

LAUDINELLA AG

*St. Moritz*



# GESCHÄFTSBERICHT

## 2019 / 2020

## 3. GESCHÄFTSBERICHT 1. OKTOBER 2019 BIS 30. SEPTEMBER 2020

### 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*

Martin Berthod  
*St. Moritz, Mitglied*

Stefan Kessler  
*Jenins, Mitglied*

### GESCHÄFTSLEITUNG

Christoph Maximilian Schlatter  
*CEO*

Andrea Sandra Cologna  
*Direktorin Laudinella*

Myriam Schlatter  
*Direktorin Reine Victoria*

Revisionsstelle  
*Mittner + Partner, Treuhand Beratung*

## GESCHÄFTSBERICHT 2019/20

Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung	SEITE	4
Managementbericht	SEITE	5
Kurs- und Kulturprogramm	SEITE	8
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

### IMPRESSUM

Copyright Laudinella AG Nr. 03/2020

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



# 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 2019 bis 30. September 2020 zu informieren.

## VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DES DELEGIERTEN DES VERWALTUNGSRATES

Das Geschäftsjahr startete fulminant und fand Mitte März ein abruptes Ende mit Schliessung der gesamten Unternehmung. Diese verheerende Ausgangslage zwang uns zu weitreichenden Entscheidungen. Warum nicht den Bau der «Laudinella NOVA» sofort beginnen und die Periode ohne Gäste sinnvoll nutzen? In einer Rekordzeit von rund drei Monaten gelang es, den Ablauf des Um- und Neubauprojekts zu reorganisieren und dank der grossartigen Unterstützung der Beteiligten, allen voran Kanton, Gemeinde und Finanzpartner, aber auch Planer und Gewerke, Mitte Juni mit dem Rückbau des Verbindungstrakts zu beginnen. Das Ausweichquartier Reine Victoria kam voll zum Tragen. Der Gebäudeteil «Engadinerhof» und die Restaurants konnten während der Sommersaison in Betrieb bleiben. Zu Weihnachten war der Rohbau unter Dach, das Gebäude «Olympia Metropol» stand mit neuen Zimmern und Konferenzräumen bereit und die Energieversorgung war CO2-frei. Im April 2021 gehen die Bauarbeiten weiter, und zur Sommer-Hochsaison sollte die Phase 1 des Projektes «Laudinella NOVA» abgeschlossen sein.

Wir haben alle Entscheidungen nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und laden Sie ein, diesen Sommer einen Augenschein zu nehmen. Von grosser Bedeutung ist für uns auch das Wiederaufleben des Kulturprogramms, sobald die Lage und Planungssicherheit dies zulassen.

Das Fundament der «Laudinella NOVA» ist gelegt, und wir sind überzeugt, mit unserem Unternehmen einer vielversprechenden Zukunft entgegensehen. Wir danken für Ihr andauerndes Vertrauen.



Riet Ganzoni  
Präsident des Verwaltungsrates



Felix Schlatter  
Delegierter des Verwaltungsrates

# MANAGEMENTBERICHT

Ein herausforderndes Geschäftsjahr liegt hinter uns. Die Wintersaison wurde durch den Covid-19-bedingten Lockdown Mitte März abrupt beendet. Nach einem umsatzstarken Februar, der kurzfristigen Absage des Engadiner Skimarathons und den verordneten Schutzmassnahmen des Bundes musste der Hotelbetrieb spontan auf ein Minimum heruntergefahren werden. Trotzdem blieb das Hotel Laudinella seiner Positionierung als Ganzjahresbetrieb treu. Während des Lockdowns war eine Etage ständig bezugsbereit und der Laudinella Delivery Service lieferte Speisen im Oberengadin aus.

Die Buchungen der internationalen Gäste, welche das Laudinella und vor allem das Reine Victoria bevorzugt in den Frühlingsmonaten besuchen, blieben vollständig aus. Diese Situation setzte sich aufgrund der weltweiten Reiserestriktionen auch während der Sommermonate fort.

