

LAUDINELLA AG

*St. Moritz*



# GESCHÄFTSBERICHT

2018/2019

# UNTERNEHMENSINFORMATION

2. GESCHÄFTSBERICHT  
1. OKTOBER 2018 BIS 30. SEPTEMBER 2019

## VERWALTUNGSRAT

Riet Ganzoni  
*St. Moritz, Präsident*

Silvio Catrina  
*Chur, Vizepräsident*

Felix Schlatter  
*St. Moritz, Delegierter*

Christoph Kratzer  
*Zürich, Mitglied*

Anita Urfer  
*Champfèr, Mitglied*

Erwin Bolt  
*St. Erhard, Mitglied*

## GESCHÄFTSLEITUNG

Christoph Maximilian Schlatter  
*CEO*

Andrea Sandra Cologna  
*Direktorin Laudinella*

Myriam Schlatter  
*Direktorin Reine Victoria*

Revisionsstelle  
*Mittner + Partner, Treuhand Beratung Revision, 7000 Chur*

## IMPRESSUM

Copyright Laudinella AG Nr. 02/2019

Grafik SiDe concept & design

Druck Gammeter Media AG, St. Moritz

## ADRESSE

Laudinella AG  
Via Tegiatscha 17  
CH-7500 St. Moritz  
Schweiz

Telefon +41 81 836 00 00  
Fax +41 81 836 00 01  
info@laudinella.ch  
www.laudinella.ch

# INHALT

## GESCHÄFTSBERICHT 2018/19

Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung	SEITE	4
Managementbericht	SEITE	5
Kurs- und Kulturprogramm	SEITE	8
St. Moritz Cultur	SEITE	9
Bilanz	SEITE	10
Erfolgsrechnung	SEITE	11
Geldflussrechnung	SEITE	12
Anhang zur Jahresrechnung	SEITE	13
Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses	SEITE	14
Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung	SEITE	15



# BERICHT DES VERWALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre  
Geschätzte Freunde der LAUDINELLA AG

Wir freuen uns, Sie nachstehend über das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019 zu informieren.

## VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DES DELEGIERTEN DES VERWALTUNGSRATES

In diesem Jahr sind Entscheidungen von grosser Tragweite für die Zukunft unserer Unternehmung gefallen. Die Suche nach einem seriösen Investor in unser Projekt Laudinella Nova wurde, trotz zahlreichen Kontakten und einigen vielversprechenden Interessenten, erfolglos abgebrochen.

Der hohe Kapitalbedarf und die Risiken der Saisonhotellerie in den Bergen sind eine hohe Hürde für jeden Investor. Das vorliegende Geschäftsjahr war infolge einiger Sonderfaktoren und dem enormen Einsatz von Belegschaft und Management das beste in der Laudinella-Geschichte. Die Pacht des historischen Hotels Reine Victoria, das rege Kulturleben und die vielfältigen gastronomischen Angebote ergänzten sich zu einem erfreulich positiven Gesamtbild.

Die Anstrengungen zur Sicherung der zukünftigen Entwicklung führten zu einer Konzentration auf das Notwendige, den Plan Q. Wir mussten von den grossen Projektentwürfen Abschied nehmen und uns auf das Machbare beschränken. Die Generalversammlung vom 13. November 2019 gab uns grünes Licht für den Entwurf dieses neuen Projekts, welches wir in Eigenregie realisieren und Ihnen an der nächsten Aktionärsversammlung vorstellen werden.

Der Verwaltungsrat ist zuversichtlich, die richtigen Weichen gestellt zu haben. Das Vertrauen der Aktionäre und massgeblichen Partner in unsere Entscheidungen spornt uns an. Wir danken für Ihre grosse Unterstützung.



Riet Ganzoni  
Präsident des Verwaltungsrates



Felix Schlatter  
Delegierter des Verwaltungsrates

# MANAGEMENTBERICHT

Ein wichtiges Jahr liegt hinter uns. Wachstum und Qualitätssicherung sind die beiden Grössen, die ein weiteres Mal unsere Arbeit bestimmt haben. Wir freuen uns, zum einen erneut einen Umsatz- und Profitrekord verzeichnen zu dürfen, zum anderen wurde mit dem Projekt «Laudinella Q» (Q steht für Qualität) der Grundstein gesetzt für eine stabile Zukunft der Unternehmung. Hinzu kommt, dass die Verhandlungen über die Verlängerung des Pachtvertrags mit dem Hotel Reine Victoria erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Der Vertrag ermöglicht uns die Nutzung des Reine Victoria für weitere zehn Jahre. Wir glauben uns damit gut gerüstet und sind sicher, dass wir mit der Laudinella AG zuversichtlich und gestärkt in die Zukunft blicken können.

## Hotel Laudinella

### RÜCKBLICK. DAS GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr ist es gelungen, die Umsätze zu steigern. Im Laudinella stieg der Umsatz um 1.09% auf 18.72 Mio CHF. Im Reine Victoria verbuchten wir ein stärkeres Wachstum, Ergebnis unserer Anstrengungen auf dem asiatischen Markt. Dank des sehr guten Zuspruchs konnten wir auch in diesem Jahr während der gesamten Frühlingssaison das Reine Victoria geöffnet lassen. Hier stieg der Umsatz um 15.43% auf 5.70 Mio CHF. Damit ist das Geschäftsjahr 2018/19 erneut das umsatzstärkste Jahr in der Geschichte der Laudinella. Aufgrund verschiedener Anpassungen im Bereich Essen und Trinken sowie bei der Digitalisierung, wodurch Mehrkosten entstanden, konnte die Gewinnmarge nur leicht verbessert werden. Auf Stufe EBITDA stieg der Gewinn von 2.08 Mio CHF auf 2.21 Mio CHF. Dies entspricht einer EBITDA Gewinnmarge von 8.70%.

