

**JE FORDERNDER DIE ZEITEN,
UMSO BEDEUTENDER DAS ERREICHTE**

Dolder Hotel AG
Geschäftsbericht 2017

INHALTSVERZEICHNIS

3	Vorwort
4	Management Review
12	Bericht zum Geschäftsjahr

DOLDER HOTEL AG	18	Antrag des Verwaltungsrates
	19	Kennzahlenübersicht
	20	Bilanz
	22	Erfolgsrechnung
	23	Geldflussrechnung
	24	Anhang

THE DOLDER GRAND	28	Kennzahlenübersicht
	29	Erfolgsrechnung

DOLDER HOTEL AG	30	Bericht der Revisionsstelle
	31	Gesellschaftsorgane

JE BEWEGTER DIE WELT, UMSO ZIELGERICHTETER SIND WIR

VORWORT

Dem vergangenen Geschäftsjahr gingen weltpolitische Veränderungen voraus, die auch aus touristischer Sicht als bedeutsam eingestuft werden mussten und deren Verlauf deshalb mit Interesse verfolgt wurde. Sowohl die Brexit-Abstimmung als auch die Amtsübernahme des neuen amerikanischen Präsidenten waren einigermaßen überraschend und drangen im Verlauf der entsprechenden Amtshandlungen erst nach und nach in das Bewusstsein der Öffentlichkeit. Die politischen Spannungen mit Nordkorea sowie die innenpolitischen Zerwürfnisse im Mittleren Osten waren weitere Entwicklungen, die dem allgemeinen Reiseverhalten nicht unbedingt zuträglich waren.

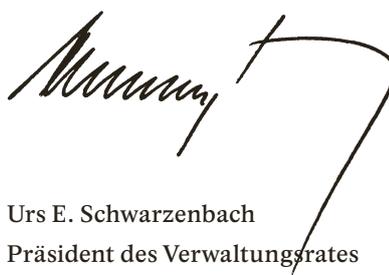
Dennoch entwickelte sich das vergangene Jahr für den Tourismus in der Schweiz insgesamt sehr positiv. Begünstigt wurde die Entwicklung sicherlich durch die sich allgemein sehr gut entwickelnde Börse. Gerade im Luxussegment wurden die Mittel entsprechend lockerer ausgegeben, als das in schwierigeren Zeiten der Fall wäre.

Bereits im letzten Geschäftsjahr berichteten wir über die rund 2'000 neuen Hotelzimmer, die bis zum Jahr 2020 für Zürich geplant sind. Mit Spannung wurde die Eröffnung der ersten Tranche von rund 600 Hotelzimmern im Jahr 2017 erwartet, denn darunter befanden sich Konzepte, welche über sehr schlanke operative Geschäftsstrukturen verfügen und von denen anzunehmen war, dass sie über eine aggressive Preisdifferenzierung rasch im Markt Fuss fassen wollten. Bis anhin konnte die insgesamt gesteigerte Nachfrage in Zürich mit dem wachsenden Hotelangebot jedoch fast gleichziehen, was hinsichtlich der Attraktivität der Destination Zürich optimistisch stimmt – auch wenn erst rund ein Drittel des Angebotswachstums der nächsten Jahre umgesetzt wurde und viele Projekte noch in Planung sind.

Das Dolder Waldhaus wurde im September 2016 geschlossen, bevor zwei Monate später, Anfang November, eine Einsprache gegen das Neubauprojekt einging. Sofort wurde mit der Behandlung dieser Einsprache begonnen, doch der ursprünglich anvisierte Baustart im Februar 2017 wurde dadurch unrealistisch. Aus diesem Grund hat sich Thomas Schmid, Director of Business Development, entschieden, die Dolder Hotel AG zu verlassen. Er wurde für seine langjährigen Dienste, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wiedereröffnung des Dolder Grand, geehrt.

Hinsichtlich der gemeinsamen Zukunftsstrategie mit der Stadt Zürich für das Fortbestehen der Dolder Sports wurde, basierend auf einem im letzten Jahr erstellten Strategiepapier, damit begonnen, einen Bauvertragsvertrag für das Areal des Dolder Bad zu gestalten. Die entsprechenden Verhandlungen dauern noch an, und es dürfen bis Ende 2018 Ergebnisse erwartet werden.

Das vergangene, positive Jahr folgte auf ein schwieriges. Die Belegschaft der Dolder Hotel AG hat aus den Situationen gelernt und sich aufgestellt, um unser langfristiges Ziel, eines der besten City Resorts weltweit zu sein, weiterhin zu verfolgen. Ich bedanke mich bei allen Mitarbeitenden für ihr herausragendes Engagement.



Urs E. Schwarzenbach
Präsident des Verwaltungsrates

JE BEWUSSTER DER RÜCKBLICK, UMSO AUSSAGEKRÄFTIGER DIE BEURTEILUNG

MANAGEMENT REVIEW

MANAGEMENT

2017 darf als ein in geschäftlicher Hinsicht sehr erfolgreiches Jahr betrachtet werden. Die Prämissen aus dem Vorjahr empfahlen noch eine eher vorsichtige Haltung gegenüber der Geschäftsentwicklung, und so starteten wir auch eher verhalten ins Jahr. Dafür bezeichnend war die kurzfristige Absage des Besuchs einer hochrangigen Delegation mit dem Staatspräsidenten der Volksrepublik China, welche ohne den in den letzten Jahren üblichen Zwischenhalt im Dolder Grand direkt zum Treffen des World Economic Forum (WEF) nach Davos reiste.

- 4 -

Auf den Sommer hin drehte sich die Nachfrage deutlich ins Positive, und sie hielt auf konstant hohem Niveau bis zum Ende des Jahres an. Über vier Wochen im Juli und August fand die Präsentation der neuen Mercedes-Benz S-Klasse im Dolder Grand statt, wozu die Gallery vollständig in einen Showroom verwandelt wurde. Täglich reisten circa 70 neue internationale Journalisten an, um die Vorzüge des neuen Topmodells der Stuttgarter Automarke zu erfahren und unser City Resort zu erleben.

Ein Highlight im Frühherbst war der Besuch der legendären englischen Band The Rolling Stones – die Rockpioniere traten notabene vor 50 Jahren das erste Mal in Zürich auf. Sie begeisterten auch im Jahr 2017 die 48'000 Fans im Hallenstadion und sorgten eine Woche lang für Ausnahmezustand im Dolder Grand.

Die Zahl der Gäste aus dem arabischen Raum entwickelte sich im Jahr 2017 sehr erfreulich. Sie belegen in der Nationalitätenstatistik erstmals den ersten Platz bei den Übernachtungsgästen. Diese Entwicklung beruht vor allem auf Langzeitaufenthalten mit medizinischem Hintergrund.

Bereits zum siebten Mal in Folge durfte das Dolder Grand die Auszeichnung der «SonntagsZeitung» als bestes Stadthotel der Schweiz entgegennehmen. In einem erstmals erschienenen Ranking der «NZZ am Sonntag» belegt das Dolder Grand den zweiten Platz unter den besten Schweizer Hotels, genauso wie in der traditionellen Rangliste der «Bilanz». Persönlich wurden Heiko Nieder, Chef Fine Dining, mit dem Titel Koch des Jahres durch die «SonntagsZeitung» und Mark Jacob, Managing Director, mit dem ersten Platz im Ranking der jungen Hoteldirektoren in der «Weltwoche» geehrt.

Organisatorisch ergab sich eine Veränderung in der Geschäftsleitung. Markus Granelli, bisher Resident Manager, wird neu als General Manager des Dolder Grand zum Gremium mit André Meier, Director of Finance, und Mark Jacob, Vorsitzendem und Managing Director, dazustossen und damit den ausgeschiedenen Thomas Schmid, Director of Business Development und Verantwortlichen für das Projekt Dolder Waldhaus, ersetzen. Mark Jacob übernimmt neu auch die direkte Verantwortung für das Projekt Dolder Waldhaus als wichtigste strategische Entwicklung unseres City Resort. Weiter wurde strukturell intensiv an einer Verbesserung unseres Kostenmanagements gearbeitet. Dies war die Grundlage für eine durchwegs positive Entwicklung der Betriebskennzahlen und der Profitabilität.

