



GESCHÄFTS- BERICHT

2024/2025

LAUDINELLA
AG

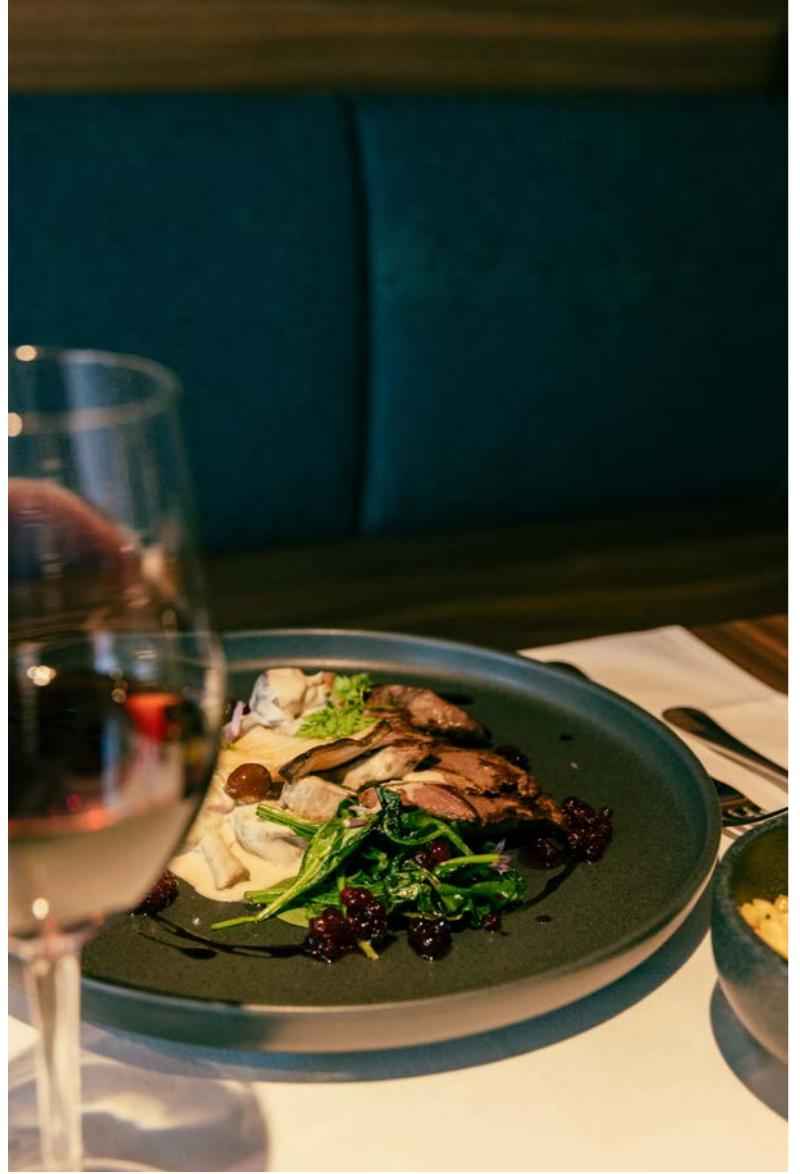
**A PLACE
FOR
MOMENTS**

a home for memories



INHALT

BERICHT DES VERWALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTSLEITUNG	4
MANAGEMENTBERICHT LAUDINELLA GROUP RÜCKBLICK. DAS GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN	7
KULTURBERICHT	12
BILANZ	17
ERFOLGSRECHNUNG	18
GELDFLUSSRECHNUNG	20
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	21
ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZERGEWINNSES	23
BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG	24
UNTERNEHMENSINFORMATION	25



BERICHT DES VERWALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre Liebe Freunde der Laudinella AG

Wir freuen uns, Sie über das bedeutende Transformationsjahr 2024/25 zu informieren. Das Geschäftsjahr 2024/25 zählt zweifellos zu den wichtigsten in der Geschichte der Laudinella AG wie auch der Genossenschaft Laudinella. Es markiert eine zentrale Phase auf dem Weg zur Realisierung des Projekts Laudinella Nova und steht sinnbildlich für den tiefgreifenden strukturellen und qualitativen Wandel des Hauses.

Im Herbst 2023 wurde buchstäblich auf der neu erstellten Lobby mit dem Rohbau der insgesamt 51 Serviced Apartments begonnen. In einer intensiven Bauphase wurde das Gebäude mit fünf Ebenen aufgestockt. Noch vor dem Winter einbruch 2024 wurden sämtliche Fenster eingebaut, sodass der Baukörper rechtzeitig geschlossen werden konnte.

Besonders hervorzuheben ist dabei der konsequent nachhaltige Ansatz: Für die Aufstockung wurden rund 1.100 Bäume aus regionalen Wäldern im Umkreis von maximal hundert Kilometern verwendet. Damit entstand ein moderner Gebäudekomplex, der heute erstmals alle drei Gebäudeteile der Laudinella zentral erschließt. Dies stellt nicht nur einen architektonischen Meilenstein dar, sondern führt auch zu deutlich effizienteren Serviceabläufen und einem spürbar verbesserten Hotelerlebnis für die Gäste.

Im Frühling 2025 wurde das Hotel vom 31. März bis zum 4. Juni vollständig geschlossen.

Diese Zeit wurde intensiv genutzt, um Arbeiten an der Umgebung und an den neuen Apartments sowie die abschliessenden Bau- und Restaurierungsarbeiten voranzutreiben.

Die neue Restauration im Erdgeschoss konnte im Winter 2024/25 noch nicht in Betrieb genommen werden. Eine Fertigstellung vor Beginn der Wintersaison hätte ein zu hohes operatives Risiko bedeutet, insbesondere im Hinblick auf Personalplanung und Baufortschritt. Vor diesem Hintergrund wurde bewusst entschieden, die Eröffnung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben, um Qualität, Sicherheit und einen reibungslosen Start gewährleisten zu können.



