

GESCHÄFTS BERICHT

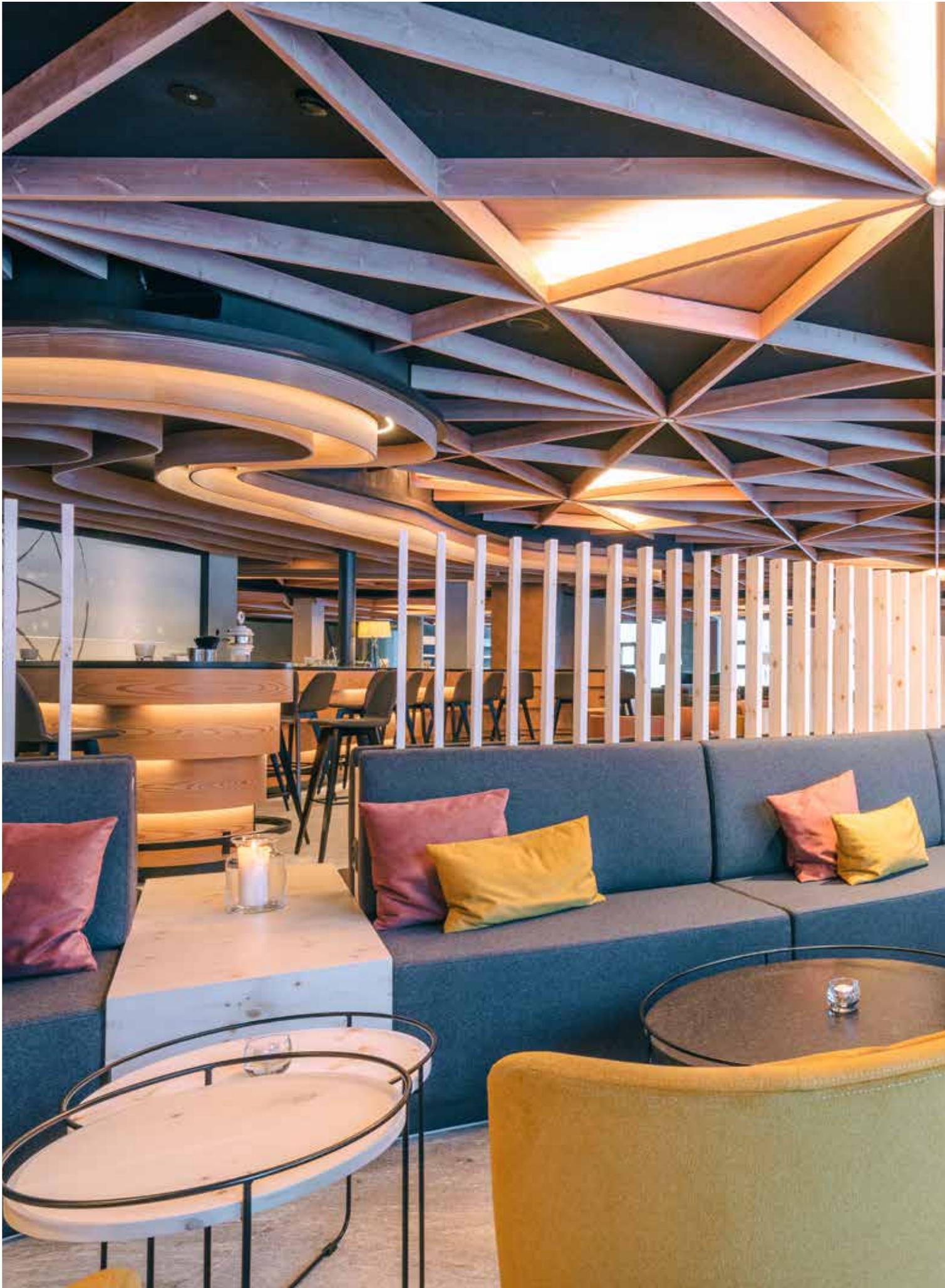
2021 / 2022



LAUDINELLA AG

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 2021 bis 30. September 2022 zu informieren.

VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DES DELEGIERTEN DES VERWALTUNGSRATES
Das Geschäftsjahr 2021/2022 war dynamisch und herausfordernd, kann insgesamt aber dennoch als erstaunlich erfolgreich bezeichnet werden.

Vieles kam zusammen: Die erste Umbaustappe des Hotels Laudinella konnte zum Beginn der Wintersaison 2021/2022 abgeschlossen werden, während die Coronamassnahmen bis in den Januar hinein andauerten. Die Anpassung an die dadurch bedingten Verhaltensänderungen ganzer Gästesegmente stellte eine Herausforderung dar. Zugleich stand das Geschäftsjahr unter dem Zeichen der Planung der nächsten ambitionierten Projekte und Umbaustappen. Hier sind der Neubau der Laudinella Apartments und die Renovation des Traktes Engadinerhof zu nennen. Als wäre die Führung des operativen Geschäfts unter den genannten Handicaps nicht anspruchsvoll genug gewesen, ergab sich unerwarteterweise die Möglichkeit, das Hotel Reine Victoria langfristig in der Laudinella Gruppe zu sichern und so die Hotelgruppe zu konsolidieren. Die Gruppe besteht inzwischen aus dem Stammhaus, dem Hotel Laudinella, dem sich nach wie vor im Aufbau befindlichen Hotel Corvatsch und dem Hotel Reine Victoria.