Per 1. Juli 2017 wurde der Betrieb für die Zwischennutzung des Dolder Waldhaus an Projekt Interim übergeben. Zuvor wurde die Nachbarschaft bei einem Informationsanlass direkt von der neuen Nutzung in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurden die neuen Verantwortlichen vorgestellt. Der Zwischennutzungsbetrieb des «Waldhuus» verläuft reibungslos.

Das Dolder Bad startete fulminant in die Sommersaison und verkaufte so viele Saisonkarten wie in den vergangenen zehn Jahren nicht mehr. Aufgrund der Umbauarbeiten auf der Dolder Kunsteisbahn lagen jedoch auch Einschränkungen vor, welche insbesondere die langjährigen Veranstaltungen «Live at Sunset» und Dolder Classics betrafen, die beide an andere Standorte ausweichen mussten. Der Sommer verlief gesamthaft gesehen im Rahmen der Erwartungen.

CORPORATE SERVICES

SALES & MARKETING

Das Online-Marketing und die Aktivitäten auf den verschiedenen Social-Media-Plattformen wurden weiter ausgebaut. Die Website des Dolder Grand ist seit letztem Jahr zusätzlich in die Sprachen Russisch, Chinesisch, Arabisch und Französisch übersetzt, und der Inhalt passt sich dynamisch den Bedürfnissen der jeweiligen Sprachregionen an. Mit neuen Technologien von SoPact360 und Google können zudem viele der Räumlichkeiten online in 3-D und in einem virtuellen Rundgang besichtigt werden. Die Website der Dolder Sports wurde komplett neu gestaltet und präsentiert sich übersichtlicher und mit grosszügigerer Bildwelt sowie vermehrtem Einsatz von Live Content.

Für den Bereich Social Media wurde die Strategie in Zusammenarbeit mit einer externen Agentur neu definiert. Es werden die gängigsten Social-Media-Kanäle bearbeitet, wobei international ein eindeutiger Trend in Richtung Instagram festzustellen ist. Unter den lokalen Mitbewerbern gelten Auftritt und Interaktionsgrad des Dolder Grand als Referenz. Die Bild- und Erlebniswelt präsentiert sich sehr vielfältig, lebendig und professionell und lebt von einem Mix aus eigenen Beiträgen und solchen von Gästen und Social-Media-Influencern.

Inhaltlich wurde im Marketing auf eine emotionale Erlebniskommunikation gesetzt: Hochzeitserlebnisse am schönsten Tag, gemeinsame Stunden mit Freunden, Zweisamkeit mit dem Partner oder zwischen Mutter und Tochter, Zeit für sich selbst, kulinarische Verführungen oder das Dolder Grand als Ausgangspunkt für Erlebnisse in der Region sollen die Angebote nahbarer kommunizieren.

Verstärkt wurde auf Angebote für den lokalen Markt Zürich und angrenzende Kantone gesetzt, etwa mit dem Spezialangebot «Home Sweet Home», welches zu

kurzen Ferianausflügen ins Dolder Grand einladen soll. Das internationale Verkaufsteam ging neue Wege. Weniger in Bezug auf die geografischen Zielmärkte, sondern betreffend Auftritte und Kundenanlässe. Es wurde versucht, auf kreative Weise bleibende Erinnerungen zu schaffen und Synergien zu fördern. In Shanghai fand eine Kooperation mit dem Herrenschnneider Allen Xie in dessen historischer Villa im französischen Viertel statt, in Cannes luden wir zu einem Cocktail-Event in die Boutique von Christian Dior, für die Zürcher Corporate-Kunden organisierten wir einen Kürbisschnitz-Wettbewerb auf Social Media und mit unserem Oldtimer-Shuttlebus besuchten wir die Oldtimermesse Motorworld Classics Bodensee in den Zeppelinhallen in Friedrichshafen.

Die Hauptthemen in der Medienarbeit waren das Spa im Allgemeinen, Kulinarik im Zusammenhang mit Heiko Nieder und unserem Gourmetfestival THE EPICURE sowie Andy Vorbusch mit seinen progressiven Dessertkreationen und -events. Weiter nahm das Thema Kunst einen wichtigen Platz in der Berichterstattung über das Dolder Grand ein; einerseits als Trendthema für Hotels und Investoren, andererseits auch im Zusammenhang mit den Gerichtsverfahren des Mehrheitsaktionärs. Bezüglich des Dolder Waldhaus entstand Kommunikationsbedarf aufgrund der Projektverzögerung durch die Einsprache sowie die Aufnahme der Zwischennutzung des Gebäudes durch Projekt Interim.

Eine schöne Plattform eröffnete sich für das Dolder Grand durch die Dokumentarreihe «Schweizer Hotelgeschichten» für 3sat Schweiz und SRF, welcher eine achttägige Produktionszeit und Dreharbeiten vorausgingen. Die vierteilige Dokumentation wurde im Dezember 2017 erstmals ausgestrahlt.

HUMAN RESOURCES

Aufgrund des sehr verhaltenen Geschäftsverlaufs im Vorjahr wurde Anfang 2017 mit der Nachbesetzung offener Stellen sehr vorsichtig umgegangen. Strukturell wurde auf eine Verschlankeung der Organisation und eine Erhöhung der Flexibilität und Produktivität in den Abteilungen hingearbeitet. Beides führte zu einer Verbesserung der Personalkosten im Verhältnis zu den Umsätzen, was sich im Lauf des Jahres mit zunehmend positiver Geschäftsentwicklung weiter akzentuierte.

Der allgemeine Mangel an Fach- und Führungskräften in der Schweizer Hotellerie äussert sich teilweise in akuten Rekrutierungsherausforderungen. Die Dolder Hotel AG geniesst den Ruf eines attraktiven Arbeitgebers, dennoch sind gezielte Massnahmen im Bereich des Employer-Brandings nötig, um auch in Zukunft die besten Fachkräfte gewinnen zu können. Vor diesem Hintergrund steigt die Bedeutung des systematischen Umgangs mit Wissenssicherung und -vermittlung.

Stetig wichtiger wird die Zusammenarbeit mit den Hotelfachschulen. Im vergangenen Jahr beschäftigte die Dolder Hotel AG 40 noch in Ausbildung befindliche Praktikanten. Diese werden vor allem in den administrativen Bereichen, in Service und Küche, an der Reception sowie im Spa eingesetzt.

Fünf Lernende in vier verschiedenen Lehrberufen konnten letztes Jahr ihre Ausbildung erfolgreich abschliessen.

Die stetige Weiterentwicklung und Förderung der Mitarbeitenden und Kader in allen Stationen ihrer Karriere geniesst eine hohe Priorität in unserem Unternehmen. Unsere eigene Trainingsabteilung fördert Fachwissen und Führungsverhalten mit verschiedenen Modulen. Neu wurde im letzten Jahr für alle Mitarbeitenden eine eigene elektronische Lernplattform ein-

gerichtet, zudem wurden diverse E-Learning-Module bereitgestellt. Das interne Angebot wird ergänzt durch die Möglichkeit finanziell unterstützter berufsbegleitender Weiterbildungen an anerkannten Instituten.

Neben den Weiterbildungen für eigene Mitarbeitende bieten wir über unsere Trainingsabteilung auch Businesskurse für externe Firmen an. Insbesondere unsere Service-Excellence- und Quality-Assurance-Module erfreuen sich bei Unternehmungen aus dem Dienstleistungssektor grosser Beliebtheit. Die Trainingsmodule werden dabei entweder im Dolder Grand oder extern direkt beim Kunden vermittelt. Die Vereinbarungen umfassen einzelne Module oder ganze Partnerschaften, in welchen aufeinander aufbauende Module über mehrere Jahre hinweg angeboten werden.

