verwaltungsrates seien in globo für das Geschäftsjahr 2009 zu entlasten.
  6. Allfälliges
  7. Imbiss, Unterhaltungsprogramm und Barbetrieb
-

### Der Verwaltungsrat beantragt, zu Traktandum 4.2 folgende Beschlüsse zu fassen:

---

- a) Das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft wird durch Nennwertreduktion um CHF 30.– pro Namenaktie von CHF 910.– auf CHF 880.– pro Aktie herabgesetzt und der Herabsetzungsbetrag von CHF 30.– pro Aktie an die Aktionäre ausbezahlt. Das der Herabsetzung unterliegende Aktienkapital besteht aus den derzeit ausgegebenen 16 750 Aktien gemäss Art. 4 der Statuten. Der Herabsetzungsbetrag beträgt daher CHF 502 500.–.
- b) Als Ergebnis des besonderen Revisionsberichts nach Art. 732 Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts wird festgestellt, dass die Forderungen der Gläubiger auch nach der vorgenannten Herabsetzung des Aktienkapitals im maximalen Herabsetzungsbetrag voll gedeckt sind.
- c) Bei Vollzug der Kapitalherabsetzung wird die Ziff. 4 der Statuten gemäss dem nachfolgenden Text geändert.
- 

#### Änderung von Art. 4 Abs. 1:

---

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 14 740 000.– (Franken vierzehnmillionensiebenhundertvierzigtausend) und ist eingeteilt in 16 750 (sechzehntausendsiebenhundertfünfzig) Namenaktien im Nominalwert von je CHF 880.– (Franken achthundertachtzig), welche voll liberiert sind.

---

---

**Erläuterungen:** Ausschüttungen können in Form von Dividendenzahlungen oder Nennwertrückzahlungen erfolgen. Der Verwaltungsrat beantragt, wie zuvor ausgeführt, für das Geschäftsjahr 2009 eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung und damit die Reduktion des aktuellen Nennwerts der Aktie von CHF 910.– um CHF 30.– auf CHF 880.–. Diese Ausschüttung erfolgt ohne Abzug der eidgenössischen Verrechnungssteuer von 35%. Zudem ist die Nennwertrückzahlung für natürliche Personen mit Wohnsitz in der Schweiz, welche die Aktien im Privatvermögen halten, im Bund in der Regel auch in den Kantonen einkommenssteuerfrei.

Falls der Antrag auf Nennwertrückzahlung von der Generalversammlung angenommen und die Kapitalherabsetzung im Handelsregister eingetragen wird, kann der Herabsetzungsbetrag von CHF 30.– pro Namenaktie voraussichtlich am 6. Juli 2010 an diejenigen Aktionäre ausbezahlt werden, die am 30. Juni 2010 Aktien der Hof Weissbad AG halten. Als Folge der Nennwertherabsetzung der Namenaktien von CHF 910.– auf CHF 880.– wird in Ziff. 4 der Statuten das ausgegebene Aktienkapital auf den Zeitpunkt der Eintragung der Kapitalherabsetzung in das Handelsregister entsprechend reduziert.



Im Rahmen des Um- und Erweiterungsbaus des Hotels Hof Weissbad wurde der Künstler Roman Signer eingeladen, ein Projekt zu realisieren. Auf poetische Weise setzte er einen künstlerischen Akzent, der sich wie ein Regenwahrnehmungsinstrument ausnimmt.

Der von weitem sichtbare Trichter auf dem historischen Hoteltürmchen fängt unter einem feinem Dachspeier Regenwasser auf und leitet es in einem schmalen Rohr im offenen Lichtschacht durch alle Etagen in die Hotelhalle im Erdgeschoss. Dort wird es im blauen Fass gesammelt und im versenkten Überlaufbecken abgeleitet.

Mit dieser präzisen Installation legt Roman Signer eine Vertikale durchs ganze Gebäude und holt den Regenfall ins Haus. Regen wird als permanentes Ereignis sichtbar.

Roman Signer geboren 1938 in Appenzell gehört zu den bedeutendsten Künstlern unserer Zeit.