In einem politischen und wirtschaftlichen Umfeld, in dem das Gästeverhalten zunehmend schwierig zu prognostizieren ist, gilt es, sich immer wieder an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen. Das Unternehmen ist trotz Wachstum flexibel zu halten, weiterzuentwickeln und voranzubringen. Wir sind überzeugt, mit den bereits umgesetzten und den geplanten baulichen, aber auch allen anderen betrieblichen Massnahmen in einem anspruchsvollen Umfeld gut aufgestellt zu sein. Wir blicken mit Zuversicht in die Zukunft.

Dabei sind wir dankbar, stets auf Ihr Vertrauen zählen zu dürfen.



Riet Ganzoni
Präsident des Verwaltungsrates



Felix Schlatter
Delegierter des Verwaltungsrates

Managementbericht

Wie schon im Vorjahr, kann auch das zurückliegende Geschäftsjahr 2021/22 als herausfordernd bezeichnet werden. Zum einen befand sich das Haupthaus Laudinella im Herbst und Anfang Dezember noch voll im Umbau, zum anderen bestanden im Dezember 2021 und im Januar 2022 noch immer Coronamassnahmen, welche die Geschäftsaussichten beeinträchtigt haben. Es waren vor allem die Coronaeinschränkungen, die dazu geführt haben, dass die interkontinentalen Gäste in der Wintersaison nicht wie üblich reisten. Wir hatten bis in den Frühling hinein mit diesen Schwierigkeiten zu kämpfen, da die Reisegruppen aus dem asiatischen Raum ausblieben. Unser Haupthaus wird als Ganzjahresbetrieb geführt, sodass die interkontinentalen Gruppen einen wichtigen Teil des Geschäfts im Frühling ausmachen.

Berücksichtigt man diese erschwerten Bedingungen, kann gesagt werden, dass das zurückliegende Geschäftsjahr gleichwohl positiv ausgefallen ist. Die Zeiten, zu denen die Nachfrage hoch war, konnten effektiv vermarktet werden.

Da sich die Wintersaison in den Frühling hinein verschoben hat, konnten wir einen starken März und April verzeichnen. Ein weiterer zu beobachtender Trend ist besonders erfreulich: Die Sommersaison entpuppt sich immer mehr zu einem Besuchermagneten. Die Nachfrage aus den nahen Märkten Italien, Deutschland und Schweiz steigt kontinuierlich an im Sommer. So war es uns in der Sommerhochsaison 2022 erstmals möglich, Durchschnittsraten zu erzielen, die denen im Winter nahekommen.



Hotel Laudinella.

Rückblick.

Das Geschäftsjahr in Zahlen

Trotz dem schwierigen geschäftlichen Umfeld konnte die Laudinella einen Umsatz von 17'812'008.51 CHF verzeichnen; unser drittbestes Geschäftsjahr nach 2018/19 und 2009/10. Die guten Umsatzzahlen sind auch den Investitionen der letzten Jahre geschuldet, dank derer die Laudinella in der Lage war, die Durchschnittsraten für die Zimmer massiv zu erhöhen. Im Vergleich zum Vorjahr konnte der RevPAR (Revenue per available room) von 88.53 CHF um 51.36% auf 133.95 CHF erhöht werden. Das Vorjahr kann aufgrund des Baus und der lange gesperrten Zimmer jedoch nicht als repräsentativ für diesen Wert gelten. Vergleichen wir den RevPAR allerdings mit dem Jahr 2018/19, unserem bislang umsatzstärksten Jahr, so können wir auch in diesem Vergleich eine deutliche Steigerung feststellen, von einem RevPAR von 118.68 CHF um 12,86 % auf 133.95 CHF. Dies ist ausgesprochen erfreulich und spiegelt klar die Investitionen in die Zimmer wider.

Überraschend fällt der Umsatz in dem für die Laudinella wichtigen F&B-Geschäft aus, auch wenn dort noch immer ein sehr guter Umsatz von 9'221'201.30 CHF verzeichnet werden konnte. Dies ist zwar eine Million CHF weniger als im stärksten Geschäftsjahr 2018/19, dennoch ist die Zahl positiv zu bewerten, berücksichtigt man die widrigen Umstände zu Beginn des Geschäftsjahres. Die massiven Kosten, die im F&B verzeichnet werden, stellen freilich eine Herausforderung dar. Hier muss das Management handeln und Massnahmen treffen, um die Profitabilität wieder auf ein altes Niveau zu heben.

Ausblick

Die Coronapandemie hat aufgezeigt, dass es zunehmend schwierig wird, Aussagen über die Zukunft zu machen. Die Makrosituation verdunkelt sich, wir

bewegen uns in einem schon länger nicht mehr gesehenen inflationären Umfeld und müssen die Unternehmung flexibel an die neuen Rahmenbedingungen anpassen. Dies bedeutet vor allem, die Margen zu halten.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen schauen wir erstaunlich positiv auf die kommende Wintersaison, der Buchungsstand ist rekordverdächtig, und auch die Nachfrage aus Fernost scheint sich für den Frühling zu erholen. Dies lässt uns vorsichtig optimistisch in die Zukunft blicken.

PROJEKT LAUDINELLA APARTMENTS

Das bei der letzten GV vorgestellte Projekt Laudinella Apartments nimmt Formen an. Ein beträchtlicher Teil der Wohnungen konnte an Aktionäre und Stammgäste vermittelt werden. Die Vorreservationen sind zwar juristisch nur bedingt bindend, solange keine Rechtssicherheit für das Projekt herrscht. Die stabile Nachfrage, die wir sehen, freut uns jedoch sehr. Ausgesprochen erfreulich ist das positive Abstimmungsresultat betreffend der Zonenplan-Anpassung für das Projekt; damit wurde ein grosser Meilenstein erreicht.

