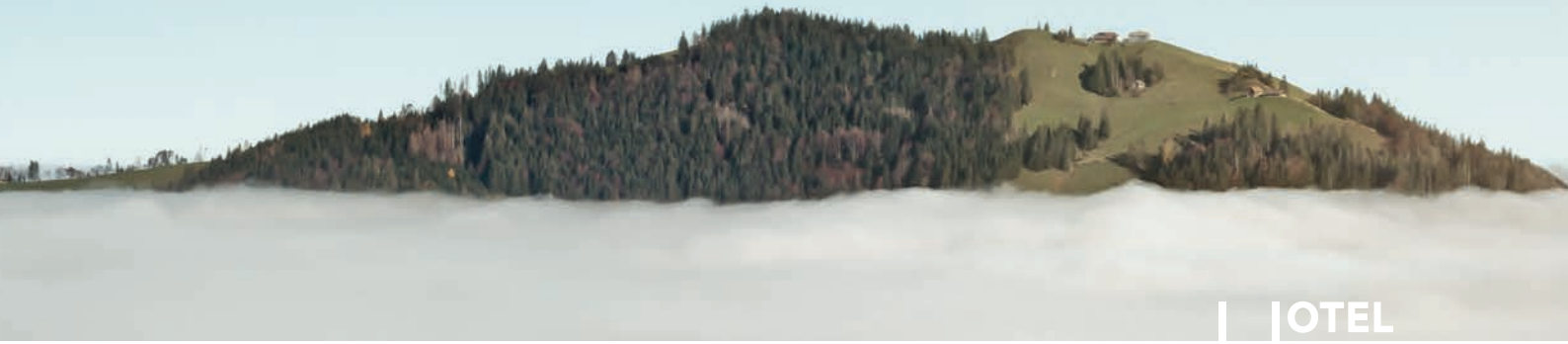




GESCHÄFTS-
BERICHT
2025



| OTEL
| EIDEN

**WEITSICHT.
WERTE.
WIRKUNG.**

EIN NEUES KLEID ZUM JUBILÄUM

Der Geschäftsbericht 2025 präsentiert sich erstmals im neuen Design - abgestimmt auf den neuen Marktauftritt, der im Jubiläumsjahr 2025 schrittweise eingeführt wurde.

Das Titelbild symbolisiert Weitsicht, zeigt aber auch, dass nicht jeder Tag von Sonnenschein und klarer Sicht geprägt ist. Gelegentlich ziehen auch Nebelfelder auf. Gerade diese Vielfalt macht unsere Umgebung ebenso aus wie unser Angebot.

Unsere Gäste schätzen das Hotel Heiden als Ort mit inspirierender Aussicht und vielseitigen Möglichkeiten: Mal stehen Erholung und Wellness im Mittelpunkt, ein anderes Mal konzentriertes Arbeiten im Rahmen eines Seminars.

Hoffentlich dürfen wir auch Sie bald wieder bei uns verwöhnen. Wir freuen uns darauf.



VRP Köbi Frei, der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung
und das gesamte Hotel Heiden Team

STRATEGISCHE & OPERATIVE LEITUNG

Weitblick beginnt bei der Führung. Die strategische und operative Leitung des Hotel Heiden vereint unternehmerische Weitsicht mit operativer Stärke - für ein Haus, das Massstäbe setzt. Zwischen Bodensee und Säntis, zwischen Tradition und Trends, zwischen Zahlen und Gastfreundschaft.

VERWALTUNGSRAT

Präsident

Jakob (Köbi) Frei, Heiden

Vizepräsident

Michael Thomann, Oberlunkhofen

Dr. med. Sacha Geier, MBA,
Niederurnen;
Sabrina Huber, Teufen;
Prof. Dr. Christian Laesser,
Uetikon am See;
Silvan Schneider, Stein

