

Badi Reiden AG
Kleinfeld
6260 Reiden
info@badireiden.ch
www.Badireiden.ch



Geschäftsbericht 2023

Badi Reiden AG

Badi Reiden AG

mit Sitz in Reiden

CHE-200.468.284

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gesellschaft
2. Kennzahlen Badi Reiden AG
3. Datum und Unterschrift
4. Jahresbericht 2023
5. Bericht Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision mit Jahresrechnung 2023 bestehend aus
Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (Revisionsbericht Badi Reiden AG 2023 - signiert)
6. Antrag des Verwaltungsrates über die Gewinnverwendung

1) Angaben zur Gesellschaft

Badi Reiden AG, mit Sitz in Reiden, CHE-200.468.284

Verwaltungsrat:

Josua Müller, Präsident ab 1. Juli 2023

Walter Bosshard, Mitglied ab 1. Juli 2023

Peter Isenegger, Mitglied ab 1. Juli 2023

Reto Knorpp, Mitglied ab 1. Juli 2023

Krystian Lasek, Präsident bis 30. Juni 2023

Stephan Michel, Mitglied bis 30. Juni 2023

Vera Schwizer, Mitglied bis 30. Juni 2023

Geschäftsleitung:

Michael Clark, seit 1. April 2015

Moriz von Lüdinghausen, bis 31. Dezember 2023

Revisionsstelle:

Truvag Revisions AG, Leopoldstrasse 6, 6210 Sursee

2) Kennzahlen Badi Reiden AG

	2023	2022	Veränderung in %
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	1'535'796	1'486'457	3.3%
EBITDA	76'038	13'677	556.0%
Jahresergebnis	-307'429	-266'016	-15.6%
Flüssige Mittel	215'081	446'566	-51.8%
Bilanzsumme	7'456'845	8'012'947	-7.1%
Personalbestand	9.5	9.2	+3.7%

3) Datum und Unterschrift

Reiden, 13. März 2024

Der Verwaltungsrat der Badi Reiden AG

Josua Müller

Walter Bosshard

Peter Isenegger

Reto Knorpp

4) Jahresbericht der Badi Reiden AG

Relevanter Markt, Erwartungen an Marktumfeld & Konjunktur und Änderungen Gesetzgebung

Die allgemeine wirtschaftliche **Erwartung** für **2023** war geprägt von Herausforderungen wie der Inflation und einer drohenden Rezession, dem Krieg in der Ukraine sowie stark gestiegener Energiepreise. Dass die Wirtschaftslage infolge verringerter Kaufkraft und geopolitisch begründeter Verunsicherung einen wesentlichen Einfluss auf das private Konsumverhalten hatte, darf – zumindest für die Badi Reiden AG – bezweifelt werden. Viel stärker als von der Konjunktur ist der wirtschaftliche Erfolg einer Badi vom Wetter abhängig. 2023 war in dieser Hinsicht ein gutes Jahr. Allerdings haben die höheren Energiepreise das Betriebsergebnis beeinflusst.

Für 2024 rechnen wir mit weiteren Preissteigerungen. Für einen Ganzjahresbetrieb, welcher 7 Tage die Woche geöffnet hat, ist das Personal von zentraler Bedeutung. Der Fachkräftemangel wird auch die Badi Reiden AG 2024 beschäftigen.

Geschäftsverlauf & wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Personell gab es 2023 viele Veränderungen: So wurde per 1. Juli 2023 ein komplett neuer Verwaltungsrat eingesetzt, nachdem die Vorgänger nach zwei Amtsjahren sich nicht für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung gestellt haben. Der neue Verwaltungsrat musste sich in kurzer Zeit und ohne Übergangsphase in die verschiedenen Dossiers einarbeiten, Mitarbeitergespräche und etliche Meetings mit Geschäftspartnern, Bank und Revision führen und den strategischen Handlungsbedarf ausloten.

Weil Micheal Clark sich nach 9 Jahren beruflich neu ausrichtete, musste die Suche nach einem neuen Geschäftsleiter gestartet werden. Im November 2023 entschied der neue VR sich vom bestehenden Gastroleiter zu trennen, da die Umsatzzahlen eine Weiterführung des Arbeitsverhältnisses nicht rechtfertigten. Die grossen personellen Änderungen sind für die bestehenden Mitarbeiter eine Herausforderung. Viele wünschen sich mehr Kontinuität, was nachvollziehbar ist.