Riet Ganzoni
Präsident des Verwaltungsrates

Christoph Maximilian Schlatter
Delegierter des Verwaltungsrates

MANAGEMENTBERICHT

Rückblick. Das Geschäftsjahr in Zahlen



LAUDINELLA GROUP

Das Geschäftsjahr 2024/25 stand für die Laudinella Group ganz und gar im Zeichen umfangreicher Bauarbeiten. Trotz dieser ausserordentlichen Rahmenbedingungen – während der Bauphase musste eine substanzielle Betriebsschliessung der Laudinella erfolgen – gelang es der Gruppe, das erfolgreichste Geschäftsjahr ihrer Geschichte zu realisieren.

Mit einem Gruppenumsatz von 30,85 Millionen Schweizer Franken wurde erstmals die Marke von 30 Millionen Franken überschritten. Gleichzeitig konnte das bereits sehr starke Vorjahresergebnis von 27,72 Millionen Franken um über 10 Prozent übertroffen werden.

Dieses Wachstum ist in erster Linie auf eine ausserordentlich starke Wintersaison zurückzuführen, die massgeblich von hochkarätigen Events geprägt war. Besonders hervorzuheben ist dabei das Event THE I.C.E., welches in der Wintersaison eine zentrale Rolle spielte. Während dieser Periode konnten Preisniveaus erzielt werden, die mit jenen über die Silvesterzeit vergleichbar sind, was wesentlich zum Gesamterfolg beigetragen hat.

Erfreulich ist insbesondere die qualitative Zusammensetzung des Wachstums. Der stärkste Zuwachs wurde in der Beherbergung erzielt. Mit einem Plus von 1,8 Millionen Franken gegenüber dem Vorjahr erreichte der Beherbergungsumsatz erstmals 15 Millionen Franken. Auch der Bereich Food & Beverage (F&B) konnte gesteigert werden und erzielte einen Umsatz von 13,5 Millionen Franken, was einem Zuwachs von rund 1 Million Franken entspricht.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wintersaison noch nicht vollumfänglich mit der neuen Restauration bestreiten werden konnte. Der operative Schwerpunkt

lag insbesondere auf der Pizzeria, während die Restaurants im Erdgeschoss nur ein stark eingeschränktes Angebot bereithalten konnten. Umso bemerkenswerter ist das erzielte Ergebnis im F&B-Bereich.

Dem Gesamtumsatz von 30,8 Millionen Franken stand ein direkter Aufwand von 19,5 Millionen Franken gegenüber, was zu einem Gross Operating Income (GOI) von 11,2 Millionen Franken führte. Dies entspricht einem sehr soliden GOI von 36,6 Prozent des Umsatzes.

Beim Betriebsaufwand kam es zu einer leichten Belastung, die im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückzuführen ist. Zum einen lag der Unterhaltsaufwand bei 1,8 Millionen Franken, da zahlreiche Bauleistungen über den Unterhalt abgewickelt wurden und die internen Technik-Teams intensiv in die Bauphase eingebunden waren. Zum anderen fielen im Zuge der Vorbereitung auf die Wiedereröffnung und Neupositionierung des Hauses Marketingaufwendungen von rund 1 Million Franken an. Diese Investitionen umfassten unter anderem komplett neue Webseiten, einen neuen Markenauftritt, neue Logos sowie ein überarbeitetes Corporate Design. Diese Aufwendungen sind als gezielte und nachhaltige Investitionen in die Zukunft der Unternehmung zu verstehen.

In der Folge resultierte ein EBITDA-Ergebnis von 1,7 Millionen Franken, was 5,5 Prozent des Umsatzes entspricht. Angesichts der Tatsache, dass sich die Laudinella während eines grossen Teils des Geschäftsjahrs in einer intensiven Bauphase befand, der Betrieb unter erschwerten Bedingungen geführt werden musste und teilweise Preisabschläge in Kauf genommen wurden, stellt dieses Resultat ein ausgesprochen starkes operatives Ergebnis dar. Zum Vergleich: Im Vorjahr lag die EBITDA bei 1,8 Prozent bzw. 495'000 Franken.

Abschliessend gilt es festzuhalten, dass ein solches Ergebnis ohne die starke Performance der weiteren Gruppenbetriebe – insbesondere Hotel Reine Victoria, Hotel Corvatsch und Lej da Staz – nicht möglich gewesen wäre. In einem derart intensiven Baujahr dennoch einen respektablen und nachhaltigen Profit auszuweisen, unterstreicht die operative Stärke, die Resilienz sowie die erfolgreiche Diversifikation der Laudinella Group und bildet ein solides Fundament für die kommenden Geschäftsjahre.

HOTEL REINE VICTORIA

Das Hotel Reine Victoria erwies sich im Geschäftsjahr 2024/25 einmal mehr als zentraler Stabilitätsanker der Laudinella Group, im übertragenen Sinn war es so etwas wie «der Fels in der Brandung». Das Haus bestätigte eindrücklich, wie wichtig es für die Gruppe ist, über ein Hotel mit einer grossen Zimmeranzahl und entsprechender operativer Flexibilität zu verfügen.

Insbesondere während der Hochsaison konnte das Hotel Reine Victoria die starke Nachfrage optimal absorbieren – sowohl in Phasen, in denen die Laudinella geöffnet war, als auch während der Schliessungsperioden infolge der Bauarbeiten. In dieser Zeit übernahm das Reine Victoria erfolgreich Buchungen, die ursprünglich für die Laudinella vorgesehen waren, und stellte sicher, dass die Gruppe trotz eingeschränkter Kapazitäten weiterhin substanziell am Markt präsent bleiben konnte.

Erstmals wurde im Hotel Reine Victoria ein Umsatz von über 11 Millionen Franken erzielt. Davon entfielen 8,33 Millionen Franken auf die Beherbergung, was die hohe operative Qualität und die zentrale Bedeutung dieses Bereichs für die Profitabilität des Hauses unterstreicht. Die Beherbergung im Reine Victoria leistete damit einen wesentlichen Beitrag zum Gesamterfolg der Laudinella AG im vergangenen Geschäftsjahr.

Neben der klassischen Hotellerie konnte sich das Reine Victoria auch im Eventbereich weiter etablieren. Der Konzertsaal erfreute sich einer sehr guten Nachfrage, und im Bereich Veranstaltungen und Events wurde ein Umsatz von rund 250'000 Franken erwirtschaftet. Dies stellt einen substanziellen Zusatzbeitrag dar und stärkt die Position des Hauses als kultureller und gesellschaftlicher Treffpunkt.