REVISIONSSTELLE

Alder Treuhand AG, Heiden

GESCHÄFTSLEITUNG

Direktion

Beatrice Forster, Frauenfeld

Vizedirektor, Leiter Operation

Marc Michel, Romanshorn

Leiterin Marketing & Sales

Miriam Egli, Au

KADER

Restaurant

Manuela Egli

Küche

Philipp Auf der Maur

Hauswirtschaft

Doris Wickli

Reception

Joanne Blatter

Wellness

Frank Rabe

Gesundheit

Leitender Kurarzt
Dr. med. Oliver de Potzolli

Physiotherapie

Roman Schmid

EINLEITUNG

Zum 50. Geburtstag durfte sich das Hotel Heiden in einem neuen Kleid präsentieren. Der neue Marktauftritt, den wir anlässlich der Generalversammlung vorstellen durften, findet bei Gästen und Partnern grossen Anklang. Mit viel Sorgfalt wurde ein frisches, zeitgemässes Design geschaffen, das sich auch in der neuen Arbeitskleidung unserer Mitarbeitenden sowie auf der modernen Webseite widerspiegelt und unsere Werte authentisch erlebbar macht: Achtsamkeit, Tradition und Weitsicht.

Das Jubiläumsjahr 2025 war ein Jahr mit vielen Höhen und Tiefen. Ein Highlight war die Präsenz der französischen Frauen-Nationalelf während der Europameisterschaften, die unserem Haus grosse Aufmerksamkeit und eine besondere Atmosphäre bescherte. Die damit verbundene exklusive Schliessung in der Hauptsaison wurde nicht nur positiv aufgenommen. Durch das frühe Ausscheiden der Fussballerinnen konnten erwartete wirtschaftliche Effekte nicht vollständig realisiert werden, und

auch die Wiederaufnahme des regulären Betriebs verlangte dem Team viel Engagement ab.

Mit dem Pop-up-Restaurant «Chez Henry» haben wir neue Wege erprobt. Dieses Experiment musste nach wenigen Wochen wieder beendet werden. Die Erkenntnisse haben wir sorgfältig ausgewertet und schärfen unser Verständnis für die Marktbedürfnisse.

Nach drei intensiven Jahren mit Umbauten und strategischer Neuausrichtung war es Zeit für eine Standortbestimmung. Auf Initiative des Verwaltungsrats wurde unter anderem eine umfassende Mitarbeitendenbefragung mit einem darauf spezialisierten Unternehmen durchgeführt. Sie brachte Defizite in der Führung und Organisation zum Vorschein. Aus den Erkenntnissen wurden zahlreiche Massnahmen abgeleitet, bei welchen sich die Mitarbeitenden aktiv einbringen konnten. In diesem Kontext erfolgte im gegenseitigen Einvernehmen die Trennung von unserer Direktorin und

Gastgeberin Beatrice Forster. Wir danken ihr für ihr grosses Engagement und ihren wichtigen Beitrag in einer prägenden Phase der Weiterentwicklung unseres Hauses.

Finanziell blieb das Ergebnis aufgrund höherer Personalkosten bei tieferer Auslastung hinter den Erwartungen zurück. Umso klarer richten wir den Blick nach vorne – mit dem Ziel, auf den gewonnenen Erfahrungen aufzubauen und das Hotel Heiden nachhaltig weiterzuentwickeln.