Die traditionellen Mitarbeiteranlässe fanden auch in diesem Jahr grosse Wertschätzung. Dazu gehören die Sommerparty für Mitarbeitende und Angehörige in den Dolder Sports, der Weihnachtsaperitif, das Jubilarentreffen für alle Mitarbeitenden mit Dienstjubiläum sowie das Veteranentreffen für ehemalige Mitarbeitende, die in der Dolder Hotel AG pensioniert wurden. Neu dazu kamen dieses Jahr die Appreciation-Lunches, anlässlich welcher das Team der Erweiterten Direktion für alle Mitarbeitenden gekocht hat.

Im Mai konnten wiederum die Zertifizierungen nach ISO 9001:2008 für alle Betriebe der Dolder Hotel AG bestätigt werden.

Per Ende 2017 beschäftigte die Gesamtgesellschaft rund 535 Mitarbeitende, darunter auch viele Teilzeit- und Stundenlohnangestellte. Der Anteil Schweizer an der Belegschaft beträgt etwas über 40%, wobei sich die Verteilung auf weibliche und männliche Mitarbeitende die Waage hält.

ENGINEERING

Hinsichtlich des Gebäudeunterhalts des Dolder Grand stellt sich bei zahlreichen Aufgaben die Frage nach Ersatzbeschaffungen. Die Infrastruktur wurde bei der Gesamterneuerung vor zehn Jahren gesamthaft und einheitlich geplant, und nach demselben Anspruch richtet sich die heutige Massnahmenplanung. Die Erfahrungen der letzten Jahre sollen einfließen, um den technischen Betrieb effizienter zu gestalten und die Qualität des Gasterlebnisses zu steigern, indem konsequent das beste Verhältnis zwischen Einfachheit und Mehrwert für den Gast gesucht wird.

Die im letzten Jahr neu installierte Kältemaschine konnte diesen Sommer wesentlich dazu beitragen, dass der Komfort in den Gästezimmern auch bei hohen Aussentemperaturen gewährleistet wurde. Durch die Mehrleistung bzw. die Verdoppelung der Kühlleistung konnten wir die Gästezufriedenheit verbessern, ohne wie in den vergangenen Jahren mobile Kühlgeräte auf die Zimmer zu stellen, womit die neue Kühlmaschine auch einen Beitrag zu einer besseren Energiebilanz leistet.

Das Dolder Grand ist mit einer ausgeklügelten Gebäudeleittechnik ausgerüstet, einer Software, die es erlaubt, das Gebäude auf intelligente Art und Weise zu steuern und zu automatisieren. Das Managementsystem der Gebäudeleittechnik wird in einem drei Jahre dauernden Projekt vollständig neu gestaltet und den heutigen Anforderungen angepasst. Dereinst wird es möglich sein, alle relevanten Steuerungseinstellungen sowie das gesamte Gebäudemonitoring in übersichtlicher Visualisierung darzustellen und zu betreiben.

Die ursprünglich installierte Telefonanlage wird ab 2019 vom Hersteller nicht mehr unterstützt, weshalb wir sie im letzten Jahr durch eine softwarebasierte Lösung ersetzt haben. In einem Folgeschritt werden

aktuell auch die Telefone im Gäste- sowie im rückwärtigen Bereich ausgetauscht. Die Betriebssicherheit kann so sichergestellt werden, und auch die Wartungskosten können reduziert werden.

Für alle Backoffice-Anwender im ganzen Unternehmen wurde der Roll-out der Cloudlösung von Microsoft Office 365 abgeschlossen. Weiter wurde mit der Anwendung EspressoNet 365 von MondayCoffee eine einfach strukturierte und leistungsfähige Intranet-Sharepoint-Lösung ergänzt. Damit verfügen wir über eine moderne Basis zur Unterstützung künftiger Geschäftsprozesse.

- 8 -

Kein Schlüssel oder Schliessmedium, welches von Mitarbeitenden im Dienst verwendet wird, verlässt nach Schichtende das Haus. In tresorartigen Schlüssel-schränken werden die Schlüssel neu sicher aufbewahrt, womit ein Beitrag zur Sicherheit und Zuverlässigkeit des Schlüsselmanagements geleistet werden kann.

THE DOLDER GRAND - ROOMS DIVISION

Die Liste der VIP-Gäste, welche im letzten Jahr im Dolder Grand logierten, liest sich wie ein Who is who des internationalen Entertainments. Darunter die eingangs genannten Rolling Stones, Sir Elton John, Depeche Mode, Bryan Adams, Bob Geldof oder die Fotografin Annie Leibovitz sowie Priscilla Presley. Unter den Politikerpersönlichkeiten waren es Kofi Annan, Horst Köhler, Nawaz Sharif, Amal Clooney und Jim Yong Kim, Präsident der Weltbank.

Eine hochrangige königliche Familie aus dem arabischen Raum besuchte uns für einen Langzeitaufenthalt in Zürich. Die Familie bewohnte für längere Zeit das ganze Main Building exklusiv – viele der Zimmer und Suiten im Main Building wurden aus diesem Anlass neu möbliert oder umfunktioniert. Zeitweise musste das Team in der Zimmerreinigung durch 21 Aushilfen ergänzt werden, und erschwerend kam hinzu, dass aus-

schliesslich weibliche Mitarbeitende auf den Etagen zugelassen wurden. Die Lingerie war ebenfalls gefordert, und nur für die Gästewäsche alleine war es nötig, 24 Stunden am Tag durchgehend 6 Mitarbeitende einzusetzen. Zudem wurde für die arabische Familie eine eigene Küche in der Gallery Bankettküche eingerichtet sowie ein zusätzliches mobiles Kühlhaus in der Anlieferung installiert. Aus dieser Küche wurden mehrere Hotels sowie ein Spital beliefert, in welchen andere Mitglieder der Familie zeitgleich weilten.

Seit der Wiedereröffnung vertraut das Dolder Grand einem externen Partner bei der Beschaffung und Reinigung sämtlicher Etagen-, Tisch- und Frottierwäsche und verfügt deshalb über keine eigene Wäscherei mehr. Diese Partnerschaft hat sich über die letzten Jahre hinweg bewährt, weshalb nun entschieden wurde, über die nächsten Jahre den Eigenbesitz von Kaufwäsche durch ein Finanzierungsmodell zu ersetzen. Die Qualität der Wäsche ist identisch mit derjenigen der Kaufwäsche.

Das Dolder Grand hat das grösste Concierge-Team der Schweiz. Ob unvergessliche Entdeckungen, ausgiebiges Shoppen oder Tipps für kulinarische Höhenflüge – die abwechslungsreichen Concierge-Empfehlungen zusammen mit dem vielseitigen Angebot von Erledigungen sind ein wichtiger Bestandteil jedes Aufenthaltserlebnisses. Gleich drei unserer Concierges sind im Vorstand der internationalen Clefs-d'Or-Vereinigungen, wodurch sie nicht nur ihr Netzwerk ausweiten können, sondern zugleich auch zur Förderung der Bedeutung dieses Berufs beitragen.

Unsere drei Floristinnen erfinden sich jede Woche aufs Neue und steuern im selben Rhythmus mit ihren kreativen floralen Dekorationen eine persönliche Note zum Ambiente des Dolder Grand bei. Die Frischblumen werden direkt und in grosser Auswahl von den grössten Blumenbörsen Europas ins Hotel geliefert, und unsere

Floristinnen wählen dann wie auf dem Markt aus den gerade saisonal verfügbaren Blumen aus.

THE DOLDER GRAND – FOOD & BEVERAGE

Unser eigenes Gourmetfestival THE EPICURE, welches alljährlich an fünf Tagen im September stattfindet, wurde von Gault Millau zum Gourmet-Event des Jahres gekürt. Eine tolle Auszeichnung für alle Mitarbeitenden, die sich an diesem hochstehenden und vielbeachteten Event beteiligen; allen voran natürlich Chef Fine Dining Heiko Nieder, welcher nicht nur selbst die Gäste mit seinen Kreationen begeistert, sondern auch für die Koordination der 15 Gastköche zeichnet. Darunter befanden sich im Jahr 2017 vier mit jeweils 3 Michelin-Sternen ausgezeichnete Ausnahmeköcher: Jacob Jan Boerma (Holland), Niko Romito (Italien), Christian Le Squer (Frankreich) und Klaus Erfort (Deutschland). Wiederum waren die Anlässe rund um THE EPICURE binnen kürzester Zeit ausverkauft – was Vorfreude auf die Ausgabe von 2018 weckt.