Diese ausserordentliche Lage bewog Management und Verwaltungsrat, das Bauvorhaben «Laudinella NOVA» unverzüglich zu starten. Der Entscheid zum Baubeginn wurde im April getroffen, und bereits Ende Mai begannen die Rückbauarbeiten. Planer und ausführende Firmen meisterten diese zeitliche Herkulesaufgabe bestens.

Das Hotel Reine Victoria etablierte sich kurzfristig im Sommer erfolgreich am Schweizer Reisemarkt. Bis weit in den September hinein war der Buchungsstand erfreulich. Im Laudinella blieben sogar während der Bauarbeiten an dem Mitteltrakt durchgehend 70 Zimmer und die Pizzeria Caruso in Betrieb.

Das gesamte Laudinella-Team sowie alle am Umbauprojekt beteiligten Firmen zeichneten sich durch eine enorme Flexibilität aus. Dafür danken wir herzlich.

## Hotel Laudinella

### RÜCKBLICK. DAS GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

Die Pandemie überschattete den grössten Teil des Geschäftsjahres. Ein Vergleich der Umsatzzahlen zu den Vorjahren ist deshalb nicht besonders aussagekräftig.

Die EBITDA-Marge der Laudinella AG lag bei 5,7%. Während des Rekordjahres 2018/19 konnten 8,7% erreicht werden.

Dank der Auszahlung unserer Pandemieversicherung und Rückstellungen bei der Arbeitgeberbeitragsreserve konnte ein ausserordentlicher Ertrag von CHF 880'841.45 verbucht werden.

Die gute Wintersaison bis Mitte März und konsequente Kosteneinsparungen führten erfreulicherweise auch in diesem Geschäftsjahr zu einem Gewinn.

### REALISATION PROJEKTE

Das vergangene und das aktuelle Geschäftsjahr sind geprägt vom Umbauprojekt «Laudinella NOVA». Mit der Investitionssumme von CHF 18.3 Mio wird der Gebäudeteil «Metropol» komplett saniert, der Mitteltrakt mit den Bereichen Anlieferung, technische Anlagen, Lager, Mitarbeiterbereiche, Eingangsbereich, Rezeption und Lobby wird neu erstellt. Auch die Räume für den Bereich Kultur werden renoviert und durch weitere flexibel nutzbare Flächen ergänzt. Im Sommer 2021 soll die erste Bauphase abgeschlossen sein. Wir sind überzeugt, dass damit das Fundament für eine erfolgreiche Zukunft der Laudinella AG erstellt wird.

### HOTEL & RESTAURANT CORVATSCH

Die Besitzerfamilie Aerni, welche das Hotel und Restaurant Corvatsch seit Jahrzehnten führt, suchte eine Nachfolgeregelung. Um diese bewarb sich die Laudinella AG und erhielt den Zuschlag, für drei Jahre mit Option auf weitere sechs Jahre. Dieser Betrieb, rund 200 Meter entfernt gelegen, ergänzt das Laudinella-Universum ideal. Das Restaurant besticht mit seiner Swissness und ist gut eingeführt bei Gästen und Einheimischen. Im Hotel kompensieren die 30 Zimmer die durch den Umbau wegfallenden Standardzimmer im Mitteltrakt des Laudinella. Mit der Pacht dieses Betriebs wird die Positionierung der Laudinella AG für die Zukunft gestärkt.

## AUSBLICK

### VORAUSSICHTLICHE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Das neue Geschäftsjahr wird über einen gewissen Zeitraum hinweg von den Restriktionen der Corona-Pandemie beeinträchtigt sein. Dies betrifft vor allem den wichtigen Bereich Essen & Trinken. Umso mehr freuen wir uns darauf, im Sommer 2021 mit der «Laudinella NOVA» betrieblich durchzustarten.

### GEPLANTES PROJEKT

Der Markenauftritt aller drei Hotels im Projekt «Laudinella NOVA» wird durch ein überarbeitetes Logo und ein neues Farbkonzept sichtbar werden. Damit wird eine erhöhte visuelle Aufmerksamkeit auf dem Markt hergestellt.

