

TALENTE, REBRANDING UND NACHHALTIGKEIT: WAS UNS 2019 BEWEGT HAT

Dolder Hotel AG
Geschäftsbericht 2019

INHALTSVERZEICHNIS

	3	Vorwort
	4	Management Review
	16	Bericht zum Geschäftsjahr
DOLDER HOTEL AG	22	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
	23	Kennzahlenübersicht
	24	Bilanz
	26	Erfolgsrechnung
	27	Geldflussrechnung
	28	Anhang
THE DOLDER GRAND	32	Kennzahlenübersicht
	33	Erfolgsrechnung
DOLDER HOTEL AG	34	Bericht der Revisionsstelle
	35	Gesellschaftsorgane

«ES GILT INNOVATIV UND BEWEGLICH ZU BLEIBEN»

VORWORT

Im Juni 2019 durfte ich anlässlich unserer Generalversammlung das Präsidium der Dolder Hotel AG von meinem Vater übernehmen. Es war just das Jahr, in dem das Dolder Grand sein 120-Jahr-Jubiläum feierte.

Unsere Gesellschaft hat viele Höhen und Tiefen erlebt: Ihre Geschichte begann in den 1890er-Jahren mit dem Aufkaufen der Ländereien auf dem Adlisberg durch Heinrich Hürlimann. Seine Idee der Dolder Betriebe ist inzwischen längst verwirklicht und umgesetzt. Seine Vision aber dauert bis heute fort.

In der jüngeren Vergangenheit fand das Dolder Grand mit der Gesamterneuerung von 2004 bis 2008 zu seinem gewohnten Glanz und Platz an der Spitze der internationalen Luxushotellerie zurück. Getreu Heinrich Hürlimanns Vorstellung sollte dieser grosse Meilenstein den Beginn der Verjüngung aller zur Dolder Hotel AG gehörigen Betriebe markieren.

Im Rahmen der Vision «Dolder Hill» wurden im Jahr 2009 die Entfaltungsmöglichkeiten des Dolder Waldhaus, der Dolder Sportbetriebe und der Dolderbahn abgesteckt. So setzen wir uns seit 2010 intensiv mit dem Neubauprojekt Dolder Waldhaus auseinander. Nachdem sich die beteiligten Parteien 2018 erfolgreich einigen und so einen Rekurs gegen das Projekt aufheben konnten, folgte 2019 eine weitere Verzögerung. Wir benötigten Zeit, um die damalige Ausgangslage im dynamischen Zürcher Hotelmarkt nochmals grundsätzlich zu überprüfen. Die Zwischenergebnisse aus diesem Prozess stimmen uns aber positiv. Wir gehen daher von attraktiven Weiterentwicklungsmöglichkeiten für das Dolder Waldhaus aus.

Die mehrere Jahre andauernde Zukunftsplanung für die Betriebe des Bereichs Dolder Sports erreichte im Berichtsjahr einen wichtigen Meilenstein. Die verschiedenen

Eigentumsverhältnisse, die unterschiedlichen Bauzonen auf dem Areal sowie die über die Jahrzehnte zunehmend verstrickten Strukturen der Verträge erforderten unzählige Grundsatzdiskussionen mit der Stadt Zürich. Ende 2019 wurde schliesslich eine gemeinsame Absichtserklärung zur Entwicklungsstrategie verabschiedet.

Die projektbezogene Auseinandersetzung mit den einzelnen Betrieben unserer Gesellschaft und deren Bedeutung zeigt eines deutlich auf: Die Synergien unter den Betrieben sind wichtig für eine attraktive Destination Dolder.

Weltwirtschaftlich war 2019 geprägt von Handelsstreitigkeiten. Sie dämpften das Wirtschaftswachstum, wobei auch die unkonventionellen Massnahmen zahlreicher Zentralbanken, wie zum Beispiel Negativzinsen, nicht ausreichten, um den globalen Verlust der Konjunkturdynamik aufzuhalten.

Der Tourismus in die Schweiz und nach Zürich war von dieser Entwicklung noch nicht betroffen. Im Gegenteil: Landesweit verzeichneten viele Hotels sehr gute Geschäftsergebnisse. Auch in der Limmatstadt konnte ein Nachfragezuwachs das erneut gestiegene Bettenangebot auffangen.

Wie nachhaltig die jüngsten Entwicklungen im Tourismus in Zürich sein werden, wird sich zeigen. Es gilt innovativ und beweglich zu bleiben – so wie es die Belegschaft der Dolder Hotel AG im vergangenen Jahr auch demonstriert hat. Dafür möchte ich Ihnen und allen Mitarbeitenden herzlich danken.



