

GESCHÄFTS BERICHT

2022 / 2023



LAUDINELLA AG

Inhalt

Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung	4
Managementbericht	7
Hotel Laudinella	7
Hotel Reine Victoria	7
Hotel Corvatsch	8
Laudinella Hotel Group	8
Managementbericht	10
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 2022 bis 30. September 2023 zu informieren.

Vorwort des Präsidenten und des Delegierten des Verwaltungsrates

Das Hotel Laudinella hat eine bewegte Geschichte aufzuweisen, und das Geschäftsjahr 2022/23 trägt nun ebenfalls dazu bei. Das Geschäftsumfeld ist weiterhin dynamisch, und es ist davon auszugehen, dass dies auf absehbare Zeit auch so bleiben wird. Um die Unternehmung fit zu machen, damit sie in diesen Zeiten erfolgreich bestehen kann, ist die Anpassung unseres Angebots an die Bedürfnisse unserer vielfältigen Gäste die wichtigste Herausforderung.

Im letzten Jahr konnte die Laudinella AG zusammen mit der Mehrheitseigentümerin der Reine Victoria einen grossen Investitionsschub im Gründerzeithotel Reine Victoria durchführen; zwei neue Konzepte für Restaurant und Bar sind das Ergebnis: Vic's Brasserie und Vic's Bar. Mit diesen Investitionen ist die Reine Victoria bestens ausgestattet, um der Laudinella während der in diesem Jahr dort vorgesehenen grossen Bauetappe Gastrecht zu gewähren.

Parallel zur Weiterentwicklung des Hotels Reine Victoria wurde der Verkauf der zu erstellen- den Laudinella Apartments intensiviert, mit Erfolg: Ein Grossteil der Wohnungen konnte noch vor Erhalt der Baubewilligung verkauft werden. Die Laudinella AG ist somit gerüstet für die grösste aller Bauetappen im Jahr 2024.

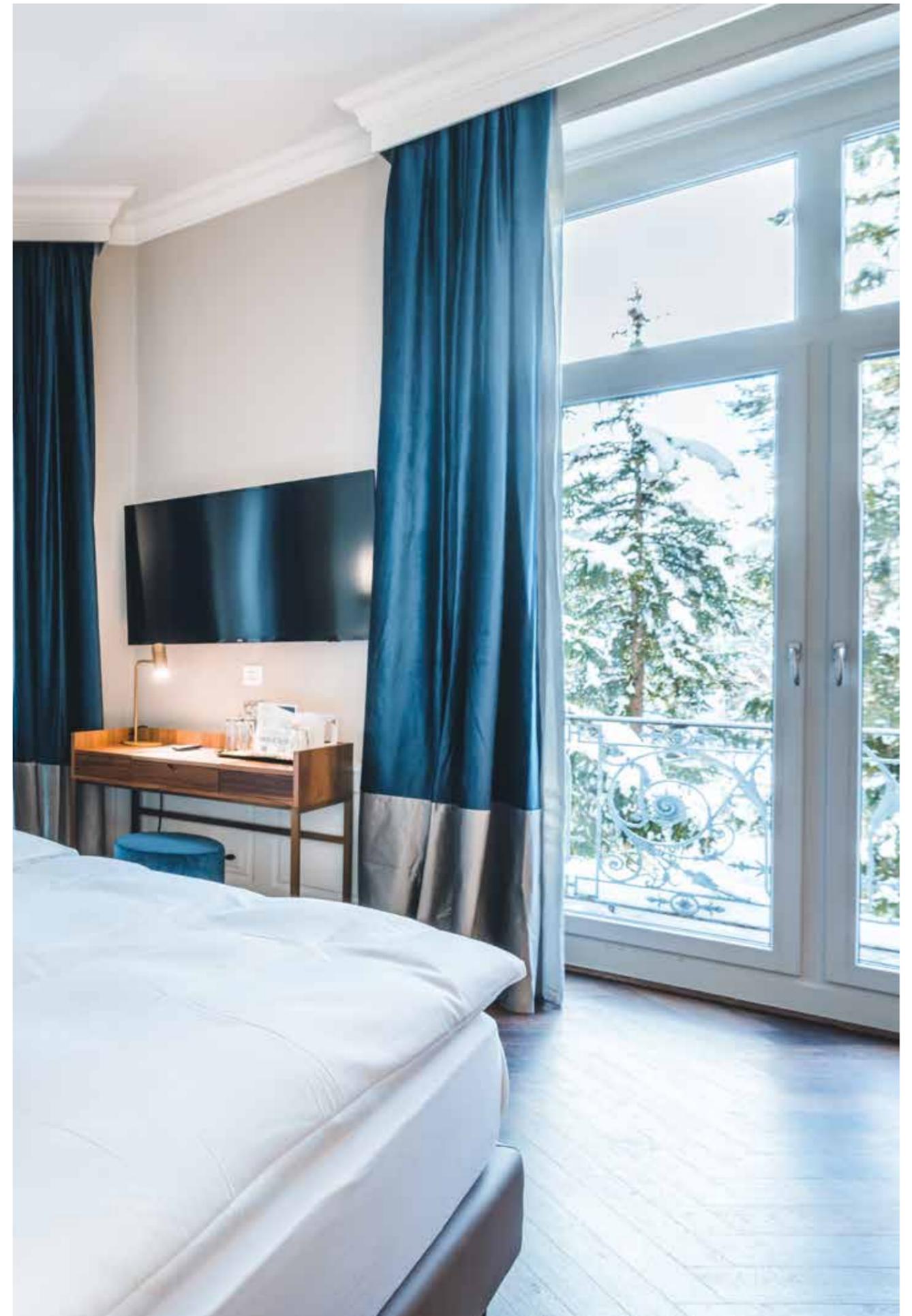
Diese ersten strategischen Schritte in eine neue Zukunft der Gruppe wurden auf operativer Ebene erfolgreich von sehr guten Gästezahlen begleitet, welche zum umsatzstärksten Jahr in der Geschichte der Laudinella geführt haben.