## Hotel Reine Victoria

### RÜCKBLICK. DAS GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

Das Reine Victoria konnte während der Bauphase der «Laudinella NOVA» im Sommer sein Potential voll ausschöpfen. Dieser Betrieb verhalf der Laudinella AG in der schwierigen Zeit der Pandemie zu erfreulichen Umsatzzahlen.

Als glanzvoller Veranstaltungsort fungierte das Hotel im Juli und August für das «Festival da Jazz». Die Organisatoren verlegten ihre Bühne vom Hauptsitz Dracula Club in den Theatersaal des Reine Victoria. Die Zusammenarbeit mit allen Beteiligten des Festivals funktionierte einwandfrei.

## AUSBLICK

### VORAUSSICHTLICHE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Dem Verwaltungsrat der Laudinella AG gelang es, den Pachtvertrag für das Hotel Reine Victoria um weitere zehn Jahre zu verlängern. Ein Teil dieser neuen Abmachung ist die Renovierung aller Hotelzimmer durch die Besitzer. Diese Arbeiten begannen im Herbst 2020. Pro Jahr wird eine Etage erneuert. Die ersten 30 renovierten Zimmer erfreuen sich unter dem Namen «Bel Etage» bereits grosser Beliebtheit bei unseren Gästen. Die neue Ausstattung der Zimmer sichert dem Haus den 4-Sterne-Status und stärkt die Positionierung des Hotels am St. Moritzer Tourismusmarkt.



## DANK

In diesem speziellen Jahr möchte ich mich vor allem bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken. Jeden Tag geben sie ihr Bestes, den gesamten Betrieb in dieser herausfordernden Situation mit ihrem Können und Wissen, ihrer Loyalität und Flexibilität zu unterstützen. Sie alle tragen dazu bei, dass unsere Gäste schöne und erholsame Ferien geniessen können.

Ebenso möchte ich Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das entgegengebrachte Vertrauen danken. Ihr guter Wille stärkt die Laudinella AG und ist ein entscheidender Beitrag zur Entwicklung der Unternehmung. Gemeinsam mit Ihnen schauen wir zuversichtlich in die Zukunft.

Christoph Maximilian Schlatter  
CEO Hotel Laudinella und Hotel Reine Victoria



# KURS- UND KULTURPROGRAMM

Laudinella-Kurse in den Sparten Musik, kreatives Schreiben, Körper & Geist, klassische Malerei, Fotografie, Philosophie und Tanz waren auch in diesem Jahr sehr gefragt. Leider mussten wir wegen der Covid-19-Pandemie zahlreiche Kurse stornieren. Einige konnten jedoch mit der jeweils erlaubten Teilnehmerzahl und den entsprechenden Schutzmassnahmen durchgeführt werden. Das Bedürfnis nach «Ferien mit Inhalten» verstärkte sich in diesen Zeiten der zunehmenden sozialen Distanz.

Für Einheimische und Gäste bietet das Laudinella-Kulturprogramm mit Klassik- und Jazz-Konzerten und Lesungen mit bekannten Autorinnen und Autoren das ganze Jahr über ein attraktives Kulturangebot. Nicht wegzudenken sind mittlerweile die kulturhistorischen Themenabende in Zusammenarbeit mit dem Verein und Institut Kulturforschung Graubünden mit den Reihen «Kultur forscht» und «Das Engadin leben – Menschen erzählen ihre persönliche Geschichte aus diesem Hochtal».

Als Highlights sind vor allem die Klavierrecitals von Konstantin Scherbakov zu Ludwig van Beethovens 250. Geburtstag – der Weltklassepianist spielte alle 32 Klaviersonaten in acht Konzerten – und die Gastspiele der Kammerphilharmonie Graubünden zu nennen. Die Kammerphilharmonie feierte mit «Pool Position» und dem «Gesellschafts-Tenor Leo Wundergut & The Jet-Set Singers» ihr 30-Jahre-Jubiläum und begleitete live die beiden Filme «A Dog's Life» und «Shoulder Arms» von Charlie Chaplin. Weitere Höhepunkte waren der erste Auftritt von Mike Müller in St. Moritz mit seinem Soloprogramm «Heute Gemeindeversammlung» und die Lesungen von Klaus Merz aus seinem Buch «firma», musikalisch kongenial begleitet von Rudolf Lutz am Flügel, sowie von Arno Camenisch aus seinem neuen Roman «Goldene Jahre».