Liebe Aktionärinnen

Liebe Aktionäre

Zu Beginn meines Jahresberichtes zitiere ich den Titel, den Redaktor Werner Kamber für einen Artikel im Appenzeller Volksfreund gesetzt hat: «Durchschlagender Erfolg lässt Aktienkurs steigen – Die Hof Weissbad AG eilt von Erfolg zu Erfolg und liefert regelmässig positive Schlagzeilen.»

Diese Analyse zog der Journalist aus der Bachelor Thesis des jungen Appenzellers Tobias Dörig, der an der Fachhochschule St.Gallen den Unternehmens- und Aktienwert der Hof Weissbad AG untersucht hatte. Die Präsentation seiner umfangreichen Arbeit erfolgte an der Verwaltungsratssitzung im Dezember 2009. Was uns als Verwaltungsrat in hohem Masse interessierte, dürfte auch für Sie als Aktionärinnen und Aktionäre von Bedeutung sein.

Ziele der Themenstellung waren:

- › Eine Unternehmungsbewertung nach ausgewählten Methoden
- › Eine fundamentale Aktienanalyse
- › Ein Vergleich unserer Finanzkennzahlen mit dem Benchmark der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredite

Ohne im Detail auf die 70-seitige Arbeit von Herrn Tobias Dörig einzugehen, darf die Hof Weissbad AG feststellen, dass das Ziel der Arbeit des Verwaltungsrates, mit einer nachhaltigen Strategie den Wert des Unternehmens kontinuierlich zu steigern, vom Studenten nachgewiesen wurde. Den Artikel im Appenzeller Volksfreund können Sie unter der Rubrik Aktionäre auf [www.hofweissbad.ch](http://www.hofweissbad.ch) nachlesen.

Was uns als Verwaltungsrat und sicher auch Sie als Aktionärinnen und Aktionäre speziell freut, ist die Tatsache des hervorragenden Abschlusses des Geschäftsjahres 2009, trotz der einmonatigen Schliessung im März. Dieses Ergebnis ist ein weiterer Grund für die Steigerung des Aktienwertes in einem sehr schwierigen Wirtschaftsumfeld. Hinter diesen ausgezeichneten Finanzergebnissen stehen die verantwortlichen Führungspersonen der Geschäftsleitung. Diese ist in hohem Masse bereit, die festgelegten Strategien des Verwaltungsrates umzusetzen und mit viel Herzenswärme das Personal zu Glanzleistungen zu motivieren. Wenn wir zusätzlich den Audit-Bericht der Hotelleriesuisse vom

---

5. Januar 2009 als «Zeugnis» zur Hand nehmen und die Punktezahl 56 von möglichen 60 beachten, so dürfen alle Verantwortlichen der Hof Weissbad AG mit Stolz auf das Geschäftsjahr 2009 zurückblicken. Der Bericht der Hotelleriesuisse weist aber auch auf Schwachpunkte der Unternehmung hin, welche in unserem Fall ausnahmslos Infrastrukturateile betreffen. Diese Hinweise werden vom Verwaltungsrat und im Besonderen von der Baukommission ernst genommen und laufend in die Bauplanungen einbezogen. Die Menschen in und um unser Gesundheitszentrum und Hotel werden ohne Wenn und Aber als Gastgeber der Spitzenklasse qualifiziert. Obwohl unser Unternehmen ein von Aktionärinnen und Aktionären getragener Betrieb ist, spielen unsere Mitarbeiter/Innen alle Stärken eines Familienunternehmens aus, was unsere Gäste immer wieder begeistert.

## **Bau**

Im vergangenen März wurde unser Betrieb für umfangreiche Neu- und Renovationsarbeiten geschlossen. In nur einem Monat wurden Investitionen von rund CHF 5,5 Mio. getätigt. Es zeigt sich immer

wieder, dass im Rahmen solcher Projekte auch viel Unvorhergesehenes zu ausserordentlichen Kosten führt. Das Resultat der getätigten Projekte darf aus Sicht des Verwaltungsrates für das Gesundheitszentrum und das Hotel als eine gelungene Wertvermehrung mit unternehmerischer Nachhaltigkeit bezeichnet werden. Die finanziellen Quartalsabschlüsse nach den Bauten im März 2009 zeigen im Vergleich zum Vorjahr sehr erfreuliche Ergebnisse. Der für alle Beteiligten fast unzumutbare Zeitdruck bei diesen Bauarbeiten hat der Verwaltungsrat erkannt und daraus seine Lehren für die künftigen Planungen gezogen. Wir möchten uns bei unseren Aktionären und Gästen an dieser Stelle für die verschiedenen Lärmbelastungen nach Abschluss der Bauarbeiten entschuldigen.