Die nächsten Jahre bis Fertigstellung der neuen Laudinella werden herausfordernd sein. Wir sind jedoch überzeugt, die Weichen richtig gestellt zu haben und dass die Laudinella eine erfolgreiche Zukunft vor sich hat.

Dies wäre ohne Ihr Vertrauen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, nicht möglich. Dafür bedanken wir uns und freuen uns, die Laudinella mit Ihnen weiterentwickeln zu dürfen.

Riet Ganzoni
Präsident des Verwaltungsrates

Felix Schlatter
Delegierter des Verwaltungsrates





Managementbericht

Rückblick

Hotel Laudinella

Aufgrund von Umbaumaßnahmen, einerseits im Hinblick auf den Bau der Apartments und andererseits für die Renovation der Zimmer im Engadinerhof, blieb das Hotel Laudinella im Monat September 2023 geschlossen. Trotzdem konnte mit einem Gesamtertrag von CHF 20.2 Mio. sowohl das Vorjahresergebnis als auch das Vor-Corona-Niveau von 2018/19 bei Weitem übertroffen werden. Diese guten Umsatzzahlen sind den bereits früher getätigten Investitionen, insbesondere in den Lobbybereich, geschuldet. Daraus haben sich höhere Durchschnittsraten ergeben. Im Vergleich zum Vorjahr konnte der RevPAR nochmals um 6.4 % von CHF 133.95 auf CHF 142.49 gesteigert werden. Eine erfreuliche Entwicklung, die deutlich über einer teuerungsbedingten Steigerung liegt.

Sehr positiv ist auch die Entwicklung im F&B-Bereich, wo der Ertrag um CHF 1.5 Mio. gesteigert werden konnte. Hier wirkt sich das Gruppengeschäft positiv aus, das uns auch in der Zwischensaison eine gute Auslastung der verschiedenen Restaurants ermöglichte.

Zum guten Ergebnis des Hotels Laudinella beigetragen hat zudem der Betrieb des Hotels Lej da Staz, das insgesamt einen Ertrag von CHF 0.8 Mio. erwirtschaftete.

Hotel Reine Victoria

Der Gesamtertrag im Hotel Reine Victoria ist im letzten Geschäftsjahr zwar leicht um CHF 0.1 Mio. zurückgegangen, doch berücksichtigt man die Tatsache, dass das Hotel aufgrund der Renovation des Erdgeschosses für ca. drei Monate geschlossen war, ist dies ein durchaus erfreuliches Ergebnis. Seit der Wiedereröffnung erfreut sich das Hotel eines wachsenden Zulaufs und somit einer verbesserten Auslastung. Auch hier konnte der RevPAR um 13.1 % von CHF 114.66 auf CHF 129.62 gesteigert werden. Die neue Attraktivität des renovierten Hauses wird es uns ermöglichen, die durchschnittlichen Zimmerraten weiter anzuheben. Insgesamt erwirtschaftete das Hotel Reine Victoria einen Gesamtertrag von CHF 5.4 Mio., zu dem der F&B-Bereich CHF 1.0 Mio. beigetragen hat. Dies ist eine Steigerung um CHF 0.3 Mio. Da dieser Bereich seit der Renovierung ebenfalls neu aufgestellt wurde, zeigt dies, dass die Ertragslage des Hauses noch einiges an Potential bieten dürfte. Die Auslastung lag im vergangenen Jahr bei 61.3 %, was einer Steigerung um 6.4 Prozentpunkte entspricht.