DAS GESCHÄFTSJAHR IM ÜBERBLICK

● 2025 ● 2024

Total Aktiven / Passiven in CHF



Umsatz in CHF



EBITDA in CHF



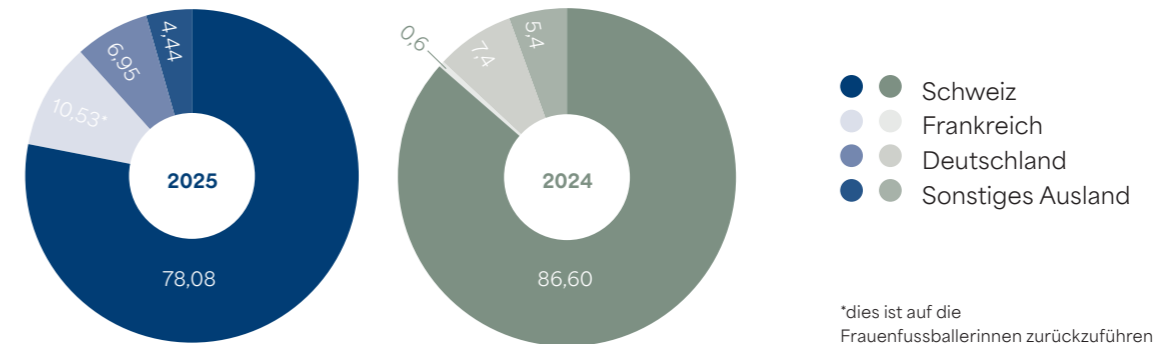
Anzahl Logiernächte



Durchschnittliche Auslastung in %



Herkunft Gäste in %



FINANZIELLER LAGEBERICHT

Basis für die Berichterstattung in diesem Kapitel bilden die einleitenden Ausführungen sowie die nachfolgende Jahresrechnung mit Anhang.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Mit 67% ging die Auslastung gegenüber dem Vorjahr leicht zurück.
- Der Umsatz erreicht mit CHF 7,6 Mio. das höchste Resultat aller Zeiten.
- Die Personalkosten lagen mit CHF 4,253 Mio. gut CHF 0,25 Mio. über Budget und fast CHF 0,4 Mio. höher als im Vorjahr.
- Trotz Mehrumsatz ist der Betriebserfolg (GOI) mit CHF 2,374 Mio. leicht tiefer als im Vorjahr.
- Der Betriebserfolg im Bereich Restauration ist bei einem Umsatz von CHF 3,323 Mio. mit einem Resultat von CHF 0,122 viel zu tief ausgefallen. Gründe dafür sind: Hohe Fluktuation in Verbindung mit mangelnder Effizienz.

- Der EBITDA beträgt CHF 0,208 Mio., eine Abweichung gegenüber Budget von knapp CHF 0,5 Mio.
- Die Abschreibungen im Umfang von CHF 0,487 Mio. entsprechen dem betriebsnotwendigen Niveau. Auf die mögliche Auflösung von stillen Reserven wurde bewusst verzichtet.
- Im ausserordentlichen Aufwand sind geplante Sonderkosten für das Jubiläumsjahr im Umfang von CHF 0,120 Mio. enthalten.
- Das Anlagevermögen im Umfang von CHF 16,529 Mio. ist trotz Abschreibungen leicht höher als im Vorjahr. Dies ist durch den Umbau der gesamten gewerblichen Kälte (GWK) sowie durch die Teilaktivierung für den Neuauftritt zu erklären.
- Aufgrund des Jahresverlustes von CHF 0,498 Mio. wurden ab Herbst 2025 verschiedene Massnahmen zur Verbesserung der Ertragskraft initialisiert.

DIE ARBEIT DES VERWALTUNGSRATES

Anlässlich der letzten Generalversammlung (GV) haben die Aktionärinnen und Aktionäre die Totalrevision der Statuten genehmigt. Im Laufe des Jahres wurde das physische Aktienbuch unter der Leitung von Verwaltungsratssekretärin Lisa Vincenz Egger ersetzt. Neu werden digitale Aktien geführt und der Aktienstamm elektronisch verwaltet. Der VR dankt allen, die zum Gelingen dieser Vereinfachung beigetragen haben.

Der VR traf sich zu sechs ordentlichen Sitzungen sowie zu einem Strategietag zusammen mit der Geschäftsleitung (GL). Ende Jahr entschied der VR aufgrund der Trennung von Direktorin Beatrice Forster, die Direktionsstelle neu auszuscheiden. Am bisherigen Geschäftsleitungsmodell mit zwei weiteren Mitgliedern in der GL wird festgehalten.

Aus einer beachtlichen Anzahl eingegangener Bewerbungen hat der VR im März 2026 Jens Fischer als neuen Gastgeber und Direktor ernannt.

Jens Fischer wird sich anlässlich der GV am 5. Juni 2026 den Aktionärinnen und Aktionären persönlich vorstellen.

Im Laufe des Jahres ist Verwaltungsrätin Sacha Geier aus Niederurnen aus dem VR ausgeschieden. Wir danken Frau Geier an dieser Stelle für die wertvolle Mitarbeit im VR der Hotel Heiden AG während sieben Jahren.