Das «Festival da Jazz» war während der gesamten Spielzeit im Theatersaal des Reine Victoria zu Gast. Hier gab es ausreichend Raum, um das Publikum mit dem nötigen Abstand zu platzieren; in diesem Jahr wurden vor allem Schweizer Jazzgrößen präsentiert. Grosse Freude bereitete uns auch, im September 2020 Gastgeberhotel der Jubiläumsveranstaltungen «Ein Engadiner singt sich um die Welt» zu Vico Torrianis 100. Geburtstag gewesen zu sein.

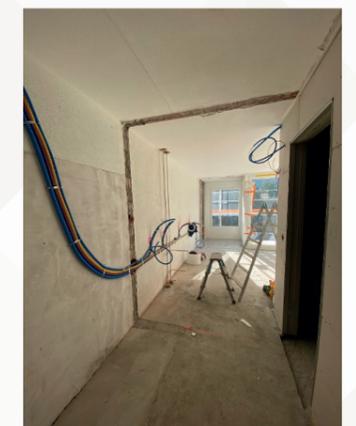
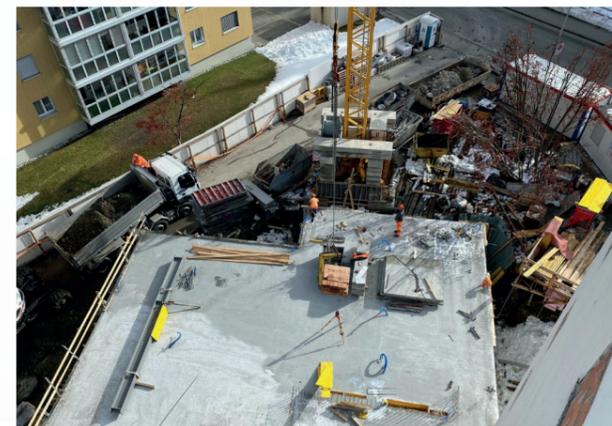
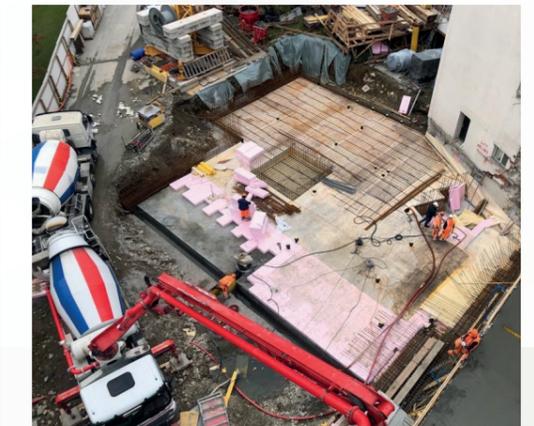
Den einheimischen Orchestern und Chören, der Musikschule Oberengadin und vielen anderen Kulturveranstaltern stehen das Laudinella und das Reine Victoria mit ihren Sälen offen. Das Laudinella-Kulturbüro unterstützt die Organisation ihrer Konzerte.

Erneut hat sich die Laudinella AG als kulturelle Drehscheibe in St. Moritz erwiesen, die einem grossen Publikum berührende und bewegende Veranstaltungen bietet.