Unser Ziel ist es, bereits im Herbst 2023 Vorbereitungsarbeiten zu leisten für die Wohnungen. Von März bis Dezember 2024 wird sodann die Laudinella geschlossen, um die Wohnungen zu errichten und die Reinvestitionen in die Restaurants und den Engadinerhof vorzunehmen. Wir sind der Überzeugung, dass wir mit dem Projekt Laudinella Apartments die Laudinella fit machen für die nächsten Jahrzehnte.

Sollten Sie Interesse oder Fragen haben zu den Wohnungen, nutzen Sie den QR-Code:



ECHT NATÜRLICH



ECHT GESCHICHTS TRÄCHTIG



Hotel Reine Victoria.

Rückblick.

Das Geschäftsjahr in Zahlen

Das Hotel Reine Victoria hat sich auch in diesem durchwachsenen Geschäftsjahr als wichtiger Bestandteil der Gruppe gezeigt. Es konnte mit 5'504'230.10 CHF der zweitstärkste Umsatz verzeichnet werden, seit die Laudinella AG das Haus betreibt.

Auch im Reine Victoria konnte der RevPAR von 88.92 CHF um 28,94 % auf 114.66 CHF gesteigert werden. Auch im ADR (Average Daily Rate) konnte ein solides Wachstum von 180.44 CHF auf 242.41 CHF verzeichnet werden (ein Plus von 34,34 %). Diese guten Steigerungsraten sind den Investitionen in die ca. 60 Zimmer des 1. und 2. Stocks geschuldet, sie zeigen aber auch, dass St. Moritz als Destination noch höhere Preise auf dem Markt durchsetzen kann.

Ausblick

Im Reine Victoria schauen wir verhalten optimistisch in die Zukunft. In den kommenden beiden Jahren wird das Reine Victoria als „Überfluss-Hotel“ für die Laudinella dienen, wenn wir die Laudinella im Herbst für zwei Monate und im Jahr 2024 für eine Sommersaison schliessen werden. Wir sind dankbar für die Flexibilität, die sich uns aufgrund der verschiedenen Häuser bietet.

Realisation Projekte

Im März 2022 wurde die Führung der Laudinella AG darüber informiert, dass die damaligen Besitzer des Reine Victoria, die Atona SA, das Hotel an eine Zuger Investoren Gruppe verkauft haben. Nach einer herausfordernden Investorensuche ist es der Laudinella AG gelungen, von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

Die Laudinella AG ist damit neue Minderheitsaktionärin der Immobilie und hält somit 20 % an der neu gegründeten RV Immo AG. Es wurde zudem mit der RV Immo AG ein neuer Pachtvertrag aufgesetzt, welcher vorsieht, dass die Pacht der nächsten drei Jahre als Investition in die Immobilie zurückfliesst. Im Herbst konnte bereits der 3. Stock renoviert werden. Geplant ist, dass im Frühling 2023 das Erdgeschoss renoviert wird und im Jahr 2024 der 4. Stock folgt.

Es freut mich sehr, dass wir mit dieser Lösung die Reine Victoria langfristig an uns binden konnten. Bei der Reine Victoria handelt es sich um ein Haus mit einzigartiger Geschichte und grossem Potential, welches wir nun Schritt für Schritt zusammen mit den Hauptaktionären weiterentwickeln werden.

Hotel Corvatsch.

Rückblick.

Das Geschäftsjahr in Zahlen

Das Hotel und Restaurant Corvatsch konnte aufgrund der Coronamassnahmen im Dezember und Januar 2020/21 nur bedingt funktionieren. Ausgerechnet diese beiden Monate sind für das Haus aber so wichtig. Dennoch konnte fast eine Budgetpunktlandung erzielt werden mit dem Umsatz von 1'491'987.08 CHF, wir hatten 1'500'000.00 CHF budgetiert.

Die Ergänzung unseres Portfolios um die 30 Zimmer und das nachgefragte Schweizer Restaurant im Corvatsch hat sich im letzten Geschäftsjahr als strategisch sinnvoll zu unserem übrigen Bestand herausgestellt.

Ausblick

Entscheidend für das Hotel und Restaurant Corvatsch wird es nun sein, dass das Potential des Hauses besser ausgeschöpft wird. Auch das Corvatsch wird von der baubedingten Schliessung der Laudinella profitieren können. Wir werden parallel dazu jedoch auch neue Pop Up-Ideen im Corvatsch testen, beispielsweise ein Fonduestübli.

Wir freuen uns auf die weitere Entwicklung dieses einzigartigen Hauses und bedanken uns an dieser Stelle bei der Besitzerfamilie für ihr Vertrauen.

ECHT HEIMELIG



ECHT ERHOLEN



Rückblick. Das Geschäftsjahr in Zahlen

Mit einem Umsatz von 24'808'225.69 CHF verzeichnet die Laudinella Hotel Group das stärkste Geschäftsjahr ihrer Geschichte. Bei der Bewertung dieser Zahl muss jedoch berücksichtigt werden, dass in diesem Geschäftsjahr zum ersten Mal Hotel und Restaurant Corvatsch voll einbezogen wurden. Dennoch kann gesagt werden, dass die Laudinella Hotel Group mit einem EBITDAR von 2'976'826.82 CHF bzw. von 12 % des Umsatzes solide dasteht.

Es ist jedoch darauf zu achten, dass die neue Kostenstruktur die Profitmargen nicht weiter schmälert. Hier wird das gesamte Management gefordert sein, alle Prozesse müssen auf ihre Effizienz überprüft werden, um vor allem im F&B an die alten Profitmargen anknüpfen zu können. Erste Massnahmen wurden für die Wintersaison 2022/23 bereits umgesetzt.