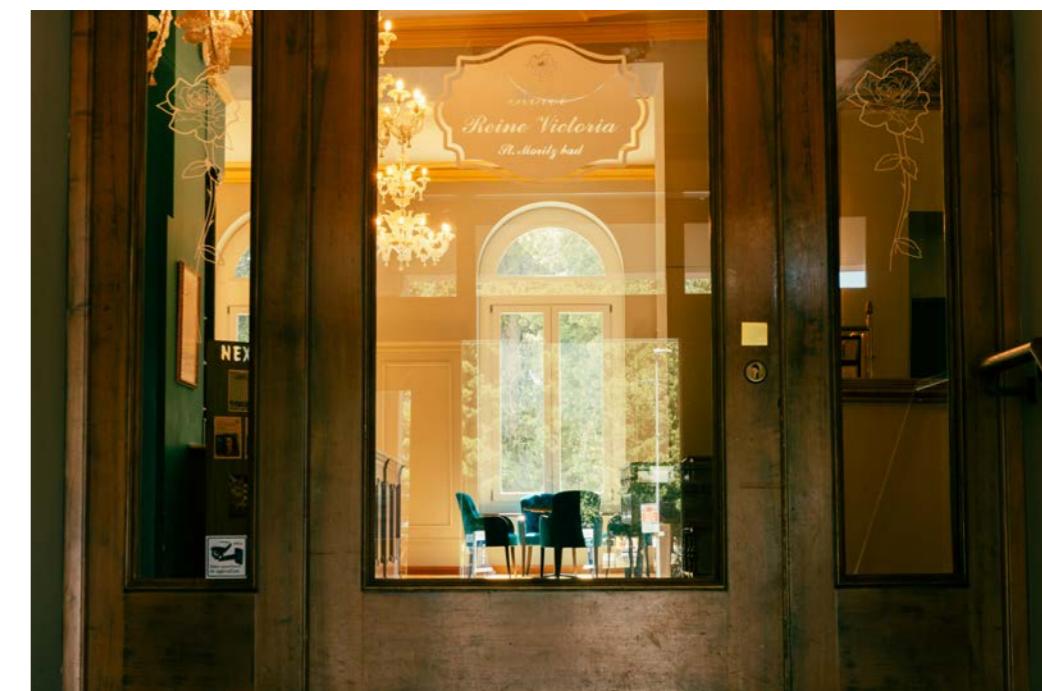
Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Geschäftsjahr 2024/25 das letzte Jahr mit einem reduzierten Pachtzins von 1,5 Millionen Franken darstellt. Dieser Umstand trug zur insgesamt sehr guten Profitabilität des Hauses bei. Mit dem Abschluss der Bauarbeiten an der Laudinella und der vollständigen Rückkehr aller Zimmer an den Markt wird der vertraglich vereinbarte höhere Pachtzins wieder zur Anwendung kommen. Dies wird im kommenden Geschäftsjahr eine zusätzliche Herausforderung darstellen und entsprechend in der operativen Planung berücksichtigt.

HOTEL & RESTAURANT CORVATSCH

Das Hotel Corvatsch erzielte im Geschäftsjahr 2024/25 erstmals einen Umsatz von über 2 Millionen Franken. Damit bestätigte das Haus seine wichtige Rolle innerhalb der Laudinella Group, insbesondere zur Abdeckung des unteren Preissegments, das eine breite Marktdeckung und Flexibilität im Verkauf ermöglicht.

Auch das Restaurant entwickelte sich sehr positiv. Mit schweizerischen Spezialitäten ergänzt es das F&B-Angebot der Gruppe sinnvoll und erzielte einen Umsatz von 1,03 Millionen Franken.

Gleichzeitig besteht im Hotel Corvatsch ein Investitionsstau, weshalb die Nachhaltigkeit dieser Ergebnisse nicht ohne weitere Reinvestitionen gewährleistet ist. Die zukünftige Investitionsstrategie wird gemeinsam mit der Verpächterfamilie zu klären sein.



LEJ DA STAZ

Im Lej da Staz wurde im Geschäftsjahr 2024/25 ein Umsatz von rund 1,8 Millionen Franken erzielt. Damit liegt das Haus noch unter dem angestrebten Zielwert von 2 Millionen Franken und ist derzeit für die Laudinella Group noch nicht profitabel.

Gleichzeitig zeigt sich eine positive operative Entwicklung, insbesondere im Event- und Incentive-Bereich, wo die Nachfrage spürbar steigt. In Kombination mit den Veranstaltungsflächen der Laudinella und des Reine Victoria ergänzt das Naturerlebnis am Stazersee das Gruppenangebot sinnvoll und stärkt die Marktposition insgesamt.

Für das kommende Geschäftsjahr wird von einer weiteren Verbesserung der Ergebnisse ausgegangen, mit dem Ziel, zumindest eine schwarze Null zu erreichen. Aufgrund der Tatsache, dass das Lej da Staz zum Verkauf steht, ist die langfristige Zukunft des Standortes innerhalb der Gruppe jedoch noch offen und wird jährlich neu beurteilt. Unabhängig davon bleibt das Angebot für die Gesamtgruppe – insbesondere auch für den einheimischen Gast – von hoher strategischer Bedeutung.

REALISIERTE PROJEKTE

Neben der grössten Bauetappe in der Geschichte des Projekts Laudinella Nova wurden im vergangenen Geschäftsjahr mehrere strategisch bedeutende Projekte umgesetzt.

Besonders hervorzuheben ist der komplett neue Markenauftritt der gesamten Gruppe. Sämtliche Logos, Webseiten sowie die Auftritte aller Restaurants und Profitcenter wurden neu konzipiert und umgesetzt. Dieses Projekt wurde vollständig durch das Shared-Services-Team in Hamburg realisiert – ohne externe Agenturen. Ein überzeugender Proof of Concept, der die hohe Kompetenz

und Effizienz der internen Organisation unterstreicht. Ein weiteres zentrales Projekt war die Eröffnung der neuen Restaurationen am 26. Juni 2025. Mit der Bündelung des asiatischen Angebots im neuen «MADE IN ASIA» wurde die bisherige Verteilung auf mehrere Restaurants aufgehoben. Gleichzeitig wurde ein neues Betriebskonzept eingeführt, wonach das Erdgeschoss ganzjährig geöffnet ist, während die Pizzeria saisonal betrieben wird. Aufgrund der starken Nachfrage, insbesondere bei der einheimischen Bevölkerung, wird dieses Modell weiter überprüft.