Guy Schwarzenbach
Präsident des Verwaltungsrates

WO LUXUS AUF DIE SELBSTVERSTÄNDLICHKEIT DES SEINS TRIFFT

MANAGEMENT REVIEW

Die Geschäftsentwicklung vermochte im vergangenen Jahr nicht mehr an die Rekordjahre 2017 und 2018 anzuknüpfen. Die Gesamtgesellschaft musste daher einen Umsatzrückgang verbuchen. Dieser ist vor allem auf das Logementgeschäft des Dolder Grand zurückzuführen. Die Übernachtungszahlen entwickelten sich deutlich rückläufig bei leicht sinkendem Durchschnittspreis. Trotz des Rückgangs in der Nachfrage sind wir unserer Preisstrategie treu geblieben und haben darauf verzichtet, zulasten einer geringeren Durchschnittsrate mehr Volumen bei den Übernachtungen zu generieren. Für eine nachhaltige Entwicklung unserer Hauptzielgruppen in den internationalen Märkten erachteten wir dieses Vorgehen als richtig und langfristig zielführend.

Die Negativentwicklung in der Beherbergung begründet sich vor allem durch den Rückgang der Longstay-Gäste, eines Segments, das in den äusserst erfolgreichen Vorjahren als Treiber galt. Immerhin vermochten wir den Minderertrag bis zum operativen Ergebnis mit agilen Massnahmen auf der Kostenseite wesentlich aufzufangen.

Gäste, die das Dolder Grand zum ersten Mal besuchen, betonen immer wieder, wie überwältigt sie von diesem Ort sind. Die Realität sei definitiv imposanter, als sie sich jemals hätten vorstellen können. Neben den vielen austauschbaren Hotelprodukten und den ähnlichen Konzepten, die sich über den ganzen Globus verteilen, stellt das Dolder Grand ohne Überheblichkeit etwas Einzigartiges dar: Luxus trifft bei uns auf eine ungezwungene Selbstverständlichkeit des Seins. Hier ist fast alles erlaubt, was Stil besitzt. Eine Kombination, die vor allem vielgereiste Individualisten schätzen.

Diese Gedanken flossen auch in die Überarbeitung unseres Markenauftritts ein. Dieser bringt fortan die Positionierung und das transportierte Image des Dolder Grand noch individueller zum Ausdruck.

Zwei der grossen Trends, die die Welt und somit die Hotellerie massgeblich beeinflussen werden, sind die Nachhaltigkeit und die Digitalisierung. Nachhaltigkeit mag neumodisch sein und im Trend liegen, doch in der 125-jährigen Geschichte unserer Gesellschaft stellt sie bestimmt kein Fremdwort dar.

Während des vergangenen Jahrhunderts ist es unserem Unternehmen gelungen, eine dauerhafte Position als gesellschaftlich bedeutende Institution in Zürich einzunehmen. Im Jahr 2019 haben wir begonnen, uns bewusst mit dem Thema Nachhaltigkeit zu befassen. Seither diskutieren wir die Frage, wie wir eine nachhaltige Entwicklung auf sozialer, ökonomischer und ökologischer Ebene sicherstellen können. Lesen Sie im Geschäftsbericht mehr zu einer Initiative, die an unsere Grundhaltung gegenüber der Umwelt als Ganzes appelliert.

Der Einfluss der Digitalisierung ist mittlerweile in fast allen Lebensbereichen spürbar. Er führte auch zu einer nachhaltigen Veränderung bestehender Unternehmenspraktiken. In der Hotellerie wurden Digitalisierungsmassnahmen, welche die Abläufe vor und nach dem Gastaufenthalt betreffen (z. B. Marketing und Vertrieb), in den meisten Fällen erfolgreich umgesetzt. Welche Relevanz digitale Technologien für den Gastaufenthalt bei uns haben und wie sich dieser durch die Digitalisierung eventuell grundlegend verändert, bleibt derzeit meist unbeantwortet. Es ist uns bewusst, dass wir als Dolder Hotel AG die Welt nicht neu erfinden können. Wir wollen dem Wandel, den die digitalen Möglichkeiten mit sich bringen, jedoch offen und proaktiv begegnen und ihn als Chance wahrnehmen.

Die persönliche Interaktion zwischen unseren Gästen und unseren Mitarbeitenden wird weiterhin einen hohen Stellenwert haben. Von der Technologie versprechen wir uns neue Möglichkeiten zur Steigerung der Erlebnisqualität dieses gegenseitigen Austauschs.