Laudinella Hotel Group.

Ausblick

Die Laudinella Hotel Group ist im Aufbau begriffen. Stand das zurückliegende Jahr noch im Zeichen des Projekts Laudinella NOVA und der Pandemie, werden die nächsten Geschäftsjahre geprägt sein von grossen Baumassnahmen und Schliessungen. Unsere Planung sieht jedoch vor, dass wir das Grossprojekt Laudinella Apartments im Frühling 2025 abschliessen können. Mit unserem Hotel Laudinella, aber auch mit den Leistungen der gesamten Hotel Group verfügen wir dann über ein neues flexibles Produkt, mit dem wir die Bedürfnisse der Gäste von morgen abdecken können.

GEPLANTES PROJEKT

Wie im letzten Geschäftsbericht angekündigt, plant die Laudinella Hotel Group auch ausserhalb des Engadins zu wachsen; hierzu haben nun konkrete Verhandlungen mit einem Hotel im Kanton Bern begonnen.

Unser Ziel ist es, die Laudinella Hotel Group als Management Firma zu positionieren und so zu wachsen. Auch ist geplant, unsere Hotels verstärkt für den Gesundheitstourismus auszurichten. Wir erhoffen uns von dieser Positionierung einen Schub speziell in den Randsaisonzeiten, in denen das interkontinentale Gruppengeschäft schwach ist. Das nächste Geschäftsjahr wird hier viele Antworten liefern, wohin die Reise geht. Das Management ist motiviert und freut sich auf die neuen Herausforderungen.

Dank

Wie jedes Jahr möchte ich mich an dieser Stelle ganz persönlich bei allen Angehörigen und Mitarbeitenden der Laudinella Hotel Group bedanken. Sie alle haben unter grossen Anstrengungen dazu beigetragen, die

Projekte der letzten Jahre abzuschliessen. Der Stellenwert dieser Leistung ist nur dann angemessen zu beurteilen, wenn wir uns vor Augen führen, dass wir durch unseren Zusammenhalt eine der grössten Krisen der Hotellerie der letzten Jahrzehnte gemeistert haben. Im Speziellen möchte ich mich auch bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen bedanken. Sie geben meinem Team und mir die Möglichkeit, jedes Jahr ein bisschen mehr zu wachsen.

Wir sind überzeugt: Die Laudinella ist es wert.

Ich verbleibe mit den Worten Henry Fords: «Wenn alle zusammen nach vorne schauen, kommt der Erfolg von selbst...»

In diesem Sinne wünsche ich uns allen:
VIVA LAUDINELLA.



Christoph Maximilian Schlatter
CEO Laudinella Hotel Group

Kurs- und Kulturprogramm 2021/22

Das Laudinella-Kulturprogramm startete mit einer neuen Klassik-Reihe: Die *Piano Days* werden in Zusammenarbeit mit dem Engadin Festival veranstaltet. Eingeladen wurden Preisträger:innen des Concours Géza Anda und Weltklasse-Pianist:innen zu Klavier-Rezitalen. Damit wurde eine Lücke im Klassik-Programm in der Wintersaison in St. Moritz erfolgreich geschlossen.

Das ebenfalls neue Format *Table d'hôte Opera* fand an zwei Abenden statt. Die Compagnia d'Opera Italiana Firenze präsentierte *La Traviata* und *Carmen*. Mangels Anmeldungen liess sich an die beiden erfolgreichen Aufführungen vom Januar dann im Sommer nicht mehr anknüpfen.

Die Musik, sowohl Jazz als auch Klassik, spielt nach wie vor die «erste Geige» im Laudinella-Kulturprogramm, ergänzt wird sie durch Instrumental- und Chorkurse. Dabei sorgt der renovierte Laudinella-Konzertsaal bei den Musikerinnen und Musikern und ebenso beim Publikum zusätzlich für eine positive Stimmung. Er findet breiten Zuspruch.

Die renovierten Seminarräume im Trakt Metropol des Laudinella tragen ihrerseits zu einer guten Atmosphäre für die Kurse, besonders beim Kreativen Schreiben, bei.

Das spartenübergreifende Kulturprogramm mit Konzerten, Lesungen, Kleinkunst und Vorträgen zur Kulturgeschichte Graubündens wurde im Laufe des Jahres zunehmend besser besucht, eine erfreuliche Entwicklung nach zwei Jahren Coronamassnahmen. Bei der Einrichtung der Säle wurde unverändert auf genügend grosse Abstände geachtet, was das Publikum zu schätzen wusste.

Die Themenreihe zur Oral History, *Das Engadin leben – Menschen erzählen ihre persönliche Geschichte aus diesem Hochtal*, hat sich längst ein Stammpublikum aus einheimischen Besucherinnen und Besuchern erobert. Gleiches gilt für die Präsentation der neuesten

Forschungsergebnisse von Projekten des Instituts Kulturforschung Graubünden mit *Kultur forscht*. Zu den Einheimischen kommen stets weitere Gäste, die diese inhaltlich spannenden Abende geniessen.

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 präsentiert der Schweizer Fotograf Giancarlo Cattaneo seine beeindruckenden Schwarz-Weiss-Aufnahmen, die er beim *Festival* gemacht hat.