Managementbericht

Rückblick

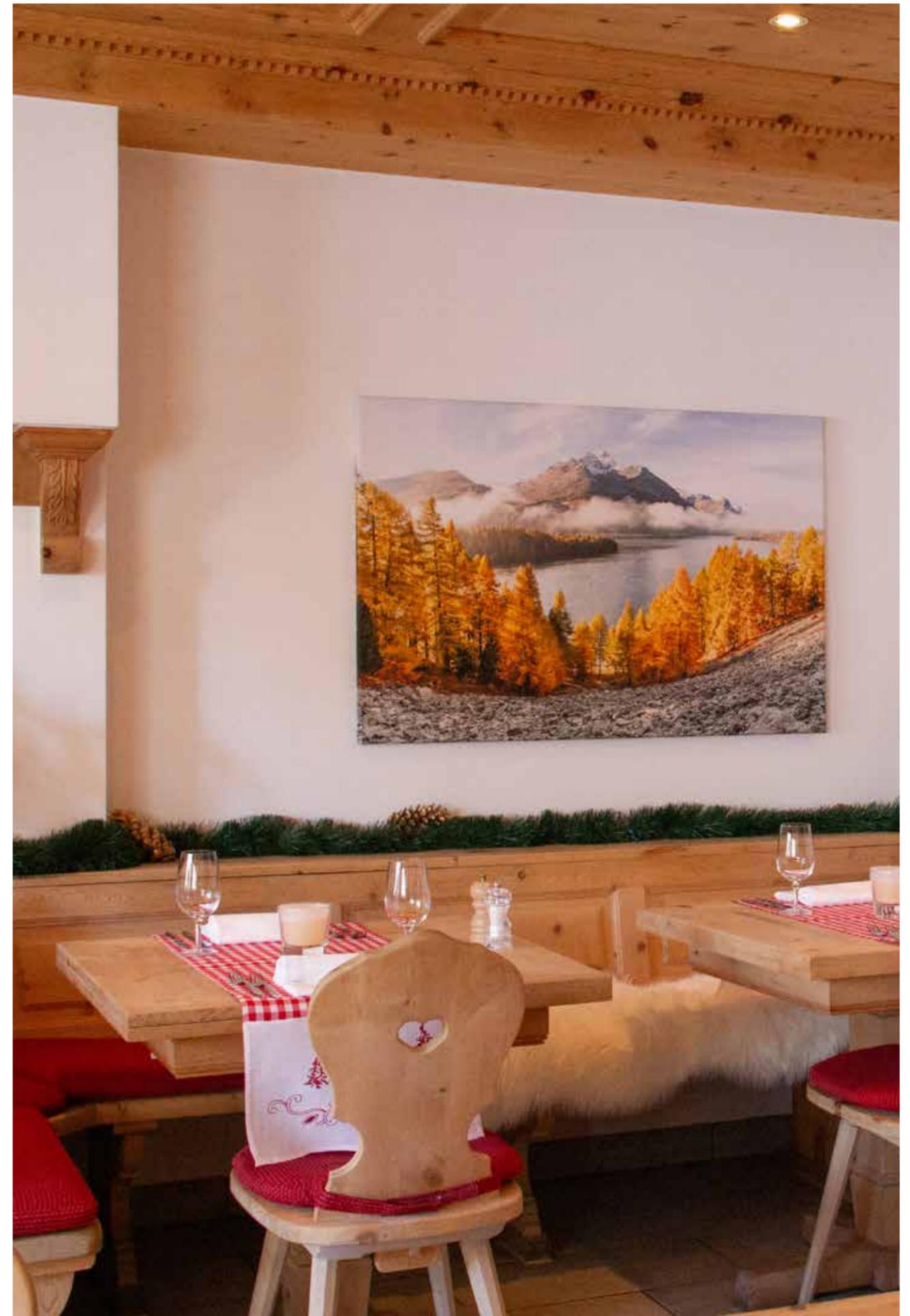
Hotel & Restaurant Corvatsch

Das Hotel und Restaurant Corvatsch hat ebenfalls ein erfolgreiches Geschäftsjahr hinter sich und konnte den Gesamtertrag um CHF 0.2 Mio. bzw. 16.6 % auf CHF 1.7 Mio. steigern. Der Hotelbereich hat überproportional zu diesem Ergebnis beigetragen, da sowohl der RevPAR um CHF 4.16 als auch die Auslastung um 4.9 % Prozentpunkte gesteigert werden konnten.

Die dreissig Zimmer im Hotel Corvatsch mit dem lokal verankerten Restaurant erfreuen sich nach wie vor grosser Beliebtheit und sind für uns eine ausgezeichnete Ergänzung zu unseren beiden höher klassierten Häusern.

Laudinella Hotel Group

Mit einem Gesamtertrag von CHF 27.4 Mio. konnte der Rekordumsatz des Vorjahres nochmals um CHF 2.6 Mio. gesteigert werden. Dass wir bei der Profitabilität noch nicht das volle Potential ausschöpfen konnten, liegt an der Umbruchphase, während der in die verschiedenen Häuser investiert wurde und diese, wie erwähnt, zum Teil geschlossen waren. Gleichwohl konnte der EBITDAR von CHF 3.0 Mio. auf CHF 3.7 Mio. gesteigert werden, was 13.5 % des Gesamtertrags entspricht. Dies ist erfreulich, da berücksichtigt werden muss, dass man sich mit zusätzlichem Personal bereits auf die zukünftige Organisationsstruktur mit den zu bewirtschaftenden Apartments vorbereitet hat. Die Kostenstruktur in allen Bereichen der Unternehmung bleibt jedoch weiterhin ein Thema, das laufend kritisch zu beobachten und zu überprüfen sein wird.



Managementbericht

Das letzte Geschäftsjahr 2022/23 steht ganz im Zeichen der Vorbereitung auf das Projekt Laudinella Apartments. Die Strategie des Managements bestand darin, das Reine Victoria und die anderen Schwesterbetriebe so zu stärken, dass möglichst viele Gäste während der Bauphase in der Laudinella im Jahr 2024 auf die anderen Betriebe ausweichen können. Dafür haben wir umfangreiche Massnahmen eingeleitet. Zum einen haben wir den kompletten 3. Stock der Reine Victoria einer Renovierung unterzogen, zum anderen wurde im Frühjahr 2023 das Erdgeschoss erneuert, eine neue Bar und ein neues Restaurant entstanden, die Vic's Bar und die Vic's Brasserie. Parallel dazu wurden auch die Lobby und der Herbert-von-Karajan-Saal technisch saniert, um die Positionierung des Hotels im Segment Kunst und Kultur langfristig zu stärken. Damit haben wir für 2024, für die Zeit der Schliessung der Laudinella, im Reine Victoria ein Zuhause für die Kultur geschaffen.

Das Jahr 2022/23 war ein Jahr der beginnenden Gesamterneuerung der Laudinella, es kann schwerlich mit einem regulären Geschäftsjahr verglichen werden. Und doch ist es dem Team der Laudinella AG gelungen, das umsatzstärkste Jahr der Geschichte zu realisieren. Mitgeholfen hat dabei, dass die Nachfrage nach der Destination St. Moritz weiterhin ungebrochen ist, dazu ist eine starke Neuorientierung hin zur Sommersaison spürbar. Es ist uns also gelungen, die für uns wichtigen individuellen Gäste zu halten und diesen Kundenkreis erstmals nach der Corona-Pandemie wieder mit dem interkontinentalen Gruppengeschäft zu ergänzen. Diese Kombination führt zu einem sehr starken Geschäftsjahr und das, obwohl die verschiedenen Bauprojekte und die daraus resultierenden Schliessungszeiten bis in die Hochsaison die Zahlen erheblich verzerren.

Ein weiterer Erfolg für die Laudinella Hotel Group ist die Anmietung des beliebten Ausflugsrestaurants Stazersee im Sommer 2023. Die strategischen Grundlagen für diesen Entscheid liegen in der Stärke des Mittagsgeschäfts am Stazersee, welches in den anderen Laudinella-Betrieben schwach ausgeprägt ist. Hinzu kommt die starke Positionierung des Hauses als Event Location, die sich perfekt in das Angebot der Gruppe einbettet.