### LOGEMENT

Erneut liegt das Wachstum unserer Unternehmung im Logement. So schliesst das Laudinella das Geschäftsjahr mit 82'416 Logiernächten, was einem Plus von 2.19% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Reine Victoria konnten 48'109 Logiernächte realisiert werden, ein Plus von 12.59% zum Vorjahr. Erfreulich ist, dass für die Logiernächte überdies höhere Durchschnittspreise erzielt werden konnten. Dies führte, beide Häuser zusammengenommen, zu einem Umsatzwachstum von 8.86% auf 11.84 Mio CHF bei den Übernachtungen.

### FOOD & BEVERAGE

Im Bereich Essen und Trinken verzeichnen wir ebenfalls ein Plus von 1.34% auf 10.85 Mio CHF. Anpassungen im Management der Abteilung sowie die Lancierung neuer Konzepte wie z.B. das Restaurantkonzept EASE haben jedoch zu Mehrkosten geführt; damit liegt der GOI dieses Jahr bei 831 Tsd CHF oder 7.70%. Massnahmen wurden bereits getroffen, um die Margen im kommenden Geschäftsjahr zu verbessern.

### REALISATION PROJEKTE

Die Projekte, die im Bereich der Digitalisierung im letzten Jahresbericht vorgestellt wurden, konnten grösstenteils abgeschlossen werden; erste Erfolge der Implementierung sind bereits zu sehen. Das verbesserte Finanzreporting ist ein signifikantes Hilfsmittel bei Managemententscheidungen. Auch das Yieldingsystem Hotelpartner ist zu einem sehr nützlichen Hilfsmittel geworden. Ohne die hohen Investitionen in die Digitalisierung wäre das erzielte Wachstum nicht möglich gewesen. Wir sind zuversichtlich, dass die Stufe der Digitalisierung, welche wir nun erreicht haben, vorerst genügt. Nun gilt es, weiterhin innovativ zu bleiben und unseren Vorsprung nicht zu verlieren.

### EASE

Ebenso wie bei der Digitalisierung geht es uns auch im Bereich Essen und Trinken darum, den Anschluss nicht zu verlieren und Innovatives umzusetzen. Wir haben daher im Sommer das Restaurantkonzept EASE lanciert, welches auf regionale, nachhaltige und gesunde Küche setzt. Mit der jetzigen Einführungsphase wollen wir vor allem herausfinden, ob der St. Moritzer Restaurantmarkt ein solches Konzept zu schätzen weiss und wie die Reaktionen unserer Gäste aussehen. Mittelfristig beabsichtigen wir, das Logo EASE einzusetzen, um in all unseren Restaurants gesunde und nachhaltige Speisen als solche zu kennzeichnen. Mit der Entwicklung einer Vollkornpizza wurde bereits ein erster Schritt in diese Richtung unternommen.

## QQQ

Nach ca. drei Jahren der Implementierung ist es uns in diesem Sommer gelungen, die Laudinella AG mit dem Label ISO 9001 zu zertifizieren. Dies bedeutet einen wichtigen Schritt für den Erhalt der Servicequalität in unserem Haus. Die mit dieser Zertifizierung einhergehenden standardisierten Abläufe im Operativen des Hotels, erlauben auch einen effizienteren Umgang mit Ressourcen und eine vereinfachte Führung der Prozesse durch das Management. Zusätzlich zu der ISO-Zertifizierung sind wir nun auch mit dem Label 3Q von Schweiz Tourismus ausgezeichnet. Wir sind überzeugt, damit gut gerüstet zu sein für die Zukunft.

## AUSBLICK

### VORAUSSICHTLICHE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Als Betrieb stossen wir zunehmend an die Grenzen des Möglichen. Wir erwarten im kommenden Geschäftsjahr daher eine weitere Abflachung des Wachstums. Wachstum wird für die Laudinella zukünftig lediglich durch bauliche Anpassungen oder in den Randzeiten der Saisonen möglich sein. In Zeiten von hoher Nachfrage ist die Auslastung an ihre Grenzen gekommen. Gleichwohl gehen wir von einem Geschäftsjahr auf Vorjahresniveau aus.

### GEPLANTE PROJEKTE

Für die Zukunft des Laudinella hat die Realisierung des Projekts «Laudinella Q» grosse Bedeutung. Durch dieses Projekt werden in den nächsten zwei Jahren 80 Standardzimmer umgebaut sowie der zentrale Gebäudeteil mit Lobby und Réception erneuert. Wir werden dafür Sorge tragen, dass mit diesen Anpassungen auch die operativen Strukturen des Hauses organisch wachsen werden.

### SONSTIGE ERWÄHNUNGEN

Damit wir in der Lage sein werden, die ambitionierten Ziele des Businessplans zu erreichen, welche zur Realisierung von «Laudinella Q» gesetzt wurden, bedarf es einer grösseren Anstrengung im Bereich Sales und Marketing. Es gilt sicherzustellen, dass der Verkauf des «neuen» Laudinella bereits vor Spatenstich startet. Dazu muss eine weitere Sales Position geschaffen werden.

## Reine Victoria

### RÜCKBLICK. DAS GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

Das Reine Victoria hat sich erneut als starkes Asset im Konstrukt der Laudinella AG erwiesen. Wir sind dankbar, dass eine Einigung mit den Besitzern gefunden wurde, um die Zukunft des Hauses abzusichern.