«Matter of Taste – The Ultimate Fine Wine Experience» heisst eine neue und auf Anhieb erfolgreiche Kollaboration mit Robert Parker, dem wohl anerkanntesten und wichtigsten internationalen Weinkritiker. Über 1'600 Weinliebhaber besuchten an 3 Tagen im Februar das Dolder Grand, um die mit mindestens 90 Parker Points® prämierten Weine von über 200 Winzern und Produzenten zu entdecken und zu fachsimpeln.

Das Restaurant Saltz, welches 2015 neu eröffnet wurde, bewährt sich sehr gut und wird gleichermassen von Hotelgästen und Externen besucht. Die 14 Punkte im Gault Millau konnten durch Julian Mai, den neuen Chef à la Carte, bestätigt werden. Neben den internationalen Klassikern auf der regulären Karte sind vor allem die speziellen Promotionen sehr beliebt. Darunter mit «Taste of Lebanon» Spezialitäten aus dem Nahen Osten und die einheimische Spargel- oder Wildkarte.

Am Wochenende ist der traditionelle Sonntagsbrunch weiterhin so beliebt, dass er meist Wochen im Voraus ausverkauft ist. Im Anschluss an den Sonntagsbrunch lässt es sich bei «Lazy Sunday» wunderbar in den Tag hinein leben. Mit der «Message in a Bottle»-Promotion im Restaurant Saltz kann man zudem abends spezielle Gewächse im Offenausschank aus Sechs-Liter-Weinflaschen geniessen.

Heiko Nieder und sein The Restaurant bestätigten wiederum ihren Spitzenplatz unter den Gourmetrestaurants in Zürich. 18 Gault-Millau-Punkte und 2 Michelin-Sterne heben die hohe Konstanz unseres Vorzeigerestaurants heraus. Neben THE EPICURE werden im The Restaurant immer wieder spezielle Formate geboten, so beispielsweise die Dinners mit Olivier Krug, dem Besitzer in sechster Generation des gleichnamigen Champagnerhauses oder die Nespresso Gourmet Weeks im Oktober und November. Heiko Nieder repräsentiert uns nicht nur mit den Formaten im Haus, sondern auch bei einigen handverlesenen Anlässen wie beispielsweise bei Gourmetschiffsreisen auf dem Rhein, in einem Resorthotel auf den Malediven oder bei einem Auftritt mit Krug auf Mallorca. Daneben unterstützt er auch die Fundaziun Uccelin von Andreas Caminada, welche es sich zum Ziel setzt, junge Talente im Kochberuf zu fördern.

Ein weiterer Ausnahmeköcher mit internationalem Renommee ist der Chef Patissier Andy Vorbusch. Mit seiner After Dinner Experience zeigt er auf eindrucksvolle Weise, dass Desserts nicht nur den Abschluss eines Menüs bilden müssen. Daneben ergänzt er das hauseigene Angebot an Süssigkeiten immer wieder aufs Neue, beispielsweise mit seinen eigenen Schokoladekreationen und den Dolder Macarons, welche zu den weltweit besten gehören und zudem einem kompromisslosen Bekenntnis zur Nachhaltigkeit folgen.

THE DOLDER GRAND - SPA

Seit der Wiedereröffnung des Dolder Grand im Jahr 2008 steht das Spa neben den Hotelgästen auch externen Besuchern offen. Der Members Club erfreut sich dabei zunehmender Beliebtheit. Die Grosszügigkeit der Anlage und die Steuerung der Besucherfrequenzen, um die Exklusivität für jeden Gast zu wahren, sind neben den vielseitigen Lifestyle- und Gesundheitsangeboten die entscheidenden Erfolgsfaktoren. Zudem werden von den treuen Spa-Mitgliedern auch die anderen Angebote unseres City Resort rege genutzt, darunter unsere Restaurants oder ergänzende Angebote wie der Wäscheservice oder Cateringangebote. Die Entwicklung des Members Club soll genau in diese Richtung erfolgen: Er soll für Mitglieder, welche den Mittelpunkt ihres sozialen Lebens im Dolder Grand sehen, noch attraktiver werden. Das Mitgliedschaftsmodell wurde entsprechend per Juli 2017 mit inkludierten Zusatzleistungen ergänzt, und auch die Jahresgebühr wurde erstmals seit Clubgründung erhöht.

Neu wurden in diesem Jahr die CardioScan-Messgeräte eingeführt und in die Vermittlung des Fitnessangebots integriert. Sie repräsentieren ein Spitzenangebot in der Spa-Branche und lassen personalisierte und detaillierte Auswertungen des Fitnesslevels zu, mit welchen individuelle Trainingspläne erstellt werden können. Neben einer detaillierten Analyse der Körperzusammensetzung gehören eine Herzstressmessung mit Elektroden am Fuss- und Handgelenk sowie eine Stoffwechselanalyse mittels Atmungsmessung ebenso dazu.

Im Fitnessbereich wurden zahlreiche neue Angebote ergänzt, welche die Gesundheit von Körper und Geist unterstützen sollen. Darunter das Yin-Yoga, bei welchem eine langsame Dehnung der Muskeln und der Bindegewebsstrukturen das Loslassen von Anspannungen sowie die innere Achtsamkeit fördern soll. Oder Catslide, ein funktionelles Training vor allem für die

Rumpfstabilität mit gleitenden Matten, für alle, die in Form kommen und zugleich die Kondition sowie Koordination verbessern möchten. Es kräftigt, strafft, kurbelt die Fettverbrennung an und fördert vor allem die Rumpfstabilität. Oder auch das sechswöchige Boot Camp, das bei einem täglichen Indoor- oder Outdoor-Training ein ganz neues Körpergefühl vermittelt.

DOLDER WALDHAUS

Die eingangs erwähnte Projektverzögerung aufgrund einer Einsprache forderte eine rasche Evaluation von Möglichkeiten hinsichtlich des weiteren Vorgehens. Die mittlerweile leer stehenden Gebäude und die damit einhergehende Gefahr einer Besetzung sowie die trotz des eingestellten Betriebs laufenden Unterhaltskosten für das Gebäude sprachen für eine Lösung mit einer Zwischennutzung. Entsprechend wurden verschiedene Möglichkeiten für eine temporäre Nutzung des Gebäudes geprüft. Der Entscheid fiel schlussendlich zugunsten von Projekt Interim aus, einer auf Zwischennutzungen von leerstehenden Gebäuden spezialisierten Firma, welche in den letzten Jahren bereits 70 ähnliche Projekte übernommen hatte. Die Zwischennutzung wurde aus verhandlungstaktischen Gründen über zweieinhalb Jahre bis Januar 2020 abgeschlossen.

Die Übergabe des Dolder Waldhaus an Projekt Interim erfolgte per Ende Juni, und die ersten Zwischenmieter zogen bereits Anfang Juli in das «Waldhuus» ein. Das Interesse an den Räumlichkeiten war derart gross, dass sich nach zwei vorausgehenden Besichtigungsterminen einige tausend Interessenten gemeldet hatten, die eine Einheit zu Wohn- oder Bürozwecken beziehen wollten.

Die neuen Mieter fügen sich gut in das Quartierleben ein, und der Zwischennutzungsbetrieb funktioniert reibungslos. Seit Sommer 2017 sind das Gros der Wohnungen sowie die vereinzelt Büroräumlichkeiten vollvermietet. Hinsichtlich der Emissionen entspricht die

Nutzung des Gebäudes auch in dieser Zwischenphase dem ursprünglichen und zukünftigen Konzept. Die Quartierverträglichkeit war indes ein entscheidendes Kriterium.

DOLDER SPORTS

Die Sommersaison ist aufgrund der frühzeitig eingetroffenen warmen Temperaturen schnell angelaufen, und entsprechend wurden aussergewöhnlich viele Saisonabonnemente für den Sommer verkauft – so viele wie in den letzten zehn Jahren nicht mehr.