Realisierte Projekte

Alle Projekte, die bereits realisiert worden sind oder die sich in Planung befinden, sind Erneuerungsschritte mit Blick auf die Zukunft. Die Laudinella AG beobachtet das dynamische Marktumfeld im Alpentourismus aufmerksam, um sich zu positionieren und der Entwicklung entsprechend anzupassen. Verschiedene und ganz unterschiedliche Faktoren sind dabei zu beachten, seien es die Schneesicherheit, Veränderungen bei den internationalen Reiseströmen oder der Wechselkurs des Franken, um nur einige zu nennen. Voraussetzung für notwendige Anpassungsleistungen ist eine gut funktionierende und effiziente Infrastruktur der eigenen Unternehmung. Eine zentrale Rolle spielt hier die Situation auf dem Arbeitsmarkt. Diese stellt sich in den letzten Jahren im agilen Tourismusmarkt zunehmend herausfordernd dar. Die Laudinella AG hat daher entschieden, selbst Wohnraum zu mieten und zu subventionieren. Neben Wohnungen haben wir auch ein Personalhaus mit dreissig Einheiten gemietet.

Alle genannten Massnahmen zielen darauf ab, den Erfolg der Laudinella AG in dem beschriebenen Umfeld zu garantieren.

Die grösste Veränderung im letzten Geschäftsjahr war die erwähnte Investition in das Erdgeschoss der Reine Victoria.

In der Laudinella wurden Abrissarbeiten und Vorbereitungen getroffen für die grosse Investition im vor uns liegenden Jahr 2024. Im Rahmen dieser Vorbereitungsarbeiten sind auch die Renovation und Neuausstattung weiterer vierzig Hotelzimmer im Engadinerhof zu sehen.

Ausblick

Die Weichen für die Zukunft der Laudinella AG sind gestellt. Im Spätherbst 2023 haben wir die Baugenehmigung für das Projekt Laudinella Apartments erhalten, nun sind wir mit Hochdruck damit beschäftigt, die grösste Umgestaltung und Weiterentwicklung des Hotels seit seinem Bestehen einzuleiten.

Wir werden die Wintersaison 2023/24 letztmalig mit dem «alten» Restaurantkonzept angehen und freuen uns über viele Events und Buchungen, welche bereits jetzt auf eine gute Saison hoffen lassen. Dass im Jahr 2024 Ostern in den Monat März fällt, bedeutet insbesondere für uns einen schönen Vorteil. Auf diese Weise können wir die Hochsaison im Hotel Laudinella voll mitnehmen, bevor wir dann ab dem 1. April die Türen schliessen für den Umbau.

In der Sommersaison liegt der Fokus dann auf unseren anderen Betrieben. Dabei wird sich zeigen, wie gut die Ergänzung durch das Hotel & Restaurant Stazersee zu uns passt. Mit dieser neuen Lokation können wir unser Stammpersonal vorteilhaft einsetzen und somit die für uns so wichtigen Kolleginnen und Kollegen auch über die Bauphase hinaus halten.

Als zusätzliche Neuerung planen wir ein Restaurant Pop-up im Garten der Reine Victoria. Hier werden wir die wichtigen Positionen Pizza / Asiatisch in einem attraktiven Ambiente anbieten. Mit diesem Angebot

wird es uns zum einen gelingen, unsere Marktpositionierung auch im Bereich Delivery nicht zu verlieren und zum anderen können auch hier unsere Mitarbeiter zum Einsatz kommen. Wir gehen davon aus, dass wir dieses Pop-up profitabel betreiben können. Mit dem angeschafften Wintergarten werden wir zukünftig überdies flexible weitere Pop-ups realisieren können.

Für Dezember 2024, noch rechtzeitig für die nächste Hochsaison, ist die Inbetriebnahme der neuen Restaurants und Bars geplant. Die zu erstellenden Wohnungen werden sich dann noch im Rohbau befinden. Ihre Fertigstellung ist für die Sommersaison 2025 geplant.

Wir blicken somit auf zwei anspruchsvolle Baujahre, die vor uns liegen. Unsere Aufgabe wird es sein, dafür Sorge zu tragen, dass sie operativ schlank durchlaufen werden können und sie gleichzeitig der Vorbereitung dienen, um die neue Laudinella nach diesen Massnahmen voller Elan wieder agieren lassen zu können.

Wir sind davon überzeugt, mit unserem erweiterten Mitarbeiter- und Managementstamm die Weichen richtig gestellt und die Unternehmung für den nächsten grossen Schritt gut vorbereitet zu haben.



Projekt Laudinella Apartments

Endlich geht es los! Nach Monaten intensiver Vorbereitungen und Planungen und der dazugehörenden Verkaufsarbeit ist das Projekt bereit für die Umsetzung. Wissend um die Größe der damit verbundenen Aufgaben erlaube ich mir hier einen Dank an das Planungsteam rund um unsere Verwaltungsräte Stefan Kessler und Christoph Kratzer auszusprechen. Die 51 zu bauenden Apartments erfreuen sich grosser Beliebtheit auf dem Markt, was zu erfreulichen Resultaten beim Verkauf führt. Die Positionierung der Wohnungen ist überzeugend, so können die Wohnungen flexibel als Junior Suiten bzw. als Suiten oder auch als Ferienwohnungen für längere Zeit vermarktet werden, unter Nutzung der entsprechenden Annehmlichkeiten eines Hotels. Für viele Käufer ist dieses Angebot, verbunden mit einer Rendite, die perfekte Lösung für eine Ferienimmobilie.

Parallel zu den Wohnungen wird in der Laudinella, wie im Ausblick erwähnt, auch das gesamte Angebot für Essen und Trinken erneuert. Hier konnten wir im zurückliegenden Jahr zusammen mit Studenten der École hôtelière de Lausanne ein konkurrenzfähiges Konzept ausarbeiten, das die Stärken des Laudinella Food Universums weiter stärkt und auf die Kundenwünsche eingeht. So wird es nun noch einfacher, unser Essens- und Getränkeangebot im ganzen Hotel geniessen zu können.