Auch die Shared Services in Hamburg wurden gezielt ausgebaut. Der Umzug in grössere Büroräumlichkeiten sowie die Erweiterung des Teams auf mittlerweile 10 Mitarbeitende – darunter zusätzliche Mitarbeiter im Reservationsbereich – ermöglicht es, neben allen Marketingaktivitäten, einen bedeutenden Teil der Gruppenreservationen zentral von Hamburg aus abzuwickeln.

Schliesslich ist das Projekt Gunten als wichtiger Meilenstein zu erwähnen. Im Juni 2025 wurde die Überbauungsordnung von der Bevölkerung angenommen. Für die Laudinella AG ist dieses Projekt von strategischer Bedeutung, da es langfristig ermöglicht, Ganzjahresarbeitsplätze zu schaffen. Die geplante saisonale Rotation von Mitarbeitenden zwischen Gunten im Sommer und der Laudinella im Winter stellt einen wesentlichen Schritt dar, uns als Arbeitgeber professionell positionieren zu können.

AUSBLICK

Der Ausblick auf das kommende Geschäftsjahr fällt aus mehreren Gründen ausgesprochen positiv aus. Erstmals wird die Laudinella im Winter 2025/26 mit dem vollumfänglich fertiggestellten Produkt am Markt auftreten. Neben den neuen Apartments wird mit «The View Penthouses» eine zusätzliche Kategorie im oberen Preis-

segment eingeführt. Diese neuen Produkte ermöglichen es, neue Gästesegmente anzusprechen und wertvolle Markterkenntnisse für die weitere Positionierung zu gewinnen.

Für die Wintersaison besonders erfreulich ist die bessere zeitliche Verteilung der Grossanlässe. Das Event THE I.C.E. wird vom Februar auf Ende Januar verschoben, was zu einer Stabilisierung der beiden Geschäftsmonate beitragen dürfte. Dadurch ist mit einer gleichmässigen Auslastung über den gesamten Winter hinweg zu rechnen und mit weniger ausgeprägten Nachfragespitzen und -tälern.

Eine Herausforderung bleibt der Monat März. Im Vorjahr profitierte die Gruppe in diesem Zeitraum stark von der Freestyle-Weltmeisterschaft, deren positive Effekte im kommenden Geschäftsjahr wegfallen werden. Entsprechend wird es notwendig sein, den März gezielt mit Individualgästen und geeigneten Marktsegmenten zu stärken.

Auch die Positionierung der Laudinella im Gruppengeschäft wird im kommenden Jahr ein zentrales Thema sein. Aufgrund des neuen, hochwertigeren Produkts stellt sich die Frage, in welchem Umfang grössere Gruppen weiterhin in der Laudinella sinnvoll untergebracht werden können. Die strategische Ausrichtung sieht vor, das Gruppengeschäft primär im Reine Victoria zu belassen und die Laudinella stärker auf Fully Independent Traveler (FIT) Gäste auszurichten. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie wird dabei auch von der Akzeptanz im Markt abhängen. Insgesamt sind die Aussichten für das kommende Geschäftsjahr jedoch sehr intakt.

MITARBEITENDE

Wie bereits in den vergangenen Jahren besteht ein besonders wichtiger Teil dieses Jahresberichts darin, unseren Kolleginnen und Kollegen einen grossen Dank

auszusprechen. Die letzten Geschäftsjahre waren aussergewöhnlich herausfordernd, und auch das kommende Jahr wird anspruchsvoll bleiben. Die neue Laudinella am Markt zu etablieren, ist kein Selbstläufer. Wenn wir über Bau und Investitionen sprechen, sprechen wir in erster Linie über Hardware. Der nachhaltige Erfolg einer Unternehmung entsteht jedoch durch ihre «Software»: die Menschen, die täglich mit Engagement, Kompetenz und Herzblut für die Laudinella Group arbeiten.

Ich bin stolz auf ein Team, das aus hochmotivierten Persönlichkeiten besteht, die jeden Tag ihr Bestes geben, um die Unternehmung weiterzuentwickeln und voranzubringen. Ohne diesen Einsatz wäre das Erreichte nicht möglich gewesen, und auch die getätigten Investitionen würden ohne dieses Engagement ihre Wirkung verfehlten.

Im Namen des Verwaltungsrates sowie aller Aktionären und Aktionäre danken wir allen Mitarbeitenden von Herzen für ihren ausserordentlichen Einsatz. Wir freuen uns sehr auf die kommenden Jahre, auf weitere gemeinsame Projekte und darauf, diesen Weg weiterhin mit einem so starken und engagierten Team gehen zu dürfen.

Christoph Maximilian Schlatter
Delegierter des Verwaltungsrates

KULTURBERICHT

2024/2025



Das Geschäftsjahr 2024/25 stand kulturell ganz im Zeichen des Übergangs – und zugleich des Weitertragens: Während die Laudinella über acht Monaten geschlossen blieb und umfassend erneuert wurde, lebte die Kultur im Hotel Reine Victoria mit beeindruckender Intensität weiter. Der allseits geliebte Theatersaal, die hohe Decke der VIC'S BAR und die besondere Atmosphäre des Hauses wurden zu einem lebendigen Resonanzraum für Musik, Literatur und darstellende Kunst.

Trotz der baubedingt eingeschränkten Raumkapazitäten gelang es, ein vielfältiges Programm anzubieten. Insgesamt 79 Kulturveranstaltungen fanden im Berichtsjahr statt, die von Juni bis September stattfindenden Kurkonzerte nicht mit eingerechnet.

Mit grosser Freude durften wir auch in diesem Jahr wieder herausragende Talente in der Brigitte & Henri B. Meier Concert Hall in der Laudinella begrüssen. Dazu gehörten der erst 15-jährige Geigenvirtuose Nikita

Koller sowie Joseph-Maurice Weder, der seine kommende Tournee vorbereitete und ein vielbeachtetes klassisches Konzert gab. Zudem war das Schweizerische Jugend-Symphonie-Orchester (SJSO) wie jedes Jahr zweimal für intensive Probenwochen bei uns zu Gast, bevor es auf Tournee ging. Das Abschlusskonzert war einmal mehr ein Highlight.

