

GESCHÄFTS BERICHT

2020 / 2021



LAUDINELLA
HOTEL GROUP

Inhalt

Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung	4
Managementbericht	5
Hotel Laudinella	6
Hotel Reine Victoria	8
Hotel Corvatsch	10
Laudinella Hotel Group	12
Kurs- und Kulturprogramm	14
Bilanz	17
Erfolgsrechnung	18
Geldflussrechnung	20
Anhang zur Jahresrechnung	21
Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses	23
Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung	24



Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre
Liebe Freunde der Laudinella AG

Wir freuen uns, Sie nachstehend über das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021 zu informieren.

VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DELEGIERTEN DES VERWALTUNGSRATS

Auch das Geschäftsjahr 2020/2021 blieb unter dem Eindruck der Covid-Massnahmen herausfordernd. Nach einem äusserst hoffnungsvollen Start in die Wintersaison bescherten uns die im Spätherbst erneut auferlegten bundesrätlichen Massnahmen und die damit einhergehenden Verunsicherungen der Gäste eine der schwächsten Wintersaisons der letzten Jahre. Gleichwohl konnten wir das Geschäftsjahr unter der Führung unseres stets initiativen und reaktiven Managements, unseres auch in schwierigen Zeiten hoch motivierten Teams und nicht zuletzt auch dank der vom Kanton gewährten Unterstützungen mit einem blauen Auge abschliessen.

Bewährt hat sich der Entscheid, die operativ schwierige Zeit zu nutzen, um das Projekt Laudinella NOVA mit voller Kraft voranzutreiben. Die Wintersaison 2021/2022 konnte so am 9. Dezember 2021 mit dem von Grund auf neu erstellten zentralen Verbindungsbau, der die Gebäudeteile Engadinerhof, Metropol und Konzertsaal zusammenführt, mit komplett erneuertem rückwärtigen Bereich, mit neuen Konferenzräumen und mit einer neu positionierten Recéption mit weitläufiger Lobby und Bar eröffnet werden. Das Eröffnungskonzert des Luzerner Sinfonieorchesters unter der Leitung von Nil Venditti fand in dem umfassend renovierten Konzertsaal, der Brigitte & Henri B. Meier Concert Hall, statt.

Der Blick bleibt nach vorn gerichtet, und er bleibt optimistisch. Im Wissen darum, dass die externen Faktoren unberechenbar bleiben, sind wir davon überzeugt, dass wir gerade jetzt mit der betrieblichen und baulichen Weiterentwicklung unserer Hotels eine solide Grundlage für eine erfolgreiche Zukunft legen. Wir danken für Ihr andauerndes Vertrauen.



Riet Ganzoni
Präsident des Verwaltungsrats



Felix Schlatter
Delegierter des Verwaltungsrats

Managementbericht

Das letzte Geschäftsjahr stand ganz unter dem Zeichen der COVID-19-Pandemie. Dabei war die Laudinella Hotel Group mit ihren drei Hotels voller Zuversicht in die Wintersaison 2020/21 gestartet, noch zu Beginn Dezember waren die Buchungen rekordverdächtig. Wenige Tage später erfolgte allerdings ein erneuter Teillockdown, der das wichtige Weihnacht- und Silvestergeschäft massiv einschränkte. Wir durften unsere Restaurants nur noch für Hotelgäste öffnen, was in unserem Fall bei einem Anteil von üblicherweise 70% externen Gästen schwer zu Buche schlägt. Die Einschränkungen blieben bis in den Januar hinein bestehen, sie haben viele Gäste vom Reisen abgehalten.

Die pandemiebedingten Unsicherheiten für Gäste und die monatelangen Einschränkungen des Hotelbetriebs haben in der Summe dazu geführt, dass die Laudinella Hotel Group eine der schwächsten Wintersaisons der letzten zwanzig Jahre auszuweisen hat. Die Absage des Ski-Marathons im März bestätigte das schwierige Bild der Gesamtsituation. Aufgrund dieser Umstände entschlossen wir uns, das Hotel & Restaurant Corvatsch bis Ende März geschlossen zu halten. Was möglich gewesen wäre, konnte man im

Laudinella sehen: Als Ende Januar die Lockdown-Massnahmen gelockert wurden, verzeichnete das Hotel umgehend einen starken Februar.

Aufgrund des Umsatzrückgangs von über 40% wurden uns erfreulicherweise Härtefallgelder zugesprochen. Des Weiteren wurde auch Kurzarbeitergeld ausgezahlt, was viele Jahresstellen sicherte und dem Management kurzfristig Sicherheit gab.

In dem Bewusstsein, dass die Hotels operativ vom Geschehen der Pandemie abhängig sein würden und dies auch nicht durch Sales- oder Marketing-Aktionen aufgefangen werden kann, lag unser Fokus voll auf dem Projekt Laudinella NOVA. Unsere ganze Kraft konzentrierte sich auf die Durchführung der Bauarbeiten. Durch den Spagat, während der Bauarbeiten zugleich operativ tätig zu sein, konnten die entstehenden Kosten reduziert werden; diese Situation stellte unser Mitarbeiterteam vor grosse Herausforderungen. Daher geht unser Dank an dieser Stelle nicht nur an die Baumannschaft, sondern vor allem auch an unsere Mitarbeiter*innen für deren unerlässliche Unterstützung.



Hotel Laudinella.

Rückblick.