Ein Schmuckstück stellt das zu einer Schau- und Kursküche umgebaute Hofhaus dar. Wir sind überzeugt, dass die Neunutzung dieser Liegenschaft ein starker Teil unseres Marketings sein wird. Mit der Fass- und der Kanuinstallation des international angesehenen Künstlers Roman Signer lösten wir unterschiedliche Reaktionen aus. Der Hof Weissbad soll auch ein Erlebnis- und Entdeckungsort sein, dessen



Gelungener Umbau des Hofhauses



Neuer Seminarraum 1

---

Geheimnisse sich nicht sofort erschliessen und zum Denken anregen. Mit der Publikation von Roman Signer: «Weissbad – End de Wölt und andere Stationen» konnten wir eine weitere vielbeachtete Ausgabe unserer kleinen Schriftenreihe realisieren.

In der Planungspipeline des Verwaltungsrates sind die Umnutzung des ehemaligen Park-Cafés sowie die Fertigstellung der Parkanlage vor dem Hotel und dem Gesundheitszentrum. Weiter sind die Verlegung der Tennisplätze, ein umfassendes Energiekonzept und eine umfangreiche Neumöblierung der Terrasse und der Balkone geplant. Als Schwachpunkt wurde im erwähnten Audit der Hotelleriesuisse die Ausstattung der Badezimmer erwähnt. Im Wissen um diese Tatsache wird dieser Teil in die mittelfristige Planung (3–5 Jahre) aufgenommen.

## **Finanzen**

An die in den letzten Jahren konstante Verbesserung der Finanzergebnisse können wir im Geschäftsjahr 2009 nicht anschliessen. Der Grund ist einfach: Die Betriebsschliessung im März 2009 ergibt im

Vergleich zum Vorjahr eine theoretische Umsatzeinbusse von rund CHF 1,6 Mio. Wir schafften es aber, über CHF 1 Mio. an Umsatz wettzumachen, dadurch ging der Umsatz gegenüber dem Vorjahr nur um rund CHF 559 000 zurück. Die Fixkosten konnten im März 2009 nur unwesentlich gesenkt werden. Trotzdem konnten wir einen Cashflow Nettoumlaufvermögen (NUV) von CHF 3 155 452 (Vorjahr CHF 3 422 173) ausweisen. Im Geschäftsjahr 2009 investierten wir für insgesamt CHF 7 346 955. Neben den bereits erwähnten Bauten nutzten wir die Schliessungszeit für lärmintensive Ersatzinvestitionen, für den Ausbau der Informationstechnologie und für aufwändige Renovationen. In den Investitionen inbegriffen sind der Umbau des Hofhauses und der Kauf des Parkcafés. Neue Hypotheken mussten wir im Umfang von CHF 4 080 000 aufnehmen. Der Free Cashflow 2009 betrug CHF - 3 848 258. Die Zimmerauslastung betrug erneut über 98 Prozent. Die neue Suite und die beiden neuen Zimmer konnten problemlos ausgelastet werden.

Wir beantragen der Generalversammlung einen Gewinn von CHF 3 108 891 (Vorjahr CHF 5 086 651) und aus dem Gewinnvortrag wie

---

im Vorjahr den Freien Reserven einen Betrag von CHF 300 000 zuzuweisen. Dank der grundsoliden Finanzlage freuen wir uns, der Generalversammlung trotz der starken Investitionstätigkeit 2009 eine erneute Nennwertrückzahlung von CHF 30 pro Namenaktie zu beantragen (näheres unter Traktandum 4 mit Erläuterungen).