Zum Sommer 2017 wurde auf der unteren Liegewiese eine Beach-Bar auf Sand hergerichtet. Das dortige Speisen- und Getränkeangebot vermochte die im Vergleich mit anderen Badeanstalten ohnehin sehr hohe Attraktivität nochmals zu steigern.

Die mittlerweile traditionelle Anlassreihe «Kunst im Dolder Bad» fand ihre Fortsetzung, in diesem Jahr mit einer attraktiven und zugleich denkwürdigen Sonderausstellung der Werke von Gottfried Honegger. Aus Anlass des 100. Geburtstags dieses im vergangenen Jahr verstorbenen und über die Schweiz hinaus bekannten Künstlers wurde eine Hommage in Form einer Sonderausstellung für diesen bedeutenden Zeitgenossen eingerichtet.

Der Anlass «Live at Sunset», welcher nach einer Pause im Jahr 2016 Interesse daran bekundete, auf unser Gelände zurückzukehren, sowie die Oldtimerausstellung Dolder Classics mussten 2017 beide aufgrund der Renovationsarbeiten an der Eisbahntechnik auf andere Veranstaltungsorte ausweichen. Während die Dolder Classics auf die offene Rennbahn Oerlikon zügelten, konnte das «Live at Sunset» ganz in der Nähe, auf der benachbarten Golf Adlisberg Driving Range, durchgeführt werden.

Die umfassenden Sanierungsarbeiten auf der Dolder Kunsteisbahn bedeuteten eine früher endende Vorsaison sowie eine um einen Monat später startende Folgesaison. Das straffe Bauprogramm konnte innert der projektierten Zeit weitgehend reibungslos durchgeführt werden, womit die Eisbahntechnik komplett saniert ist und wieder einem zeitgemässen Zustand entspricht. Auf die neue Wintersaison hin wartete die Dolder Kunsteisbahn nicht nur mit verbesserter Technik, sondern auch mit einem attraktiver gestalteten kulinarischen Angebot auf, vor allem dank der Ergänzung des neuen Chalets zwischen Curlinghalle und Kassengebäude.

Die abwechslungsreichen Angebote sowie viele Gästeimpressionen können seit Herbst 2017 auf der komplett neu gestalteten Website der Dolder Sports betrachtet werden.

ZUKUNFTSAUSSICHTEN

Die sehr positive Entwicklung des zweiten Halbjahrs 2017 hat auch die ersten Monate des Jahres 2018 geprägt. Trotz der weiterhin unsicheren Weltlage gehen wir davon aus, dass der Umsatz im Bereich des Vorjahresniveaus gehalten werden kann. Entsprechend liegt unser Hauptaugenmerk unverändert darauf, hervorragende Dienstleistungen mit effizientem und nachhaltigem Ressourceneinsatz zu erbringen.

JE GENAUER DIE ANALYSE, UMSO PRÄZISER DIE PROGNOSE

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2017

ERFOLGSRECHNUNG GESAMTGESELLSCHAFT

Das vergangene Geschäftsjahr präsentierte sich in zwei gegensätzlichen Akten. Während im ersten Semester die Umsätze im Dolder Grand zwar hinter dem Vorjahr zurückblieben, konnte das betriebliche Ergebnis aufgrund des straffen Kostenmanagements dennoch verbessert werden. Das zweite Semester begann mit einer deutlich erhöhten Nachfrage nach Zimmern, welche im vierten Quartal aufgrund der Anfrage einer Gruppe aus dem arabischen Raum nochmals deutlich zunahm. In Verbindung mit einer unverändert hohen Ausgaben- disziplin führte dies zu einer deutlich verbesserten betrieblichen Profitabilität. Obwohl das Dolder Waldhaus seit Oktober geschlossen ist, konnte der Betriebsertrag im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1,34 Mio. oder 2,3% gesteigert werden. Dabei konnten alle Profit Center im Vorjahresvergleich zulegen. Die Rooms Division um CHF 0,63 Mio. oder 2,2%, die Division Food & Beverage um CHF 0,69 Mio. oder 3,2% und die Spa Division um CHF 0,12 Mio. oder 2,6%.

Der Materialaufwand konnte in Relation zum Umsatz geringfügig reduziert werden. Demgegenüber hat der direkte Betriebsaufwand durch Kommissionsansprüche und aufgrund des erhöhten Betreuungsaufwands für die Longstay-Gruppe zugenommen.

Ohne die Mitarbeitenden des Dolder Waldhaus führt auch die Umstellung des Rekrutierungskonzepts, das inzwischen nicht nur auf Festangestellte, sondern vermehrt auf Stundenlöhner und Zeitangestellte setzt, weiterhin zu einer Reduzierung im Personalaufwand. Diese fiel gegenüber dem Vorjahr mit CHF -2,4 Mio. oder -7,6% deutlich aus. Die Personalkosten in Relation zum Umsatz verbesserten sich mit 48,3% im Vergleich zum Vorjahr mit 53,5% um 5,2 Prozentpunkte. Dennoch muss betont werden, dass das Einsparpotenzial im Personalbereich bei ausbleibendem Umsatz sehr beschränkt ist.

Beim übrigen Betriebsaufwand, den Liegenschafts-abgaben und im Bereich Unterhalt und Ersatz konnten deutliche Einsparungen realisiert werden, die nicht zuletzt auf die Schliessung des Dolder Waldhaus zurückzuführen sind.

Durch den generierten Mehrertrag und die durchgängigen Einsparungen konnte das betriebliche Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr um CHF 5,0 Mio. verbessert werden.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen haben mehrheitlich aufgrund der vollständigen Abschreibung des Dolder Waldhaus aus dem Vorjahr um CHF 769'000 abgenommen.

Der Zugang im Finanzertrag des Berichtsjahrs ist auf einen erhöhten Fremdwährungsumschlag zurückzuführen.

Die Darlehen des Hauptaktionärs sind im Finanzaufwand 2017 bis und mit 1. Juni 2017 mit 1,75%, danach mit 1,5% verzinst, analog dem vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vorgegebenen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Aufgrund des veränderten Zinssatzes und des Forderungsverzichts 2016 reduzierte sich der Finanzaufwand um CHF 984'000 gegenüber dem Vorjahr.

Wie in den Jahren zuvor hat sich der Hauptaktionär zur Beseitigung des Jahresverlusts bereit erklärt, auf Forderungen unwiederbringlich zu verzichten. Für das Geschäftsjahr 2017 beläuft sich dieser Forderungsverzicht auf CHF 12,7 Mio. Dieser Forderungsverzicht ist vollumfänglich im ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Ertrag enthalten. Zusätzlich sind in der Position auch die Übernahme von BVG-Arbeitgeberbeiträgen im Umfang von CHF 1,022 Mio. und CHF 19'000 aus dem Verkauf von Anlagevermögen erfasst.

Das Jahr 2017 schliesst somit mit einem Gewinn von CHF 53'488.

BILANZ

Per 31. Dezember 2017 beläuft sich die Bilanzsumme auf CHF 411,2 Mio. und hat sich gegenüber 2016 um rund CHF 5,1 Mio. reduziert. Das Umlaufvermögen hat um CHF 4,3 Mio. zugenommen. Davon entfallen CHF 3,8 Mio. auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Bei der Zunahme der übrigen kurzfristigen Forderungen um CHF 1,2 Mio. handelt es sich vorwiegend um Vorauszahlungen gegenüber den Sozialversicherungen sowie Guthaben gegenüber der Liegenschaftsverwaltung. Die Forderungen wurden mehrheitlich im Januar 2018 beglichen. Demgegenüber haben die Vorräte um CHF 0,45 Mio. und die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten als Folge einer späteren Rechnungsstellung als im Vorjahr um CHF 0,56 Mio. abgenommen.

