



Allgemeine Revisions- und Treuhand AG

**BERGBAHNEN MALBUN AKTIENGESELLSCHAFT  
TRIESENBERG**

**BERICHT DER REVISIONSSTELLE  
ZUR PRÜFERISCHEN DURCHSICHT (REVIEW)  
für das Geschäftsjahr 2024/2025**





Allgemeine Revisions- und Treuhand AG

Drescheweg 2  
Postfach 27  
FL-9490 Vaduz  
T +423 232 68 68  
areva@areva.li  
www.areva.li  
Reg.-Nr. FL-0001.076.904-3

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

## **BERGBAHNEN MALBUN AKTIENGESELLSCHAFT, TRIESENBERG**

Als Revisionsstelle haben wir eine prüferische Durchsicht (Review) der Jahresrechnung der BERGBAHNEN MALBUN AKTIENGESELLSCHAFT, die in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz erstellt worden ist, für das am 30. April 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Review erfolgte nach dem Standard zur prüferischen Durchsicht (Review) von Jahresrechnungen der liechtensteinischen Wirtschaftsprüfervereinigung. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Abschlussprüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die in der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Abschlussprüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem liechtensteinischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Basierend auf unserer Review empfehlen wir die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Vaduz, 23. September 2025 /lr

AREVA ALLGEMEINE REVISIONS-  
UND TREUHAND AKTIENGESELLSCHAFT

Ferdinand Schurti  
Wirtschaftsprüfer  
(Leitender Revisor)

Denise Becker  
Wirtschaftsprüferin

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

**BERGBAHNEN MALBUN AKTIENGESELLSCHAFT (FL-0002.027.337-3)**  
**TRIESENBERG**

| Bilanz                               | 30.04.2025           | 30.04.2024           |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                      | CHF                  | CHF                  |
| <b>AKTIVEN</b>                       |                      |                      |
| Sachanlagen                          |                      |                      |
| Lifтанlagen                          | 4'968'001.00         | 3'880'002.00         |
| Pisteninfrastruktur                  | 1'638'000.00         | 2'000'000.00         |
| Gebäude                              | 1'051'203.00         | 1'182'603.00         |
| Einrichtungen, Mobile Sachanlagen    | 4.00                 | 3.00                 |
| Pistenfahrzeuge / sonstige Fahrzeuge | 259'040.00           | 334'320.00           |
|                                      | <hr/>                | <hr/>                |
| <b>Anlagevermögen</b>                | <b>7'916'248.00</b>  | <b>7'396'928.00</b>  |
| Vorräte                              | 122'789.45           | 103'889.45           |
| Forderungen                          | 88'810.55            | 93'607.25            |
| Guthaben bei Banken                  | 6'365'294.28         | 6'082'465.88         |
|                                      | <hr/>                | <hr/>                |
| <b>Umlaufvermögen</b>                | <b>6'576'894.28</b>  | <b>6'279'962.58</b>  |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten    | 92'856.71            | 80'931.02            |
|                                      | <hr/>                | <hr/>                |
| <b>TOTAL AKTIVEN</b>                 | <b>14'585'998.99</b> | <b>13'757'821.60</b> |
|                                      | <hr/> <hr/>          | <hr/> <hr/>          |

**BERGBAHNEN MALBUN AKTIENGESELLSCHAFT (FL-0002.027.337-3)**  
**TRIESENBERG**

| <b>Bilanz</b>                                    | <b>30.04.2025</b>    | <b>30.04.2024</b>    |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                  | <b>CHF</b>           | <b>CHF</b>           |
| <b>PASSIVEN</b>                                  |                      |                      |
| Gezeichnetes Kapital                             | 10'116'102.00        | 10'116'102.00        |
| Gewinnreserven                                   | 4'000.00             | 2'000.00             |
| Gewinnvortrag                                    | 35'283.94            | 221.30               |
| Jahresgewinn                                     | 36'115.23            | 37'062.64            |
| <b>Eigenkapital</b>                              | <b>10'191'501.17</b> | <b>10'155'385.94</b> |
| <b>Rückstellungen</b>                            | <b>902'352.80</b>    | <b>973'164.15</b>    |
| Verbindlichkeiten gegenüber Banken               | 1'974'000.00         | 2'039'711.00         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 953'646.11           | 49'349.35            |
| Verbindlichkeiten aus Steuern                    | 153'657.47           | 91'331.66            |
| Verbindlichkeiten im Rahmen sozialen Sicherheit  | 29'451.00            | 21'036.35            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 78'959.00            | 88'942.54            |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                         | <b>3'189'713.58</b>  | <b>2'290'370.90</b>  |
| <b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>        | <b>302'431.44</b>    | <b>338'900.61</b>    |
| <b>TOTAL PASSIVEN</b>                            | <b>14'585'998.99</b> | <b>13'757'821.60</b> |