Darüber hinaus wollen wir zwei wichtige neue Akzente setzen. Einmal möchten wir stärker auf die Geschichte der Laudinella eingehen. Dazu wird es ein neues Bar- bzw. Restaurantkonzept geben, wo wir den Namen Mürütsch wieder aufleben lassen. Im Mürütsch, so

hiess vor vielen Jahren einmal eine Disco im Laudinella, werden Food & Drinks zu attraktiven Preisen und Live-Musik für junge Leute angeboten. Dieses Konzept richtet einen besonderen Fokus auf die Einheimischen neben den Hotelgästen.

Sodann wollen wir die Premium-Positionierung der Laudinella weiter ausbauen, ohne dabei unsere Wurzeln ausser Acht zu lassen. Wir planen, ein konkurrenzfähiges Spa zu realisieren, mit zwei Panorama-Saunen, zwei Dampfbädern, Erlebnisduschen, einem Aussenwhirlpool auf dem Dach und einer Lounge mit Kamin. Wir sind überzeugt, dass wir mit dieser Angebots-ergänzung unsere Ganzjahrespositionierung stärken werden.

Zusammenfassend möchte ich noch einmal erwähnen, dass die gesamten Erlöse aus dem Verkauf der Wohnungen in die Immobilie zurückfliessen. Dies wird dazu beitragen, die Laudinella AG fit zu machen für die kommenden Jahrzehnte.

Wären Sie gerne Teil des Projekts? Scannen Sie den QR-Code und finden so die nötigen Informationen zu unseren Laudinella Apartments.



Dank

Es ist mir auch in diesem Jahr ein grosses Anliegen, danke zu sagen. Zum einen Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, aber vor allem auch den vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich Tag für Tag für das Wohl unserer Gäste einsetzen. Ohne sie wäre die Laudinella niemals das, was sie heute ist.

Um gut gerüstet zu sein für den nächsten Schritt unseres Hauses, haben wir nun auch den Mitarbeiterstamm im Management aufgestockt. Die baulichen Massnahmen sind das eine, aber ohne die «Softfaktoren», ohne die Menschen, die das alles am Laufen halten, gelingt das alles nicht. Unsere Mitarbeitenden sind das Wichtigste. Sie sind entscheidend daran beteiligt, die Philosophie des Hauses, nämlich dass wir alle Gastgeber sind, weiterzutragen. Nur mit einem starken Team können wir all unsere Projekte zum Erfolg führen.



Christoph Maximilian Schlatter
CEO

Kurs- und Kulturprogramm 2022/23

Wir blicken auf ein besonders intensives Jahr zurück, das uns nach den Einschränkungen der Corona-Jahre wieder in vollem Umfang erlaubt hat, unseren Besucherinnen und Besuchern mit Leidenschaft Kunst und Kultur nahezubringen.

Dabei spielte die Musik – sie war es auch, die durch die frühen Singlager wesentlich dazu beitrug, dass die Laudinella überhaupt entstand – die Hauptrolle in unserem Kulturprogramm. Sie umfasste hochkarätige Klassik- und Jazz-Veranstaltungen.

Im Vorjahr war es uns erfolgreich gelungen, die Klassik-Reihe Piano Days zu lancieren. Die Reihe wurde in den Wintermonaten in Zusammenarbeit mit dem Engadin Festival weitergeführt. Die Preisträger*innen des Concours Géza Anda und Weltklasse-Pianist*innen begeisterten mit Klavier-Rezitalen das Publikum.

Unsere Investitionen in Technik und Renovierung haben dazu geführt, dass wir mit dem modernen Konzertsaal im Laudinella sowie mit dem Theatersaal im Reine Victoria, der im Frühjahr 2023 ebenfalls renoviert und mit neuer Technik ausgestattet wurde, über die geeignetsten grossen Säle in St. Moritz für Musik und Grossevents verfügen. Externe Veranstalter können die Räumlichkeiten oft gratis oder zu sehr günstigen Konditionen mieten. Die Laudinella Musik- und Chorkurse bespielen die Säle zusätzlich mit öffentlichen Abschlusskonzerten. Auch das Schweizer Jugend-Sinfonie-Orchester war im Frühjahr und Herbst wieder bei uns zu Gast. Für zwei Probenwochen logierten jeweils etwa 120 junge Musikerinnen und Musiker in unseren Häusern.

Im Januar veranstalteten wir zusammen mit dem Segantini Museum zwei Lesungen mit dem Autor und ehemaligen Hanser-Verleger Michael Krüger. Sein Buch über Segantinis Bilder, gelesen vor dem eindrucksvollen Triptychon «Werden, Sein, Vergehen»,

war ein besonderer künstlerischer Höhepunkt. Am Tag danach stellte der Autor im Reine Victoria seine neueste Erzählung «Was in den zwei Wochen nach der Rückkehr aus Paris geschah» vor.

Mit unserer «Laudinella Literatur Delivery» setzten wir ein erprobtes Format fort. Die Laudinella Kultur vermittelt Autor*innen zu Schulleseungen an die Academia Samedan. Sie werden in Absprache mit der Fachperson für Sprache eingeladen. Schüler*innen übernehmen bei den Lesungen die Einführungen. Die Schulklassen haben sich auf die Werke vorbereitet und schätzen es, die Schriftsteller persönlich kennenzulernen und befragen zu können. Ein erfolgreiches interaktives Projekt für Jugendliche im Bereich Literatur. Weitere Lesungen fanden statt mit Hildegard Keller, Arno Camenisch, Dario Cologna, Martina Clavadetscher, Michail Schischkin und Peter Stamm.