### **Strategie**

Die ausgezeichneten Resultate im Gesundheits- und Hotelbereich zeigen uns, dass wir auf dem richtigen Strategiegleis fahren. Ein wesentlicher Teil des Erfolges ist und bleibt die Investition in unsere hochgeschätzten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die jährlichen Strategieseminare von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sollen die Flexibilität erhalten, um auf allfällige Veränderungen auf dem Markt frühzeitig zu reagieren.

### **Schluss**

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, all unser Tun und Handeln ist nach wie vor geprägt von viel Liebe und Zuneigung zu unserem

Hof Weissbad. Verwaltungsrat, Geschäftsleitung, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden im Schulterschluss alles daran setzen, auch in angekündigten düsteren Zukunftsaussichten, IHR Unternehmen erfolgreich zu führen.

Ich danke meinen Kollegen des Verwaltungsrates ganz herzlich für die aktive Arbeit und die wertvolle Unterstützung. Ein grosses Dankeschön geht an die gesamte Geschäftsleitung und deren Präsidenten Guido Koller. Ein herzliches Willkomm entbiete ich Frau Prisca Peterer von Gais, die als zusätzliches Mitglied die Geschäftsleitung seit Mitte 2009 verstärkt. Lob und viel Dank gebührt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre stete Bereitschaft, unseren Gästen den Aufenthalt im Weissbad so freundlich und angenehm wie möglich zu gestalten. In der erwähnten wissenschaftlichen Arbeit hat Herr Tobias Dörig ein Interview mit dem Inhaber einer Audit- und Consulting Firma aufgenommen. Auf die Frage, wie er die Dividendenrendite (Nennwertrückzahlung) der Hof Weissbad AG von 2 – 3% beurteile, sagte der Befragte wörtlich: «Einem langfristig orientierten Aktionär ist der innere Wert der Aktie wichtiger als die Dividende. Viele Aktionäre sehen sich auch in

---

einer unternehmerischen Verantwortung und stellen nicht die Rendite in den Vordergrund. Zudem bieten sicherlich die Generalversammlungen einen hohen Unterhaltungswert. Diese Art Naturaldividende sollte auch berücksichtigt werden». Weil wir wissen, dass dieses Zitat für viele unserer Aktionäre zutrifft, darf ich heute schon verraten, dass Sie auch dieses Jahr neben dem kulinarischen Teil ein ganz besonderer Unterhaltungsleckerbissen an der Generalversammlung erwartet.

In diesem Sinne lade ich Sie alle, auch im Namen des Verwaltungsrates, ganz herzlich zur diesjährigen Generalversammlung ein. Wir freuen uns gemeinsam mit Ihnen über das gute Geschäftsergebnis 2009.



Sepp Breitenmoser  
Präsident des Verwaltungsrates



## Organe der Hof Weissbad AG

---

<b>Geschäftsleitung</b>	<b>Funktion</b>	<b>Eintritt</b>
Guido Koller, Gais	Präsident	2002
Christian Lienhard-Züger, Weissbad	Direktion	1994
Dr. Tobias Ritzler, Gonten	Chefarzt	2007
Roberto Wittwer, Weissbad	Stv. Direktion	2000
Prisca Peterer, Gais	Leiterin Admin. GZ	2009

### **Operative Leitung**

Damaris und Christian Lienhard-Züger	Direktion	1994
Dr. Tobias Ritzler, Gonten	Chefarzt	2007

### **Kader Gesundheitszentrum**

Dr. Gerold Honegger	Arztpraxis
Melanie Gähler	Kosmetik und Thalasso
Stefan Tobler	Therapie und medizinische Massage
Marianne Keller	Krankenpflege

### **Kader Hotel**

Susanne Blattner	Restauration
Dionys Fallegger	Einkauf/Food & Beverage
Käthi Fässler	Küche/Office
Alfred Hautle	Unterhalt Technik
Michèle Haymoz	Réception Hotel
Daniela Huber	Hauswirtschaft
Rita Koller	Personalwesen

Revision	OTG Ostschweizerische Revisionsgesellschaft
Buchhaltung	Treuhand Fässler & Partner AG, Appenzell