Die Investitionen in das Anlagevermögen beliefen sich 2017 auf CHF 4,7 Mio. Davon entfielen rund CHF 2,9 Mio. auf die Planung Dolder Waldhaus und CHF 1,8 Mio. auf Investitionen zugunsten der Werterhaltung aller Liegenschaften und Anlagen, wovon CHF 327'000 im Rahmen von Leasingverträgen erfolgten. Aufgrund der verbuchten Abschreibungen ergibt sich somit eine Abnahme im Anlagevermögen von CHF 9,4 Mio.

Auch als Folge der durch einen Rekurs verzögerten Planung des Projekts Dolder Waldhaus nahmen die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Gegensatz zum Vorjahr um rund CHF 2,97 Mio. ab. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten nahmen mehrheitlich gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung zu. Rückstellungen für Leistungen, die für die Longstay-Gruppe in Anspruch genommen wurden, und die Verbindlichkeiten gegen-

über Mitarbeitenden betreffend Ruhe- und Ferientage, resultierend aus den erfolgreichen Monaten Ende Jahr, erhöhen die passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten wurden die Hypotheken auf Betriebsliegenschaften einerseits um CHF 3,0 Mio. erhöht, um andererseits durch Amortisationen um CHF 2,95 Mio. reduziert zu werden. Per Saldo beträgt die Zunahme der Hypotheken CHF 0,05 Mio. Das nachrangige Aktionärsdarlehen reduzierte sich, wie vorgängig erwähnt, infolge Forderungsverzichts um CHF 12,7 Mio. Da für das Projekt Waldhaus ein zusätzliches Darlehen über CHF 3,0 Mio. benötigt wurde und sich die Zinsen für die Aktionärsdarlehen auf CHF 5,1 Mio. beliefen, resultiert per Saldo eine Abnahme der Aktionärsdarlehen um CHF 4,6 Mio. Nach Verrechnung des erwähnten Jahresgewinns beträgt das Eigenkapital neu CHF 25,62 Mio. oder 6,2% der Bilanzsumme.

GELDFLUSSRECHNUNG

Der Cashflow oder Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit hat gegenüber 2016 um CHF 2,2 Mio. abgenommen. Dem deutlich verbesserten betrieblichen Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen stehen die Zunahme der Debitoren (aufgeschobener Geldfluss 2018) und die Abnahme der Kreditoren gegenüber. Im Bereich Investitionen sind die bereits unter der Rubrik Anlagevermögen erwähnten Tatbestände in anderer Form dargestellt. Dasselbe gilt für den Bereich Finanzierung. Auch hier sind die vorgängig erwähnten Transaktionen im langfristigen Fremdkapital nochmals detailliert aufgeführt.

THE DOLDER GRAND

Die Übernachtungen stiegen um 9'714 oder 20,3% auf 57'582, wobei auch die Zahl der verkauften Zimmer um 5'894 oder 18,2% auf 38'331 zunahm. Obwohl der durchschnittliche Zimmerpreis um CHF 23 zurück-

ging, nahm der Ertrag in der Rooms Division um CHF 3,85 Mio. oder 14,9% zu. Von den hohen Übernachtungszahlen konnte besonders die Division Food & Beverage mit einem Ertragszugang von CHF 1,63 Mio. oder 8,7% profitieren. Insgesamt betrug der Umsatzzuwachs gegenüber dem Vorjahr rund CHF 5,68 Mio.

Der Materialaufwand und der direkte Betriebsaufwand nahmen in Schweizer Franken zu, in Relation zum Umsatz nahm der Materialaufwand geringfügig ab und der direkte Betriebsaufwand minimal zu. Die Personalkosten konnten trotz des generierten Mehrumsatzes um 1,5% reduziert werden und belaufen sich abschliessend auf 47,0% gegenüber 53,1% im Vorjahr. Da mit Ausnahme der Liegenschaftsabgaben bei allen anderen Aufwandspositionen gespart werden konnte, ergibt sich ein betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen von CHF 7,605 Mio., welches um CHF 5,87 Mio. über dem Vorjahresergebnis liegt. Nach Finanzerfolg und ausserordentlichem, einmaligem oder periodenfremdem Ertrag resultiert dem Dolder Grand ein Jahresverlust von CHF 11,8 Mio.

DOLDER WALDHAUS

Aufgrund des weiterhin hängigen Rekurses gegen die Baubewilligung wurde das Dolder Waldhaus ab dem 1. Juli 2017 für die Bewirtschaftung im Rahmen einer Zwischennutzung gegen Entrichtung einer Erfolgsmiete an Projekt Interim übergeben. Zusätzlich entfallen sämtliche Betriebs- und Unterhaltsaufwendungen, da diese von Projekt Interim getragen werden. Dieser Vertrag ist befristet bis Januar 2020.

DOLDER SPORTS

Sowohl das Dolder Sportrestaurant als auch das Dolder Bad wurden umsatzmässig von den Bauarbeiten auf der Dolder Kunsteisbahn beeinflusst. Durch die zwei Wochen frühere Saisonschliessung im Februar und die um einen Monat spätere Eröffnung der Wintersaison

blieb der Betriebsertrag im Sportrestaurant um CHF 115'000 unter dem Ergebnis von 2016. Im Dolder Bad wurde der Vorjahresumsatz trotz relativ gutem Wetter aufgrund der baulichen Lärmemissionen auf der Dolder Kunsteisbahn um rund CHF 25'000 verpasst.

LIEGENSCHAFTEN

Im Berichtsjahr präsentierte sich die Vermietungssituation erneut relativ konstant. Ein erhöhter Leerstand resultiert aus zwei Wohnungen, die per Ende September gekündigt worden waren und bis zum 31. Dezember 2017 nicht vermietet werden konnten. Dennoch resultiert aufgrund der geringeren Abschreibungen ein um CHF 272'000 besseres Nettoergebnis von CHF 765'000.

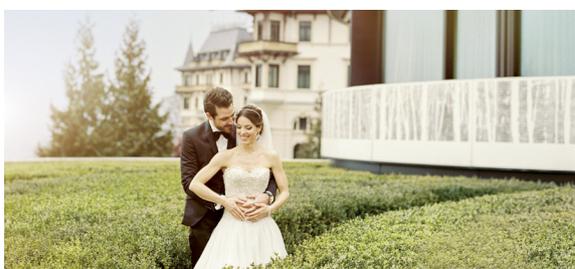
DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG

Das Risikomanagement umfasst sowohl Finanz- als auch operative Risiken. Unter dem Begriff Risiko wird die Möglichkeit verstanden, dass ein negatives Ereignis eintritt, welches die Zielerreichung des Unternehmens nachteilig beeinflusst. Die jährlich in strukturierter Form identifizierten Risiken unterliegen dem Monitoring durch das Management. Die aus der Risikobeurteilung resultierenden präventiven und minimierenden Massnahmen zur Behandlung von Risiken gelten als integraler Bestandteil der Managementverantwortung.

JE VIELFÄLTIGER DIE ERLEBNISSE, UMSO SCHÖNER DIE BILDER



Zwischennutzung Dolder Waldhaus



- 16 -



The After Dinner Experience





Sanierung der Dolder Kunsteisbahn



Krug Dinner – Tim Raue zu Gast bei Heiko Nieder



New Year's Eve

JE KLARER DIE ZAHLEN, UMSO GRÖSSER DIE ERKENNTNIS

ANTRAG DES VERWALTUNGSRATES ZUM BILANZERGEBNIS 2017

Dolder Hotel AG	2017 CHF
Jahresergebnis 2017	53'488
zuzüglich des letztjährigen Verlustvortrags	-38'676'947
Bilanzverlust	-38'623'459
Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust per 31.12.2017 in Höhe von CHF 38'623'459 auf die neue Rechnung vorzutragen:	
Bilanzverlust per 31.12.2017	-38'623'459
- 18 - Auf die Ausschüttung einer Dividende soll verzichtet werden.	