**BERGBAHNEN MALBUN AKTIENGESELLSCHAFT  
TRIESENBERG**

|                                                      | 01.05.2024<br>-30.04.2025 | 01.05.2023<br>-30.04.2024 |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Erfolgsrechnung</b>                               |                           |                           |
|                                                      | CHF                       | CHF                       |
| Personenverkehr Sommer                               | 224'719.58                | 260'706.44                |
| Personenverkehr Winter                               | 3'008'207.48              | 2'759'811.12              |
| Umsatzbeteiligung Kreditkarten                       | -70'436.76                | -67'234.46                |
| Sonstige betriebliche Erträge                        | 467'669.97                | 453'989.67                |
| Ertrag Leistungsvereinbarung Land Liechtenstein      | 900'000.00                | 900'000.00                |
| Materialeinkauf                                      | -29'448.18                | -24'690.42                |
| Unterhalt, Reparatur, Ersatz                         | -505'715.31               | -335'014.01               |
| Energie- und Entsorgungsaufwand                      | -449'882.12               | -509'520.96               |
| Materialeinkauf                                      | -72'901.84                | -72'072.22                |
| Sonstiger Aufwand Bahnbetrieb                        | 0.00                      | -1'000.00                 |
| <b>Rohergebnis</b>                                   | <b>3'472'212.82</b>       | <b>3'364'975.16</b>       |
| Personalaufwand                                      |                           |                           |
| - Löhne und Gehälter                                 | -1'333'823.85             | -1'196'470.25             |
| - Soziale Abgaben und Aufwendungen<br>Altersvorsorge | -213'165.30               | -204'393.30               |
| davon für Altersvorsorge                             | (-140'486.45)             | (-133'608.85)             |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen                | -1'400'520.47             | -1'434'022.64             |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                   |                           |                           |
| - Übriger Personalaufwand                            | -40'567.86                | -25'777.99                |
| - Raumaufwand                                        | -600.00                   | -1'800.00                 |
| - Verwaltungsaufwand                                 | -75'974.03                | -108'364.17               |
| - Informatikaufwand                                  | -78'859.65                | -43'835.84                |
| - Werbeaufwand                                       | -117'152.00               | -95'479.93                |
| - Übriger Betriebsaufwand                            | -78'537.11                | -70'101.36                |
| <b>Betriebsergebnis</b>                              | <b>133'012.55</b>         | <b>184'729.68</b>         |
| Zinsen und ähnliche Erträge                          | 7'839.81                  | 32'254.44                 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                     | -102'970.23               | -178'663.58               |
| Kursdifferenzen                                      | 33.10                     | 542.10                    |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>  | <b>37'915.23</b>          | <b>38'862.64</b>          |
| Ertragssteuern                                       | -1'800.00                 | -1'800.00                 |
| <b>JAHRESGEWINN</b>                                  | <b>36'115.23</b>          | <b>37'062.64</b>          |

## BERGBAHNEN MALBUN AKTIENGESELLSCHAFT, TRIESENBERG

### Anhang zu Bilanz und Erfolgsrechnung

#### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und die Bewertung erfolgen nach den ergänzenden Vorschriften für bestimmte Gesellschaftsformen des liechtensteinischen Personen- und Gesellschaftsrechtes (Art. 1063 ff. PGR). Die Jahresrechnung wurde unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften sowie der Grundsätze ordnungsmässiger Rechnungslegung erstellt. Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft (true and fair view).

Für die Aktiven und Passiven gelten die nachstehenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Buchführung und Bilanzierung erfolgte in Schweizer Franken. Die Umrechnung von Fremdwährungsguthaben und – verbindlichkeiten erfolgen zum Kurs am Bilanzstichtag. Die daraus resultierenden Kursdifferenzen werden erfolgswirksam verbucht.

Von den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen wurde nicht abgewichen.

#### Anlagevermögen

Die Sachanlagen werden zu den Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bilanziert. Der jährliche Abschreibungssatz berücksichtigt die geschätzte Nutzungsdauer.

#### Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips.

#### Forderungen

Die Bilanzierung erfolgte zum Nominalwert. Für am Bilanzstichtag erkennbare Risiken werden Wertberichtigungen gebildet.

#### Guthaben bei Banken

Die Bilanzierung erfolgte zum Nominalwert.

#### Gezeichnetes Kapital

Die Bilanzierung erfolgte zum Nominalwert.

#### Verbindlichkeiten

Die Bilanzierung erfolgte zum Nominalwert bzw. zum geschuldeten Betrag. Die Hypothekarverbindlichkeiten sind durch Pfandrechte gesichert.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Die Aufwendungen und Erträge werden periodenkonform abgegrenzt.