OKTOBER BIS DEZEMBER 2024 – EIN INTENSIVER START

Der Oktober begann mit einem glanzvollen Symphonic Brass Abschlusskonzert, gefolgt von literarischen Momenten, zum Beispiel der Buchvorstellung «Die Kunst der Selbstmotivierung» mit Jens-Uwe Martens oder einer eindrücklichen literarisch-musikalischen Darbietung zu der ausgewanderten Tessiner Schriftstellerin Alfonsina Storni. Die Reihe Jazz@Reine Victoria sorgte bereits im Herbst für musikalische Höhepunkte und verlieh dem Haus jene warme, vibrierende Atmosphäre, die zur Signatur der Wintersaison werden sollte.

Besonders gefeiert wurde das Konzert zum Jubiläum von Luzi Heimgartner und seiner Band Dog on the Feet. Der Monat schloss mit der Veranstaltung «Von Frauen für Frauen», die inhaltlich klar und kraftvoll Akzente setzte. Im November folgte die beliebte Ü70-Lesung, die sich seit Jahren grosser Treue erfreut, sowie das alljährliche Gastspiel des Dramatischen Vereins St. Moritz, der mit mehreren Vorstellungen dem Theater im Reine Victoria einen festen Platz gab.

Der Dezember brachte musikalische Dichte, verteilt auf beide Hotels: Max Lässer, «La sinfonia bregagliotta», das traditionelle Weihnachtskonzert der Familie Saitkoulov und die vielbesuchten Jazz-Apéro-Konzerte machten den Jahresausklang zu einem kulturellen Fest. Besonders emotional: das allerletzte Puppentheater am 29. Dezember, ein Abschied nach vielen Jahren der Freude und Tradition.

FRÜHLING UND SOMMER 2025 – DIE RÜCKKEHR DER KURSE

Nach der Pausierung unseres Kursprogramms im Jahr 2024 konnten Workshops und Kurse wieder stattfinden, was auf grosse Freude stiess. Die Angebote reichten von Gesang und Auftritt über Musik mit Blockflöten bis hin zu Schreibwerkstätten. Alle Kurse waren gut besucht und finden eine erfreuliche Resonanz – ein deutliches Zeichen, wie lebendig die Kultur in unserem Haus ist.

KURKONZERTE – DER SOMMER IM REINE VICTORIA

Von Juni bis September fanden in der VIC'S BAR die traditionellen Kurkonzerte statt, jeweils von Sonntag bis Donnerstag. Sie entwickelten sich aufs Neue zu einem wahren Magneten: gut besucht, stimmungsvoll, nahbar und musikalisch vielseitig. Viele Gäste kehrten mehrmals pro Woche zurück, angezogen von der ungezwungenen Atmosphäre und der spürbaren Freude der Musikerinnen und Musiker, wieder regelmässig auftreten zu können. Die Planung für kommenden Sommer ist bereits im Gange. Ein herzlicher Dank hierbei an die Kulturstiftung St. Moritz, welche dieses Projekt trägt.

Mit dem Spätsommer endete eine langjährige Tradition: Am 17. September 2025 fand die letzte Veranstaltung im Rahmen der Reihe «Das Engadin leben» statt. Die Begegnung zwischen der Autorin Leta Semadeni und Dr. Mirella Carbone, organisiert in Kooperation mit dem Institut für Kulturforschung Graubünden, wurde zu einem schönen Höhepunkt – würdevoll, tiefgehend und getragen vom Bewusstsein, dass sich kulturelle Formate wandeln dürfen. Wir empfinden das Ende dieser Reihe nicht als Verlust, sondern als Teil des natürlichen Laufes der Dinge. Viele Menschen konsumieren heute Kultur vermehrt über moderne Kanäle wie Podcasts, und auch wir haben diesen Schritt gemacht: In diesem Jahr haben wir mit «Hotelgeschichte(n)» den ersten Podcast der Laudinella Group aufgenommen und veröffentlicht – ein neues, zeitgemäßes Fenster für Geschichten, Stimmen und Perspektiven aus dem Engadin.



Gleich reinhören:
Podcast
«Hotelgeschichte(n)»