<b>Verwaltungsrat (unten v.l.n.r)</b>	<b>Berufliche Tätigkeit</b>	<b>Funktion</b>	<b>Wahljahr</b>	<b>Amtsduer</b>
Elmar Züger, Appenzell	Käsermeister, Züger AG, Appenzellerkäse	Mitglied	1989	bis 2011
Hans Leuenberger, Rorschach	Direktor und Vorsitzender der Geschäftsleitung, Kantonsspital SG	Mitglied	2006	bis 2011
Emil Nisple, Appenzell	Rechtsanwalt, Anwaltskanzlei Grand & Nisple St. Gallen/Appenzell	Mitglied	1989	bis 2011
Sepp Breitenmoser, Appenzell	VR-Präsident und Mitgl. der GL Breitenmoser Fleischspezialitäten AG	Präsident	2002	bis 2011
Kurt Huber, Frauenfeld	Dipl. Architekt ETH/BSA/SIA, Antoniol + Huber + Partner AHP AG	Mitglied	2007	bis 2011
Pius Schäfler, Gossau	Verwaltungsratspräsident und Mitglied der GL Pius Schäfler AG	Mitglied	1990	bis 2011
Guido Koller, Gais	Unternehmensberater / Treuhänder, BBT Guido Koller AG	Delegierter	2002	bis 2011



## Organisatorisches

---

Geschäftsbericht und Jahresrechnung sowie der Bericht der Revisionsstelle für das Jahr 2009 liegen innert der statutarischen Frist am Sitz der Gesellschaft den Aktionären/Innen 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 30. März 2010.

Die Stimmrechtsausweise werden zusammen mit der Einladung verschickt.

Während der Zeit vom 8. März – 16. April 2010 werden im Aktienregister keine Übertragungen von Aktien vorgenommen.

Der Verwaltungsrat der Hof Weissbad AG

Sepp Breitenmoser, Präsident



Weissbad, im März 2010

## Wichtiges in Kürze – Erfolgsrechnung

1. Erfolgsrechnung	2009*		2008		Abweichung zum Vorjahr	
	Tsd. CHF	%	Tsd. CHF	%	Tsd. CHF	%
Ertrag Keller	1 566	8.4	1 574	8.2	-8	-0.5
Ertrag Küche	4 875	26.1	5 023	26.1	-148	-2.9
Ertrag Beherbergung	6 993	37.4	7 095	36.9	-102	-1.4
Ertrag Gesundheitszentrum	4 851	26.0	5 185	27.0	-334	-6.4
Ertrag übrige Hotel-Dienstleistungen	300	1.6	294	1.5	+6	+2.0
Ertrag Vermietung	95	0.5	68	0.4	+27	+39.7
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>18 680</b>	<b>100.0</b>	<b>19 239</b>	<b>100.0</b>	<b>-559</b>	<b>-2.9</b>
Aufwand Keller	383	2.1	415	2.2	-32	-7.7
Aufwand Küche	1 227	6.6	1 295	6.7	-68	-5.3
Aufwand Restauration	100	0.5	89	0.5	+11	+12.4
Aufwand Beherbergung	315	1.7	328	1.7	-13	-4.0
Aufwand Gesundheitszentrum	537	2.9	631	3.3	-94	-14.9
Aufwand übrige Hotel-Dienstleistungen	358	1.9	354	1.8	+4	+1.1
Aufwand Vermietung	94	0.5	86	0.4	+8	+9.3
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>15 666</b>	<b>83.9</b>	<b>16 041</b>	<b>83.4</b>	<b>-375</b>	<b>-2.3</b>
Direkter Personalaufwand	8 230	44.1	8 111	42.2	+119	+1.5
Personalaufwand Verwaltung & GL	1 201	6.4	1 099	5.7	+102	+9.3
Verwaltungsaufwand	1 344	7.2	1 359	7.1	-15	-1.1
Unterhaltsaufwand	1 414	7.6	1 309	6.8	+105	+8.0
<b>Betriebsergebnis 1 (EBITDA)</b>	<b>3 477</b>	<b>18.6</b>	<b>4 163</b>	<b>21.6</b>	<b>-686</b>	<b>-16.5</b>
Abschreibungen	2 833	15.2	2 933	15.2	-100	-3.4
<b>Betriebsergebnis 2 (EBIT)</b>	<b>644</b>	<b>3.4</b>	<b>1 230</b>	<b>6.4</b>	<b>-586</b>	<b>-47.6</b>
Finanzaufwand	288	1.5	337	1.8	-49	-14.5
Ausserordentlicher Aufwand	0	0.0	300	1.6	-300	-100.0
Steuern	45	0.2	84	0.4	-39	-46.4
<b>UNTERNEHMENSGEWINN</b>	<b>311</b>	<b>1.7</b>	<b>509</b>	<b>2.6</b>	<b>-198</b>	<b>-38.9</b>