Das Theaterstück «Gott» von Ferdinand von Schirach wurde in einer beeindruckenden Inszenierung in der Brigitte & Henri B. Meier Concert Hall im Laudinella aufgeführt. Im Anschluss an die Vorführung fand eine Podiumsdiskussion statt, an der unter der Gesprächsleitung von Dr. phil. Christian Ruch das Thema «assistierter Suizid» weiter vertieft wurde.

Die Sparten Musik und Literatur wurden ergänzt durch Kleinkunst, kulturgeschichtliche Vorträge (Kultur forscht) und Gesprächsabende mit Personen und ihrer persönlichen Geschichte aus diesem Hochtal (Das Engadin leben).

Die Zusammenarbeit mit dem Festival da Jazz, Engadin Festival, Open Doors und anderen externen Veranstaltern (Orchester, Chöre, Theater) machen das ganzjährige Programm zu einem spannenden und qualitativ hochstehenden Mix für Einheimische und Gäste in allen Altersgruppen.

Das Kursprogramm für Musik, kreatives Schreiben, Körper und Geist bietet zudem die Möglichkeit, Ferien mit Inhalten in dem magisch schönen Engadin zu verbringen.

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



Vera Kaiser
Vizedirektorin Kultur





Bilanz

	Ref. Anhang	30.09.2023 CHF	%	30.09.2022 CHF	%
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel		766'776.67	1.9	1'392'075.47	3.6
Forderungen aus Lief. und Leistungen		1'366'005.08	3.4	1'936'953.20	5.0
Übrige kurzfristige Forderungen		31'733.20	0.1	60'838.66	0.2
Übrige kurzfristige Forderungen ggü. Beteiligungen		2'532'716.80	6.4	-	-
Warenvorräte	2.1	214'887.44	0.5	208'092.81	0.5
Hilfs- und Verbrauchsmaterial	2.1	95'492.62	0.2	98'636.04	0.3
Aktive Rechnungsabgrenzung		179'703.65	0.5	394'194.07	1.0
Total Umlaufvermögen		5'187'315.46	13.1	4'090'790.25	10.5
Anlagevermögen					
Finanzanlagen	2.4	2'000'000.00	5.0	2'000'000.00	5.1
Sachanlagen		32'507'062.50	81.9	32'492'704.00	83.4
Immaterielles Anlagevermögen		-	-	2'999'425.81	7.7
W.B. Immaterielles Anlagevermögen		-	-	-2'627'000.00	-6.7
Total Anlagevermögen		34'507'062.50	86.9	34'865'129.81	89.5
Total Aktiven		39'694'377.96	100.0	38'955'920.06	100.0
Kurzfristiges Fremdkapital					
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen		2'659'590.09	6.7	2'134'659.12	5.5
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritte		3'137'467.20	7.9	1'518'400.00	3.9
Kurzfr. verzinsliche Verb. ggü. Beteiligten und Organen		145'000.00	0.4	606'400.00	1.6
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		614'197.03	1.5	635'402.27	1.6
Passive Rechnungsabgrenzung		574'666.60	1.4	1'332'189.94	3.4
Total kurzfristiges Fremdkapital		7'130'920.92	18.0	6'227'051.33	16.0
Langfristiges Fremdkapital und Rückstellungen					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5, 2.6	16'694'400.00	42.1	22'212'800.00	57.0
Langfr. verzinsliche Verb. ggü. Beteiligten und Organen	2.2	4'784'000.00	12.1	4'147'600.00	10.6
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritte		8'613'486.75	21.7	2'589'500.00	6.6
Langfristige Rückstellungen	2.3	294'000.00	0.7	294'000.00	0.8
Total langfristiges Fremdkapital und Rückstellungen		30'385'886.75	76.5	29'243'900.00	75.1
Eigenkapital					
Aktienkapital		5'838'300.00	14.7	5'838'300.00	15.0
Gesetzliche Kapitalreserve		594'242.75	1.5	594'242.75	1.5
Gesetzliche Gewinnreserve		12'000.00	0.0	12'000.00	0.0
Verlustvortrag		-2'933'074.02	-7.4	-1'671'973.59	-4.3
Jahresverlust		-1'307'398.44	-3.3	-1'261'100.43	-3.2
Eigene Aktien	5.0	-26'500.00	-0.1	-26'500.00	-0.1
Total Eigenkapital		2'177'570.29	5.5	3'484'968.73	8.9
Total Passiven		39'694'377.96	100.0	38'955'920.06	100.0

Erfolgsrechnung

	Ref. Anhang	2022/2023 01.10.22- 30.09.23 CHF	%	2021/2022 01.10.21- 30.09.22 CHF	%
Gesamtertrag		27'398'993.60	100.0	24'808'225.69	100.0
Beherbergung		12'684'074.72	46.3	12'135'462.56	48.9
Restauration		12'697'054.81	46.3	10'958'703.15	44.2
SPA		109'521.36	0.4	76'604.13	0.3
Kultur		91'584.02	0.3	48'010.82	0.2
Ertrag Nebenleistungen		1'344'443.38	4.9	1'230'967.79	5.0
Mietertrag und übrige Einnahmen		472'315.31	1.7	358'477.24	1.4
Direkter Aufwand		-17'871'153.13	-65.2	-16'645'702.96	-67.1
Beherbergung		-4'769'884.95	-17.4	-4'428'754.73	-17.9
<i>Personalaufwand Beherbergung</i>		-3'277'774.33	-12.0	-2'990'992.67	-12.1
<i>Direkter Betriebsaufwand Beherbergung</i>		-1'492'110.62	-5.4	-1'437'762.06	-5.8
Restauration		-11'058'754.37	-40.4	-10'239'520.77	-41.3
<i>Warenaufwand Restauration</i>		-3'224'891.33	-11.8	-3'306'540.87	-13.3
<i>Personalaufwand Restauration</i>		-7'413'257.30	-27.1	-6'555'760.70	-26.4
<i>Direkter Betriebsaufwand Restauration</i>		-420'605.74	-1.5	-377'219.20	-1.5
SPA		-117'531.70	-0.4	-87'864.75	-0.4
<i>Warenaufwand SPA</i>		-328.08	-0.0	2'146.35	0.0
<i>Personalaufwand SPA</i>		-112'855.35	-0.4	-89'722.10	-0.4
<i>Direkter Betriebsaufwand SPA</i>		-4'348.27	-0.0	-289.00	-0.0
Kultur		-380'585.93	-1.4	-354'348.16	-1.4
<i>Personalaufwand Kultur</i>		-209'740.65	-0.8	-196'003.63	-0.8
<i>Direkter Betriebsaufwand Kultur</i>		-170'845.28	-0.6	-158'344.53	-0.6
Nebenleistungen		-1'544'396.18	-5.6	-1'535'214.55	-6.2
<i>Warenaufwand Nebenleistungen</i>		-1'703.91	-0.0	-	n/a
<i>Personalaufwand Nebenleistungen</i>		-4'345.50	-0.0	-15'414.75	-0.1
<i>Direkter Betriebsaufwand Nebenleistungen</i>		-1'538'346.77	-5.6	-1'519'799.80	-6.1
Brutto Betriebserfolg (GOI)		9'527'840.47	34.8	8'162'522.73	32.9