Die **wirtschaftliche Lage des Unternehmens** bleibt trotz positiver Zahlen im operativen Badbetrieb angespannt. Leider konnte das Badi Kafi **Bahn5** trotz günstigen Wetterbedingungen und erfreulichen Besucherzahlen während der Sommersaison insgesamt nicht kostendeckend betrieben werden. Der Verkauf von Mittagsmenus blieb leider deutlich unter den Umsatzerwartungen. Dieser Umstand veranlasste den neuen Verwaltungsrat die Gastronomiestrategie anzupassen und auf die Badesaison 2024 einen Pächter zu suchen.

Die Hoffnung, im **Rechtsstreit**, um die Baukostenüberschreitung im Berichtsjahr einen positiven Durchbruch zu erzielen, blieb unerfüllt. Der aktuelle Verwaltungsrat ist im Moment mit allen Beteiligten im Gespräch und sucht eine einvernehmliche Lösung.

Kunden- und Auftragslage

Im Jahr 2023 verzeichnete die Badi Reiden AG einen Anstieg der Kundenbesuche auf 103'084 im Vergleich zu 86'700 im Jahr 2022, was einem Plus von 13% gegenüber dem langjährigen Durchschnitt entspricht. Das Ziel, verlorene Kunden nach den drei negativen Ereignissen der Vorjahre – Sanierung, COVID und Überschwemmung – zurückzugewinnen, wurde somit erreicht und die Erwartungen übertroffen. Das gute Wetter hat in diesem Zusammenhang einen wichtigen Beitrag geleistet.

Die Zusammenarbeit mit den Schulen von Brittnau und Zofingen war auch im zweiten Jahr erfolgreich, und es konnte zusätzlich die Schule von Strengelbach für das Schulschwimmangebot gewonnen werden.

Informationen zur finanziellen Lage (Umsatz, Kosten, Kapitalstruktur, Liquidität)

Im vergangenen Geschäftsjahr 2023 erzielte die Badi Reiden AG einen **Jahresverlust von CHF -307'429** (2022: CHF -266'016) und einem Umsatz von CHF 1'535'796 (2022: CHF 1'486'457). Der EBITDA war mit CHF 76'038 zwar positiv. Trotzdem sind die **hohen Schulden** und die damit verbundenen Amortisationen und Abschreibungen eine riesige Herausforderung. 2023 wurden bei einer Abschreibungsdauer von 25 Jahre über **CHF 330'000** am Anlagevermögen abgeschrieben, 2022 waren diese Abschreibungen aufgrund der Änderung der Nutzungsdauer tiefer, was sich 2022 positiv auf das Gesamtergebnis auswirkte. Erschwerend kommt hinzu, dass die Sanierungsarbeiten nach wie vor nicht abgeschlossen sind und in Zukunft weitere Renovationen im Aussenbereich notwendig sind.

Die **flüssigen Mittel** haben sich 2023 um CHF 231'485.00 reduziert. Dies aus zwei Gründen: Zum einen wurde der Kredit von Nebikon im Betrag von CHF 50'000 zurückbezahlt. Zum anderen konnte der Corona-Überbrückungskredit von CHF 119'000 ebenfalls zurückgeführt werden. Die Liquidität ist jedoch aktuell sichergestellt, so dass nicht an der kurz- bis mittelfristigen Fähigkeit der Unternehmensfortführung gezweifelt wird. Das Eigenkapital beträgt per 31.12.2023 noch rund TCHF 1'608.

Die **Betriebsaufwände** für 2023 sind im Vergleich zum Vorjahr auf insgesamt TCHF 523 gestiegen. Der Haupttreiber für diesen Anstieg war die Zunahme der Energiekosten um TCHF 55 aufgrund gestiegener Energiepreise. Weitere Abweichungen zum Vorjahr waren: URE mit einem Minus von TCHF 12, eine Zunahme der Versicherungskosten um TCHF 4, ein Anstieg der Aufwendungen für die Revisionsstelle um TCHF 8 aufgrund einer Umstellung bei den Buchungsperioden.

Mit **Kommunikations- und Marketingausgaben** von TCHF 29 verzeichneten wir im Vergleich zum Vorjahr (2022: TCHF 15) eine Steigerung. Diese zusätzlichen **Marketinginvestition** zielen auf die aktive Bearbeitung unserer digitalen Kommunikationskanäle und sozialen Medien. **Bauinvestitionen** wurden im Geschäftsjahr 2023 keine gemacht. Der aktuelle Verwaltungsrat möchte sich zuerst einen Überblick verschaffen, um die Schuldensituation nicht unnötig zu verschlechtern.