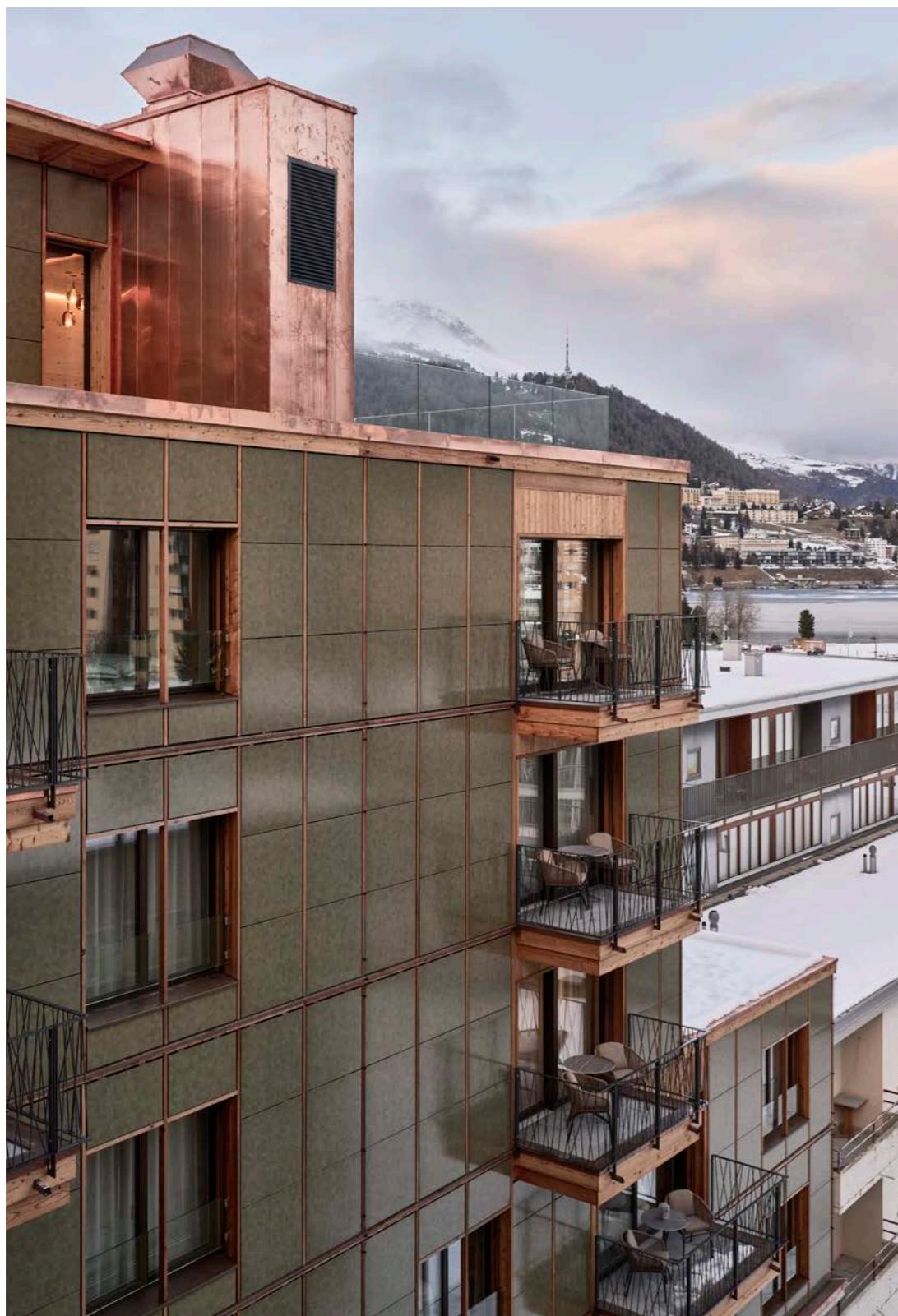


EINE KULTUR, DIE TRÄGT – UND GETRAGEN WIRD

Das Geschäftsjahr 2024/25 hat gezeigt, wie stark und tragfähig die kulturelle Seele der Laudinella-Gruppe ist, selbst in einem Jahr der räumlichen Einschränkungen. Künstlerinnen und Künstler haben mit Leidenschaft gegeben, Gäste haben offen und begeistert angenommen, und das Reine Victoria wurde zum kraftvollen Übergangsraum, der vieles möglich machte.

Mit der Fertigstellung des Erweiterungsprojektes der Laudinella im kommenden Geschäftsjahr öffnet sich nun wieder eine grössere Bühne. Die Erfahrungen dieses Übergangsjahrs – die Nähe, die Wärme, die spontane Energie – nehmen wir mit und geben sie weiter. Die Kultur bleibt ein Herzstück unseres Hauses.

(Hinweis: Dieser Bericht umfasst eine Auswahl unserer Veranstaltungen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Nicht-Erwähnung einzelner Anlässe stellt keinerlei Gewichtung dar – wir haben sämtliche Veranstaltungen gleichermassen geschätzt.)



BILANZ	Ref. Anhang	30.09.2025 CHF	%	30.09.2024 CHF	%
UMLAUFVERMÖGEN					
Flüssige Mittel		599'069.71	0.8	289'012.72	0.5
Forderungen aus Lief. und Leistungen		1'000'526.81	1.3	807'353.16	1.4
Übrige kurzfristige Forderungen		12'551'636.52	16.7	159'586.73	0.3
Übrige kurzfristige Forderungen ggü. Beteiligungen		2'654'692.08	3.5	2'472'609.48	4.3
Warenvorräte	2.1	308'127.57	0.4	335'108.12	0.6
Hilfs- und Verbrauchsmaterial	2.1	83'380.33	0.1	182'951.73	0.3
Apartments im Bau	2.1	9'965'175.70	13.2	11'894'739.45	20.5
Aktive Rechnungsabgrenzung		230'836.83	0.3	129'913.75	0.2
Total Umlaufvermögen		27'393'445.55	36.4	16'271'275.14	28.0
ANLAGEVERMÖGEN					
Finanzanlagen	2.4	2'000'000.00	3.4	2'000'000.00	3.4
Wertschriften		1.00	0.0	1.00	0.0
Sachanlagen		45'896'653.60	61.0	39'882'513.51	68.6
Total Anlagevermögen		47'896'654.60	63.6	41'882'514.51	72.0
Total Aktiven		75'290'100.15	100.0	58'153'789.65	100.0
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL					
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen		5'492'224.22	7.3	7'491'520.56	12.9
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lief. u. Leistungen ggü. Beteiligte und Organen		750'589.30	1.0	-	-
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritte		4'157'071.18	5.5	4'449'206.25	7.7
Kurzfr. verzinsliche Verb. ggü. Beteiligten und Organen		30'000.00	0.0	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1'067'322.15	1.4	960'871.90	1.7
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Apartments im Bau		12'223'000.00	16.2	13'901'000.00	23.9
Passive Rechnungsabgrenzung		635'404.43	0.8	473'967.80	0.8
Kurzfristige Rückstellungen	2.3	16'550'981.24	22.0	-	-
Total kurzfristiges Fremdkapital		40'906'592.52	54.3	27'276'566.51	46.9
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5, 2.6	23'455'800.00	31.2	16'793'000.00	28.9
Langfr. verzinsliche Verb. ggü. Beteiligten und Organen	2.2	3'029'000.00	4.0	3'924'000.00	6.7
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritte		5'623'971.35	7.5	8'078'429.65	13.9
Total langfristiges Fremdkapital und Rückstellungen		32'108'771.35	42.6	28'795'429.65	49.5
EIGENKAPITAL					
Aktienkapital		5'838'300.00	7.8	5'838'300.00	10.0
Gesetzliche Kapitalreserve		594'242.75	0.8	594'242.75	1.0
Gesetzliche Gewinnreserve		12'000.00	0.0	12'000.00	0.0
Gewinn- und Verlustvortrag		-4'336'249.26	-5.8	-4'240'472.46	-7.3
Jahresgewinn/Jahresverlust		192'942.79	0.3	-95'776.80	-0.2
Eigene Aktien	5.	-26'500.00	-0.0	-26'500.00	-0.0
Total Eigenkapital		2'274'736.28	3.0	2'081'793.49	3.6
Total Passiven		75'290'100.15	100.0	58'153'789.65	100.0