Das Geschäftsjahr in Zahlen

Das Hotel Laudinella schaut auf ein durchwachsendes Geschäftsjahr zurück. Es konnte ein guter Februar verzeichnet werden, und auch die Monate Juli und August waren gut gebucht, dazwischen jedoch kam es zu Lücken, die nicht auszugleichen waren. Das für uns wichtige Gruppengeschäft entfiel komplett. Zudem wurde für einige wenige Monate (Frühling bis Anfang Juli) das Hotel geschlossen, um besser bauen zu können. Während des gesamten Jahres stand lediglich eine reduzierte Anzahl Zimmer zur Verfügung. Durch den Abriss des Mitteltraktes und aufgrund der Baueinschränkungen konnten im Winter lediglich 135 Zimmer und im Sommer nur 65 Zimmer vermietet werden, gegenüber 204 Zimmern im Vorjahr. Die Baumassnahmen wirkten sich auch auf den Durchschnittspreis aus, der über das ganze Jahr gesehen rund 12 Franken niedriger lag. Die geringere Anzahl Zimmer spiegelt sich im RevPAR (Revenue per available room) wider, welcher um ganze 27 Franken schrumpfte. Somit weist das Hotel Laudinella einen Verlust auf Stufe EBITDA aus von -16,2%.

Ausblick

Der Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021/22 ist optimistisch. Wir budgetieren ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr, wissen allerdings, dass die Zielerreichung von vielen Faktoren abhängt, vor allem vom Verlauf der Pandemie. Wir hoffen, dass sich unsere Gäste wieder sicher fühlen können zu reisen und dass es uns möglich sein wird, frei zu wirtschaften bei nur geringen oder möglichst ganz ohne Einschränkungen. Der Winter sieht sehr gut aus, die Buchungen von Ende Januar bis Mitte April gestalten sich ausgesprochen stabil. Ein grosser Unsicherheitsfaktor bleiben die Reisen aus Übersee, die bei uns in Vorjahren ca. 20% der Buchungen ausgemacht haben. Momentan ist nicht abzusehen, wie sich dieser Bereich entwickeln wird.

In jedem Fall kann davon ausgegangen werden, dass sich unsere Investitionen im nächsten Geschäftsjahr auch im Preis positiv widerspiegeln sollten.