Vera Kaiser  
Vizedirektorin Kultur und Marketing



# IMPRESSIONEN UMBAU



# BILANZ

	REF.	30.09.2020		30.09.2019	
	ANHANG	CHF	%	CHF	%
<b>Umlaufvermögen</b>					
Flüssige Mittel		3'822'345.55	14.4	2'207'799.35	9.9
Forderungen aus Lief. und Leistungen		422'373.43	1.6	861'561.03	3.8
Übrige kurzfristige Forderungen		267'386.49	1.0	10'072.07	0.0
Warenvorräte	2.1	140'513.84	0.5	164'296.40	0.7
Hilfs- und Verbrauchsmaterial	2.1	116'631.96	0.4	159'326.43	0.7
Aktive Rechnungsabgrenzung		709'974.95	2.7	650'000.00	2.9
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>5'479'226.22</b>	<b>20.6</b>	<b>4'053'055.28</b>	<b>18.1</b>
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	2.5	21'083'422.00	79.4	18'355'602.00	81.9
Immaterielles Anlagevermögen		2'627'000.00	9.9	2'627'000.00	11.7
W.B. Immaterielles Anlagevermögen		-2'627'000.00	-9.9	-2'627'000.00	-11.7
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>21'083'422.00</b>	<b>79.4</b>	<b>18'355'602.00</b>	<b>81.9</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>26'562'648.22</b>	<b>100.0</b>	<b>22'408'657.28</b>	<b>100.0</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>					
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen		3'322'388.60	12.5	2'150'697.24	9.6
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		-	-	540'000.00	2.4
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		442'156.90	1.7	686'668.63	3.1
Passive Rechnungsabgrenzung		326'808.20	1.2	457'684.50	2.0
Kurzfristige Rückstellungen	2.2	-	-	760'000.00	3.4
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'091'353.70</b>	<b>15.4</b>	<b>4'595'050.37</b>	<b>20.5</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital und Rückstellungen</b>					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		11'470'000.00	43.2	10'835'000.00	48.4
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten und Organen		2'894'000.00	10.9	3'137'000.00	14.0
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritte		1'070'500.00	4.0	1'070'500.00	4.8
Langfristige Rückstellungen	2.4	294'000.00	1.1	389'000.00	1.7
<b>Total langfristiges Fremdkapital und Rückstellungen</b>		<b>15'728'500.00</b>	<b>59.2</b>	<b>15'431'500.00</b>	<b>68.9</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Aktienkapital		5'838'300.00	22.0	1'555'000.00	6.9
Gesetzliche Kapitalreserve		594'242.75	2.2	594'242.75	2.7
Gesetzliche Gewinnreserve		12'000.00	0.0	12'000.00	0.1
Aufwertungsreserve	2.5	3'460'000.00	13.0	3'460'000.00	15.4
Gewinn- und Verlustvortrag		-3'209'235.84	-12.1	-3'304'384.21	-14.7
Jahresgewinn/Jahresverlust		77'087.61	0.3	95'148.37	0.4
Eigene Aktien	5.0	-29'600.00	-0.1	-29'900.00	-0.1
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>6'742'794.52</b>	<b>25.4</b>	<b>2'382'106.91</b>	<b>10.6</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>26'562'648.22</b>	<b>100.0</b>	<b>22'408'657.28</b>	<b>100.0</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