## AUSBLICK

Wie bereits im letzten Jahresbericht erwähnt, ist das Reine Victoria unverändert unser Zugpferd auf dem asiatischen Gruppenmarkt. Solange die Nachfrage aus diesen Märkten stabil bleibt, bedeutet das einen sehr positiven Zuspruch für uns. Zugleich ist die Situation anfällig für Rezessionen am Markt. Unsere oberste Bestrebung lautet daher, auch im Reine Victoria den Anteil von Stammgästen zu steigern. Die Besitzer des Hauses haben sich vertraglich verpflichtet, in den nächsten fünf Jahren alle Zimmer leicht zu renovieren. Dies wird dazu beitragen, dass wir das Haus besser am Individualmarkt etablieren können, ohne dabei die wichtigen Gruppen zu verlieren.

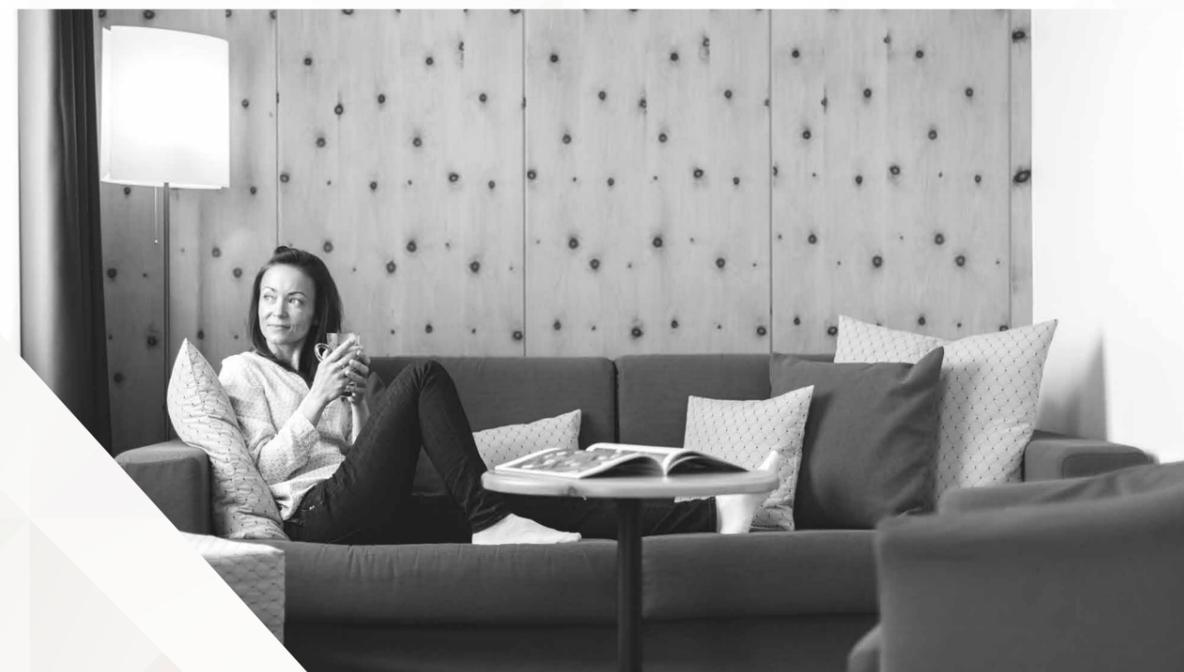
## Kennzahlen

Keyperformance Indikator	Hotel Laudinella			Hotel Reine Victoria		
	2018/19	2017/18	Abweichung	2018/19	2017/18	Abweichung
Revenue per available room	118.68	113.39	+5.29	127.95	106.26	+21.69
Average daily rate	174.60	163.92	+10.68	197.37	191.79	+5.58
Occupancy	71.26%	72.04%	-0.78%	67.58%	57.86%	+9.72%
Logiernächte	82'416	80'613	+1'803	48'109	42'053	+6'056

## DANK

Ein Hotel ist nichts ohne seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich jeden Tag mit Einsatz und Leidenschaft einbringen. Erst sie machen einen solchen Ort zu einem Seelenort. Wir sind dankbar für die wunderbaren Mitarbeiter der Laudinella AG. Auch in diesem Jahr geht daher mein Dank an alle Kolleginnen und Kollegen, welche tagtäglich ihr Bestes geben für das Laudinella und Reine Victoria, und ebenso an Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen.

Christoph Maximilian Schlatter  
CEO Hotel Laudinella und Hotel Reine Victoria



# KURS- UND KULTURPROGRAMM

Die Laudinella Kurse in den Sparten Musik, kreatives Schreiben, Körper & Geist, klassische Malerei, Fotografie und Tanz boten wieder die Gelegenheit, Ferien im Engadin mit kreativen Inhalten zu verbinden. Einheimische nehmen das Angebot ebenfalls gerne wahr.

Im Sommer liessen wir «Vocal Groove – Jazz und Blues im Chor» erfolgreich wieder aufleben und führten die traditionell gut besuchten Kurse wie «Alphorn für Fortgeschrittene» und «Musik mit Blockflöten» fort. Der goldene Herbst wurde im Oktober von der «Orchesterwoche» und dem Kurs «Blockflötenensemble» bespielt, während die «Adventliche Chorwoche» mit dem ersten Schnee auf das Weihnachtsfest einstimmte. Kreative Schreibkurse sind aus dem Programm nicht mehr wegzudenken. So sind die Kurswochen von Angelika Overath und Manfred Koch «Strategien der Aufmerksamkeit» oder Regula Tanners Schreibwerkstatt «Geschichten erzählen» schon lange im Voraus ausgebucht.