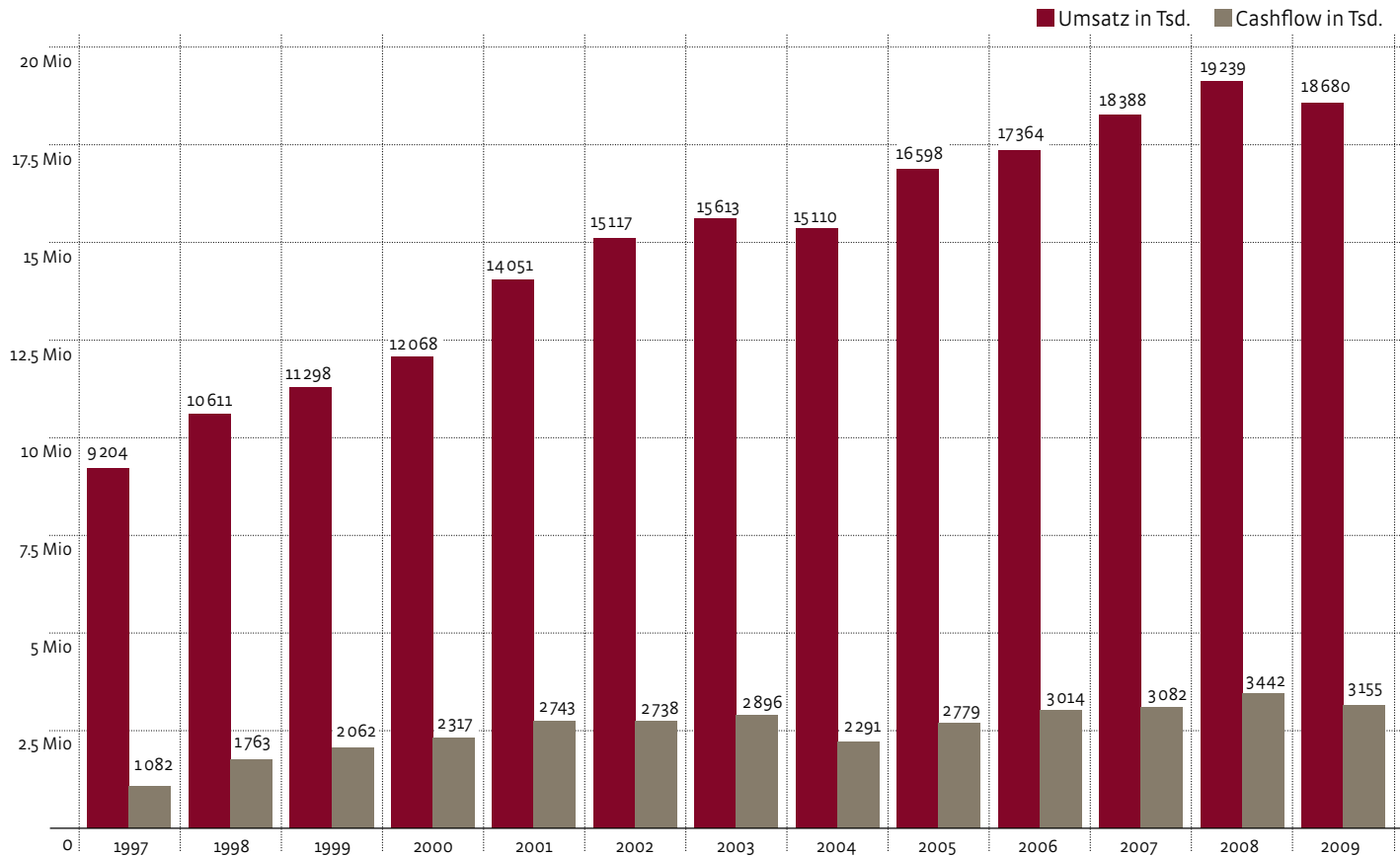
20 Monate, ganzer März wegen Umbauarbeiten geschlossen.

