

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der  
**Badi Reiden AG, Reiden**

# Revisionsbericht zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2022

(umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2022 – 31.12.2022)

20. Februar 2023

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der  
**Badi Reiden AG, Reiden**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Badi Reiden AG** für das am 31. Dezember 2022 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.

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 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 den Vortrag des Bilanzverlusts auf neue Rechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Sursee, 20. Februar 2023

**Truvag Revisions AG**

Bernhard Herger  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

Lea Stirnimann  
zugelassene Revisorin

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrats über den Vortrag des Bilanzverlusts



Badi Reiden AG, Reiden

<b>BILANZ PER</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>AKTIVEN</b>	CHF	CHF
Flüssige Mittel	446'566.43	484'647.22
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15'985.05	14'283.45
./..Delkredere	0.00	(1'000.00)
Übrige kurzfristige Forderungen	6'625.12	32'860.87
Vorräte	6'218.50	8'499.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen	875.00	39'472.70
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>476'270.10</b>	<b>578'763.54</b>
Finanzanlagen	200.00	200.00
Mobile Sachanlagen	21'276.00	47'197.50
Immobilien Sachanlagen	7'515'200.41	7'692'985.64
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>7'536'676.41</b>	<b>7'740'383.14</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>8'012'946.51</b>	<b>8'319'146.68</b>

Badi Reiden AG, Reiden

<b>BILANZ PER</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>PASSIVEN</b>	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51'463.79	623'538.32
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	290'000.00	240'000.00
COVID-19 Kredit	118'814.15	23'762.85
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	142'938.83	211'410.50
Passive Rechnungsabgrenzungen	165'739.26	117'614.50
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>768'956.03</b>	<b>1'216'326.17</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4'911'600.00	4'367'600.00
COVID-19 Kredit	0.00	118'814.15
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	417'000.00	435'000.00
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>5'328'600.00</b>	<b>4'921'414.15</b>
Aktienkapital	2'500'000.00	2'500'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	4'000.00	4'000.00
Gewinn- oder Verlustvortrag	(322'593.64)	710.65
Jahreserfolg	(266'015.88)	(323'304.29)
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>1'915'390.48</b>	<b>2'181'406.36</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>8'012'946.51</b>	<b>8'319'146.68</b>

Badi Reiden AG, Reiden

**ERFOLGSRECHNUNG**

	<b>2022</b> CHF	<b>2021</b> CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'485'457.49	1'119'593.24
Verluste Forderungen, Veränderung Delkredere	1'000.00	(1'000.00)
<b>Betriebsertrag</b>	<b>1'486'457.49</b>	<b>1'118'593.24</b>
<i>in %</i>	<i>100.0%</i>	<i>100.0%</i>
Material-/Dienstleistungsaufwand	(163'759.26)	(54'234.34)
Fremdleistungen	(2'280.80)	(997.51)
<b>Material-/Dienstleistungsaufwand</b>	<b>(166'040.06)</b>	<b>(55'231.85)</b>
<b>BRUTTOGEWINN I</b>	<b>1'320'417.43</b>	<b>1'063'361.39</b>
<i>in %</i>	<i>88.8%</i>	<i>95.1%</i>
Personalaufwand	(787'129.67)	(538'846.85)
<b>BRUTTOGEWINN II</b>	<b>533'287.76</b>	<b>524'514.54</b>
<i>in %</i>	<i>35.9%</i>	<i>46.9%</i>
Raumaufwand inkl. Nebenkosten und Reinigung	(38'815.80)	(54'723.78)
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz Mobiliar	(92'864.68)	(20'047.14)
Fahrzeugaufwand inkl. Leasing	(244.00)	(320.40)
Sachversicherungen	(19'634.90)	(17'863.80)
Abgaben und Gebühren	(9'836.60)	(8'793.25)
Energie- und Entsorgungsaufwand	(160'387.06)	(115'090.39)
Verwaltungsaufwand	(149'696.51)	(228'918.40)
Informatikaufwand	(12'387.13)	(13'114.15)
Werbeaufwand	(15'000.53)	(16'693.15)
Sonstiger betrieblicher Aufwand	(20'743.51)	(26'938.38)
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>(519'610.72)</b>	<b>(502'502.84)</b>
<b>BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN (EBITDA)</b>	<b>13'677.04</b>	<b>22'011.70</b>
<i>in %</i>	<i>0.9%</i>	<i>2.0%</i>