Gutes tun für Geist, Körper, Herz und Seele kann man sich mit «Das Geheimnis des Qi Gong», «Tai Ji Quan – Die Kunst der Balance von Ruhe und Bewegung», «Waldbaden im Oberengadin», «Stressbewältigung mit Achtsamkeit», «Fotografie als Spiegel» oder sogar mit «Tango». Das Sein in der magisch schönen Natur des Hochtales trägt ihren Teil dazu bei.

Unsere Kurspalette ergänzen eine Reihe von eingemieteten Seminaren. Dazu zählen u.a. die Schreibwoche «Ü 70» mit dem Schriftsteller Richard Reich, der «Violin-Kurs Zakhar Bron School of Music» und die «Blechbläserstage». Das «Engadiner Quilt-Kolloquium» verabschiedete sich dieses Jahr mit einer Jubiläumsausgabe nach 20 Jahren erfolgreicher Kursarbeit. Ein musikalisches Highlight bieten die zweimal jährlich stattfindenden Probewochen des Schweizer Jugendsinfonie Orchesters. Bei den öffentlichen Generalproben präsentieren ca. 120 Musiker\*innen ihr Können, das sie anschliessend bei ihren Frühjahrs- und Herbsttourneen in den grossen Konzertsälen der Schweiz beweisen.

Darüber hinaus bietet die Laudinella das ganze Jahr über für Einheimische und Gäste ein abwechslungsreiches und qualitativ hochstehendes Veranstaltungsprogramm. Die Eintrittspreise sind moderat oder der Eintritt geht in Form einer Kollekte direkt an die Künstler. Dazu gehören Klassik- und Jazzkonzerte, Lesungen mit Gegenwartsautoren sowie kulturhistorisch-kulinarische Themenabende mit der «Table d'hôte». Ein jährlich fester Bestandteil sind die Filmvorführungen von Charlie Chaplins Werken mit Musik live gespielt von der Kammerphilharmonie Graubünden. Dank der Zusammenarbeit mit dem Verein Kulturforschung Graubünden konnten wir die Gesprächsreihe «Das Engadin leben – Menschen erzählen ihre persönliche Geschichte aus diesem Hochtal» weiterführen. Die Interviews werden als oral history in der Dokumentationsbibliothek St. Moritz archiviert. Neu haben wir in Kooperation mit dem Institut für Kulturforschung Graubünden die Reihe «Kultur forscht» auf die Bühne gebracht. Dabei werden die spannenden Forschungsergebnisse des Instituts einem breiteren Publikum vermittelt.

Erfolgreich kooperierten wir auch mit Top Event Veranstaltern. So ermöglichten wir dem Festival da Jazz am 28. Juli spontan mit dem Theatersaal einen Veranstaltungsort für den Ausfall des Open Air Konzertes mit «Ladysmith Black Mambazo» wegen Regens am Stazersee. Und am 2. August heizten «Andrej Hermlin and his Swing Dance Orchestra» mit dem Benny Goodman's Carnegie Hall Konzert ein.

Das Engadin Festival lud Weltstars der Klassik in den Laudinella Konzertsaal ein. Claire Huangci, Gewinnerin des Concours Géza Anda, mit einem Klavierrezital sowie die Kammerphilharmonie Graubünden mit der Sopranistin Nuria Rial und Avi Avital an der Mandoline.

Das Kulturschaffen einheimischer Orchester und Chöre, der Musikschule Oberengadin, des Dramatischen Vereins und vieler anderer Kulturveranstalter unterstützen wir, indem wir Säle und Zimmer günstig oder gratis zur Verfügung stellen und die Veranstalter für eine erfolgreiche Umsetzung ihrer Projekte beraten.

So bietet das Laudinella die kulturelle Plattform im Engadin für Begegnung, Austausch, Reflexion und Anregung, aber auch Inseln zum Innehalten.

Vera Kaiser  
Vizedirektorin Kultur und Marketing

# ST. MORITZ CULTUR

## JAHRESBERICHT 1.1.2019 – 31.12.2019

### «ST. MORITZ CULTUR» FÖRdert SOWOHL DAS EINHEIMISCHE LOKALE, REGIONALE KULTURSCHAFFEN ALS AUCH TOP-EVENTS MIT ÜBERREGIONALER AUSSTRAHLUNG.

Vier Jahre lang, von 2017 bis 2020, erfährt das Juliertheater des Origen Festival Cultural eine jährliche Förderung. Das Programm des Theaterturms wird über die Grenzen der Schweiz hinaus wahr- und begeistert aufgenommen. Zusätzlich gastierten im Juli Luca-Andrea Tessarini und Thiago Borden, beide aus den Reihen des renommierten Niederlande Dans Theaters stammend, im Theatersaal des Reine Victoria. Sie entwarfen gemeinsam ein Stück, das inmitten des Publikums spielte. Der Saal wurde zum zeitlosen Ort. Das Publikum begrenzte den Bühnenraum. Die Aufführungen waren ein einmaliges Erlebnis für die Zuschauer.

Vom 25. Juli bis 8. August 2019 präsentierte das Engadin Festival, das zu den ältesten Musikfestivals der Schweiz gehört, wieder Weltstars der Klassik an ausgewählten Orten im Engadin. In St. Moritz waren zu erleben: Claire Huangci, Gewinnerin des Concours Géza Anda; die Kammerphilharmonie Graubünden mit der Sopranistin Nuria Rial und Avi Avital an der Mandoline im Konzertsaal Laudinella sowie Grigory Sokolov in der Eglise au Bois.