	REF.	2019/2020		2018/2019	
		ANHANG	CHF	%	CHF
<b>GESAMTERTRAG</b>					
Beherbergung		8'659'801.40	46.9	11'842'449.82	48.5
Restauration		8'168'662.84	44.2	10'852'863.49	44.4
SPA		105'773.90	0.6	139'546.90	0.6
Kultur		83'893.43	0.5	-	n/a
Ertrag Nebenleistungen		1'204'278.80	6.5	1'315'968.34	5.4
Mietertrag und übrige Einnahmen		251'954.31	1.4	291'273.63	1.2
<b>DIREKTER AUFWAND</b>		<b>-12'495'414.24</b>	<b>-67.6</b>	<b>-16'359'724.77</b>	<b>-66.9</b>
Beherbergung		-3'222'507.33	-17.4	-4'232'169.26	-17.3
<i>Personalaufwand Beherbergung</i>		-2'306'174.48	-12.5	-2'900'607.60	-11.9
<i>Direkter Betriebsaufwand Beherbergung</i>		-916'332.85	-5.0	-1'331'561.66	-5.4
Restauration		-7'533'318.55	-40.8	-10'021'019.99	-41.0
<i>Warenaufwand Restauration</i>		-2'545'123.73	-13.8	-3'535'568.91	-14.5
<i>Personalaufwand Restauration</i>		-4'697'666.00	-25.4	-5'848'225.86	-23.9
<i>Direkter Betriebsaufwand Restauration</i>		-290'528.82	-1.6	-637'225.22	-2.6
SPA		-130'188.74	-0.7	-157'598.42	-0.6
<i>Warenaufwand SPA</i>		-515.65	-0.0	-405.00	-0.0
<i>Personalaufwand SPA</i>		-122'079.84	-0.7	-152'433.79	-0.6
<i>Direkter Betriebsaufwand SPA</i>		-7'593.25	-0.0	-4'759.63	-0.0
Kultur		-327'419.12	-1.8	-334'910.81	-1.4
<i>Personalaufwand Kultur</i>		-184'929.91	-1.0	-222'880.45	-0.9
<i>Direkter Betriebsaufwand Kultur</i>		-142'489.21	-0.8	-112'030.36	-0.5
Nebenleistungen		-1'281'980.50	-6.9	-1'614'026.29	-6.6
<i>Warenaufwand Nebenleistungen</i>		-	n/a	-3'567.18	-0.0
<i>Personalaufwand Nebenleistungen</i>		-13'685.20	-0.1	-28'038.87	-0.1
<i>Direkter Betriebsaufwand Nebenleistungen</i>		-1'268'295.30	-6.9	-1'582'420.24	-6.5
<b>BRUTTO BETRIEBSERFOLG (GOI)</b>		<b>5'978'950.44</b>	<b>32.4</b>	<b>8'082'377.41</b>	<b>33.1</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>					
Verwaltungsaufwand		-914'668.74	-5.0	-1'368'943.16	-5.6
<i>Personalaufwand Verwaltung</i>		-302'466.15	-1.6	-685'886.29	-2.8
<i>Direkter Betriebsaufwand Verwaltung</i>		-612'202.59	-3.3	-683'056.87	-2.8
Marketingaufwand		-344'874.05	-1.9	-495'218.61	-2.0
<i>Personalaufwand Marketing</i>		-85'755.41	-0.5	-184'761.05	-0.8
<i>Direkter Betriebsaufwand Marketing</i>		-259'118.64	-1.4	-310'457.56	-1.3
Unterhaltsaufwand		-915'421.51	-5.0	-1'408'470.63	-5.8
<i>Personalaufwand Unterhalt</i>		-254'794.30	-1.4	-469'041.39	-1.9
<i>Direkter Betriebsaufwand Unterhalt</i>		-660'627.21	-3.6	-939'429.24	-3.8
Energie und Entsorgung		-765'335.83	-4.1	-968'831.29	-4.0
<b>BRUTTO BETRIEBSGEWINN (GOP)</b>		<b>3'038'650.31</b>	<b>16.4</b>	<b>3'840'913.72</b>	<b>15.7</b>
<b>Übriger Aufwand</b>					
Übriger Aufwand	2.4	-88'034.94	-0.5	-163'258.33	-0.7
Management Fees		-394'791.15	-2.1	-	n/a
<b>INCOME BEFORE FIXED CHARGES</b>		<b>2'555'824.22</b>	<b>13.8</b>	<b>3'677'655.39</b>	<b>15.0</b>
<b>MIETEN, LEASING, LIEGENSCHAFTS- UND VERSICHERUNGSaufwand</b>					
Mieten und Leasing		-1'458'372.96	-7.9	-1'501'640.62	-6.1
Versicherungsaufwand		-45'373.30	-0.2	-44'530.35	-0.2
<b>EBITDA</b>		<b>1'052'077.96</b>	<b>5.7</b>	<b>2'131'484.42</b>	<b>8.7</b>
<b>VERÄUSSERUNGserfolg ANLAGE-VERMÖGEN, ABSCHREIBUNGEN</b>					
Ausserordentlicher Aufwand	2.2/3.	-	n/a	-760'000.00	-3.1
Ausserordentlicher Ertrag	3.	880'841.45	4.8	21'067.10	0.1
Abschreibungen auf Sachanlagen		-1'528'712.10	-8.3	-963'400.00	-3.9
<b>EBIT</b>		<b>404'207.31</b>	<b>2.2</b>	<b>429'151.52</b>	<b>1.8</b>
<b>FINANZAUFWAND, STEUERN</b>					
Finanzaufwand		-281'810.00	-1.5	-306'857.25	-1.3
Finanzertrag		43.30	0.0	165.10	0.0
Steuern		-45'353.00	-0.2	-27'311.00	-0.1
<b>UNTERNEHMUNGSGEWINN</b>		<b>77'087.61</b>	<b>0.4</b>	<b>95'148.37</b>	<b>0.4</b>