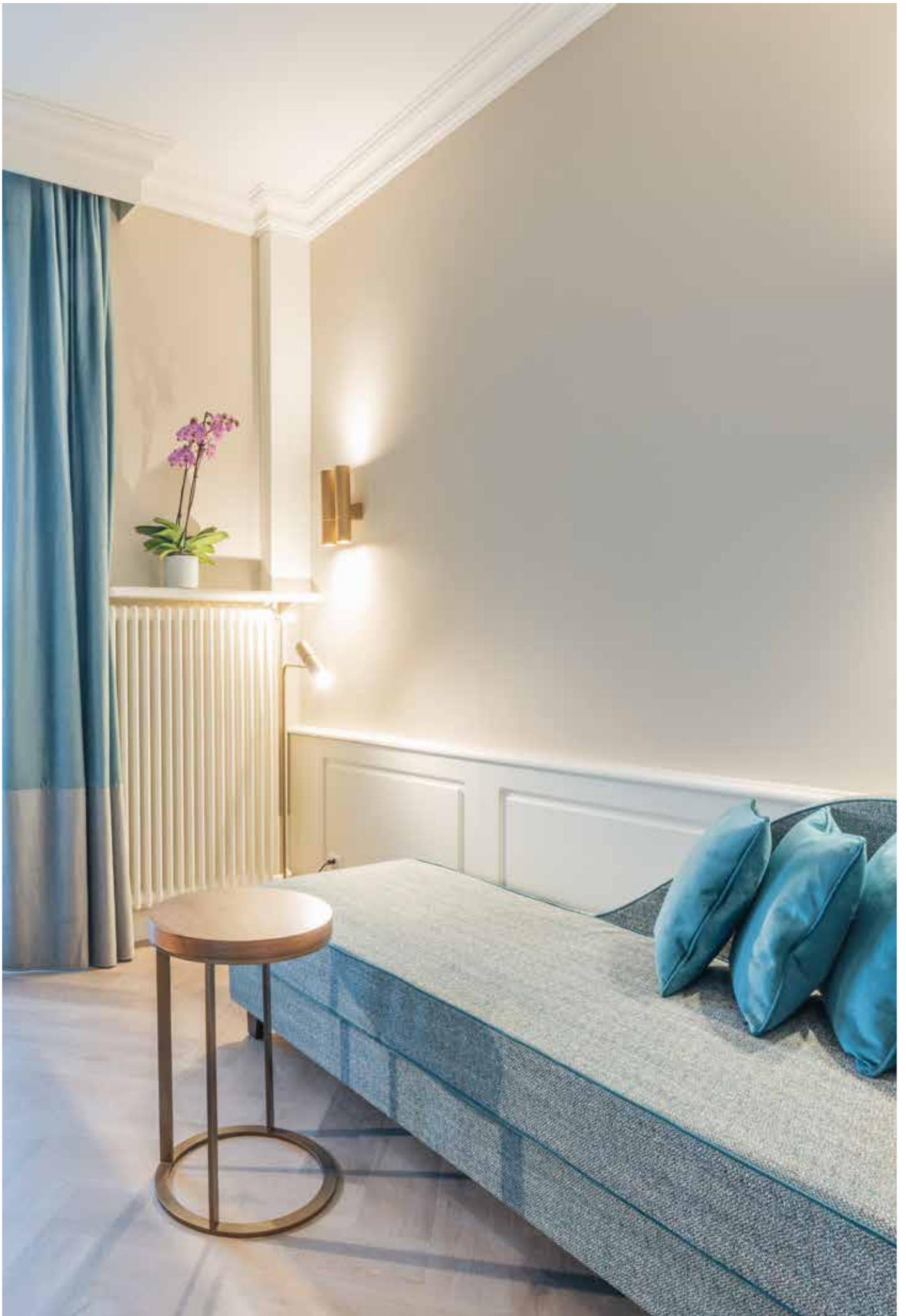
Darüber hinaus arbeitet das Laudinella Kulturbüro in bewährter Weise mit einheimischen und auswärtigen Kulturveranstaltern zusammen. Zu ihnen zählen die Kammerphilharmonie Graubünden, Orchester und Chöre, die Musikschule Oberengadin, das Schweizer Jugend Sinfonieorchester und diverse Kammermusikformationen. Nach zwei Jahren Pause nutzte der Dramatische Verein St. Moritz im November wieder den Theatersaal für Proben und Aufführungen. Und nicht zu vergessen: Das Laudinella Kulturbüro berät Veranstalter:innen und Künstler:innen für ihre Planungen von Veranstaltungen im gesamten Raum Engadin. So werden das ganze Jahr über in den Sälen von Laudinella und Reine Victoria Einheimischen und Gästen bereichernde Begegnungen mit Künstler:innen geboten.

Für die Unterstützung dieser Kulturarbeit danken wir der Gemeinde St. Moritz, dem Kanton Graubünden gilt unser Dank für die wertvolle Unterstützung.