Die einzelnen Gemeinden übernahmen für eine Übergangszeit Beiträge, welche in den Vorjahren von der Tourismusorganisation Engadin St. Moritz bezahlt wurden für regionale Events wie: Silser Kunst- und LiteraTourTage, Resonanzen Festival Sils, Nietzsche Kolloquium, Silser Hesse-Tage, Out of The Blues, Celerina New Orleans Jazz Festival. Der Anteil von St. Moritz (Regionalschlüssel) an diesen Events wurde 2019 zum letzten Mal ausbezahlt. Die Veranstalter können sich zukünftig an die Kulturkommission der Region Maloja und an die Gemeinden wenden, in welchen der Event stattfindet.

Daneben unterstützte St. Moritz Cultur viele Einzelveranstaltungen wie u.a. Orgel- und Alphornkonzerte, Buchveröffentlichungen Einheimischer, den ersten Engadiner Theater Impro Cup von Lorenzo Polin, das Kino Open Air im Kulm Country Club, zum Thema «Dorfbrunnen» eine Publikation mit Ausstellung im La Tuor in Samedan sowie Führungen dazu; die Ausstellungen im Segantini Atelier und der Chiesa Bianca, welche eine interessante Erweiterung des Schaffens Segantinis zum Museum in St. Moritz darstellen. Brauchtum und Tradition werden mit der Unterstützung der Schlittendas in St. Moritz und Champfèr gepflegt.

Das spartenübergreifende Kulturprogramm der Laudinella mit Konzerten (Klassik und Jazz), Lesungen, Vorträgen, Gesprächsreihen, Kabarett- und Theatervorstellungen, einem Chaplin-Film mit live Musik der Kammerphilharmonie Graubünden, der Table d'hôte sowie Ausstellungen in Zusammenarbeit mit dem Kulturarchiv Oberengadin sowie mit Schweizer Gegenwartskünstlern gewährleistet das ganze Jahr über Begegnungen mit Künstlern und Auseinandersetzung mit den Künsten für Einheimische und Gäste. Darüber hinaus ist das Kulturbüro Laudinella für Kulturveranstalter ein wichtiger Partner. Dort können sie Säle und Unterkünfte zu günstigen Konditionen mieten und erhalten Beratung für die Durchführung und Bewerbung der Veranstaltung.

St. Moritz Cultur fördert damit ein ganzjähriges facettenreiches Kulturprogramm. Dies trägt zur Lebensqualität in St. Moritz bei, fördert das Image im Bereich Kultur und erfreut Gäste aus aller Welt und die einheimische Bevölkerung des Tals. Ab 01.01.2020 wird St. Moritz Cultur an die neue, durch die Gemeinde St. Moritz zu wählende Kulturkommission übergeben. Deshalb möchte ich an dieser Stelle vor allem Vera Kaiser für die Gesamtkoordination der kulturellen Anfragen und Gesuche und die Führung des Sekretariats sowie den Mitgliedern von St. Moritz Cultur für die langjährige sehr gute Zusammenarbeit und den grossen Einsatz zugunsten unserer kulturellen Programme sehr herzlich danken.

Martin Berthod  
Gemeindevorstand / Kommission St. Moritz Cultur

# BILANZ

	REF.	30.09.2019		30.09.2018	
	ANHANG	CHF	%	CHF	%
<b>Umlaufvermögen</b>					
Flüssige Mittel		2'207'799.35	9.9	1'254'687.94	5.8
Forderungen aus Lief. und Leistungen		861'561.03	3.8	782'624.40	3.6
Übrige kurzfristige Forderungen		10'072.07	0.0	104'560.54	0.5
Warenvorräte	2.1	164'296.40	0.7	140'687.23	0.6
Hilfs- und Verbrauchsmaterial	2.1	159'326.43	0.7	119'559.53	0.5
Aktive Rechnungsabgrenzung		650'000.00	2.9	62'949.75	0.3
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>4'053'055.28</b>	<b>18.1</b>	<b>2'465'069.39</b>	<b>11.3</b>
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	2.5	18'355'602.00	81.9	19'319'002.00	88.7
Immaterielles Anlagevermögen		2'627'000.00	11.7	2'627'000.00	12.1
W.B. Immaterielles Anlagevermögen		-2'627'000.00	-11.7	-2'627'000.00	-12.1
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>18'355'602.00</b>	<b>81.9</b>	<b>19'319'002.00</b>	<b>88.7</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>22'408'657.28</b>	<b>100.0</b>	<b>21'784'071.39</b>	<b>100.0</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>					
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen		2'150'697.24	9.6	789'577.93	3.6
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		540'000.00	2.4	540'000.00	2.5
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		686'668.63	3.1	1'101'884.72	5.1
Passive Rechnungsabgrenzung		457'684.50	2.0	521'050.20	2.4
Kurzfristige Rückstellungen	2.2	760'000.00	3.4	-	-
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'595'050.37</b>	<b>20.5</b>	<b>2'952'512.85</b>	<b>13.6</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital und Rückstellungen</b>					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		10'835'000.00	48.4	11'375'000.00	52.2
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten und Organen		3'137'000.00	14.0	3'662'000.00	16.8
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritte		1'070'500.00	4.8	1'210'500.00	5.6
Langfristige Rückstellungen	2.4	389'000.00	1.7	297'000.00	1.4
<b>Total langfristiges Fremdkapital und Rückstellungen</b>		<b>15'431'500.00</b>	<b>68.9</b>	<b>16'544'500.00</b>	<b>75.9</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Aktienkapital		1'555'000.00	6.9	1'555'000.00	7.1
Gesetzliche Kapitalreserve		594'242.75	2.7	594'242.75	2.7
Gesetzliche Gewinnreserve		12'000.00	0.1	12'000.00	0.1
Aufwertungsreserve	2.5	3'460'000.00	15.4	3'460'000.00	15.9
Gewinn- und Verlustvortrag		-3'304'384.21	-14.7	-3'389'305.73	-15.6
Jahresgewinn/Jahresverlust		95'148.37	0.4	84'921.52	0.4
Eigene Aktien		-29'900.00	-0.1	-29'800.00	-0.1
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>2'382'106.91</b>	<b>10.6</b>	<b>2'287'058.54</b>	<b>10.5</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>22'408'657.28</b>	<b>100.0</b>	<b>21'784'071.39</b>	<b>100.0</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