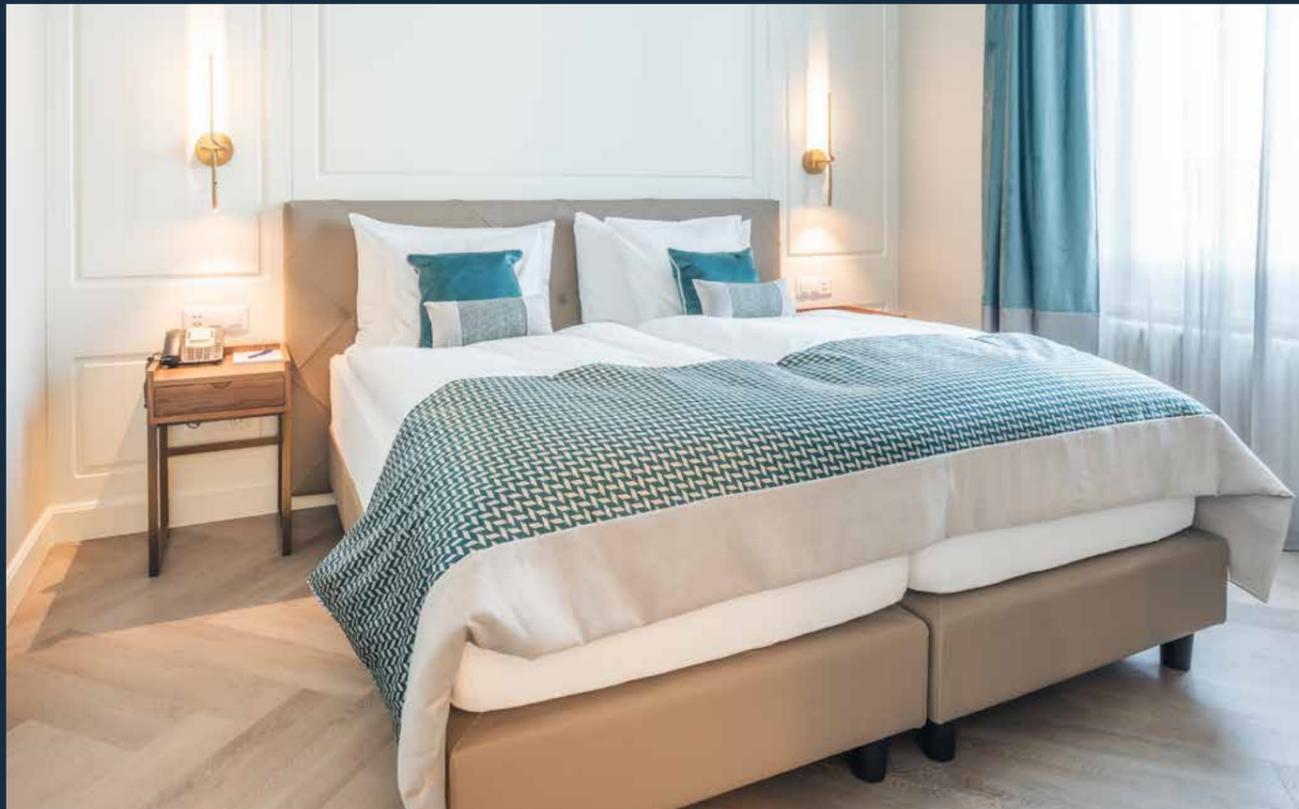
REALISATION PROJEKTE

Das Projekt Laudinella NOVA ist in die letzte Bauphase eingetreten und wird bald abgeschlossen; es lässt die Laudinella in neuem Glanz erstrahlen. Besonders erfreulich ist, dass nicht nur die Gastseite Investitionen erfahren hat, sondern auch massiv in die Mitarbeiterbereiche investiert wurde. So konnten neben Lingerie, Werkstatt und Rüsterei für die Küche ein neues Mitarbeiter-Restaurant, ein Gym und eine Lounge für unsere Mitarbeiter*innen realisiert werden. Auch Umkleieräume, Duschen und WC wurden neu erstellt. In einer Zeit, in der es schwierig ist, gute Mitarbeiter*innen zu bekommen, sind solche Investitionen von unschätzbarem Wert. Um auch ökologisch ein Zeichen zu setzen, wurde die Haustechnik erneuert und die gesamte Laudinella wird nun CO2-neutral durch St. Moritz Energie mit Wärme aus dem See geheizt. Dies ist ein wichtiges Zeichen für die Zukunft. Wir sind ausgesprochen erfreut, dass für den Konzertsaal, der seit Kurzem ebenfalls in neuem Glanz erstrahlt, ein Mäzen gefunden werden konnte. Der Saal ist nun nach dem Gönnerhepaar benannt: Brigitte & Henri B. Meier Concert Hall. Parallel zu der Investition in den Konzertsaal, wurde die für die Laudinella wichtige Kulturarbeit in eine unabhängige und neugegründete Stiftung übertragen, die Kulturstiftung St. Moritz. Damit ist der Bereich Kultur in der Laudinella für die nächsten Jahre gesichert.

ECHT NATÜRLICH



ECHT GESCHICHTS TRÄCHTIG



Hotel Reine Victoria.

Rückblick.

Das Geschäftsjahr in Zahlen

Auch in diesem Jahr war das Reine Victoria eine wichtige Stütze innerhalb der Laudinella Hotel Group. Es diente nicht nur als Ausweichquartier während der Bauphase, analog zum Vorjahr, sondern bildet mit seiner barocken Architektur nach wie vor die perfekte Ergänzung zur Laudinella. Das spiegelt sich auch in den Zahlen. Es ist gelungen, im Hotel Reine Victoria auch in Pandemiezeiten einen Gewinn auf Stufe EBITDA von 5,9% auszuweisen, was einem Unternehmensgewinn von CHF 283'393.26 entspricht.

Ausblick

Vor der Pandemie wurde das Reine Victoria erfolgreich auf dem Gruppenmarkt positioniert. Da Gruppenreisen nun ausbleiben, wird eine flexible Anpassung der Positionierung notwendig. Das bisherige Gruppengeschäft bedeutete, dass das Reine Victoria im Frühling grösstenteils geöffnet war, was nun nicht mehr der Fall sein wird. Es gilt, neue Geschäftsmodelle speziell im Bereich MICE zu erschliessen. Durch erste Aktivitäten sind für die nächste Sommersaison bereits vielversprechende Buchungen von Hochschulen und Firmen eingegangen. Unser Ziel ist es, sich den veränderten Gegebenheiten so gut es geht anzupassen.

REALISATION PROJEKTE

Im Herbst konnte der Umbau des 2. Stocks realisiert werden. Die Anpassungen der Zimmer werden von den Gästen sehr geschätzt. Wenn dieses Bauprojekt abgeschlossen ist, verfügt das Reine Victoria über ein Drittel neue Zimmer, was in einer postpandemischen Zeit vorteilhaft sein wird, um sich gestärkt am Markt behaupten zu können. Auch in diesem Jahr konnte das Reine Victoria erneut als Hauptveranstaltungsort des Festival da Jazz glänzen. Es ist dies eine Partnerschaft, die sehr wichtig ist für das Haus. Während der Festivalzeit wurde erstmals eine französische Pop-up-Brasserie aufgebaut, die von den Gästen sehr gut angenommen wurde. Ein Ausblick auf das, was im Food & Beverage-Angebot im Reine Victoria möglich wäre.

Hotel Corvatsch.

Rückblick.

Das Geschäftsjahr in Zahlen

Die Auflagen des BAG, ausschliesslich Hotelgäste bewirten zu dürfen, hat von Mitte Dezember bis Februar dazu geführt, dass das Hotel & Restaurant Corvatsch geschlossen bleiben musste. Unsere Entscheidung, erst im Sommer zu öffnen, wurde mit einer grossen Nachfrage beantwortet. Die Erwartungen des Managements wurden übertroffen. Zwar stand die Sommersaison im Zeichen der Prozessanpassungen und der Integration, dennoch konnten sowohl Restaurant wie auch die Zimmer gut an den Markt zurückgeführt werden. Wir sehen darin ein Zeichen für das grosse Potenzial unserer Entscheids, das Corvatsch zu einem Teil der Laudinella Hotel Group werden zu lassen. Dies wird auch durch die Zahlen bestätigt. Zwar muss im ersten Jahr ein Verlust von CHF -166'012.26 ausgewiesen werden, aber dieser muss in Relation gesetzt werden zu einmaligen Zahlungen für Kleininventar und Akontozahlungen für die Miete während der nicht operativen Wintermonate.

Ausblick

Der Ausblick auf die Wintersaison ist vielversprechend. Insbesondere das Angebot an unsere Gäste im Laudinella und im Reine Victoria, im Restaurant Corvatsch essen zu können, wird ausgesprochen gut angenommen. Die schweizerische Küche und das Ambiente im Restaurant mit lokalen Hölzern sind die perfekte Ergänzung zu den bestehenden Restaurants in der Laudinella-Gruppe.

ECHT HEIMELIG



ECHT ERHOLEN



Rückblick. Das Geschäftsjahr in Zahlen

Im Vergleich zum erfolgreichsten Jahr 2018/19, in dem die Laudinella-Gruppe CHF 24'442'102.18 Umsatz erzielen konnte, steht das letzte Geschäftsjahr 2020/21 mit einem Umsatz von CHF 14'388'979.99 schwach da. Der Umsatzrückgang von etwas mehr als 41% verglichen mit dem stärksten Jahr zeigt das gewaltige Ausmass des Schadens, den die Pandemie für die Reise- und Tourismusindustrie bedeutet. Somit weist die Laudinella Hotel Group einen Unternehmensverlust von CHF -1'999'825.36 aus. Der Grund für den Verlust ist nebst der allgemeinen Umsatzsituation in der Teilschliessung aufgrund des Umbaus in der Laudinella zu sehen, weiter tragen hohe Abschreibungen und ein ausgeprägter Unterhalt in Kombination mit dem Projekt dazu bei. Das Projekt Laudinella NOVA abschliessen zu können, ist vor diesem Hintergrund besonders wichtig. Die Baumassnahmen haben zu massiven Einschränkungen und Emissionen geführt, welche unter normalen Tourismusbedingungen kaum akzeptabel gewesen wären. Es kann gesagt werden, dass es der Laudinella-Gruppe gelungen ist, die coronabedingte Situation optimal zu nutzen.