Badi Reiden AG, Reiden

**ERFOLGSRECHNUNG**
**2022**  
 CHF

**2021**  
 CHF

**BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND  
 ABSCHREIBUNGEN (EBITDA)**
**13'677.04**
**22'011.70**
*in %*
*0.9%*
*2.0%*

 Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen  
 Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen

(9'919.47)

(36'304.55)

(240'670.41)

(422'654.48)

**Abschreibungen und Wertberichtigungen**
**(250'589.88)**
**(458'959.03)**
**BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN  
 (EBIT)**
**(236'912.84)**
**(436'947.33)**
*in %*
*-15.9%*
*-39.1%*

 Finanzaufwand  
 Finanzertrag

(39'858.30)

(27'412.01)

947.36

28.44

**Finanzerfolg**
**(38'910.94)**
**(27'383.57)**
**BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)**
**(275'823.78)**
**(464'330.90)**
*in %*
*-18.6%*
*-41.5%*

 Betriebsfremder Aufwand  
 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand  
 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag

0.00

(3'283.45)

(79'381.10)

(251'681.34)

89'189.00

395'991.40

**Betriebsfremder und ausserordentlicher Erfolg**
**9'807.90**
**141'026.61**
**JAHRESERFOLG**
**(266'015.88)**
**(323'304.29)**
*in %*
*-17.9%*
*-28.9%*

Badi Reiden AG, Reiden

## **ANHANG DER JAHRESRECHNUNG**

### **Ausweispflichten gemäss OR**

#### **1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze**

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

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat bzw. Geschäftsführung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

#### **COVID-19-Kreditvereinbarung**

Die Badi Reiden AG hat per 15.04.2020 einen verbürgten COVID-19-Kredit von total CHF 142'577 in Anspruch genommen. Dieser wird aktuell zu einem Satz von 0.0% verzinst. Die Zinskonditionen können jeweils per 31. März aufgrund der Vorgaben des Eidg. Finanzdepartements an die Marktentwicklungen angepasst werden. Gemäss der getroffenen Kreditvereinbarung wird der Kredit in jährlichen Raten von CHF 23'762.- erstmals per 31. März 2022 - bis 31. März 2027 zurückgeführt. Während der Laufzeit des COVID-19-Kredits gelten die gesetzlichen Beschränkungen (Ausschluss von Gewinnausschüttungen, Ausschluss von Gewährung oder Rückzahlung von Darlehen an Aktionäre oder Nahestehende, Ausschluss von Rückführung von Gruppendarlehen). Im Zusammenhang mit den Bestimmungen zum Kapitalverlust bzw. einer Überschuldung nach Art. 725 OR gilt der verbürgte COVID-19-Kredit im Umfang von CHF 142'577 bis zum Ende der Laufzeit nicht als Fremdkapital (Art. 24 der COVID-19-SBÜG). Im 2023 ist die vollständige Rückzahlung des Kredits geplant.

#### **Härtefallregelung**

Der Verwaltungsrat hat am 16.02.2021 infolge COVID-19 ein Gesuch um Härtefallunterstützung beim Kanton gestellt. Das Gesuch für A-Fonds-perdu- Beiträge wurde gutgeheissen. Während drei Jahren oder bis zur Rückzahlung der A-Fonds-perdu- Beiträge gelten die kantonalen Regelungen und Beschränkungen (Ausschluss von Gewinnausschüttungen, Ausschluss von Gewährung oder Rückzahlung von Darlehen an Aktionäre oder Nahestehende, Ausschluss von Rückführung von Gruppendarlehen).

#### **Vertrag Dachnutzung Photovoltaikanlage**

Die Badi Reiden AG räumt der Schweizer Naturstrom AG das Recht ein, auf dem Gebäudedach eine PVA zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten. Anstelle eines jährlichen Mietzinses beteiligt sich die Schweizer Naturstrom AG an den Kosten für die Sanierung des Daches im Umfang von CHF 450'000. Dieser Betrag wird über die Laufzeit von 25 Jahren mit einer Verrechnung der Stromkosten amortisiert.