	REF.	2018/2019		2017/2018	
		01.10.2018 – 30.09.2019		01.10.2017 – 30.09.2018	
	ANHANG	CHF	%	CHF	%
<b>GESAMTERTRAG</b>		<b>24'442'102.18</b>	<b>100.0</b>	<b>23'347'505.16</b>	<b>100.0</b>
Beherbergung		11'842'449.82	48.5	10'792'996.04	46.2
Restauration		10'852'863.49	44.4	10'707'086.69	45.9
SPA		139'546.90	0.6	136'682.97	0.6
Ertrag Nebenleistungen		1'315'968.34	5.4	1'408'744.59	6.0
Mietertrag und übrige Einnahmen		291'273.63	1.2	301'994.87	1.3
<b>DIREKTER AUFWAND</b>		<b>-16'024'813.96</b>	<b>-65.6</b>	<b>-15'639'380.20</b>	<b>-67.0</b>
Beherbergung		-4'232'169.26	-17.3	-4'423'374.07	-18.9
<i>Personalaufwand Beherbergung</i>		-2'900'607.60	-11.9	-3'336'087.60	-14.3
<i>Direkter Betriebsaufwand Beherbergung</i>		-1'331'561.66	-5.4	-1'087'286.47	-4.7
Restauration		-10'021'019.99	-41.0	-9'268'848.57	-39.7
<i>Warenaufwand Restauration</i>		-3'535'568.91	-14.5	-3'564'115.94	-15.3
<i>Personalaufwand Restauration</i>		-5'848'225.86	-23.9	-5'258'343.75	-22.5
<i>Direkter Betriebsaufwand Restauration</i>		-637'225.22	-2.6	-446'388.88	-1.9
SPA		-157'598.42	-0.6	-160'400.52	-0.7
<i>Warenaufwand SPA</i>		-405.00	-0.0	-	n/a
<i>Personalaufwand SPA</i>		-152'433.79	-0.6	-152'112.70	-0.7
<i>Direkter Betriebsaufwand SPA</i>		-4'759.63	-0.0	-8'287.82	-0.0
Nebenleistungen		-1'614'026.29	-6.6	-1'786'757.04	-7.7
<i>Warenaufwand Nebenleistungen</i>		-3'567.18	-0.0	-1'823.30	-0.0
<i>Personalaufwand Nebenleistungen</i>		-28'038.87	-0.1	-33'871.36	-0.1
<i>Direkter Betriebsaufwand Nebenleistungen</i>		-1'582'420.24	-6.5	-1'751'062.38	-7.5
<b>BRUTTO BETRIEBSERFOLG (GOI)</b>		<b>8'417'288.22</b>	<b>34.4</b>	<b>7'708'124.96</b>	<b>33.0</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		<b>-4'576'374.50</b>	<b>-18.7</b>	<b>-4'018'536.48</b>	<b>-17.2</b>
Verwaltungsaufwand		-1'368'943.16	-5.6	-1'083'787.25	-4.6
<i>Personalaufwand Verwaltung</i>		-685'886.29	-2.8	-562'300.01	-2.4
<i>Direkter Betriebsaufwand Verwaltung</i>		-683'056.87	-2.8	-521'487.24	-2.2
Marketingaufwand		-495'218.61	-2.0	-349'525.10	-1.5
<i>Personalaufwand Marketing</i>		-184'761.05	-0.8	-	n/a
<i>Direkter Betriebsaufwand Marketing</i>		-310'457.56	-1.3	-349'525.10	-1.5
Kulturaufwand		-334'910.81	-1.4	-332'706.80	-1.4
<i>Personalaufwand Kultur</i>		-222'880.45	-0.9	-260'379.82	-1.1
<i>Direkter Betriebsaufwand Kultur</i>		-112'030.36	-0.5	-72'326.98	-0.3
Unterhaltsaufwand		-1'408'470.63	-5.8	-1'431'802.47	-6.1
<i>Personalaufwand Unterhalt</i>		-469'041.39	-1.9	-435'432.48	-1.9
<i>Direkter Betriebsaufwand Unterhalt</i>		-939'429.24	-3.8	-996'369.99	-4.3
Energie und Entsorgung		-968'831.29	-4.0	-820'714.86	-3.5
<b>BRUTTO BETRIEBSGEWINN (GOP)</b>		<b>3'840'913.72</b>	<b>15.7</b>	<b>3'689'588.48</b>	<b>15.8</b>
<b>Übriger Aufwand</b>		<b>-163'258.33</b>	<b>-0.7</b>	<b>-122'538.14</b>	<b>-0.5</b>
Übriger Aufwand	2.4	-163'258.33	-0.7	-122'538.14	-0.5
<b>INCOME BEFORE FIXED CHARGES</b>		<b>3'677'655.39</b>	<b>15.0</b>	<b>3'567'050.34</b>	<b>15.3</b>
<b>MIETEN, LEASING, LIEGENSCHAFTS- UND VERSICHERUNGS-AUFWAND</b>		<b>-1'546'170.97</b>	<b>-6.3</b>	<b>-1'490'113.64</b>	<b>-6.4</b>
Mieten und Leasing		-1'501'640.62	-6.1	-1'427'084.49	-6.1
Liegenschaftsaufwand und Gebühren		-	n/a	-16'204.50	-0.1
Versicherungsaufwand		-44'530.35	-0.2	-46'824.65	-0.2
<b>EBITDA</b>		<b>2'131'484.42</b>	<b>8.7</b>	<b>2'076'936.70</b>	<b>8.9</b>
<b>VERÄUSSERUNGSERFOLG ANLAGE-VERMÖGEN, ABSCHREIBUNGEN</b>		<b>-1'702'332.90</b>	<b>-7.0</b>	<b>-1'660'800.00</b>	<b>-7.1</b>
Periodenfremder Ertrag	3.	-	n/a	50'000.00	0.2
Ausserordentlicher Aufwand	2.2/3.	-760'000.00	-3.1	-585'000.00	-2.5
Ausserordentlicher Ertrag	3.	21'067.10	0.1	-	n/a
Abschreibungen auf Sachanlagen		-963'400.00	-3.9	-1'125'800.00	-4.8
<b>EBIT</b>		<b>429'151.52</b>	<b>1.8</b>	<b>416'136.70</b>	<b>1.8</b>
<b>FINANZAUFWAND, STEUERN</b>		<b>-334'003.15</b>	<b>-1.4</b>	<b>-331'214.74</b>	<b>-1.4</b>
Finanzaufwand		-306'857.25	-1.3	-318'471.69	-1.4
Finanzertrag		165.10	0.0	2'189.95	0.0
Steuern		-27'311.00	-0.1	-14'933.00	-0.1
<b>UNTERNEHMUNGSGEWINN</b>		<b>95'148.37</b>	<b>0.4</b>	<b>84'921.96</b>	<b>0.4</b>