An der GV finden VR-Erneuerungswahlen für die kommenden drei Jahre statt. VRP Köbi Frei sowie die verbleibenden vier Mitglieder des VR stellen sich zur Wiederwahl zur Verfügung. Als neue Verwaltungsrätin wird Frau Ursina Girsberger aus Heiden (Details finden sich in der Einladung zur GV) zur Wahl vorgeschlagen.

AUSBLICK & DANK

Das laufende Jahr 2026 steht ganz im Zeichen der Konsolidierung - in Zusammenarbeit mit der neuen Direktion. Es gilt auf Basis der bestehenden Strategie in verschiedenen Bereichen Verbesserungen und Optimierungen einzuleiten und umzusetzen. Um die budgetierte Auslastung von rund 70 % zu erreichen, sind im Bereich Sales vermehrte Anstrengungen notwendig. Das Angebot des Hotel Heiden ist kein Selbstläufer, es braucht Innovationen und spezifische Angebote zur Gewinnung von zusätzlichen Gästen.

Der Verwaltungsrat hat zusammen mit der GL bereits konkrete Massnahmen initialisiert. So wird das Hotel Heiden in Zusammenarbeit mit Appenzellerland Tourismus ab Mai 2026 die Appenzeller Ferienkarte (AFK) anbieten. Mit der AFK erhalten Gäste, welche drei Nächte oder länger bleiben, kostenlos ein umfangreiches touristisches Zusatzangebot im Appenzellerland. Zusätzlich berechtigt die AFK zur gratis An- und Rückreise mit

dem öffentlichen Verkehr ab einem beliebigen Ort in der Schweiz.

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden ist für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung ein zentraler Erfolgsfaktor. Die aus der Mitarbeitendenbefragung abgeleiteten Massnahmen werden konsequent umgesetzt und ihre Wirkung regelmässig überprüft. Unser gemeinsames Ziel ist es, die Fluktuation dank hoher Mitarbeitendenzufriedenheit zu senken.

Als letzter Ausbauschnitt wird im Jahr 2028 die Küche auf den neusten technischen Stand gebracht werden. Die Planung dieses Projekts wird ab 2027 in enger Zusammenarbeit mit der neuen Direktion angegangen.

Ein herzliches Dankeschön geht an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, an meine Kolleginnen und Kollegen aus dem VR sowie an unsere VR-Sekretärin.

Ein aufrichtiger Dank gebührt Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre grosse Unterstützung und Treue. Sie bilden das wirtschaftliche Fundament und somit die Zukunft unserer Hotel Heiden AG.

Abschliessend bedanke ich mich herzlich bei unseren Gästen, den Behörden sowie der Bevölkerung von Heiden und Umgebung.

Heiden, im April 2026



Köbi Frei
VRP Hotel Heiden AG



WEITSICHT

**BRAUCHT
MUT.**



WEITSICHT

**BRAUCHT
ZEIT.**

Aktiven	2025	2024
Flüssige Mittel	126 287.40	627 519.71
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	223 781.96	309 063.38
Vorräte	194 700.00	172 500.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	43 960.49	44 877.14
Umlaufvermögen	588 729.85	1 153 960.23
Finanzanlagen		
Wertschriften	32 201.00	32 201.00
Mietkaution	3 634.10	3 631.65
Sachanlagen		
Mobiliar Hotel	130 000.00	157 600.00
Maschinen und Apparate	109 600.00	115 600.00
EDV-Anlagen	56 800.00	76 100.00
Kleininventar	31 200.00	36 400.00
Fahrzeuge	600.00	1 000.00
Hotelgebäude, Parzelle Nr. 50	12 624 600.00	12 878 800.00
Grundstück, Parzelle Nr. 50	3 000 000.00	3 000 000.00
Umbau Küche & GWK	364 000.00	0.00
Neubauprojekt Hotel Park	1.00	1.00
Neuauftritt Hotel Heiden	177 300.00	50 000.00
Anlagevermögen	16 529 936.10	16 351 333.65
Total Aktiven	17 118 665.95	17 505 293.88