Badi Reiden AG, Reiden

**Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Reiden**

Dauer 30 Jahre, Beginn per 01.01.2020, Ende 31.12.2049

Die Baurechtszinsen werden von der Gemeinde Reiden über die gesamte Laufzeit erlassen.

**Abschreibungen**

Die Nutzungsdauer der immobilien Sachanlagen wurde von 20 auf 25 Jahre erhöht. Das Vorgehen wurde rückwirkend ab 2021 gewählt, so dass sich im Berichtsjahr die im 2021 somit zu hoch vorgenommenen Abschreibungen um diesen Betrag reduzieren. Ab 2023 werden die Abschreibungen rund CHF 330'000 betragen.

**2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
MWST	-	27'949.02
WIR Guthaben	5'970.85	6'066.75
WB WIR Guthaben	-1'194.15	-2'022.25
Kreditkarte	1'848.42	867.35
<b>Total übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>6'625.12</b>	<b>32'860.87</b>
MWST	23'506.73	-
Gutscheine inkl. WB	10'294.95	39'898.00
Vorschuss	80'000.00	160'000.00
Sozialversicherungen	23'577.15	-
Depot Schlüssel/Mietmaterial	5'560.00	11'512.50
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>142'938.83</b>	<b>211'410.50</b>

**4. Anzahl Mitarbeiter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 50	unter 50

Badi Reiden AG, Reiden

<b>9. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>	<b>2022</b> CHF	<b>2021</b> CHF
Betriebsfremder Ertrag	-	-
Periodenfremder Ertrag	-	18'048.15
Ausserordentlicher Ertrag	89'189.00	377'943.25
<b>Total ausserord., einmal. oder periodenfremder Ertrag</b>	<b>89'189.00</b>	<b>395'991.40</b>
Betriebsfremder Aufwand	-	-3'283.45
Periodenfremder Aufwand	-	-
Ausserordentlicher Aufwand	-79'381.10	-251'681.34
<b>Total ausserord., einmal. oder periodenfremder Aufw.</b>	<b>-79'381.10</b>	<b>-254'964.79</b>

Der ausserordentliche Ertrag setzt sich aus dem Verzicht des Baurechtszins der Gemeinde Reiden CHF 11'341.80, sowie diversen Versicherungsgutschriften im Zusammenhang mit dem Wasserschaden von 2021 von CHF 77'847.20 zusammen.

Der Ausserordentliche Aufwand ergibt sich aus nicht abgegrenzten Aufwänden welche die Vorjahre betreffen (Rückstellung Mängelrüge, Rückstellung Beratung, Auflösung Abgrenzung Vorjahr)

Anpassung Kreditkarten und Gutscheine	-	1'198.15
Mobiliar Maschinenversicherung 2020	-	3'283.45
Aufwand aufgrund Überschwemmung vom 24.06.2021	9'566.08	239'616.19
Möglicher Verlust in Bezug auf AK Bautreuhand	-	10'667.00
Mängelrügen und Baumängel	64'855.02	-
Truvag Wirtschaftsberatung	4'960.00	-
diverse unwesentliche Positionen	-	200.00
<b>Total ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>79'381.10</b>	<b>254'964.79</b>
Verzicht Baurechtszins Gemeinde Reiden	11'341.80	11'342.00
Härtefallentschädigung Finanzen Kanton Luzern	-	136'000.00
Überschwemmung vom 24.06.2021, Schadenzlg. + Rückstellung Versicherung	77'847.20	219'934.25
Aufwandminderung Rechtsstreit AK Bautreuhand	-	10'667.00
Mobiliar Wasserschaden 2020 und Überschussbeteiligung	-	18'048.15
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>89'189.00</b>	<b>395'991.40</b>

Badi Reiden AG, Reiden

**ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG**

	<b>2022</b> CHF	<b>2021</b> CHF
Bilanzvortrag	(322'593.64)	710.65
Entnahme aus gesetzlichen Kapitaleinlagereserven	0.00	0.00
Jahreserfolg	(266'015.88)	(323'304.29)
<b>Total zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>(588'609.52)</b>	<b>(322'593.64)</b>
 <b>Antrag zur Verwendung:</b>		
Ausrichtung einer Dividende von	0.00	0.00
Ausschüttung aus gesetzlichen Kapitaleinlagereserven	0.00	0.00
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>(588'609.52)</b>	<b>(322'593.64)</b>