Vera Kaiser
Vizedirektorin Kultur





Bilanz

	Ref. Anhang	30.09.2022 CHF	%	30.09.2021 CHF	%
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel		1'392'075.47	3.6	4'046'558.64	12.4
Forderungen aus Lief. und Leistungen		1'936'953.20	5.0	1'153'012.87	3.5
Übrige kurzfristige Forderungen		60'838.66	0.2	134'32.75	0.4
Warenvorräte	2.1	208'092.81	0.5	169'863.49	0.5
Hilfs- und Verbrauchsmaterial	2.1	98'636.04	0.3	65'509.15	0.2
Aktive Rechnungsabgrenzung		394'194.07	1.0	1'794'639.66	5.5
Total Umlaufvermögen		4'090'790.25	10.5	7'364'316.56	22.6
Anlagevermögen					
Finanzanlagen	2.6	2'000'000.00	5.1		
Sachanlagen		32'492'704.00	83.4	25'084'292.00	77.0
Immaterielles Anlagevermögen		2'999'425.81	7.7	2'766'736.35	8.5
W.B. Immaterielles Anlagevermögen		-2'627'000.00	-6.7	-2'627'000.00	-8.1
Total Anlagevermögen		34'865'129.81	89.5	25'224'028.35	77.4
Total Aktiven		38'955'920.06	100.0	32'588'344.91	100.0
Kurzfristiges Fremdkapital					
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen		2'134'659.12	5.5	1'959'019.76	6.0
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritte		1'518'400.00	3.9		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten und Organen		606'400.00	1.6		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		635'402.27	1.6	366'504.49	1.1
Passive Rechnungsabgrenzung		1'332'189.94	3.4	455'751.50	1.4
Total kurzfristiges Fremdkapital		6'227'051.33	16.0	2'781'275.75	8.5
Langfristiges Fremdkapital und Rückstellungen					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		22'212'800.00	57.0	19'370'000.00	59.4
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten und Organen	2.2	4'147'600.00	10.6	3'774'000.00	11.6
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritte		2'589'500.00	6.6	1'029'500.00	3.2
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritte				595'000.00	1.8
Langfristige Rückstellungen	2.4	294'000.00	0.8	294'000.00	0.9
Total langfristiges Fremdkapital und Rückstellungen		29'243'900.00	75.1	25'062'500.00	76.9
Eigenkapital					
Aktienkapital		5'838'300.00	15.0	5'838'300.00	17.9
Gesetzliche Kapitalreserve		594'242.75	1.5	594'242.75	1.8
Gesetzliche Gewinnreserve		12'000.00	0.0	12'000.00	0.0
Gewinn- und Verlustvortrag		-1'671'973.59	-4.3	327'851.77	1.0
Jahresgewinn/Jahresverlust		-1'261'100.43	-3.2	-1'999'825.36	-6.1
Eigene Aktien	5.0	-26'500.00	-0.1	-28'000.00	-0.1
Total Eigenkapital		3'484'968.73	8.9	4'744'569.16	14.6
Total Passiven		38'955'920.06	100.0	32'588'344.91	100.0

Erfolgsrechnung

	Ref. Anhang	2021/2022 01.10.21- 30.09.22 CHF	%	2020/2021 01.10.20- 30.09.21 CHF	%
Gesamtertrag		24'808'225.69	100.0	14'388'979.99	100.0
Beherbergung		12'135'462.56	48.9	6'549'182.11	45.5
Restauration		10'958'703.15	44.2	6'723'074.26	46.7
SPA		76'604.13	0.3	27'759.53	0.2
Kultur		48'010.82	0.2	79'735.56	0.6
Ertrag Nebenleistungen		1'230'967.79	5.0	780'148.29	5.4
Mietertrag und übrige Einnahmen		358'477.24	1.4	229'080.24	1.6
Direkter Aufwand		-16'645'702.96	-67.1	-10'699'927.44	-74.4
Beherbergung		-4'428'754.73	-17.9	-2'752'866.02	-19.1
<i>Personalaufwand Beherbergung</i>		-2'990'992.67	-12.1	-1'880'961.75	-13.1
<i>Direkter Betriebsaufwand Beherbergung</i>		-1'437'762.06	-5.8	-871'904.27	-6.1
Restauration		-10'239'520.77	-41.3	-6'633'794.01	-46.1
<i>Warenaufwand Restauration</i>		-3'306'540.87	-13.3	-2'050'676.78	-14.3
<i>Personalaufwand Restauration</i>		-6'555'760.70	-26.4	-4'380'512.59	-30.4
<i>Direkter Betriebsaufwand Restauration</i>		-377'219.20	-1.5	-202'604.64	-1.4
SPA		-87'864.75	-0.4	-26'869.03	-0.2
<i>Personalaufwand SPA</i>		-89'722.10	-0.4	-22'576.33	-0.2
<i>Direkter Betriebsaufwand SPA</i>		-289.00	0.0	-2'146.35	0.0
Kultur		-354'348.16	-1.4	-252'708.14	-1.8
<i>Personalaufwand Kultur</i>		-196'003.63	-0.8	-171'423.68	-1.2
<i>Direkter Betriebsaufwand Kultur</i>		-158'344.53	-0.6	-81'284.46	-0.6
Nebenleistungen		-1'535'214.55	-6.2	-1'033'690.24	-7.2
<i>Personalaufwand Nebenleistungen</i>		-15'414.75	-0.1	-4'904.50	0.0
<i>Direkter Betriebsaufwand Nebenleistungen</i>		-1'519'799.80	-6.1	-1'028'785.74	-7.1
Brutto Betriebserfolg (GOI)		8'162'522.73	32.9	3'689'052.55	25.6