UNSERE GÄSTE

Viele unserer Gäste besuchen uns seit mehreren Jahren regelmässig. Dies beweist, dass das Dolder Grand für sie inzwischen zum zweiten Zuhause geworden ist und wir auf ihr Vertrauen zählen dürfen.

PRIVATREISEN

Gesundheit, Entspannung und Genuss: Auch 2019 waren es vor allem private Gründe – im Fachjargon Frequent Individual Traveller (FIT)/Leisure genannt – die unsere Gäste ins Dolder Grand führten. Daher haben wir das Dolder Grand insbesondere in den internationalen Märkten wieder aktiv als «Gateway to Europe» und damit als die Freizeitdestination schlechthin angepriesen. Mit dem bestens vernetzten Flughafen Zürich ist die Limmatstadt ein beliebter Ausgangspunkt für Reisen in europäische Metropolen wie Paris, Mailand und Berlin.

Grundsätzlich blieb die prozentuale Zusammensetzung der Gäste aus unseren Primärmärkten 2019 konstant:

Die Schweiz stellte den grössten Gästeanteil (21%), gefolgt von den USA mit 17% und den Golfstaaten (GCC) mit 11%. Während sich der Markt hierzulande nur geringfügig veränderte, konnte er in den USA ausgedehnt werden. Dies auch dank zusätzlicher und proaktiver Marktbearbeitungsstrategien im Gruppensegment.

Der GCC-Markt (Golfstaaten) hingegen entwickelte sich verhältnismässig schwach. Dies ist in erster Linie durch das Wegfallen ertragreicher Longstay-Buchungen grosser Familien aus dem Nahen Osten zu begründen.

Weitere wichtige Zielmärkte waren Deutschland (9%), Grossbritannien (7%), die osteuropäische Gemeinschaft Unabhängiger Staaten (GUS, 6%) und die Volksrepublik China (3%).

GESCHÄFTSREISEN

Die Geschäftsreisen (Corporate) mit volumenbasierten Verträgen und, damit verbunden, reduzierten Zimmerpreisen lagen im Vorjahresvergleich unverändert bei 5%. Gegenüber Mitbewerbern im Stadtzentrum versuchen wir, unseren Marktanteil mindestens konstant zu halten.

GRUPPENSEGMENT

Im Gruppensegment verzeichneten wir 2019 einen Anstieg von 16% auf neu 23%. Zu diesem Segment zählen die Entertainment-, Business-, Leisure- und Incentive-Gruppen. Der konstante Anstieg ist unter anderem auf die seit 2017 geltende angepasste Sales-Struktur mit zwei proaktiven Group-Sales-Positionen zurückzuführen. Zudem wurden die Sales-Aktivitäten verstärkt. So konnten wir besonders mit Gruppen aus den USA mehr Geschäfte verzeichnen.

Im Trend lagen sowohl grosse (150 Zimmer oder mehr) als auch kleine Gruppen (20 bis 40 Zimmer). Viele Anfragen erhielten wir aus den Bereichen Automotive Events und Consulting sowie aus der Finanz- und Luxusgüterindustrie.

Auffällig war auch die Kurzfristigkeit der Buchungsanfragen. Diverse MICE-Gruppen (MICE: Meetings, Incentives, Conventions und Events) fragten mit sehr kurzer Vorlaufzeit an und unterzeichneten die Verträge ebenfalls erst knapp vor dem Event. Dies verlangte uns deutlich mehr Flexibilität bei der Planung und operativen Umsetzung ab.

TREND: STAYCATION UND NAHERHOLUNG, LOKALE GÄSTE

Beliebt war das Dolder Grand in Kombination mit anderen Swiss Deluxe Hotels, etwa in Andermatt, auf dem Bürgenstock, in Gstaad, Zermatt, St. Moritz oder Genf. Internationale Gäste schätzten zudem insbesondere die unkomplizierten Reiseverbindungen innerhalb der Schweiz und Europas.

Das Berichtsjahr 2019 demonstrierte deutlich, dass das eigene Wohlbefinden im Zentrum stand. Dazu gehörten gesunde Ernährung, Ausgleich, Achtsamkeit und viel Bewegung. So wurden vermehrt Stunden mit unseren Personal Trainers oder spezifische Sportkurse gebucht. Gefragt waren insbesondere individuelle und speziell auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnittene Kurse.