Laudinella Hotel Group.

Ausblick

Die Laudinella Hotel Group schaut mit grosser Zuversicht in die Zukunft, die Reaktionen auf die getätigten Investitionen sind sehr positiv. Die Laudinella kann nach der Pandemie frisch in die Zukunft starten. Das neue Produkt, über das wir nun verfügen, lässt vor allem eine Anpassung der Positionierung zu. Es wird möglich sein, Gästegruppen anzusprechen, welche vorher die Laudinella nicht in Betracht gezogen hätten, und somit höhere Preise zu erzielen.

GEPLANTES PROJEKT

Das Projekt Laudinella NOVA ist nur der Anfang; zusammen mit dem Verwaltungsrat wurde entschieden, an einem neuen Projekt «Laudinella Apartments» zu arbeiten. Angestrebt wird, über der neuen Lobby aufzustocken und bewirtschaftete Zweitwohnungen zu erstellen. Parallel zu diesem Apartment-Projekt werden im Gebäudeteil Engadinerhof die Restaurants und Zimmer erneuert.

Bevor dieses Projekt realisiert werden kann, bedarf es noch eines Volksentscheids, um den Zonenplan anzupassen. Der Vorverkauf der bewirtschafteten Zweitwohnungen hat bereits begonnen, die bisherigen Rückmeldungen sind vielversprechend. Ziel ist es, 2023 die Bauarbeiten Engadinerhof und Food & Beverage abzuschliessen, und ein Jahr später, 2024, die Wohnungen mit einem neuen Spa zu erstellen. Somit würden die Besitzer der Wohnungen zur Wintersaison 2024 in ein rundum erneuertes Hotel einziehen können. Unter Berücksichtigung dieses neuen Projekts und auch aufgrund der Übernahme des Hotels & Restaurants Corvatsch wurde entschieden, unsere Corporate Identity um ein Logo zu ergänzen: Entstanden ist das Logo Laudinella Hotel Group. Dieses Logo soll auch strategisches Wachstum ausserhalb von St. Moritz ermöglichen. Konkrete Gespräche für die Übernahme weiterer Hotels haben begonnen.

Dank

Das Einzigartige an der Hospitality Industrie, in der wir arbeiten dürfen, ist, dass alles von Menschen für Menschen gemacht wird. Was unserer Mitarbeiter*innen im letzten Jahr geleistet haben, ist nicht hoch genug einzuschätzen. Sie haben nicht nur das Projekt mitgetragen und flexibel auf alle Widrigkeiten während des Baugeschehens reagiert, sondern gleichzeitig die Fährnisse der Pandemie gemeistert – und wie selbstverständlich unseren Gästen ein schönes Ferienerlebnis ermöglicht. Eine unglaubliche Leistung. Ohne diesen grossartigen menschlichen Faktor unserer Mitarbeiter*innen, von denen viele seit langen Jahren für uns tätig sind, wäre die Laudinella nicht dort, wo sie jetzt steht. Daher kann ich nur demütig Danke sagen all denen, die unsere gemeinsame Unternehmung so weit gebracht haben. Der Dank geht aber auch an das ganze Planungs- und Bauteam um unseren Architekten Hansjürg Stricker. Sie haben die Arbeiten und viele unvorhergesehene Schwierigkeiten mit grosser Routine gemanagt. Das Resultat kann sich sehen lassen. Zuletzt gebührt ein grosser Dank Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre. Ihr Vertrauen und Ihr Engagement ist täglicher Ansporn, die Laudinella immer wieder und immer noch ein bisschen besser zu machen. Ich schaue voller Zuversicht in die Zukunft. St. Moritz hat die besten Zeiten noch vor sich.

Christoph Maximilian Schlatter
CEO Laudinella Hotel Group

Kurs- und Kulturprogramm

Die Planung für das Jahr war von grossen Hoffnungen begleitet, und dann mussten doch wieder viele Veranstaltungen verschoben werden. Unser Ziel war es, diese nicht einfach abzusagen, sondern mit den Künstlern neue Termine zu vereinbaren. Bis auf wenige Ausnahmen ist uns das gelungen.

Die Nachfrage nach Kursen, also Ferien mit Inhalten, war besonders gross. So konnte unsere Bühne vielfach genutzt werden: mit erlebenswerten Abschlusskonzerten der Musikurse und Werkstattlesungen zum Ende der Schreibkurse.

Das Publikum besuchte unsere Veranstaltungen im Sommer und anfangs Herbst noch rege, doch je kälter die Jahreszeit wurde und mit erneut steigenden Coronazahlen verhielt es sich zurückhaltender. Aber auch in dieser Zeit lautete unsere Devise: «Wir veranstalten, was innerhalb der jeweils geltenden Massnahmen möglich ist»; alle Schutzkonzepte haben wir konsequent umgesetzt.

So konnte ab Juni ein spartenübergreifendes Programm mit Konzerten, Lesungen, Kleinkunst und Vorträgen angeboten werden. Hinzu kamen, wie schon in den Vorjahren, die Themenreihe zur Oral History mit Das Engadin leben – Menschen erzählen ihre persönliche Geschichte aus diesem Hochtal und kulturelle Forschungsprojekte mit Kultur forscht. Die Themenreihen werden in Zusammenarbeit mit dem Institut für Kulturforschung veranstaltet.