	Ref. Anhang	2021/2022 01.10.21- 30.09.22 CHF	%	2020/2021 01.10.20- 30.09.21 CHF	%
Betriebsaufwand		-4'319'504.57	-17.4	-5'086'679.96	-35.4
Verwaltungsaufwand		-937'431.78	-3.8	-550'812.37	-3.8
<i>Personalaufwand Verwaltung</i>		-384'207.52	-1.5	-119'197.17	-0.8
<i>Direkter Betriebsaufwand Verwaltung</i>		-553'224.26	-2.2	-431'615.20	-3.0
Marketingaufwand		-499'953.92	-2.0	-390'042.62	-2.7
<i>Personalaufwand Marketing</i>		-161'090.78	-0.6	-91'299.18	-0.6
<i>Direkter Betriebsaufwand Marketing</i>		-338'863.14	-1.4	-298'743.44	-2.1
Unterhaltsaufwand		-1'800'758.15	-7.3	-3'403'425.60	-23.7
<i>Personalaufwand Unterhalt</i>		-551'317.75	-2.2	-381'515.30	-2.7
<i>Direkter Betriebsaufwand Unterhalt</i>		-1'249'440.40	-5.0	-3'021'910.30	-21.0
Energie und Entsorgung		-1'081'360.72	-4.4	-742'399.37	-5.2
Brutto Betriebsgewinn (GOP)		3'843'018.16	15.5	-1'397'627.41	-9.7
Übriger Aufwand		-797'985.42	-3.2	-482'868.93	-3.4
Übriger Aufwand		-57'020.84	-0.2	-51'355.73	-0.4
Management Fees		-740'964.58	-3.0	-431'513.20	-3.0
Income Before Fixed Charges		3'045'032.74	12.3	-1'880'496.34	-13.1
Mieten, Leasing, Liegenschafts- und Verisicherungsaufwand		-1'666'307.18	-6.7	-1'512'589.75	-10.5
Mieten und Leasing		-1'598'101.26	-6.4	-1'461'232.45	-10.2
Liegenschaftsaufwand und Gebühren		-16'204.50	-0.1	-16'204.50	-0.1
Versicherungsaufwand		-52'001.42	-0.2	-35'152.80	-0.2
EBITDA		1'378'725.56	5.6	-3'393'086.09	-23.6
Veräusserungserfolg Anlagevermögen, Abschreibungen		-2'182'708.90	-8.8	1'754'145.57	12.2
Veräusserungsgewinne Sachanlagen		55'883.54	0.2		n/a
Ausserordentlicher Ertrag	3.	98'207.60	0.4	5'932'846.25	41.2
Abschreibungen auf Sachanlagen		-2'336'800.04	-9.4	-4'178'700.68	-29.0
EBIT		-803'983.34	-3.2	-1'638'940.52	-11.4
Finanzerfolg, Steuern		-457'117.09	-1.8	-360'884.84	-2.5
Finanzaufwand		-441'337.98	-1.8	-337'081.10	-2.3
Finanzertrag		-2'191.21	0.0	7'571.76	0.1
Steuern		-13'587.90	-0.1	-31'375.50	-0.2
Unternehmungsergebnis		-1'261'100.43	-5.1	-1'999'825.36	-13.9

Geldflussrechnung

	2021/2022 01.10.21-30.09.22 CHF	2020/2021 01.10.20-30.09.21 CHF
Jahresergebnis 2021/2022	-1'261'100.43	-1'999'825.36
Abschreibungen auf Sachanlagen	2'336'800.04	4'178'700.68
Veränderung Rückstellungen (inkl. Delkredere/Warenlagerreserve)	82'360.00	22'900.00
Veräusserungserfolg aus Verkauf von Sachanlagen	-55'883.54	-
Cashflow NUV	1'102'176.07	2'201'775.32
Veränd. Forderungen aus LuL	-830'940.33	-763'639.44
Veränd. übrige kurzfr. Forderungen ggü. Dritten	73'894.09	132'653.74
Veränd. Warenvorräte	-106'716.21	31'873.16
Veränd. Aktive Rechnungsabgrenzung	1'400'445.59	-1'084'664.71
Veränd. kurzfr. Verbindlichkeiten aus LuL	175'639.36	-1'363'368.84
Veränd. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	268'897.78	-75'652.41
Veränd. Passive Rechnungsabgrenzung	876'438.44	128'943.30
Betrieblicher Cashflow	2'959'834.79	-792'079.88
Nettoinvestitionen mobile Sachanlagen	-3'208'359.26	-1'781'000.00
Nettoinvestitionen immobile Sachanlagen	-6'480'969.24	-6'398'570.68
Nettoinvestitionen immaterielle Sachanlagen	-232'689.46	-139'736.35
Nettoinvestitionen Beteiligungen	-2'000'000.00	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11'922'017.96	-8'319'307.03
Veränd. langfr. verzinsliche Bankverbindlichkeiten	4'361'200.00	7'900'000.00
Veränd. langfr. verz. Verbindlichkeiten ggü. Dritte	1'560'000.00	-41'000.00
Veränd. langfr. unverz. Verbindlichkeiten ggü. Dritte	-595'000.00	595'000.00
Veränd. langfr. Verz. Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten und Organen	980'000.00	880'000.00
Veränd. Bestand eigene Aktien	1'500.00	1'600.00
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6'307'700.00	9'335'600.00
Nettoveränderung Fonds Flüssige Mittel	-2'654'483.17	224'213.09
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	4'046'558.64	3'822'345.55
Nettoveränderung Fonds flüssige Mittel	-2'654'483.17	224'213.09
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	1'392'075.47	4'046'558.64
Nachweis flüssige Mittel:		
Flüssige Mittel gem. Bilanz	1'392'075.47	4'046'558.64
	1'392'075.47	4'046'558.64

Anhang zur Jahresrechnung

2021/2022	2020/2021
01.10.21-30.09.22	01.10.20-30.09.21
CHF	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.