## Wichtiges in Kürze – Finanzkennzahlen und Belegung

2. Finanzkennzahlen	2009	2008	Abweichung zum Vorjahr	
	CHF	CHF	CHF	%
Cashflow Fonds NUV	3 155 452	3 442 173	-286 721	-8.3
Aktienkapital	15 242 500	15 745 000	-502 500	-3.2
Erhöhung langfristige Kredite	4 080 000	-2 615 000	+6 695 000	-256.0
Steuern	45 359	84 289	-38 930	-46.2
Investitionen	7 346 955	831 178	+6 515 777	+783.9
Eigenkapital	17 094 010	17 285 619	-191 609	-1.1
Eigenfinanzierungsgrad	51.5%	60.0%	-8.5%	-14.1
<b>Gewinnvortrag (kumuliert)</b>	<b>832 850</b>	<b>892 609</b>	<b>-59 759</b>	<b>-6.7</b>

3. Belegung	2009	2008	Abweichung zum Vorjahr	
Prozentuale Zimmerbelegung	98 %	99%	-1.00%	-1.0
Total Logiernächte	40 865	43 264	-2 399	-5.5
Anzahl MitarbeiterInnen	179	178	+1	+0.6

## Umsatz und Cashflow von 1997 – 2009



<b>AKTIVEN</b>		<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
		<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Flüssige Mittel		105 722.37	328 752.06
Forderungen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	841 985.87	737 934.80
	Andere Forderungen	29 643.99	12 962.75
Warenvorräte		455 900.00	515 100.00
Aktive Rechnungsabgrenzung		12 097.00	4 300.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1 445 349.23</b>	<b>1 599 049.61</b>
Wertschriften		400 450.00	372 200.00
Sachanlagen	Hotelgebäude/Umschwung	29 992 500.00	25 847 000.00
	Käserei	98 000.00	103 000.00
	Mobilien	587 000.00	354 000.00
	Maschinen/Apparate	376 000.00	312 000.00
	Fahrzeuge	107 000.00	107 000.00
	Kleininventar	166 500.00	118 000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>31 727 450.00</b>	<b>27 213 200.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>33 172 799.23</b>	<b>28 812 249.61</b>

<b>PASSIVEN</b>		<b>31.12.2009 CHF</b>	<b>31.12.2008 CHF</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 231 695.79	732 383.74
	Bankverbindlichkeiten	60 079.23	12 351.65
	Andere Verbindlichkeiten	240 741.25	233 648.15
	Passive Rechnungsabgrenzung	1 151 502.80	1 244 347.25
		<b>2 684 019.07</b>	<b>2 222 730.79</b>
Langfristige Verbindlichkeiten	Hypotheken Banken	12 320 000.00	8 060 000.00
	Hypothek WIR	75 000.00	100 000.00
	Darlehen IHG Bund/Kanton	328 900.00	483 900.00
	Allgemeine Rückstellungen	670 870.00	660 000.00
		<b>13 394 770.00</b>	<b>9 303 900.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>16 078 789.07</b>	<b>11 526 630.79</b>
Aktienkapital		15 242 500.00	15 745 000.00
Gesetzliche Reserven		120 550.00	95 150.00
Freie Reserven		504 860.00	204 860.00
Reserven eigene Aktien		393 250.00	348 000.00
Bilanzgewinn	Vortrag vom Vorjahr	567 208.82	431 538.17
	Zuweisung eigene Aktien	- 45 250.00	- 47 580.00
	Jahresgewinn	310 891.34	508 650.65
<b>Total Gewinnvortrag</b>		<b>832 850.16</b>	<b>892 608.82</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>17 094 010.16</b>	<b>17 285 618.82</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>33 172 799.23</b>	<b>28 812 249.61</b>