Seit 2016 bespielt das Laudinella auch die Bühnen im gepachteten Jugendstil-Hotel Reine Victoria. Der Schwerpunkt des musikalischen Programms liegt hier bei Jazz. Junge aufstrebende Musiker*innen der Hochschule Basel begeistern das Publikum ebenso wie die Stars des Festival da Jazz. Im Foyer des Reine Victoria präsentierten die Schweizer Fotografen Giancarlo Cattaneo und Michael Hödle ihre Kunst.

Lesungen von Gegenwartsautor*innen und Vorträge von Wissenschaftler*innen in den historischen Gesellschaftsräumen des Reine Victoria lassen längst vergangene Zeiten aufblühen, als Salons noch Treffpunkte und anregende Austauschorte für Kultur-

interessierte bildeten. Dieses geschichtsträchtige Ambiente bietet einen bereichernden Kontrast für Auftretende und für das Publikum von heute.

Darüber hinaus arbeitet die Laudinella mit anderen Kulturveranstaltern von nah und fern, etwa der Kammerphilharmonie Graubünden, einheimischen Orchestern und Chören, der Musikschule Oberengadin, dem Schweizer Jugend Sinfonieorchester und diversen Kammermusikformationen, in Kooperation zusammen. Die Musikzimmer, der Konzertsaal im Laudinella und der Theatersaal bilden einen idealen Rahmen für Veranstaltungen, Probenwochen und Abschlusskonzerte. Und last but not least sind wir sehr stolz, dass wir am 9. Dezember 2021 den renovierten Konzertsaal im Laudinella dank der grosszügigen Spende von Herrn Henri B. Meier und durch Unterstützung des Kantons Graubünden eröffnen konnten. Damit verfügt das Oberengadin mit der Brigitte & Henri B. Meier Concert Hall über ein technisch, akustisch und auch optisch wunderschönes Bijoux für die Musik.

Die Laudinella in Kombination mit dem Reine Victoria (seit 2016) steht mit den unterschiedlichen Räumlichkeiten, seinen Unterkunftsmöglichkeiten und einem Kulturbüro für professionelles Kulturmanagement in St. Moritz.

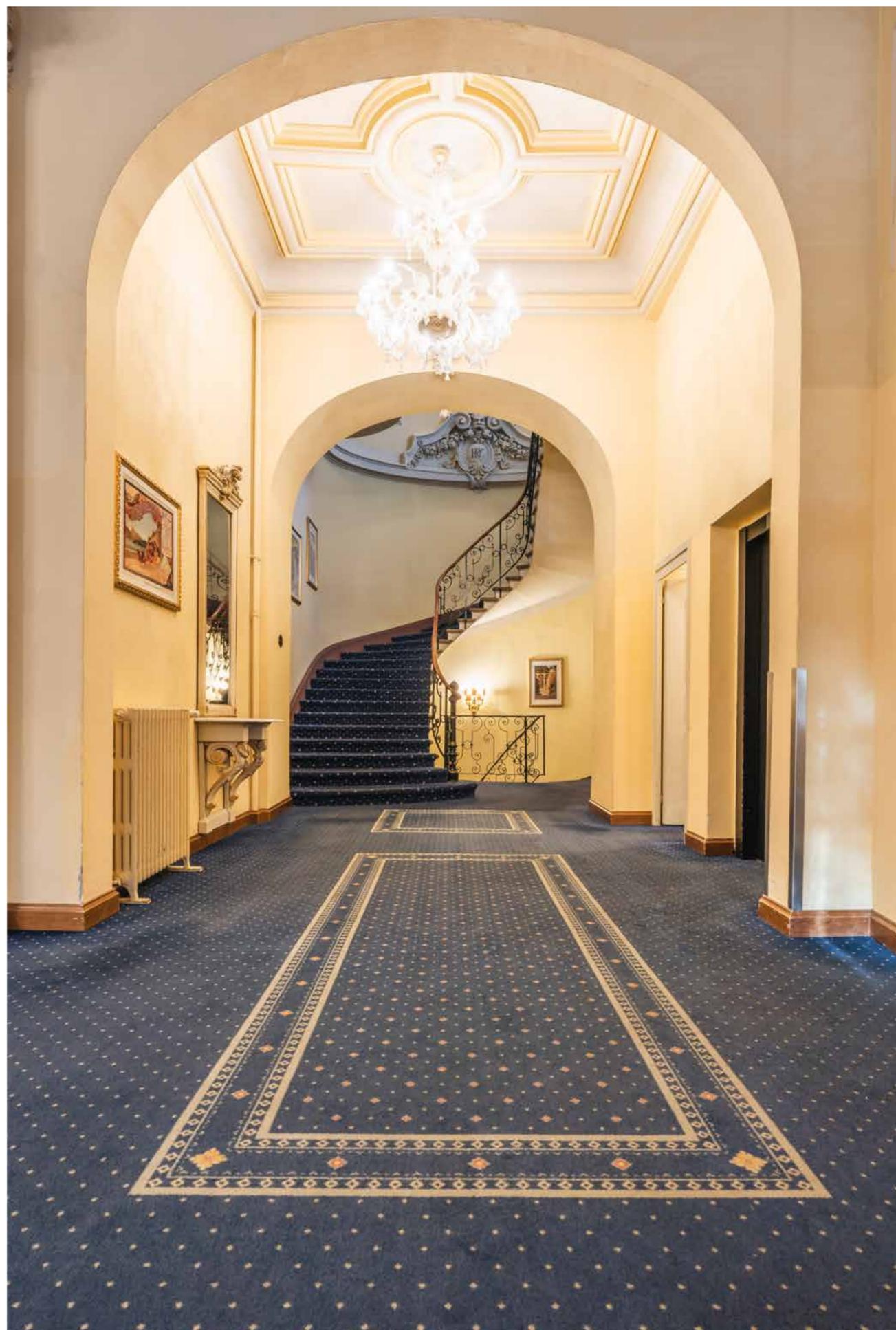
Einheimische und Gäste, die sich für Kultur interessieren, finden im Laudinella und im Reine Victoria das ganze Jahr über bereichernde Veranstaltungen. Und das Kulturbüro Laudinella ist die richtige Anlaufstelle für Veranstalter, die in St. Moritz verschiedene Bühnen bespielen möchten.