Durchschnittliche Vollzeitstellen

Im Jahr 2023 belief sich die Anzahl der Vollzeitäquivalente (FTEs) auf 9,5, was einem Anstieg um 0,3 FTEs im Vergleich zu 2022 entspricht. Der Personalaufwand hat sich somit gegenüber dem Vorjahr nur

unwesentlich verändert.

Risikomanagement & IKS Badi Reiden AG

Die Badi Reiden AG betreibt seit 2023 ein [Risikomanagement](#), welches jährlich im Rahmen des Geschäftsberichtes überarbeitet wird. Der Verwaltungsrat hat zwei Hauptrisiken identifiziert:

- Operative Führung, personelle Stabilität
- Finanzielles Risiko: Tragbarkeit der Mehrkosten der missglückten Sanierung

Ebenfalls seit 2023 wird ein internes Kontrollsystem (IKS) betrieben. Die wichtigsten Prozesse wurden folgenden Themenbereichen zugeordnet:

- Finanzen
- Operation
- Personal
- Kommunikation und Marketing
- Sontiges

Nach den uns heute bekannten Informationen bestehen aktuell keine neuen wesentlichen Risiken, die den Fortbestand der Badi Reiden AG gefährden. Die übernommenen Risiken sind «finanzielle Tragbarkeit Mehrkosten Sanierung Badi», «Schlechter Businessplan BDO bezüglich Kostenseite», «Schlechte Reputation aufgrund Sanierungsprojekt» sowie «Altlasten aufgrund schlechter Bauqualität».

Zukunftsaussichten

2023 war geprägt von vielen personellen Veränderungen. Damit verbunden waren Sonderaufwendungen der Verwaltungsräte, welche mit vielen operativen Fragen konfrontiert waren.

Künftig müssen Antworten auf diese strategischen Fragen gefunden werden:

Kurzfristig (1 bis 2 Jahre):

1. Implementierung einer **starken Führung**, um die operativen Entscheidungen an die Geschäftsleitung der Badi Reiden AG zu delegieren.
2. Auslagerung **Bahn 5 an einen Pächter**, um die Gastronomie zu professionalisieren und Synergien zu fördern.
3. **Steigerung der Ertragskraft**: Aktuell schreiben wir pro Tag einen Verlust von knapp CHF 1'000.00, was in etwa der notwendigen Abschreibung im Anlagevermögen entspricht. Dieser Betrag gilt es mit Sparmassnahmen und Ertragssteigerungen zu reduzieren.
4. Durch das abgebrochene Sanierungsprojekt blieben einige Arbeiten liegen, was zu Problemen betr. **Sicherheit** führt. Hier gilt es nach Lösungen zu suchen und Finanzierungsmöglichkeiten zu finden.

Mittelfristig (1 bis 3 Jahre):

1. **Künftige Finanzierung:** Die hohen Schulden und der damit verbundene Abschreibungs- und Amortisationsbedarf muss mit dem Eigentümer geklärt werden. Da die Badi Reiden AG seit Jahren ein politischer Zankapfel ist, empfiehlt der Verwaltungsrat dem Eigentümer diese Frage zeitnah zu klären. Sollten sich die Stimmbürger gegen die Finanzierung der künftigen Verluste entscheiden, kann damit viel Geld eingespart werden. Der Verwaltungsrat hat die Aufgabe die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten.
2. Der Verwaltungsrat muss sich mit den Möglichkeiten bezüglich **Sanierungsprojekt Etappe 2** vertraut machen und eine Strategie ausarbeiten. Die Sanierung des Aussenbereichs hat einen Zusammenhang mit der künftigen Finanzierung.
3. Die offene **Schadenersatzforderung** im Zusammenhang mit der Kostenüberschreitung der Sanierung Etappe 1 ist zu klären.

6) Antrag des Verwaltungsrates über die Gewinnverwendung


Der Verwaltungsrat beantragt zu Händen der Generalversammlung, den Jahresverlust 2023 auf die neue Rechnung 2024 vorzutragen.

Präsident des Verwaltungsrates Badi Reiden AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Müller".


Josua Müller

Verwaltungsrat Badi Reiden AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read "W. Bosshard".

Walter Bosshard

Verwaltungsrat Badi Reiden AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Isenegger".

Peter Isenegger

Verwaltungsrat Badi Reiden AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. Knorpp".

Reto Knorpp