VIP-GÄSTE

Grössen aus Unterhaltung, Politik und Sport machten dem Dolder Grand abermals ihre Aufwartung. Die Sängerinnen Cher und Pink etwa übernachteten nach ihren Konzertauftritten im Dolder Grand, weil sie neben der Ruhe und der zentralen Lage unsere Flexibilität bei der Angebotsgestaltung und die Wiedererkennung ihrer Bedürfnisse schätzten.

Die Talkshow-Moderatorin Oprah Winfrey zog es insbesondere wegen unseres Spas wieder ins Dolder Grand. So erklärte sie Managing Director Mark Jacob gegenüber: «Last time, I rated your spa as No. 1 in the world – this time it was even better.» («Ich habe Ihr Spa schon bei meinem letzten Aufenthalt für das beste der Welt gehalten. Diesmal haben Sie sich selbst übertroffen.»)

Daneben besuchten uns unter anderem der Schauspieler und Entertainer Hugh Jackman, der Formel-1-Rennfahrer Lewis Hamilton sowie zahlreiche Politgrössen, unter anderem aus Anlass des World Economic Forum in Davos.

SPORTANGEBOTE DOLDER GRAND SPA

Zu den Spitzenreitern gehörten das Box-Workout, das Boot Camp und das Body Pump, aber auch das Yoga-Angebot. Diese Kurse besuchten unsere Gäste am häufigsten.

Bei den Treatments waren Massagen jeglicher Art besonders beliebt. Viele Gäste wählten Behandlungen, die auf individuelle Bedürfnisse wie Entspannung und Linderung abzielen.

DOLDER SPORTS

Wintersaison: Mit etwas über 177'000 Gästen auf der Dolder Kunsteisbahn verzeichnete Dolder Sports im Jahr 2019 erneut eine sehr erfolgreiche Wintersaison. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr betrug fast 10%. Besonders der Januar verlief stark.

Sommersaison: Seltener zog es die Gäste hingegen während der Sommermonate ins Dolder Bad (-25%). Das Minus resultierte aus einem schwachen Saisonstart, da das Wetter im Mai überaus kalt und regnerisch war.

Umso erfreulicher entwickelte sich das Dolder Minigolf, das gegenüber dem Vorjahr 1,1% mehr Besucher verzeichnete. Der Anstieg war dem neuen Angebot «BBQ & Minigolf» und den verstärkten Marketingaktivitäten zu verdanken.

DOLDER WALDHAUS

Das in der Zwischennutzung befindliche Dolder Waldhaus bot den Menschen auch 2019 Raum für Leben, Arbeit und Freizeit. Wer sind die Künstler, Familien und Studenten, die das Dolder Waldhaus nutzen?

Der Altersunterschied zwischen dem jüngsten und ältesten Zwischennutzer 2019 war gross: Das Alter der jüngsten Person betrug 24 Jahre, die älteste Person war gut dreimal so alt (75 Jahre). Im Schnitt kamen unsere Zwischennutzer auf 38 Jahre. Seit Beginn der Zwischennutzung wurden fünf Kinder geboren. Alle Familien wohnen nach wie vor im «Waldhaus».

Der Grossteil, nämlich 90%, nutzte sein Zimmer oder seine Wohnung als Hauptdomizil. In den ehemaligen Personalzimmern waren mehrheitlich Studenten untergebracht. Manche dienten auch als Ateliers. Insgesamt waren die Räumlichkeiten zu fast 97% ausgelastet.

Junge Künstler nutzten die ehemalige Anlieferung als Kunstraum (kunstraumwaldhaus.ch), wo das ganze Jahr über Wechsellausstellungen diverser aufstrebender Kunstschaffender stattfanden.

Das ehemalige Hallenbad wurde zu einem Fitnessraum mit Boxring umgenutzt und steht den Bewohnern kostenlos zur Verfügung. Ein Personal Trainer erteilt dort Box-Unterricht.

Die frühere Wäscherei ist seit 2019 zu einem Fotostudio umfunktioniert. In den Büros, in denen früher die Hotel-direktion arbeitete, befindet sich neu ein Musikstudio.

UNSERE MITARBEITENDEN

PORTRÄT MITARBEITENDE

Woher stammen unsere Mitarbeitenden? Wie alt sind sie im Schnitt, und in welchen Bereichen arbeitet der Grossteil? Gewiss ist: Unser Personal ist bunt durchmischt. Folgende Informationen zeichnen ein kleines soziografisches Porträt der Mitarbeitenden, die 2019 bei uns angestellt waren.