Wir danken der Gemeinde St. Moritz und dem Kanton Graubünden für die wertvolle Unterstützung.



Vera Kaiser
Vizedirektorin Kultur und Marketing





Bilanz

	Ref. Anhang	30.09.2021 CHF	%	30.09.2020 CHF	%
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel		4'046'558.64	12.4	3'822'345.55	14.4
Forderungen aus Lief. und Leistungen		1'153'012.87	3.5	422'373.43	1.6
Übrige kurzfristige Forderungen		134'732.75	0.4	267'386.49	1.0
Warenvorräte	2.1	169'863.49	0.5	140'513.84	0.5
Hilfs- und Verbrauchsmaterial	2.1	65'509.15	0.2	116'631.96	0.4
Aktive Rechnungsabgrenzung		1'794'639.66	5.5	709'974.95	2.7
Total Umlaufvermögen		7'364'316.56	22.6	5'479'226.22	20.6
Anlagevermögen					
Sachanlagen	2.5	25'084'292.00	77.0	21'083'422.00	79.4
Immaterielles Anlagevermögen		2'766'736.35	8.5	2'627'000.00	9.9
W.B. Immaterielles Anlagevermögen		-2'627'000.00	-8.1	-2'627'000.00	-9.9
Total Anlagevermögen		25'224'028.35	77.4	21'083'422.00	79.4
Total Aktiven		32'588'344.91	100.0	26'562'648.22	100.0
Kurzfristiges Fremdkapital					
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen		1'959'019.76	6.0	3'322'388.60	12.5
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		366'504.49	1.1	442'156.90	1.7
Passive Rechnungsabgrenzung		455'751.50	1.4	326'808.20	1.2
Total kurzfristiges Fremdkapital		2'781'275.75	8.5	4'091'353.70	15.4
Langfristiges Fremdkapital und Rückstellungen					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		19'370'000.00	59.4	11'470'000.00	43.2
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten und Organen	2.2	3'774'000.00	11.6	2'894'000.00	10.9
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritte		1'029'500.00	3.2	1'070'500.00	4.0
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritte		595'000.00	1.8	-	-
Langfristige Rückstellungen	2.4	294'000.00	0.9	294'000.00	1.1
Total langfristiges Fremdkapital und Rückstellungen		25'062'500.00	76.9	15'728'500.00	59.2
Eigenkapital					
Aktienkapital		5'838'300.00	17.9	5'838'300.00	22.0
Gesetzliche Kapitalreserve		594'242.75	1.8	594'242.75	2.2
Gesetzliche Gewinnreserve		12'000.00	0.0	12'000.00	0.0
Aufwertungsreserve	2.5	-	-	3'460'000.00	13.0
Gewinn- und Verlustvortrag		327'851.77	1.0	-3'209'235.84	-12.1
Jahresgewinn/Jahresverlust		-1'999'825.36	-6.1	77'087.61	0.3
Eigene Aktien	5.0	-28'000.00	-0.1	-29'600.00	-0.1
Total Eigenkapital		4'744'569.16	14.6	6'742'794.52	25.4
Total Passiven		32'588'344.91	100.0	26'562'648.22	100.0

Erfolgsrechnung

	Ref. Anhang	2020/2021 01.10.20- 30.09.21 CHF	%	2019/2020 01.10.19- 30.09.20 CHF	%
Gesamtertrag		14'388'979.99	100.0	18'474'364.68	100.0
Beherbergung		6'549'182.11	45.5	8'659'801.40	46.9
Restauration		6'723'074.26	46.7	8'168'662.84	44.2
SPA		27'759.53	0.2	105'773.90	0.6
Kultur		79'735.56	0.6	83'893.43	0.5
Ertrag Nebenleistungen		780'148.29	5.4	1'204'278.80	6.5
Mietertrag und übrige Einnahmen		229'080.24	1.6	251'954.31	1.4
Direkter Aufwand		-10'699'927.44	-74.4	-12'495'414.24	-67.6
Beherbergung		-2'752'866.02	-19.1	-3'222'507.33	-17.4
<i>Personalaufwand Beherbergung</i>		-1'880'961.75	-13.1	-2'306'174.48	-12.5
<i>Direkter Betriebsaufwand Beherbergung</i>		-871'904.27	-6.1	-916'332.85	-5.0
Restauration		-6'633'794.01	-46.1	-7'533'318.55	-40.8
<i>Warenaufwand Restauration</i>		-2'050'676.78	-14.3	-2'545'123.73	-13.8
<i>Personalaufwand Restauration</i>		-4'380'512.59	-30.4	-4'697'666.00	-25.4
<i>Direkter Betriebsaufwand Restauration</i>		-202'604.64	-1.4	-290'528.82	-1.6
SPA		-26'869.03	-0.2	-130'188.74	-0.7
<i>Warenaufwand SPA</i>		-2'146.35	-0.0	-515.65	-0.0
<i>Personalaufwand SPA</i>		-22'576.33	-0.2	-122'079.84	-0.7
<i>Direkter Betriebsaufwand SPA</i>		-2'146.35	-0.0	-7'593.25	-0.0
Kultur		-252'708.14	-1.8	-327'419.12	-1.8
<i>Personalaufwand Kultur</i>		-171'423.68	-1.2	-184'929.91	-1.0
<i>Direkter Betriebsaufwand Kultur</i>		-81'284.46	-0.6	-142'489.21	-0.8
Nebenleistungen		-1'033'690.24	-7.2	-1'281'980.50	-6.9
<i>Personalaufwand Nebenleistungen</i>		-4'904.50	-0.0	-13'685.20	-0.1
<i>Direkter Betriebsaufwand Nebenleistungen</i>		-1'028'785.74	-7.1	-1'268'295.30	-6.9
Brutto Betriebserfolg (GOI)		3'689'052.55	25.6	5'978'950.44	32.4