BILANZ

per 31. Dezember 2025
sämtliche Angaben in CHF

Passiven	2025	2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	559 934.25	410 096.87
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten (Grundpfanddarlehen)	50 000.00	50 000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	269 867.15	334 727.74
Passive Rechnungsabgrenzungen	279 228.16	181 958.15
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
COVID-19-Kredit	500 000.00	500 000.00
gegenüber Dritten (Grundpfanddarlehen)	6 737 500.00	6 787 500.00
gegenüber Aktionären	1 189 000.00	1 139 000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	670 302.00	739 809.75
Fremdkapital	10 255 831.56	10 143 092.51
Aktienkapital	6 600 000.00	6 600 000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	400 000.00	400 000.00
Eigene Kapitalanteile	-500.00	0.00
Bilanzverlust / Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	362 201.37	354 699.47
Jahresergebnis	-498 866.98	7 501.90
Eigenkapital	6 862 834.39	7 362 201.37
Total Passiven	17 118 665.95	17 505 293.88

	2025		2024	
Betrieblicher Gesamtertrag	7 633 535.86		7 318 001.57	
Ertrag Beherbergung	3 298 224.70		3 127 208.55	
Aufwand Beherbergung	-1 472 816.13		-1 314 192.96	
Betriebserfolg Beherbergung GOI	1 825 408.57	55%	1 813 015.59	58%
Ertrag Restauration	3 323 245.72		3 268 266.67	
Aufwand Restauration	-3 200 769.89		-2 991 654.42	
Betriebserfolg Restauration GOI	122 475.83	4%	276 612.25	8%
Ertrag Medizin - Wellness	791 288.94		821 386.67	
Aufwand Medizin - Wellness	-571 832.78		-560 078.21	
Betriebserfolg Medizin-Wellness GOI	219 456.16	28%	261 308.46	32%
Ertrag Nebenleistungen	220 776.50		101 139.68	
Aufwand Nebenleistungen	-13 811.51		-19 192.38	
Betriebserfolg Nebenleistungen GOI	206 964.99	94%	81 947.30	81%
Brutto Betriebserfolg GOI	2 374 305.55	31%	2 432 883.60	33%

ERFOLGS- RECHNUNG

per 31. Dezember 2025
sämtliche Angaben in CHF

	2025		2024	
Verwaltungsaufwand inkl. Personalkosten	-746 065.73		-583 939.15	
Marketingaufwand inkl. Personalkosten	-410 333.21		-429 814.17	
Unterhaltsaufwand inkl. Personalkosten	-380 580.13		-356 211.44	
Energieaufwand	-421 856.40		-413 518.75	
Total Overheadkosten	-1 958 835.47		-1 783 483.51	
Brutto Betriebsgewinn GOP	415 470.08	5%	649 400.09	9%
Nicht operativer Aufwand	-207 097.00		-171 220.40	
EBITDA	208 373.08		478 179.69	
Abschreibungen	-487 143.24		-425 525.92	
EBIT	-278 770.16		52 653.77	
Finanzerfolg	-126 675.57		-129 749.22	
Ausserordentlicher Erfolg	-91 744.55		89 847.70	
Ergebnis vor Steuern	-497 190.28		12 752.25	
Direkte Steuern	-1 676.70		-5 250.35	
Jahresergebnis	-498 866.98		7 501.90	
Personalaufwand Gesamt	-4 253 969.43	-56%	-3 862 549.72	-53%

Sitz und Rechtsform

Hotel Heiden AG
 Seeallee 8
 9410 Heiden

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR), erstellt.

ANHANG

per 31. Dezember 2025
 sämtliche Angaben in CHF

2. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Eigene Aktien	Berichtsjahr		Vorjahr	
	Anzahl	Wert in CHF	Anzahl	Wert in CHF
Eigene Anteile zu Beginn des Geschäftsjahres	-	-	31	5 470
Erwerb eigener Anteile	224	28 125	145	21 750
Veräusserung eigener Anteile	-220	-51 500	-176	-53 640
Kursgewinn aus Verkauf eigener Anteile		23 875		26 420
Eigene Anteile am Ende des Geschäftsjahres	4	500	-	-

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Verpfändete Immobilien (Buchwert)	15 624 600	15 878 800
--	-------------------	-------------------

Die Parzelle Nr. 50 wurde im Jahr 2024 (nach den umfassenden Umbau- und Erweiterungsarbeiten) neu geschätzt. Die kantonale Grundstückschätzung beziffert den steuerlichen Verkehrswert der Parzelle Nr. 50 mit CHF 19 358 000 (bisher: CHF 12 690 000).