ERFOLGSRECHNUNG

	<i>Ref.</i>	2024/2025		2023/2024	
	<i>Anhang</i>	01.10.24- 30.09.25	%	01.10.23- 30.09.24	%
				<i>CHF</i>	
Gesamtertrag		30'845'804.70	100.0	27'727'583.51	100.0
Beherbergung		15'076'855.42	48.9	13'215'302.29	47.7
Restauration		13'532'199.65	43.9	12'466'472.60	45.0
SPA		134'261.40	0.4	103'463.86	0.4
Kultur		71'937.08	0.2	64'572.81	0.2
Ertrag Nebenleistungen		1'274'393.05	4.1	1'242'477.71	4.5
Mietertrag und übrige Einnahmen		756'158.10	2.5	635'294.24	2.3
Direkter Aufwand		-19'732'907.02	-64.0	-18'806'798.15	-67.8
Beherbergung		-5'330'454.05	-17.3	-4'863'835.56	-17.5
Personalaufwand Beherbergung		-3'657'842.60	-11.9	-3'374'929.49	-12.2
Direkter Betriebsaufwand Beherbergung		-1'672'611.45	-5.4	-1'488'906.07	-5.4
Restauration		-12'634'530.50	-41.0	-12'077'736.21	-43.6
Warenaufwand Restauration		-3'610'317.55	-11.7	-3'209'205.67	-11.6
Personalaufwand Restauration		-8'655'849.74	-28.1	-8'629'398.18	-31.1
Direkter Betriebsaufwand Restauration		-368'363.21	-1.2	-239'132.36	-0.9
SPA		-157'566.82	-0.5	-136'060.79	-0.5
Warenaufwand SPA		-1'537.21	-0.0	-1'075.88	-0.0
Personalaufwand SPA		-155'353.24	-0.5	-134'659.63	-0.5
Direkter Betriebsaufwand SPA		-676.37	-0.0	-325.28	-0.0
Kultur		-237'028.74	-0.8	-326'423.26	-1.2
Personalaufwand Kultur		-35'315.91	-0.1	-192'625.74	-0.7
Direkter Betriebsaufwand Kultur		-201'712.83	-0.7	-133'797.52	-0.5
Nebenleistungen		-1'373'326.91	-4.5	-1'402'742.33	-5.1
Warenaufwand Nebenleistungen		-4'870.77	-0.0	-9'065.33	-0.0
Direkter Betriebsaufwand Nebenleistungen		-1'368'456.14	-4.4	-1'393'677.00	-5.0
Brutto Betriebserfolg (GOI)		11'112'897.68	36.0	8'920'785.36	32.2

	<i>Ref.</i>	2024/2025		2023/2024	
	<i>Anhang</i>	01.10.24- 30.09.25	%	01.10.23- 30.09.24	%
				<i>CHF</i>	
Betriebsaufwand				-5'939'128.91	-19.3
Verwaltungsaufwand				-1'572'364.58	-5.1
Personalaufwand Verwaltung				-947'138.23	-3.1
Direkter Betriebsaufwand Verwaltung				-625'226.35	-2.0
Marketingaufwand				-1'083'483.07	-3.5
Personalaufwand Marketing				-184'420.42	-0.6
Direkter Betriebsaufwand Marketing				-899'062.65	-2.9
Unterhaltsaufwand				-1'858'568.45	-6.0
Personalaufwand Unterhalt				-366'926.31	-1.2
Direkter Betriebsaufwand Unterhalt				-1'491'642.14	-4.8
Energie und Entsorgung				-1'424'712.81	-4.6
Brutto Betriebsgewinn (GOP)				5'173'768.77	16.8
Übriger Aufwand				-977'815.19	-3.2
Übriger Aufwand				-59'814.96	-0.2
Management Fees				-918'000.23	-3.0
Income Before Fixed Charges				4'195'953.58	13.6
Mieten, Leasing, Liegenschafts- und Verischerungsaufwand				-2'682'964.23	-8.7
Mieten und Leasing				-2'592'952.05	-8.4
Liegenschaftsaufwand und Gebühren				-18'572.00	-0.1
Versicherungsaufwand				-71'440.18	-0.2
EBITDA				1'512'989.35	4.9
Veräußerungserfolg Anlagevermögen, Abschreibungen				-722'231.59	-2.3
Anlageaufwand der verkauften Apartments				3. -27'400'894.30	-88.8
Verkaufsertrag der verkauften Apartments				3. 43'075'000.00	139.6
Veräußerungsverluste Sachanlagen				3. -298'895.15	-1.0
Veräußerungsgewinne Sachanlagen				- n/a	245'644.63
Ausserordentlicher Aufwand				2.2/3. -11'748'380.00	-38.1
Ausserordentlicher Ertrag				3. - n/a	465'000.00
Abschreibungen auf Sachanlagen				-4'349'062.14	-14.1
EBIT				790'757.76	2.6
Finanzaufwand, Steuern				-597'814.97	-1.9
Finanzaufwand				-681'438.72	-2.2
Finanzertrag				105'048.75	0.3
Steuern				-21'425.00	-0.1
Unternehmensergebnis				192'942.79	0.6
				-95'776.80	-0.3