	Ref. Anhang	2020/2021 01.10.20- 30.09.21 CHF	%	2019/2020 01.10.19- 30.09.20 CHF	%
Betriebsaufwand		-5'086'679.96	-35.4	-2'940'300.13	-15.9
Verwaltungsaufwand		-550'812.37	-3.8	-914'668.74	-5.0
<i>Personalaufwand Verwaltung</i>		-119'197.17	-0.8	-302'466.15	-1.6
<i>Direkter Betriebsaufwand Verwaltung</i>		-431'615.20	-3.0	-612'202.59	-3.3
Marketingaufwand		-390'042.62	-2.7	-344'874.05	-1.9
<i>Personalaufwand Marketing</i>		-91'299.18	-0.6	-85'755.41	-0.5
<i>Direkter Betriebsaufwand Marketing</i>		-298'743.44	-2.1	-259'118.64	-1.4
Unterhaltsaufwand		-3'403'425.60	-23.7	-915'421.51	-5.0
<i>Personalaufwand Unterhalt</i>		-381'515.30	-2.7	-254'794.30	-1.4
<i>Direkter Betriebsaufwand Unterhalt</i>		-3'021'910.30	-21.0	-660'627.21	-3.6
Energie und Entsorgung		-742'399.37	-5.2	-765'335.83	-4.1
Brutto Betriebsgewinn (GOP)		-1'397'627.41	-9.7	3'038'650.31	16.4
Übriger Aufwand		-482'868.93	-3.4	-482'826.09	-2.6
Übriger Aufwand	2.3	-51'355.73	-0.4	-88'034.94	-0.5
Management Fees		-431'513.20	-3.0	-394'791.15	-2.1
Income Before Fixed Charges		-1'880'496.34	-13.1	2'555'824.22	13.8
Mieten, Leasing, Liegenschafts- und Verisierungsaufwand		-1'512'589.75	-10.5	-1'503'746.26	-8.1
Mieten und Leasing		-1'461'232.45	-10.2	-1'458'372.96	-7.9
Liegenschaftsaufwand und Gebühren		-16'204.50	-0.1	-	n/a
Versicherungsaufwand		-35'152.80	-0.2	-45'373.30	-0.2
EBITDA		-3'393'086.09	-23.6	1'052'077.96	5.7
Ausserordentlicher Erfolg, Abschreibungen		1'754'145.57	12.2	-647'870.65	-3.5
Ausserordentlicher Ertrag	3.	5'932'846.25	41.2	880'841.45	4.8
Abschreibungen auf Sachanlagen		-4'178'700.68	-29.0	-1'528'712.10	-8.3
EBIT		-1'638'940.52	-11.4	404'207.31	2.2
Finanzerfolg, Steuern		-360'884.84	-2.5	-327'119.70	-1.8
Finanzaufwand		-337'081.10	-2.3	-281'810.00	-1.5
Finanzertrag		7'571.76	0.1	43.30	0.0
Steuern		-31'375.50	-0.2	-45'353.00	-0.2
Unternehmungsergebnis		-1'999'825.36	-13.9	77'087.61	0.4

Geldflussrechnung

	2020/2021 01.10.20-30.09.21 CHF	2019/2020 01.10.19-30.09.20 CHF
Jahresergebnis	-1'999'825.36	77'087.61
Abschreibungen auf Sachanlagen	4'178'700.68	1'528'712.10
Veränderung Rückstellungen (inkl. Delkredere/Warenlagerreserve)	22'900.00	-954'790.00
Veräusserungserfolg aus Verkauf von Sachanlagen	-	-
Cashflow NUV	2'201'775.32	651'009.71
Veränd. Forderungen aus LuL	-763'639.44	505'187.60
Veränd. übrige kurzfr. Forderungen ggü. Dritten	132'653.74	-257'314.42
Veränd. Warenvorräte	31'873.16	100'267.03
Veränd. Aktive Rechnungsabgrenzung	-1'084'664.71	-59'974.95
Veränd. kurzfr. Verbindlichkeiten aus LuL	-1'363'368.84	1'171'691.36
Veränd. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-75'652.41	-244'511.73
Veränd. Passive Rechnungsabgrenzung	128'943.30	-130'876.30
Betrieblicher Cashflow	-792'079.88	1'735'478.30
Nettoinvestitionen mobile Sachanlagen	-1'781'000.00	-
Nettoinvestitionen immobile Sachanlagen	-6'398'570.68	-4'256'532.10
Nettoinvestitionen immaterielle Sachanlagen	-139'736.35	-
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8'319'307.03	-4'256'532.10
Veränd. langfr. verzinsliche Bankverbindlichkeiten	7'900'000.00	95'000.00
Veränd. langfr. verz. Verbindlichkeiten ggü. Dritte	-41'000.00	-
Veränd. langfr. unverz. Verbindlichkeiten ggü. Dritte	595'000.00	-
Veränd. langfr. Verz. Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten und Organen	880'000.00	-243'000.00
Veränd. Bestand eigene Aktien	1'600.00	300.00
Liberierung Aktienkapital	-	4'283'300.00
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9'335'600.00	4'135'600.00
Nettoveränderung Fonds Flüssige Mittel	224'213.09	1'614'546.20
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	3'822'345.55	2'207'799.35
Nettoveränderung Fonds flüssige Mittel	224'213.09	1'614'546.20
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	4'046'558.64	3'822'345.55
Nachweis flüssige Mittel:		
Flüssige Mittel gem. Bilanz	4'046'558.64	3'822'345.55
	4'046'558.64	3'822'345.55