	Ref. Anhang	2022/2023 01.10.22- 30.09.23 CHF	%	2021/2022 01.10.21- 30.09.22 CHF	%
Betriebsaufwand		-4'923'487.50	-18.0	-4'319'504.57	-17.4
Verwaltungsaufwand		-1'353'057.94	-4.9	-937'431.78	-3.8
<i>Personalaufwand Verwaltung</i>		-615'650.14	-2.2	-384'207.52	-1.5
<i>Direkter Betriebsaufwand Verwaltung</i>		-737'407.80	-2.7	-553'224.26	-2.2
Marketingaufwand		-475'047.27	-1.7	-499'953.92	-2.0
<i>Personalaufwand Marketing</i>		-70'172.45	-0.3	-161'090.78	-0.6
<i>Direkter Betriebsaufwand Marketing</i>		-404'874.82	-1.5	-338'863.14	-1.4
Unterhaltsaufwand		-1'767'954.88	-6.5	-1'800'758.15	-7.3
<i>Personalaufwand Unterhalt</i>		-462'785.15	-1.7	-551'317.75	-2.2
<i>Direkter Betriebsaufwand Unterhalt</i>		-1'305'169.73	-4.8	-1'249'440.40	-5.0
Energie und Entsorgung		-1'327'427.41	-4.8	-1'081'360.72	-4.4
Brutto Betriebsgewinn (GOP)		4'604'352.97	16.8	3'843'018.16	15.5
Übriger Aufwand		-825'406.12	-3.0	-797'985.42	-3.2
Übriger Aufwand		-3'653.45	-0.0	-57'020.84	-0.2
Management Fees		-821'752.67	-3.0	-740'964.58	-3.0
Income Before Fixed Charges		3'778'946.85	13.8	3'045'032.74	12.3
Mieten, Leasing, Liegenschafts- und Verisicherungsaufwand		-2'212'263.13	-8.1	-1'666'307.18	-6.7
Mieten und Leasing		-2'143'035.78	-7.8	-1'598'101.26	-6.4
Liegenschaftsaufwand und Gebühren		-16'750.00	-0.1	-16'204.50	-0.1
Versicherungsaufwand		-52'477.35	-0.2	-52'001.42	-0.2
EBITDA		1'566'683.72	5.7	1'378'725.56	5.6
Veräusserungserfolg Anlagevermögen, Abschreibungen		-2'307'847.06	-8.4	-2'182'708.90	-8.8
Veräusserungsgewinne Sachanlagen		-	n/a	55'883.54	0.2
Ausserordentlicher Ertrag	3.	13'845.85	0.1	98'207.60	0.4
Abschreibungen auf Sachanlagen		-2'321'692.91	-8.5	-2'336'800.04	-9.4
EBIT		-741'163.34	-2.7	-803'983.34	-3.2
Finanzaufwand, Steuern		-566'235.10	-2.1	-457'117.09	-1.8
Finanzaufwand		-558'749.16	-2.0	-441'337.98	-1.8
Finanzertrag		935.06	0.0	-2'191.21	-0.0
Steuern		-8'421.00	-0.0	-13'587.90	-0.1
Unternehmensverlust		-1'307'398.44	-4.8	-1'261'100.43	-5.1

Geldflussrechnung

	2022/2023 01.10.22-30.09.23 CHF	2021/2022 01.10.21-30.09.22 CHF
Jahresergebnis 2022/2023	-1'307'398.44	-1'261'100.43
Abschreibungen auf Sachanlagen	2'321'692.91	2'336'800.04
Veränderung Rückstellungen (inkl. Delkredere/Warenlagerreserve)	640.00	82'360.00
Veräusserungserfolg aus Verkauf von Sachanlagen	-	-55'883.54
Cashflow NUV	1'014'934.47	1'102'176.07
Veränd. Forderungen aus LuL	570'948.12	-830'940.33
Veränd. übrige kurzfr. Forderungen ggü. Dritten	29'105.46	73'894.09
Veränd. Warenvorräte	-4'291.21	-106'716.21
Veränd. Aktive Rechnungsabgrenzung	214'490.42	1'400'445.59
Veränd. kurzfr. Verbindlichkeiten aus LuL	524'930.97	175'639.36
Veränd. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-21'197.09	268'897.78
Veränd. Passive Rechnungsabgrenzung	-757'523.34	876'438.44
Betrieblicher Cashflow	1'571'397.80	2'959'834.79
Nettoinvestitionen mobile Sachanlagen	-254'688.54	-3'208'359.26
Nettoinvestitionen immobile Sachanlagen	-1'708'937.06	-6'480'969.24
Nettoinvestitionen immaterielle Sachanlagen	-	-232'689.46
Nettoinvestitionen Beteiligungen	-	-2'000'000.00
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1'963'625.60	-11'922'017.96
Veränd. langfr. verzinsliche Bankverbindlichkeiten	-4'043'740.95	4'361'200.00
Veränd. langfr. verz. Verbindlichkeiten ggü. Dritte	6'168'386.75	1'560'000.00
Veränd. langfr. unverz. Verbindlichkeiten ggü. Dritte	-	-595'000.00
Veränd. langfr. verz. Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten und Organen	175'000.00	980'000.00
Veränd. kurzfr. verz. Forderungen ggü. Beteiligungen	-2'532'716.80	-
Veränd. Bestand eigene Aktien	-	1'500.00
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-233'071.00	6'307'700.00
Nettoveränderung Fonds flüssige Mittel	-625'298.80	-2'654'483.17
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	1'392'075.47	4'046'558.64
Nettoveränderung Fonds flüssige Mittel	-625'298.80	-2'654'483.17
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	766'776.67	1'392'075.47
Nachweis flüssige Mittel:		
Flüssige Mittel gem. Bilanz	766'776.67	1'392'075.47
	766'776.67	1'392'075.47