GELDFLUSSRECHNUNG

	2024/2025 01.10.24-30.09.25 CHF	2023/2024 01.10.23-30.09.24 CHF
Jahresergebnis	192'942.79	-95'776.80
Abschreibungen auf Sachanlagen	4'349'062.14	743'166.37
Veränderung Rückstellungen (inkl. Delkredere/Warenlagerreserve/ Baukosten bis Bauvollendung)	16'753'331.24	-516'500.00
Veräußerungserfolg aus Verkauf von Sachanlagen	298'895.15	-245'644.63
Cashflow NUV	21'594'231.32	-114'755.06
Veränd. Forderungen aus LuL	-202'173.65	627'651.92
Veränd. übrige kurzfr. Forderungen ggü. Dritten	-12'392'049.79	-127'853.53
Veränd. Warenvorräte	-66'798.05	-54'179.79
Veränd. Apartments im Bau	1'929'563.75	-11'894'739.45
Veränd. Aktive Rechnungsabgrenzung	-100'923.08	49'789.90
Veränd. kurzfr. Verbindlichkeiten aus LuL	-1'248'707.04	4'831'930.47
Veränd. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	106'450.25	346'666.72
Veränd. übrige kurzfristige Verb. Apartments im Bau	-1'678'000.00	13'901'000.00
Veränd. Passive Rechnungsabgrenzung	161'436.63	-100'698.80
Betrieblicher Cashflow	8'103'030.34	7'464'812.38
Nettoinvestitionen mobile Sachanlagen	-1'545'500.00	-960'268.51
Nettoinvestitionen immobile Sachanlagen	-9'116'597.38	-6'912'704.24
Nettoinvestitionen Beteiligungen	-	-1.00
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10'662'097.38	-7'872'973.75
Veränd. langfr. verzinsliche Bankverbindlichkeiten	5'221'664.93	1'118'347.20
Veränd. langfr. verz. Verbindlichkeiten ggü. Dritte	-1'305'458.30	-243'057.10
Veränd. langfr. verz. Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten und Organen	-865'000.00	-1'005'000.00
Veränd. kurzfr. verz. Forderungen ggü. Beteiligungen	-182'082.60	60'107.32
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2'869'124.03	-69'602.58
Nettoveränderung Fonds flüssige Mittel	310'056.99	-477'763.95
Bestand flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	289'012.72	766'776.67
Nettoveränderung Fonds flüssige Mittel	310'056.99	-477'763.95
Bestand flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	599'069.71	289'012.72
Nachweis flüssige Mittel:		
Flüssige Mittel gem. Bilanz	599'069.71	289'012.72

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2024/2025 01.10.24-30.09.25 CHF	2023/2024 01.10.23-30.09.24 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 wertberichtet.		
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	460'377.57	335'108.12
Vorräte Betriebsmaterial	87'511.33	164'651.73
Vorräte Heizöl	36'969.00	18'300.00
Pauschale Wertberichtigung	-193'350.00	0.00
Apartments im Bau	9'965'175.70	11'894'739.45
	10'356'683.60	12'412'799.30
2.2 Langfristige Verbindlichkeiten im Rangrücktritt		
Unverzinsliches 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	0.00	0.00
Rückstellungen für Baukosten bis Bauvollendung (Apartments)	16'550'981.24	0.00
	16'550'981.24	0.00
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	260'200.00	347'400.00
Amortisationen	-87'200.00	-87'200.00
Bestand Ende Periode	173'000.00	260'200.00

2.6 Covid-19 Plus (Laufzeit bis 21.07.2025, Zinssatz 2.0%)

Bestand Anfang Periode	0.00	690'400.00
Amortisationen	0.00	-690'400.00
Bestand Ende Periode	0.00	0.00

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

Der ausserordentliche Ertrag im Berichtsjahr betrifft: n/a

Der ausserordentliche Ertrag in der Vorperiode betrifft:

Auflösung von Wertberichtigungen aus den Vorperioden, welche das Inventar betreffen von CHF 171'000.00 sowie die Auflösung der Rückstellung für Grossreparaturen von CHF 294'000.00

Der ausserordentliche Aufwand im Berichtsjahr betrifft:

Diese Position beinhaltet Unterhaltsarbeit in Zusammenhang mit dem Umbau des Engadinerhofs im Umfang von CHF 11'748'380.

Der ausserordentliche Aufwand in der Vorperiode betrifft: n/a

Abrechnung Apartments:

Verkaufserträge Apartments mit Besitzesantritt bis 30.09.2025	43'075'000.00	-
Anlagekosten der verkauften Apartments mit Besitzesantritt bis 30.09.2025	-27'400'894.30	-
15'674'105.70		-

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	923'788.00
---	------	------------

5. Eigene Anteile

Anzahl eigener Anteile, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen an denen es beteiligt ist, hält.	981.00	832.00
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)	149.00	213.00
Veräußerung eigener Anteile (Anzahl)	0.00	0.00
Veräußerung eigener Anteile, Durchschnittlicher Verkaufspreis	0.00	0.00

6. Sonstige Angaben

Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	84'384.04	134'311.12
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	161'368.25	145'956.60
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	42'710'850.60	37'164'018.37
Buchwert Immobile Sachanlagen	42'710'850.60	37'164'018.37
Grundpfandbelastung GKB/SGH	26'470'000.00	22'470'000.00
Beanspruchung	24'120'000.00	16'620'000.00
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 keinsterlei Rechtsstreitigkeiten involviert.

8. Anzahl Mitarbeitende

Die Anzahl der Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt bei

219 196

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 2024/2025 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 VERWALTUNGSRATES ZUR VERWENDUNG DES BILANZERGEBNISSES

	2024/2025	2023/2024
	30.09.25	30.09.24
	CHF	CHF
Bilanzverlust aus dem Vorjahr	-4'336'249.26	-4'240'472.46
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	192'942.79	-95'776.80
Bilanzverlust zur Verfügung der Generalversammlung	-4'143'306.47	-4'336'249.26

ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG:

Vortrag auf neue Rechnung	-4'143'306.47	-4'336'249.26
Total Bilanzverlustverwendung	-4'143'306.47	-4'336'249.26

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 2025** 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, 21. Januar 2026

UNTERNEHMENS- INFORMATION

*8. Geschäftsbericht
1. Oktober 2024 bis 30. September 2025*

VERWALTUNGSRAT

Riet Ganzoni
St. Moritz, Präsident

Silvio Catrina
Chur, Vizepräsident

Christoph Maximilian Schlatter
St. Moritz, Delegierter

Felix Schlatter
St. Moritz, Mitglied

Christoph Kratzer
Zürich, Mitglied

Anita Urfer
Champfèr, Mitglied

Erwin Bolt
St. Erhard, Mitglied

Monica Glisenti Brotschi
St. Moritz, Mitglied

Stefan Kessler
Jenins, Mitglied

GESCHÄFTSLEITUNG

Christoph Maximilian Schlatter
Delegate of the Board Laudinella AG

Myriam Schlatter
CEO

REVISIONSSTELLE
Mittner & Partner Treuhand

IMPRESSUM
Copyright Laudinella AG
Nr. 8/2026

DRUCK
Gammeter Media AG, St. Moritz

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

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





LAUDINELLA
AG