### Rückstellungen:

Rückstellungen werden für drohende oder bereits feststehende Verbindlichkeiten oder Erfüllungsverpflichtungen für bereits erhaltene Subventionen im Rahmen der Leistungsvereinbarung mit dem Land Liechtenstein (BuA Nr. 52/2022, Leistungsvereinbarung) gebildet.

|                                                        | <u>30.4.2025</u> | <u>30.4.2024</u> |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Rückstellungen Sanierung                               | 200              | 239              |
| Rückstellung Verpflichtungen Baurecht                  | 252              | 284              |
| Rückstellung aus Verpflichtungen Leistungsvereinbarung | <u>450</u>       | <u>450</u>       |
| Total                                                  | <u>902</u>       | <u>973</u>       |

## **2. Bürgschaften, Garantieverpflichtungen andere Eventualverbindlichkeiten**

Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und andere Eventualverbindlichkeiten bestehen keine.

## **3. Anlagespiegel**

### **3.1 Anlagespiegel (in TCHF) – Sachanlagen**

|                                     | Buchwert<br>30.4.2024 | + / -<br>2024/25 | Abschreibung<br>2024/25 | Buchwert<br>30.4.2025 |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|
| Lifтанlagen                         | 3'880                 | 1'686            | -598                    | 4'968                 |
| Technische Anlagen Beschneigung     | 2'000                 | 138              | -500                    | 1'638                 |
| Gebäude und Installationen          | 1'183                 | 0                | -132                    | 1'051                 |
| Pistenfahrzeuge, sonstige Fahrzeuge | 334                   | 95               | -171                    | 259                   |
| Einrichtungen, Mobile Sachanlagen   | <u>0</u>              | <u>0</u>         | <u>-0</u>               | <u>0</u>              |
| Total Sachanlagen                   | <u>7'397</u>          | <u>1'919</u>     | <u>-1'401</u>           | <u>7'916</u>          |

## **4. Durch Pfandrechte gesicherte Verbindlichkeiten (in TCHF)**

|                                                                                                                                                        | <u>30.4.2025</u> | <u>30.4.2024</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Grundpfandtitel hinterlegt zur Sicherung eigener Verpflichtungen<br>(lastend auf Baurechtsgrundstücken und Restaurant Sareiserjoch sowie Schneeflucht) | 3'039            | 3'039            |
| Beanspruchte Kredite (Laufzeit unter 5 Jahren)                                                                                                         | 1'974            | 2'040            |
| - davon übrige Bankverbindlichkeiten/Hypotheken                                                                                                        | <u>1'974</u>     | <u>2'040</u>     |
| Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren                                                                                             | 0                | 0                |

Weitere Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche dingliche Rechte gesichert sind, bestehen keine.

## 5. Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer

|                                          | <u>30.4.2025</u> | <u>30.4.2024</u> |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten | 25               | 25               |

## 6. Ausserordentliche Ertrags- und Aufwandsposten (TCHF)

|                      | <u>30.4.2025</u> | <u>30.4.2024</u> |
|----------------------|------------------|------------------|
| div. a.o. Positionen | 11               | 0                |

Diese Positionen sind unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

## 7. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

### 7.1 Geschäftsmodell

Die Bergbahnen Malbun AG (BBM) betreiben im Naherholungsgebiet Malbun Liftanlagen und verschiedene Gastronomiebetriebe. Das Geschäftsmodell ist nicht auf Rendite ausgelegt. Die Bergbahnen Malbun AG und die Destination Malbun positionieren sich als alpines Naherholungsgebiet und Sportstätte in Liechtenstein sowie als internationale Tourismusdestination im Sommer und Winter.

### 7.2 Finanzielle Situation und Risikobeurteilung

#### Finanzierungskonzept / Fortführungsfähigkeit:

Im Berichtsjahr haben die Bergbahnen Malbun AG(BBM) auf Basis des Berichts und Antrages an den Landtag (Nr. 54/2022) sowie der im Juni 2022 gefällten Landtagbeschlüsse umfangreiche Sanierungs- und Kapitalbeschaffungsmassnahmen umgesetzt, welche die Fortführung und längerfristige Sicherstellung der zukünftigen Finanzierung sicherstellen sollen. Die bilanzielle Sanierung wurde im Vorjahr umgesetzt.

Die Sanierung hatte neben der Beseitigung des Bilanzverlustes auch die Sicherstellung der Liquidität sowie die Sicherstellung der zukünftigen Investitionsfähigkeit als Ziel.