Sachanlagen werden zu den Anschaffungskosten aktiviert und zu den steuerlich zulässigen Sätzen vom Anschaffungswert abgeschrieben (degressive Abschreibung). Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Auf Investitionen wird von der Möglichkeit von steuerlich zulässigen Sofortabschreibungen Gebrauch gemacht. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

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	311'692.81	254'663.49
Vorräte Betriebsmaterial	80'192.04	94'779.15
Vorräte Heizöl	67'704.00	3'430.00
Pauschale Wertberichtigung	-152'860.00	-117'500.00
	306'728.85	235'372.64

2.2 Langfristige Verbindlichkeiten im Rangrücktritt

Darlehen Kulturstiftung St. Moritz	1'000'000.00	1'000'000.00
	1'000'000.00	1'000'000.00

2.3 Bestand Arbeitgeberbeitragsreserven

Bestand Anfangs des Geschäftsjahres	0.00	387'560.15
Verwendungen (Geschäftsjahr 2020/2021)	0.00	-387'716.40
Einzahlungen	0.00	0.00
Verzinsungen	0.00	156.25
Bestand Ende des Geschäftsjahres	0.00	0.00

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 Kurzarbeitsentschädigungen infolge Covid-19 Pandemie

	0.00	876'261.80
Der Erfolgsrechnung gutgeschriebene Kurzarbeitsentschädigungen	0.00	876'261.80

2.6 Beteiligungen

Beteiligung RV Immo AG, St. Moritz	2'000'000.00	0.00
Anzahl Namenaktien zu CHF 1'000.00	2'000	0
Beteiligungsquote	20%	0%

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

Der ausserordentliche Ertrag im Berichtsjahr betrifft:

Eine Versicherungsgutschrift für einen Wasserschaden im Rahmen von CHF 7'307.60 und Förderbeiträge vom Kanton Graubünden in der Summe von gesamthaft CHF 90'900.00.

Der ausserordentliche Ertrag in der Vorperiode betrifft:

Die Auflösung der Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR) im Umfang von CHF 387'560.15 sowie eine Versicherungsent-schädigung für einen Schadensfall in der Höhe von CHF 24'571.10. In Zusammenhang mit den Covid-19 Härtefallmass-nahmen 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. Lockdownsfiguriert zudem eine Gutschrift von CHF 9'000.00.

Der ausserordentliche Aufwand im Berichtsjahr betrifft: n/a

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

Veräusserungsgewinn aus dem Verkauf von Sachanlagen:

Im Berichtsjahr konnte die Liegenschaft Reine Victoria käuflich erworben werden. Diese Liegenschaft wurde mittels einer Vermögensübertragung nach Fusionsgesetz in die neu gegründete RV Immo AG überführt. Aus diesem Liegenschaftshan-del resultierte ein Nettogewinn von CHF 55'883.

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 Unterneh-men an denen es beteiligt ist, hält.	578.00	577.00
Total nomineller Wert (nom. CHF 100.00) / Buchwert	26'500.00	28'000.00
Erwerb eigener Anteile (Anzahl)	0.00	0.00
Erwerb eigener Anteile, Durchschnittlicher Kaufpreis	0.00	0.00
Schenkung eigener Anteile (Anzahl)	16.00	165.00
Veräusserung eigener Anteile (Anzahl)	15.00	16.00
Veräusserung eigener Anteile, Durchschnittlicher Verkaufspreis	110.00	100.00

6. Sonstige Angaben

Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	232'238.19	20'114.45
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	68'210.35	51'471.90
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	29'191'191.00	23'955'100.00
<i>Buchwert Immobiler Sachanlagen</i>	<i>29'191'191.00</i>	<i>23'955'100.00</i>
<i>Grundpfandbelastung GKB</i>	<i>22'470'000.00</i>	<i>22'300'000.00</i>
<i>Beanspruchung</i>	<i>21'915'000.00</i>	<i>16'970'000.00</i>

Verpflichtung aus dem Pachtvertrag für die Hotelliegenschaft Reine Victoria

Der Pachtzins für die Hotelliegenschaft Reine Victoria beträgt in den ersten drei Jahren jährlich CHF 1'500'000.00. Ab dem 4. Jahr beträgt die jährliche Miete CHF 2'500'000.00. Der Mietvertrag mit Beginn 08. August 2022 wurde für eine Dauer von 10 Jahren abgeschlossen.

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	169	130
--	-----	-----

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 2021/2022 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 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 Verwaltungsrates zur Verwendung des Bilanzergebnisses

	2021/2022 01.10.21-30.09.22 CHF	2020/2021 01.10.20-30.09.21 CHF
Bilanzverlust aus dem Vorjahr	-1'671'973.59	-3'132'148.23
Verrechnung Aufwertungsreserve		3'460'000.00
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	-1'261'100.43	-1'999'825.36
Bilanzverlust zur Verfügung der Generalversammlung	-2'933'074.02	-1'671'973.59
Antrag an die Generalversammlung:		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-	-
Zuweisung an die freien Gewinnreserven	-	-
Dividendenausschüttungen	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	-2'933'074.02	-1'671'973.59
Total Bilanzverlustverwendung	-2'933'074.02	-1'671'973.59

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 2022** 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, 17. Januar 2023

Mitglied TREUHAND | SUISSE

 **EXPERT
SUISSE** Mitglied
Membre
Member

 Liechtensteinische
Wirtschaftsprüfer-
Vereinigung

Mittner & Partner
Brandisstrasse 8 | 7000 Chur
Tel. 081 257 04 00
www.mittner-partner.ch

UID CHE-112.027.035

Unternehmensinformation

5. Geschäftsbericht

1. Oktober 2021 bis 30. September 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
Luzern, Mitglied

GESCHÄFTSLEITUNG

Christoph Maximilian Schlatter
CEO

Myriam Schlatter
COO

REVISIONSSTELLE

Mittner & Partner Treuhand

IMPRESSUM

Copyright Laudinella AG
Nr. 5/2023

Grafik

YES! Creative Digital Marketing, Chur
yesmarketing.ch

Druck

Gammeter Media AG, St. Moritz

ADRESSE

Laudinella AG
Via Tegiatscha 17
CH-7500 St. Moritz

T +41 81 836 00 00

F +41 81 836 00 01

info@laudinella.ch

laudinella.ch

LAUDINELLA AG