## GELDFLUSS

	2018/2019	2017/2018
	01.10.2018 – 30.09.2019	01.10.2017 – 30.09.2018
	CHF	CHF
Jahresergebnis 2018/2019	95'148.37	84'921.52
Abschreibungen auf Sachanlagen	963'400.00	1'125'800.00
Veränderung Rückstellungen (inkl. Delkredere/Warenlagerreserve)	951'390.00	697'000.00
<b>CASHFLOW NUV</b>	<b>2'009'938.37</b>	<b>1'907'721.52</b>
Veränd. Umlaufvermögen (ohne flüssige Mittel)	-	116'631.41
Veränd. Forderungen aus LuL	-146'936.63	-
Veränd. übrige kurzfr. Forderungen ggü. Dritten	94'488.47	-
Veränd. Warenvorräte	-94'766.07	-
Veränd. Aktive Rechnungsabgrenzung	-587'050.25	-
Veränd. kurzfristiges Fremdkapital	-	-97'805.04
Veränd. kurzfr. Verbindlichkeiten aus LuL	1'361'119.31	-
Veränd. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-415'216.09	-
Veränd. Passive Rechnungsabgrenzung	-63'365.70	-
<b>BETRIEBLICHER CASHFLOW</b>	<b>2'158'211.41</b>	<b>1'926'547.89</b>
Nettoinvestitionen mobile Sachanlagen	-	-70'000.00
<b>CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-</b>	<b>-70'000.00</b>
Veränd. langfr. verzinsliche Bankverbindlichkeiten	-540'000.00	-826'000.00
Veränd. langfr. Verz. Verbindlichkeiten ggü. Dritte	-140'000.00	-
Veränd. langfr. Verz. Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten und Organen	-525'000.00	-
Veränd. Bestand eigene Aktien	-100.00	-29'800.00
<b>CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-1'205'100.00</b>	<b>-855'800.00</b>
<b>NETTOVERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>953'111.41</b>	<b>1'000'747.89</b>
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	1'254'687.94	253'940.05
Nettoveränderung 2018/2019	953'111.41	1'000'747.89
<b>Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr</b>	<b>2'207'799.35</b>	<b>1'254'687.94</b>
<b>Nachweis flüssige Mittel:</b>		
Flüssige Mittel gem. Bilanz	2'207'799.35	1'254'687.94
	2'207'799.35	1'254'687.94



## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2018/2019	2017/2018
	01.10.2018 – 30.09.2019	01.10.2017 – 30.09.2018
	CHF	CHF
<b>1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze</b>		
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 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.		
<b>2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung</b>		
Aufgrund der detaillierten Aufschlüsselung in der vorliegenden Bilanz und Erfolgsrechnung verweisen wir auf deren Urkunden und verzichten, mit Ausnahme der nachfolgenden Positionen, auf eine erneute Wiedergabe.		
<b>2.1 Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen</b>		
Vorräte	246'396.40	211'287.23
Vorräte Betriebsmaterial	124'083.43	90'631.84
Vorräte Heizöl	114'533.00	88'327.69
Pauschale Wertberichtigung	-161'390.00	-130'000.00
	<b>323'622.83</b>	<b>260'246.76</b>
<b>2.2 Kurzfristige Rückstellungen BVG für Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)</b>		
Rückstellungen für Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)	760'000.00	0.00
	<b>760'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>2.3 Bestand Arbeitgeberbeitragsreserven</b>		
Bestand Anfangs des Geschäftsjahres	0.00	0.00
Verwendungen (Geschäftsjahr 2018/2019)	0.00	0.00
Einzahlungen	0.00	0.00
Verzinsungen	0.00	0.00
Bestand Ende des Geschäftsjahres	0.00	0.00
<b>2.4 Rückstellungen für Grossreparaturen</b>		
Rückstellungen für Reparaturen/Renovationen	189'000.00	97'000.00
Rückstellungen Laudinella Nova	200'000.00	200'000.00
	<b>389'000.00</b>	<b>297'000.00</b>
<b>2.5 Aufwertungsreserve</b>		
Aufwertungsreserve	3'460'000.00	3'460'000.00
	<b>3'460'000.00</b>	<b>3'460'000.00</b>
Das Grundstück mit Anschaffungskosten von CHF 140'000.00 wurde in den Vorperioden im Umfang von CHF 3'460'000.00 aufgewertet (Art. 670 OR). Der Buchwert beträgt damit CHF 3'600'000.00 (Vorjahr CHF 3'600'000.00)		
<b>3. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
<b>Der ausserordentliche Ertrag im Berichtsjahr betrifft:</b>		
Eine Gutschrift von einer Sachversicherung für einen Schadenersatz aus einer Betriebsunterbrechung sowie ein Förderbeitrag.		
<b>Der ausserordentliche Ertrag in der Vorperiode betrifft:</b>		
Projekt Beleuchtung Reine Victoria, Förderbeitrag Amt für Energie und Verkehr Graubünden.		
<b>Der ausserordentliche Aufwand im Berichtsjahr betrifft:</b>		
Die Rückstellung für die Arbeitgeberbeitragsreserven im Umfang von CHF 760'000.00		
<b>Der ausserordentliche Aufwand in der Vorperiode betrifft:</b>		
Rückstellung Finanzierungs-Organisation Laudinella Nova CHF 200'000.00 sowie die Rückstellung für Frei-/Ferien- und Feiertage der Mitarbeiter im Umfang von CHF 385'000.00.		
Ansonsten lagen in der Berichts- und Vorperiode keine wesentliche ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Ereignisse vor.		
<b>4. Nettoauflösung stiller Reserven</b>		
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0.00	0.00

5. Eigene Anteile		
Anzahl eigener Anteile, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen an denen es beteiligt ist, hält.	403.00	298.00
Total nomineller Wert (nom. CHF 100.00)	29'900.00	29'800.00
Erwerb eigener Anteile (Anzahl)	1.00	298.00
Erwerb eigener Anteile, Durchschnittlicher Kaufpreis	100.00	100.00
Schenkung eigener Anteile (Anzahl)	104.00	0.00
Veräusserung eigener Anteile (Anzahl)	0.00	0.00
Veräusserung eigener Anteile, Durchschnittlicher Verkaufspreis	0.00	0.00

6. Sonstige Angaben		
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	17'030.53	127'327.70
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	65'211.90	60'401.30
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	18'324'000.00	19'263'000.00
<i>Buchwert Immobiler Sachanlagen</i>	<i>18'324'000.00</i>	<i>19'263'000.00</i>
<i>Grundpfandbelastung GKB/CS</i>	<i>22'300'000.00</i>	<i>22'300'000.00</i>
<i>Beanspruchung</i>	<i>11'375'000.00</i>	<i>11'915'000.00</i>

#### Verpflichtung aus dem Pachtvertrag für die Hotelliegenschaft Reine Victoria

Der Pachtvertrag wurde erneuert und dauert bis 30. September 2030. Der Pachtzins für die restliche Laufzeit beträgt vorübergehend CHF 1.4 Mio. p.a.

Nach Fertigstellung der Restrukturierung aller fünf Zimmer-Stockwerke erhöht sich der Pachtzins auf CHF 1.55 Mio. p.a.

7. Eventualverbindlichkeiten		
Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft in keinerlei Rechtsstreitigkeiten involviert.		

8. Anzahl Mitarbeiter		
Die Anzahl der Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt bei	162	153

9. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2018/2019 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		

10. Nahestehende Personen/Beteiligte		
Als nahestehende Parteien gelten die Mitglieder des Verwaltungsrates, die Geschäftsleitung und die Aktionäre der Laudinella AG. Per Bilanzstichtag sind die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Parteien ausgewiesen		

11. Stetigkeit in der Darstellung		
Die Darstellung der Jahresrechnung erfolgt im Berichtsjahr erstmals gemäss dem Schweizer Kontenrahmen für die Hotellerie und Gastronomie. Der Ausweis der Vorjahresangaben wurde bei Bedarf entsprechend angepasst.		

ANTRAG DES VERWALTUNGSRATES ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS	2018/2019	2017/2018
	01.10.2018 – 30.09.2019	01.10.2017 – 30.09.2018
	CHF	CHF
Bilanzverlust aus dem Vorjahr	-3'304'384.21	-3'389'305.73
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	95'148.37	84'921.52
<b>Bilanzverlust zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>-3'209'235.84</b>	<b>-3'304'384.21</b>
<b>Antrag an die Generalversammlung:</b>		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-	-
Zuweisung an die freien Gewinnreserven	-	-
Dividendenausschüttungen	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	-3'209'235.84	-3'304'384.21
<b>Total Bilanzgewinnverwendung</b>	<b>-3'209'235.84</b>	<b>-3'304'384.21</b>

## BERICHT REVISIONSSTELLE

**MITTNER & PARTNER**  
IN TREUEN HÄNDEN.

Bericht der Revisionsstelle  
zur eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der  
Laudinella AG  
7500 St. Moritz

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Laudinella AG, St. Moritz, für das am **30. September 2019** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 17. Januar 2019 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen 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 die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Mittner + Partner



Norbert Mittner  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Chur, 10. Januar 2020

LAUDINELLA AG

*St. Moritz*

Via Tegiatscha 17 CH-7500 St. Moritz  
T +41 81 836 00 00 F +41 81 836 00 01  
info@laudinella.ch www.laudinella.ch