#### Aktuelle Situation:

Im November 2024 hat der Landtag im Rahmen des Bericht und Antrag Nr. 114/2024 Investitionskostenbeiträge zur Sicherstellung der langfristigen Investitionsfähigkeit der BBM in Höhe von CHF 900'000 für die Jahre 2025 und 2026 und CHF 650'000 für die Jahre 2027 und 2028 genehmigt. Zusätzlich wurde ein Investitionskostenbeitrag in Höhe von CHF 250'000 für die Realisierung von Photovoltaik-Anlagen für das Jahr 2025 genehmigt. Neben dem von CHF 900'000 auf CHF 650'000 reduzierten Investitionsbeitrag seitens des Landes sollten ab dem Jahre 2027 jeweils CHF 250'000 aus Mitteln der geplanten Zweitwohnungsabgabe seitens der Gemeinde Triesenberg als Investitionskostenbeitrag an die BBM zufließen. Die entsprechende Grundlage zur Erhebung einer solchen Abgabe (Gesetz zur Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe (ZWAG)) wurde im Juni 2024 in 1. Lesung durch den Landtag beraten. Die 2. Lesung ist im Herbst 2025 geplant.

Für die Folgejahre ab 2028 bedarf es jeweils weiterer Finanzbeschlüsse des Landtages im Rahmen des Konzepts gemäss BuA Nr. 54/2022. Mit den Mitteln aus der Leistungsvereinbarung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- a) Ausgeglichene Jahresergebnisse im Mehrjahresdurchschnitt;
- b) Fähigkeit die laufenden Ersatzinvestitionen tätigen zu können und Aufbau einer Liquiditätsreserve für künftige Ersatzinvestitionen in den nächsten 15 Jahre; dies nach den geplanten Ersatzinvestitionen (Sanierung Sareis, Ertüchtigung Beschneigung, Erweiterung Betriebsgebäude/Garagen und sonstigen Infrastrukturen etc.) in den nächsten 4-6 Jahren.

Auch die Weiterentwicklung und Verbesserung des touristischen Gesamtangebotes sowie der Destination Malbun, Steg und weiteres Alpengebietes sind Ziele im besagten Bericht und Antrag (Nr. 54/2022), welche in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen. Zu diesem Zweck soll eine Zeitwohnungsabgabe zur Finanzierung seitens der Gemeinde Triesenberg eingeführt werden.

Aus heutiger Sicht wird die Fortführung der Gesellschaft durch den Verwaltungsrat positiv beurteilt. Voraussetzung aber ist, dass die jährlichen Mittel aus der Leistungsvereinbarung mit dem Land Liechtenstein auch in Zukunft zugesprochen werden.

#### **Generelle Risikobeurteilung:**

Dennoch unterliegen die BBM, wie jedes Unternehmen auch, gewissen Risiken. Den Hauptumsatz von derzeit über 90 % erwirtschaften die BBM im Winterhalbjahr. Als Hauptrisiken hat der Verwaltungsrat folgende Risiken identifiziert:

- a) Wetterabhängigkeit (Schneelage/Schneesicherheit)
- b) Energiekosten und Energieverfügbarkeit, Zins- und Inflationsrisiko
- c) Ausfall Bahninfrastruktur
- d) Ausfall Zufahrtsinfrastruktur aufgrund von Elementarereignissen
- e) Risiko von weiteren Pandemiemassnahmen

#### **Werthaltigkeit der Aktien:**

Basierend auf den vorgängigen Ausführungen haben die Aktien somit einen rein symbolischen Wert und können nicht als Geldanlage resp. Dividendenpapier qualifiziert werden.

### **7.3 VR-Entschädigungen / Aktionärsvorteile**

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für ihre VR-Tätigkeit keine Entschädigung. Weitergehende Dienstleistungen (Finanz- und Rechnungswesen, Steuerdienstleistungen) wurden im Auftragsverhältnis durch eine nahestehende Gesellschaft erbracht.

An die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung wurden weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Vorschüsse und Kredite gewährt. Noch wurden zu deren Gunsten Garantieverpflichtungen eingegangen.

Die Aktionäre erhalten eine Ermässigung auf die Saisonkarten, welche sich gestaffelt nach dem Aktienbesitz richtet.

### **7.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Keine.

Es bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Sachverhalte (Art.1091 ff PGR).

**Gewinnverwendung per 30.04.2025 (Vorschlag des Verwaltungsrates):**

|                               |     |                  |
|-------------------------------|-----|------------------|
| Vortrag                       | CHF | 35'283.94        |
| Jahresgewinn                  | CHF | <u>36'115.23</u> |
| Total Bilanzgewinn            | CHF | 71'399.17        |
| <b>Verwendungsvorschlag:</b>  |     |                  |
| Dividende                     | CHF | 0.00             |
| Zuweisung Gesetzliche Reserve | CHF | 2'000.00         |
| Vortrag auf neue Rechnung     | CHF | 69'399.17        |

---

**Bergbahnen Malbun AG**

Heinz Vogt  
Präsident des Verwaltungsrates

Dr. med. Martin Manuel Johannes Risch  
Vizepräsident des Verwaltungsrates

Triesenberg, 23. September 2025