KENNZAHLENÜBERSICHT

Dolder Hotel AG	2017	2016	2015
Logiernächte	57'582	68'719	81'382
Belegte Zimmer	38'331	48'913	57'529
Umsatz in Mio. CHF	59,41	58,07	66,62
EBITDA in Mio. CHF	6,422	1,463	6,818
EBITDA in %	10,8	2,5	10,2
Cashflow in Mio. CHF	1,350	3,548	4,516
Cashflow in %	2,3	6,1	6,8
Bilanzsumme in Mio. CHF	411,178	416,300	420,308
Eigenkapital in Mio. CHF	25,615	25,562	25,517
Eigenkapital in %	6,2	6,1	6,1

BILANZ PER 31.12.2017 UND 2016

Dolder Hotel AG

Aktiven	Ziffer	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'344'173	1'026'662
Gegenüber Dritten		6'540'856	2'338'723
Delkredere	1.3	-629'000	-200'000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5'911'856	2'138'723
Gegenüber Dritten		1'420'721	217'256
Übrige kurzfristige Forderungen		1'420'721	217'256
Vorräte	1.4	2'132'761	2'579'189
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		676'522	1'238'014
Total Umlaufvermögen		11'486'033	7'199'844
Anlagevermögen			
Beteiligungen		2	2
Betriebsliegenschaften		362'113'261	371'711'427
Wohnliegenschaften		10'599'054	10'626'702
Anlagen im Bau		16'373'996	13'468'855
Mobilien		10'572'395	13'213'498
Sachanlagen	1.5	399'658'706	409'020'482
Immaterielle Anlagen		33'739	79'780
Total Anlagevermögen		399'692'447	409'100'264
Total Aktiven		411'178'480	416'300'108

Dolder Hotel AG

Passiven	Ziffer	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Gegenüber Dritten		3'900'651	6'870'573
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'900'651	6'870'573
Gegenüber Dritten		4'715'001	3'990'820
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		4'715'001	3'990'820
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		5'100'450	3'708'815
Total kurzfristiges Fremdkapital		13'716'102	14'570'208
Langfristiges Fremdkapital			
Gegenüber Dritten		64'048'578	64'000'000
Gegenüber Aktionären		307'054'408	311'648'298
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3	371'102'986	375'648'298
Übrige langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2.4	306'649	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären		131'528	213'876
Langfristige Rückstellungen		305'748	305'748
Total langfristiges Fremdkapital		371'846'911	376'167'922
Total Fremdkapital		385'563'013	390'738'130
Eigenkapital			
Aktienkapital		24'000'000	24'000'000
Gesetzliche Kapitalreserven (Agio)		32'526'170	32'526'170
Gesetzliche Gewinnreserven		1'821'000	1'821'000
Freie Gewinnreserven		5'891'755	5'891'755
Verlustvortrag		-38'676'947	-38'721'782
Jahresgewinn/-verlust		53'488	44'835
Bilanzverlust		-38'623'459	-38'676'947
Total Eigenkapital		25'615'467	25'561'978
Total Passiven		411'178'480	416'300'108

ERFOLGSRECHNUNG 2017 UND 2016

Dolder Hotel AG	Ziffer	2017 CHF	2016 CHF
Rooms		29'749'608	29'123'370
Food & Beverage		21'946'695	21'258'372
Spa		4'687'698	4'569'743
Liegenschaften und Vermietungen		2'418'364	2'466'402
Nebenerlöse		301'039	321'270
Nebenbetrieb		311'409	335'660
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1.6	59'414'813	58'074'817
Materialaufwand		-6'329'205	-6'212'734
Direkter Betriebsaufwand		-5'789'011	-5'392'641
Personalaufwand		-28'689'305	-31'056'456
Übriger Betriebsaufwand		-6'989'584	-7'921'529
Verwaltungsaufwand		-1'143'757	-1'129'511
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen		-3'832'262	-4'634'146
Liegenschaftsabgaben		-220'169	-264'410
Total übriger Betriebsaufwand		-12'185'772	-13'949'596
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		6'421'520	1'463'390
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	1.5	-14'142'118	-14'910'724
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-7'720'598	-13'447'334
Finanzertrag		78'440	51'529
Finanzaufwand		-6'008'917	-6'993'389
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		-13'651'075	-20'389'194
Ausserordentlicher oder periodenfremder Ertrag	2.5	13'741'011	20'499'507
Jahresergebnis vor Steuern		89'936	110'313
Direkte Steuern		-36'448	-65'478
Jahresgewinn/-verlust		53'488	44'835

GELDFLUSSRECHNUNG 2017 UND 2016

Dolder Hotel AG	2017 CHF	2016 CHF
Geschäftstätigkeit		
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	6'421'521	1'463'390
Arbeitgeberbeiträge durch Personalfürsorgestiftung	1'022'492	1'075'507
Gewinn aus Verkauf Anlagevermögen	18'519	24'000
Bezahlter Finanzaufwand	-1'171'408	-1'301'039
Steuern	-36'448	-65'478
Abnahme Debitoren	-5'093'232	1'327'961
Abnahme Vorräte	446'429	246'931
Auflösung aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	561'492	81'290
Abnahme Kreditoren	-2'211'455	704'307
Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	1'391'635	-8'638
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)	1'349'544	3'548'232
Investitionen Umbau		
Planung Dolder Waldhaus	-2'905'141	-4'800'135
Gallery/Lounge/Appartement	0	-87'098
Projekt Garden Restaurant/Saltz	-62'233	-3'030'091
Wohnungen Tobelhofstrasse 6	-262'564	-722'841
Grossinvestitionen	0	-701'449
Investitionen Werterhaltung		
Zimmer Dolder Grand	-180'454	-956'816
Räumlichkeiten Dolder Grand	-87'079	-177'983
Spa Dolder Grand	-90'468	-220'601
Übrige Sachanlagen, Umbauten und Renovationen	-1'146'363	-3'039'261
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-4'734'301	-13'736'274
Finanzierung		
Tilgung Hypotheken Dolder Grand	-2'951'423	3'000'000
Aufnahme Hypotheken Dolder Waldhaus	1'000'000	0
Aufnahme Hypotheken Liegenschaften	2'000'000	-50'000
Aufnahme Aktionärsdarlehen	3'000'000	6'000'000
Aktivierter Bauzins aus Aktionärsdarlehen	347'041	61'082
Unbezahlte Leasingverbindlichkeiten aus Investitionstätigkeit	306'649	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	3'702'268	9'011'082
Veränderung flüssige Mittel	317'511	-1'176'960
Veränderung flüssige Mittel		
Bilanzwert flüssige Mittel per Jahresanfang	1'026'662	2'203'622
Zunahme flüssige Mittel	317'511	-1'176'960
Bilanzwert flüssige Mittel per Jahresende	1'344'173	1'026'662

Dolder Hotel AG	31.12.2017	31.12.2016
1 Angewandte Grundsätze		
1.1 Allgemein		
<p>Unter dem Namen Dolder Hotel AG wird eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich geführt. Die Jahresrechnung wird in Schweizer Franken geführt und jeweils per 31. Dezember abgeschlossen.</p> <p>Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts (Rechnungslegungsrecht) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze werden, soweit diese nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, nachfolgend beschrieben.</p>		
1.2 Fremdwährungskurse		
Euro	1,170	1,051
US-Dollar	0,975	1,016
1.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
<p>Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Auf den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden die folgenden Wertberichtigungen vorgenommen:</p>		
Inland > 90 Tage	100 %	
Inland < 90 Tage	5 %	
Ausland > 90 Tage	100 %	
Ausland < 90 Tage	10 %	
1.4 Vorräte		
<p>Vorräte sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten erfasst. Liegt der Nettoveräusserungswert am Bilanzstichtag unter den Anschaffungskosten, wird eine Wertberichtigung vorgenommen und dieser Wert bilanziert. Die Anschaffungskosten werden nach der Methode des gewichteten Durchschnitts ermittelt. Um das Risiko einer Überbewertung gänzlich ausschliessen zu können, erfolgt eine Wertberichtigung über 30 % auf die Warenvorräte (im Vorjahr 20 %).</p>		
1.5 Sachanlagen		
<p>Die Sachanlagen werden linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt. Auf Land und Kunst werden keine Abschreibungen vorgenommen.</p>		
1.5.1 Bewertung The Dolder Grand		
<p>Aufgrund der Wesentlichkeit für die Gesellschaft wird die Werthaltigkeit des Dolder Grand jährlich mittels einer DCF-Modellrechnung (DCF: Discounted Cash Flow) überprüft. Der Werthaltigkeitstest wird mit den Szenarien Best Case, Middle Case und Worst Case gerechnet und basiert auf dem operativen Budget sowie dem mehrjährigen Businessplan für das Dolder Grand. Die wesentlichen, dem Budget und dem Businessplan zugrunde liegenden Annahmen sind die erwartete Belegung, die durchschnittlichen Zimmerpreise und die Erlöse der Profit Center und die Nebenerlöse. Die Modellrechnungen ergeben eine Wertspanne, welche den Buchwert abdeckt. Die Gesellschaft ist deshalb der Ansicht, dass die Werthaltigkeit zum heutigen Zeitpunkt gegeben ist.</p>		