Anhang zur Jahresrechnung

	2022/2023 01.10.22-30.09.23 CHF	2021/2022 01.10.21-30.09.22 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 Buchwert 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	320'987.44	311'692.81
Vorräte Betriebsmaterial	83'892.62	80'192.04
Vorräte Heizöl	59'000.00	67'704.00
Pauschale Wertberichtigung	-153'500.00	-152'860.00
	310'380.06	306'728.85
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 Rückstellungen für Grossreparaturen		
Rückstellungen für Reparaturen/Renovationen	294'000.00	294'000.00
	294'000.00	294'000.00
2.4 Beteiligungen		
Beteiligung RV Immo AG, St. Moritz	2'000'000.00	2'000'000.00
Anzahl Namenaktien zu nom. CHF 100.00	2'000	2'000
Beteiligungsquote	20%	20%
2.5 Covid-19 (Laufzeit bis 06.04.2028, Zinssatz 1.5%)		
Bestand Anfang Periode	434'600.00	500'000.00
Amortisationen	-87'200.00	-65'400.00
Bestand Ende Periode	347'400.00	434'600.00

2.6 Covid-19 Plus (Laufzeit bis 21.07.2025, Zinssatz 2.0%)		
Bestand Anfang Periode	1'381'600.00	1'900'000.00
Amortisationen	-691'200.00	-518'400.00
Bestand Ende Periode	690'400.00	1'381'600.00

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

Der ausserordentliche Ertrag im Berichtsjahr betrifft:

Versicherungsgutschriften für einen Wasserschaden im Rahmen von CHF 13'845.85.

Der ausserordentliche Ertrag in der Vorperiode 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 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.	619.00	578.00
Total nomineller Wert (nom. CHF 100.00) / Buchwert	26'500.00	26'500.00
Erwerb eigener Anteile (Anzahl)	0.00	0.00
Erwerb eigener Anteile, Durchschnittlicher Kaufpreis	0.00	0.00
Schenkung eigener Anteile (Anzahl)	41.00	16.00
Veräusserung eigener Anteile (Anzahl)	0.00	15.00
Veräusserung eigener Anteile, Durchschnittlicher Verkaufspreis	0.00	110.00

6. Sonstige Angaben

Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	241'797.20	232'238.19
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	135'805.10	68'210.35
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	28'371'930.05	29'191'191.00
<i>Buchwert Immobiler Sachanlagen</i>	<i>28'371'930.05</i>	<i>29'191'191.00</i>
<i>Grundpfandbelastung GKB/SGH</i>	<i>22'470'000.00</i>	<i>22'470'000.00</i>
<i>Beanspruchung</i>	<i>17'175'000.00</i>	<i>21'915'000.00</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 208 169

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 2022/2023 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.

12. 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 Verwaltungsrates zur Verwendung des Bilanzergebnisses

	2022/2023 30.09.23 CHF	2021/2022 30.09.22 CHF
Bilanzverlust aus dem Vorjahr	-2'933'074.02	-1'671'973.59
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	-1'307'398.44	-1'261'100.43
Bilanzverlust zur Verfügung der Generalversammlung	-4'240'472.46	-2'933'074.02
Antrag an die Generalversammlung:		
Vortrag auf neue Rechnung	-4'240'472.46	-2'933'074.02
Total Bilanzverlustverwendung	-4'240'472.46	-2'933'074.02

6. Geschäftsbericht

1. Oktober 2022 bis 30. September 2023

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 2023** 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 schweizerischen Gesetz und Statuten entsprechen.

Ferner weisen wir auf Art. 725a Abs. 1 OR hin, da die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt ist. Entsprechend hat der Verwaltungsrat Massnahmen zu ergreifen, um diesen Kapitalverlust zu beseitigen.

Mittner + Partner



Norbert Mittner
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Chur, 19. Januar 2024

Mitglied TREUHAND | SUISSE

 EXPERT
SUISSE

Mitglied
Membre
Member

 Lichtensteinische
Wirtschaftsprüfer-
Vereinigung

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

UID CHE-112.027.035

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 (bis 23.03.23)

Monica Glisenti Brotschi
St. Moritz, Mitglied (ab 24.03.23)

Stefan Kessler
Jenins, Mitglied

IMPRESSUM

Copyright Laudinella AG
Nr. 6/2024

Grafik
YES! Creative Digital Marketing, Chur
yesmarketing.ch

Druck
Gammeter Media AG, St. Moritz

GESCHÄFTSLEITUNG

Christoph Maximilian Schlatter
CEO

Myriam Schlatter
COO

REVISIONSSTELLE

Mittner & Partner Treuhand

ADRESSE

Laudinella AG
Via Tegiatscha 17
CH-7500 St. Moritz

T +41 81 836 00 00

info@laudinella.ch
laudinella.ch

LAUDINELLA AG