Anhang zur Jahresrechnung

	2020/2021 01.10.20-30.09.21 CHF	2019/2020 01.10.19-30.09.20 CHF
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 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.		
2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung		
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.		
2.1 Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen		
Vorräte	254'663.49	210'013.84
Vorräte Betriebsmaterial	94'779.15	119'391.96
Vorräte Heizöl	3'430.00	55'340.00
Pauschale Wertberichtigung	-117'500.00	-127'600.00
	235'372.64	257'145.80
2.2 Langfristige Verbindlichkeiten im Rangrücktritt		
Darlehen Kulturstiftung St. Moritz	1'000'000.00	0.00
	1'000'000.00	0.00
2.3 Bestand Arbeitgeberbeitragsreserven		
Bestand Anfangs des Geschäftsjahres	387'560.15	0.00
Verwendungen (Geschäftsjahr 2020/2021)	-387'716.40	-372'439.85
Einzahlungen	0.00	760'000.00
Verzinsungen	156.25	0.00
Bestand Ende des Geschäftsjahres	0.00	387'560.15
2.4 Rückstellungen für Grossreparaturen		
Rückstellungen für Reparaturen/Renovationen	294'000.00	294'000.00
Rückstellungen Laudinella Nova	0.00	0.00
	294'000.00	294'000.00
2.5 Aufwertungsreserve		
Aufwertungsreserve	0.00	3'460'000.00
	0.00	3'460'000.00

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). Mit Generalversammlungsbeschluss vom 19.03.2021 wurde die Aufwertungsreserve von CHF 3'460'000.00 im Sinn von Art. 671b OR in Aktienkapital umgewandelt. Im gleichen Umfang von CHF 3'460'000.00 wurde das Aktienkapital herabgesetzt.

2.6 Kurzarbeitsentschädigungen infolge Covid-19 Pandemie

Der Erfolgsrechnung gutgeschriebene Kurzarbeitsentschädigungen	876'261.80	1'237'881.90
	876'261.80	1'237'881.90

3. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Ertrag im Berichtsjahr betrifft:

Die Auflösung der Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR) im Umfang von CHF 387'560.15 sowie eine Versicherungsentschädigung für einen Schadensfall in der Höhe von CHF 24'571.10. In Zusammenhang mit den Covid-19 Härtefallmassnahmen für Unternehmen mit einem Umsatz von über CHF 5 Mio. wurden Entschädigungen von gesamthaft CHF 5'511'715 ausbezahlt. Im Rahmen der frühzeitigen Schliessung infolge des 2. Lockdowns figuriert zudem eine Gutschrift von CHF 9'000.00.

Der ausserordentliche Ertrag in der Vorperiode betrifft:

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.

Der ausserordentliche Aufwand im Berichtsjahr betrifft: n/a

Der ausserordentliche Aufwand in der Vorperiode betrifft: n/a.

Ansonsten lagen in der Berichts- und Vorperiode keine wesentliche ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Ereignisse vor.

4. Nettoauflösung stiller Reserven

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.	577.00	428.00
Total nomineller Wert (nom. CHF 100.00) / Buchwert	28'000.00	29'600.00
Erwerb eigener Anteile (Anzahl)	0.00	6.00
Erwerb eigener Anteile, Durchschnittlicher Kaufpreis	0.00	100.00
Schenkung eigener Anteile (Anzahl)	165.00	28.00
Veräusserung eigener Anteile (Anzahl)	16.00	-9.00
Veräusserung eigener Anteile, Durchschnittlicher Verkaufspreis	100.00	100.00

6. Sonstige Angaben

Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	20'114.45	10'657.20
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	51'471.90	0.00
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	23'955'100.00	21'065'560.00
<i>Buchwert Immobiler Sachanlagen</i>	<i>23'955'100.00</i>	<i>21'065'560.00</i>
<i>Grundpfandbelastung GKB</i>	<i>22'300'000.00</i>	<i>22'300'000.00</i>
<i>Beanspruchung</i>	<i>16'970'000.00</i>	<i>10'970'000.00</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 130 152

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 2020/2021 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 CHF 500'000.00 sowie einen COVID-19-Plus-Kredit von CHF 1'900'000.00 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 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 Verwaltungsrats zur Verwendung des Bilanzergebnisses

	2020/2021 01.10.20-30.09.21 CHF	2019/2020 01.10.19-30.09.20 CHF
Bilanzverlust aus dem Vorjahr	-3'132'148.23	-3'209'235.84
Verrechnung Aufwertungsreserve	3'460'000.00	-
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	-1'999'825.36	77'087.61
Bilanzverlust zur Verfügung der Generalversammlung	-1'671'973.59	-3'132'148.23
Antrag an die Generalversammlung:		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-	-
Zuweisung an die freien Gewinnreserven	-	-
Dividendenausschüttungen	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	-1'671'973.59	-3'132'148.23
Total Bilanzverlustverwendung	-1'671'973.59	-3'132'148.23

4. Geschäftsbericht

1. Oktober 2020 bis 30. September 2021

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 2021** 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, 25. Januar 2022

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

RESERVATIONSKONTAKT

Hotel Laudinella
T +41 81 836 00 00
info@laudinella.ch

Hotel Reine Victoria
T + 41 81 553 90 00
info@reine-victoria.ch

Hotel Corvatsch
T + 41 81 837 57 57
info@hotel-corvatsch.ch

IMPRESSUM

Laudinella Hotel Group
CEO
Christoph Maximilian Schlatter
Via Tegiatscha 17
CH-7500 St. Moritz

laudinella.ch

IMPRESSUM

Copyright Laudinella AG
Nr. 4/2022

Grafik
YES! Creative Digital Marketing
yesmarketing.ch

Druck
Gammeter Media AG, St. Moritz

LAUDINELLA
HOTEL GROUP