Erfolgsrechnung vom 1. Januar – 31. Dezember 2009

		2009 CHF	2008 CHF
<b>Betriebsertrag</b>	Ertrag Keller	1 565 681.97	1 574 443.80
	Ertrag Küche	4 875 023.08	5 022 634.49
	Ertrag Beherbergung	6 993 303.62	7 095 055.57
	Ertrag Gesundheitszentrum	4 850 874.98	5 185 391.80
	Ertrag übrige Hotel-Dienstleistungen	299 513.85	293 573.08
	Ertrag Vermietungen	94 615.25	68 041.90
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>18 679 012.75</b>	<b>19 239 140.64</b>
<b>Waren- und übriger direkter Aufwand</b>	Aufwand Keller	- 382 903.01	- 414 589.17
	Aufwand Küche	-1 226 817.89	-1 294 851.36
	Aufwand Restauration	- 100 459.04	- 88 964.68
	Aufwand Beherbergung	- 315 143.71	- 327 866.77
	Aufwand Gesundheitszentrum	- 535 847.95	- 631 022.17
	Aufwand übrige Hotel-Dienstleistungen	- 357 496.04	- 354 161.46
	Aufwand Vermietungen	- 93 135.75	- 86 186.10
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>15 667 209.36</b>	<b>16 041 498.93</b>
Direkter Personalaufwand		-8 230 994.71	-8 110 744.07
Personalaufwand Verwaltung und Geschäftsleitung		-1 201 211.04	-1 099 042.65
Verwaltungsaufwand		-1 345 200.10	-1 359 104.12
Unterhaltsaufwand		-1 413 366.93	-1 308 916.73
<b>Betriebsergebnis 1 (EBITDA)</b>		<b>3 476 436.58</b>	<b>4 163 691.36</b>
Abschreibungen		-2 832 691.99	-2 933 522.83
<b>Betriebsergebnis 2 (EBIT)</b>		<b>643 744.59</b>	<b>1 230 168.53</b>
Finanzaufwand		- 287 494.10	- 337 228.88
Ausserordentlicher Aufwand		0.00	- 300 000.00
Steuern		- 45 359.15	- 84 289.00
<b>UNTERNEHMENSGEWINN</b>		<b>310 891.34</b>	<b>508 650.65</b>

## Anhang

	<b>31. 12. 2009</b>	<b>31. 12. 2008</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen</b>		
Grundpfandverschreibungen	17 300 000.00	17 300 000.00
Buchwert Liegenschaft	29 987 000.00	25 847 000.00
Benützte Kredite	12 723 900.00	8 643 900.00
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Hotelgebäude	29 500 000.00	29 500 000.00
Einrichtungen und Anlagen	6 250 000.00	6 250 000.00

<b>Eigene Aktien</b>	<b>Anz. Namenaktien à nom. chf 910</b>
Bestand per 1. Januar 2009	348
Zukäufe	60
Verkäufe	-17
Bestand per 31. Dezember 2009	391

Die Transaktionen sind zu den jeweils aktuellen Marktwerten erfolgt.

### **Angabe über die Durchführung einer Risikobeurteilung**

Der Verwaltungsrat hat sich an seiner Sitzung vom 24. September 2009 vertieft mit den Risiken der Gesellschaft auseinandergesetzt.

Die Risiken sind bekannt und werden angemessen überwacht.

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Hof Weissbad AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2009 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 2009 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 und Art. 11 RAG) 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.

OTG Ostschweizerische Revisionsgesellschaft

Stefan Rutishauser  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Sven Linder  
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 5. Februar 2010

Hotel Hof Weissbad  
Im Park  
CH-9057 Weissbad

Tel. +41 71 798 80 80  
Fax +41 71 798 80 90  
[hotel@hofweissbad.ch](mailto:hotel@hofweissbad.ch)  
[www.hofweissbad.ch](http://www.hofweissbad.ch)