Dolder Hotel AG	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
1.6 Erlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Dienstleistungserträge werden bei der Erbringung an den Kunden abzüglich Umsatzsteuer und Rabatten erfasst. Mitgliedschafts-, Miet- oder Liegenschaftserträge werden vertraglich verrechnet, zeitliche Abgrenzungen werden wenn nötig vorgenommen.		
2 Angaben zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung		
2.1 Beteiligungen		
- Dolderbahn-Betriebs-AG, Zürich	50,0 %	50,0 %
- Aktienkapital	50'000	50'000
- abgeschrieben	1	1
- Dolder Kunsteisbahn AG, Zürich	34,9 %	34,9 %
- Aktienkapital	420'000	420'000
- abgeschrieben	1	1
2.2 Forderungen/Verpflichtungen		
Verpflichtungen gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	256'562	-29'819
2.3 Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken auf Betriebsliegenschaften	53'548'578	55'500'000
Hypotheken auf Wohnliegenschaften	10'500'000	8'500'000
Total Hypotheken	64'048'578	64'000'000
Aktionärsdarlehen	199'832'700	193'619'894
Aktionärsdarlehen, nachrangig	107'221'708	118'028'404
Total Aktionärsdarlehen	307'054'408	311'648'298
Total langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	371'102'986	375'648'298
- fällig innerhalb eines Jahres	20'500'000	17'500'000
- fällig nach 5 Jahren	43'548'578	46'500'000
- unbefristet	307'054'408	311'648'298
Total nach Fälligkeiten	371'102'986	375'648'298

2.3.1 Nachrangiges Darlehen

Beim nachrangigen Aktionärsdarlehen handelt es sich um ein verzinsliches Darlehen des Hauptaktionärs zur Stärkung der Risikofähigkeit, welches dem unwiderruflichen Rangrücktritt unterstellt ist. Während der Dauer dieser Vereinbarung ist das Darlehen gestundet und darf weder ganz noch teilweise zurückbezahlt oder verrechnet werden.

Dolder Hotel AG	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
2.4 Leasingverbindlichkeiten		
Hewlett Packard Enterprise, WLAN-Erneuerung		
2018	54'531	0
2019	54'531	0
2020	54'531	0
2021	45'442	0
Mercedes-Benz, V-Klasse		
2018	18'712	0
2019	18'712	0
2020	18'712	0
2021	15'592	0
lease it ag, CardioScan		
2018	15'228	0
2019	10'659	0
Total	306'649	0

- 26 -

2.5 Ausserordentlicher Ertrag

Mit dem Forderungsverzicht erklärte sich Herr Urs E. Schwarzenbach bereit, per 31. Dezember 2017 unwiderruflich auf CHF 12'700'000 des gegenüber der Gesellschaft bestehenden und im Rang zurückgestellten Darlehens zu verzichten und das Darlehen somit auf CHF 107'221'708 zu reduzieren.

Die durch den Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG bezahlten Arbeitgeberbeiträge in Höhe von CHF 1'022'492 werden über den ausserordentlichen Ertrag verbucht.

Der Verkauf von Anlagevermögen generierte einen Ertrag in Höhe von CHF 18'519.

2.6 Arbeitgeberbeiträge

- Arbeitgeberbeiträge an Pensionskasse, durch den Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG bezahlt

1'022'492 1'075'507

2.7 Honorare der Revisionsstelle

- Revisionsdienstleistungen

36'000 35'700

- andere Dienstleistungen (Software-Support und -Entwicklung)

72'702 79'998

Dolder Hotel AG	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
3 Weitere Angaben		
3.1 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
- Bilanzwert der verpfändeten Aktiven	389'086'311	395'806'984
- Pfandbelastung von	138'700'000	138'700'000
- davon beanspruchte Hypothekendarlehen bei Dritten	64'048'578	64'000'000
3.2 Pfandbestellung zugunsten Urs E. Schwarzenbach		
Als zusätzliche Sicherheit für einen Rahmenkredit des Hauptaktionärs über CHF 68'000'000 hat die Dolder Hotel AG einen Registerschuldbrief im 3. Rang über CHF 61'000'000, lastend auf der Liegenschaft Kurhausstrasse 65, 8032 Zürich, errichtet.		
3.3 Anzahl Vollzeitstellen		
Die Anzahl der Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt bei über 250.		

KENNZAHLENÜBERSICHT

The Dolder Grand	2017	2016	2015
Anzahl Gästezimmer	175	175	176
Logiernächte	57'582	47'868	53'517
Belegte Zimmer	38'331	32'437	37'990
Zimmerbelegung in %	60,0	50,6	59,1
Ø Zimmerpreis in CHF	724	747	769
RevPAR	435	378	455
Umsatz pro verfügbares Zimmer in CHF	169'988	147'973	177'021
Ø Mitarbeiterbestand	346	358	366
Umsatz in Mio. CHF	56,074	50,392	57,359
EBITDA in Mio. CHF	7,6	1,7	7,4
EBITDA in %	13,6	3,4	12,9

ERFOLGSRECHNUNG 2017 UND 2016

The Dolder Grand	2017 CHF	2016 CHF
Rooms	29'747'948	25'895'270
Food & Beverage	20'458'048	18'823'198
Spa	4'685'239	4'531'819
Vermietungen	1'117'707	1'074'077
Übriger Ertrag	65'315	67'315
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	56'074'257	50'391'679
Materialaufwand	-5'814'297	-5'397'982
Direkter Betriebsaufwand	-5'697'000	-4'930'927
Personalaufwand	-26'371'911	-26'761'693
Übriger Betriebsaufwand	-6'590'141	-6'906'320
Verwaltungsaufwand	-240'033	-246'747
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen	-3'551'375	-4'212'590
Liegenschaftsabgaben	-204'017	-203'275
Total übriger Betriebsaufwand	-10'585'566	-11'568'932
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	7'605'483	1'732'145
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-13'681'217	-13'821'627
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-6'075'734	-12'089'482
Finanzertrag	56'813	38'268
Finanzaufwand	-5'796'049	-6'664'612
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	18'519	24'000
Jahresverlust	-11'796'451	-18'691'826

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Dolder Hotel AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 18 bis 27) für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATES

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE

- 30 - Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

PRÜFUNGSURTEIL

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ferner machen wir darauf aufmerksam, dass die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt ist (Art. 725 Abs. 1 OR).

PricewaterhouseCoopers AG

- 31 -

Marcel Aeberhard	Urs Hunziker
Revisionsexperte	Revisionsexperte
Leitender Revisor	

GESELLSCHAFTSORGANE

VERWALTUNGSRAT		Amtsdauer bis
Präsident	Urs E. Schwarzenbach	2021
Mitglied	Guy Schwarzenbach	2021

GESCHÄFTSLEITUNG

Vorsitz	Mark Jacob
Mitglieder	Thomas Schmid
	André G. Meier

REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

DOLDER HOTEL AG

Aktienregister

Kurhausstrasse 65

Postfach 1774

8032 Zürich

Switzerland

Tel +41 44 456 69 00

Fax +41 44 456 69 01

corporation@dolderhotelag.com

www.dolderhotelag.com

THE DOLDER GRAND

www.thedoldergrand.com

DOLDER WALDHAUS

www.dolderwaldhaus.ch

DOLDER SPORTS

www.doldersports.com