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	79 482	61 115
--	---------------	---------------

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (COVID-19-Kredit)

Zur Liquiditätssicherung hat das Unternehmen einen verbürgten COVID-19-Kredit von total CHF 500 000 bewilligt erhalten. Der COVID-19-Kredit ist aktuell zu einem Satz von 0.25% zu verzinsen. Die Zinskonditionen können jeweils per 31. März, erstmals per 31. März 2021 aufgrund der Vorgaben des Eidg. Finanzdepartements an die Marktentwicklungen angepasst werden. Das Unternehmen hat bis zum 31. Dezember 2025 den COVID-19-Kredit im Umfang von CHF 500 000 in Anspruch genommen und beabsichtigt, den COVID-19-Kredit mittelfristig, jedoch spätestens bis März 2028 vollständig zurückzuführen.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

	Berichtsjahr	Vorjahr
	Wert in CHF	Wert in CHF
Aufwand Jubiläumsjahr	-118 752	0
Verschiedene unwesentliche Posten	-9 500	-22 981
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-128 252	-22 981
Ausbuchungen Gutscheine	-	78 770
Gewinne aus Verkäufe eigener Aktien	23 875	26 420
Buchgewinn aus Verkauf von Anlagevermögen	4 162	-
Verschiedene unwesentliche Posten	8 471	7 438
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	36 508	112 628
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	-91 745	89 648

per 31. Dezember 2025
sämtliche Angaben in CHF

3. ANZAHL MITARBEITENDE**Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt****Berichtsjahr****Vorjahr**

Bis zehn Vollzeitstellen

> 10 bis 50 Vollzeitstellen

zutreffend zutreffend

> 50 bis 250 Vollzeitstellen

> 250 Vollzeitstellen

	2025
Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres	362 201.37
Jahresergebnis	-498 866.98
Bilanzverlust per 31. Dezember 2025	-136 665.61

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verlustverwendung:

Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	-136 665.61
Total	-136 665.61

ANTRAG ÜBER DIE VER- WENDUNG DES BILANZVERLUSTES

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Hotel Heiden AG, Heiden

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Hotel Heiden AG für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen. Eine Mitarbeitende unserer Gesellschaft hat im Berichtsjahr bei der Buchführung mitgewirkt. An der eingeschränkten Revision war sie nicht beteiligt. Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzverlustes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Alder Treuhand AG


Urs Niederer

Revisionsexperte, Leitender Revisor
Heiden, 13. März 2026



ANKOMMEN. AUSATMEN. ABSCHALTEN.

Gönnen Sie sich eine kleine Auszeit mit Weitblick. Wir laden Sie herzlich ein, zwei erholsame Tage voller Entspannung und Genuss bei uns zu verbringen.

Als Aktionärin oder Aktionär profitieren Sie von **30% Rabatt auf Ihre Übernachtung sowie 50% Rabatt auf eine Massage oder Kosmetikanwendung.**

Wir freuen uns sehr darauf, Sie bald bei uns begrüßen zu dürfen.



Bitte beachten Sie:

- Gültig für Aufenthalte von 2 Nächten
- Gültig für maximal 2 Zimmer
- Anreise an allen Tagen möglich
- Reservationen telefonisch oder per Mail (Stichwort Aktionärsangebot)
- Angebot gültig bis 12. Mai 2027 (ohne 25.12.2026 - 01.01.2027, 26. - 29.03.2027, 06. - 10.05.2027)

A white circle graphic is positioned in the lower right quadrant of the dark blue background. It contains the text 'HORIZONTE ERWEITERN' in a bold, sans-serif font, oriented vertically.

**HORIZONTE
ERWEITERN**

Hotel Heiden AG

Seeallee 8
9410 Heiden
Schweiz

Tel +41 (0)71 898 15 15
info@hotelheiden.ch
hotelheiden.ch