## GELDFLUSS

	2019/2020	2018/2019
	01.10.2019 – 30.09.2020	01.10.2018 – 30.09.2019
	CHF	CHF
Jahresergebnis 2019/2020	77'087.61	95'148.37
Abschreibungen auf Sachanlagen	1'528'712.10	963'400.00
Veränderung Rückstellungen (inkl. Delkrederer/Warenlagerreserve)	-954'790.00	951'390.00
<b>CASHFLOW NUV</b>	<b>651'009.71</b>	<b>2'009'938.37</b>
Veränd. Forderungen aus LuL	505'187.60	-146'936.63
Veränd. übrige kurzfr. Forderungen ggü. Dritten	-257'314.42	94'488.47
Veränd. Warenvorräte	100'267.03	-94'766.07
Veränd. Aktive Rechnungsabgrenzung	-59'974.95	-587'050.25
Veränd. kurzfr. Verbindlichkeiten aus LuL	1'171'691.36	1'361'119.31
Veränd. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-244'511.73	-415'216.09
Veränd. Passive Rechnungsabgrenzung	-130'876.30	-63'365.70
<b>BETRIEBLICHER CASHFLOW</b>	<b>1'735'478.30</b>	<b>2'158'211.41</b>
Nettoinvestitionen immobile Sachanlagen	-4'256'532.10	-
<b>CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-4'256'532.10</b>	<b>-</b>
Veränd. langfr. verzinsliche Bankverbindlichkeiten	95'000.00	-540'000.00
Veränd. langfr. Verz. Verbindlichkeiten ggü. Dritte	-	-140'000.00
Veränd. langfr. Verz. Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten und Organen	-243'000.00	-525'000.00
Veränd. Bestand eigene Aktien	300.00	-100.00
Liberierung Aktienkapital	4'283'300.00	-
<b>CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>4'135'600.00</b>	<b>-1'205'100.00</b>
<b>NETTOVERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>1'614'546.20</b>	<b>953'111.41</b>
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	2'207'799.35	1'254'687.94
Nettoveränderung Fonds flüssige Mittel	1'614'546.20	953'111.41
<b>Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr</b>	<b>3'822'345.55</b>	<b>2'207'799.35</b>
<b>Nachweis flüssige Mittel:</b>		
Flüssige Mittel gem. Bilanz	3'822'345.55	2'207'799.35
	<b>3'822'345.55</b>	<b>2'207'799.35</b>



## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2019/2020	2018/2019
	01.10.2019 – 30.09.2020	01.10.2018 – 30.09.2019
	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	210'013.84	246'396.40
Vorräte Betriebsmaterial	119'391.96	124'083.43
Vorräte Heizöl	55'340.00	114'533.00
Pauschale Wertberichtigung	-127'600.00	-161'390.00
	<b>257'145.80</b>	<b>323'622.83</b>
<b>2.2 Kurzfristige Rückstellungen BVG für Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)</b>		
Rückstellungen für Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)	0.00	760'000.00
	<b>0.00</b>	<b>760'000.00</b>
<b>2.3 Bestand Arbeitgeberbeitragsreserven</b>		
Bestand Anfangs des Geschäftsjahres	0.00	0.00
Verwendungen (Geschäftsjahr 2019/2020)	-372'439.85	0.00
Einzahlungen	760'000.00	0.00
Verzinsungen	0.00	0.00
Bestand Ende des Geschäftsjahres	387'560.15	0.00
<b>2.4 Rückstellungen für Grossreparaturen</b>		
Rückstellungen für Reparaturen/Renovationen	294'000.00	189'000.00
Rückstellungen Laudinella Nova	0.00	200'000.00
	<b>294'000.00</b>	<b>389'000.00</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>		
Die Auflösung der Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR) im Umfang von CHF 372'439.85 sowie Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen in der Höhe von CHF 79'917.00. Zudem figurieren in dieser Position verschiedene Versicherungsschadenfalls-Gutschriften in der Gesamtsumme von CHF 428'484.60.		
<b>Der ausserordentliche Ertrag in der Vorperiode betrifft:</b>		
Eine Gutschrift von einer Sachversicherung für einen Schadenersatz aus einer Betriebsunterbrechung sowie ein Förderbeitrag.		
<b>Der ausserordentliche Aufwand im Berichtsjahr betrifft:</b>		
n/a		
<b>Der ausserordentliche Aufwand in der Vorperiode betrifft:</b>		
Die Rückstellung für die Arbeitgeberbeitragsreserven im Umfang von CHF 760'000.00.		
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.	428.00	403.00
Total nomineller Wert (nom. CHF 100.00) / Buchwert	29'600.00	29'900.00
Erwerb eigener Anteile (Anzahl)	6.00	1.00
Erwerb eigener Anteile, Durchschnittlicher Kaufpreis	100.00	100.00
Schenkung eigener Anteile (Anzahl)	28.00	104.00
Veräusserung eigener Anteile (Anzahl)	-9.00	0.00
Veräusserung eigener Anteile, Durchschnittlicher Verkaufspreis	100.00	0.00

6. Sonstige Angaben		
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	10'657.20	17'030.53
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0.00	65'211.90
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	21'065'560.00	18'324'000.00
<i>Buchwert Immobiler Sachanlagen</i>	<i>21'065'560.00</i>	<i>18'324'000.00</i>
<i>Grundpfandbelastung GKB</i>	<i>22'300'000.00</i>	<i>22'300'000.00</i>
<i>Beanspruchung</i>	<i>10'970'000.00</i>	<i>11'375'000.00</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	152	162

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 2019/2020 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. Sonstige Angaben		
Zur Liquiditätssicherung hat die Laudinella AG einen verbürgten COVID-19-Kredit von total TCHF 500 in Anspruch genommen. Die Zinskonditionen können jeweils per 31. März, erstmals per 31. März 2021 aufgrund der Vorgaben des Eidg. Finanzdepartements an die Marktentwicklungen angepasst werden. Für die Dauer der Inanspruchnahme des COVID-19-Kredits kann das Unternehmen lediglich Ersatzinvestitionen ins Anlagevermögen tätigen, darf keine Dividende und Tantiemen ausschütten und keine Rückzahlung von Kapitaleinlagen vornehmen. Zudem bestehen weitere Restriktionen betreffend die Gewährung und Ablösung von Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften und Eigentümern.		

ANTRAG DES VERTWALTUNGSRATES ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS	2019/2020	2018/2019
	01.10.2019 – 30.09.2020	01.10.2018 – 30.09.2019
	CHF	CHF
Bilanzverlust aus dem Vorjahr	-3'209'235.84	-3'304'384.21
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	77'087.61	95'148.37
<b>Bilanzverlust zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>-3'132'148.23</b>	<b>-3'209'235.84</b>
<b>Antrag an die Generalversammlung:</b>		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-	-
Zuweisung an die freien Gewinnreserven	-	-
Dividendenausschüttungen	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	-3'132'148.23	-3'209'235.84
<b>Total Bilanzgewinnverwendung</b>	<b>-3'132'148.23</b>	<b>-3'209'235.84</b>

# BERICHT REVISIONSSTELLE



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 2020** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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, 24. Dezember 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