Die Dolder Hotel AG zählte im vergangenen Jahr rund 500 Mitarbeitende aus 56 verschiedenen Nationen. Das Durchschnittsalter betrug 33,7 Jahre, womit es sich im Vorjahresvergleich kaum veränderte. 430 Mitarbeitende waren im Hotelbetrieb des Dolder Grand tätig, etwa 70 Angestellte in den Corporate Services. Hinzu kamen 29 Personen aus den Dolder Sports.

Die meisten unserer Mitarbeitenden stammten aus der Schweiz und Deutschland. Ein leichter Anstieg liess sich bei der Zahl der Angestellten aus Ungarn feststellen. Zudem beschäftigten wir auch Personen aus Italien und Österreich.

VOLL- UND TEILZEITBESCHÄFTIGTE

Im Jahreschnitt waren 345 unserer Mitarbeitenden zu 100% angestellt. Die Vollzeitbeschäftigung machte somit den grössten Anteil der Anstellungsverhältnisse aus.

Durchschnittlich 47 Personen waren teilzeitbeschäftigt, und weitere 125 Mitarbeitende bezogen Stundenlohn. Letztere waren hauptsächlich in der Sommersaison im Dolder Bad sowie in diversen Food-&-Beverage-Outlets tätig.

Die permanent offenen Stellen betragen wie im Jahr zuvor etwa 5 % (25 Stellen). Hier muss festgehalten werden, dass eine vollständige Besetzung aller Stellen kaum erreichbar sein wird. Dieser Umstand hängt mit der Situation auf dem Arbeitsmarkt und den Qualifikationen der Kandidaten zusammen.

Der Arbeitsmarkt für Fachkräfte war 2019 insgesamt sehr angespannt. Daher freute es uns umso mehr, dass wir dank unseres Renommées qualitativ gute Bewerbungen erhielten und die Fluktuation kontinuierlich senken konnten.

- 8 -

ZUFRIEDENHEIT

Das Commitment gegenüber der Dolder Hotel AG als Arbeitgeberin war bei rund 82 % aller Angestellten hoch. 72 % unserer Mitarbeitenden waren zufrieden mit uns, und ebenso viele gaben an, dass sie uns als Arbeitgeberin weiterempfehlen würden.

Diese Zahlen ergaben sich aus unserer jährlichen Mitarbeiterbefragung, die unser Human Resources (HR) Team seit 2011 jeden Sommer durchführt. Erfreulicherweise halten wir die Werte seit mehreren Jahren stabil. Zusätzlich zur ausführlichen Befragung hat unser HR Team erstmals eine verkürzte Onlineversion per App eingeführt, die auf grosses Interesse stiess. Insgesamt 252 Mitarbeitende nahmen im Frühling teil. Im Winter waren es 198 Personen. Dabei bewerteten uns durchschnittlich 78 % als gute Arbeitgeberin. Die verkürzte Befragung ermöglicht es uns, mehrmals jährlich die Trends in der Mitarbeiterzufriedenheit aufzunehmen und abteilungsbezogene Massnahmen zu ergreifen.

NEUEINTRITTE UND AUSZEICHNUNGEN

Vergangenen September durften wir Firas El-Borji erneut als Oriental Chef de Cuisine willkommen heissen, nachdem er zwischenzeitlich ins Bürgenstock Resort gewechselt hatte. Der gebürtige Libanese war bereits von 2001 bis 2003 im Dolder Grand Hotel tätig gewesen und hatte anschliessend 2015 im Dolder Grand als Oriental Chef de Cuisine des Restaurant Saltz angeheuert – mit überwältigendem Erfolg. Sein Fladenbrot mit Sesamsauce, die Mezze oder die erfrischenden Säfte begeistern Gäste aus dem arabischen Raum – darunter Mitglieder der Königshäuser – und aus Europa gleichermaßen.

Zwei Monate später trat ein weiterer Topshot seine Stelle im Dolder Grand an: Star-Pâtissier Christian Hümb. Zuletzt arbeitete er bei Jan Hartwig im Münchner Restaurant Atelier. Der «Trendsetter der modernen Pâtisserie», wie ihn das «GastroJournal» einmal nannte, verarbeitet nicht nur Schokolade und Butter, sondern auch Fisch, Fleisch und Gemüse zu Süssspeisen. Dabei trifft er stets ins Schwarze. Hümb wurde mehrmals ausgezeichnet und ist Jurymitglied der Sat.1-TV-Show «Das grosse Backen».

Ehre, wem Ehre gebührt: Das Schweizer Wirtschaftsmagazin «Bilanz» zeichnete Ende Juli in seinem jährlichen Hotelranking Therese Martirena aus. Unsere Director of Spa wurde zur «Hotelmitarbeiterin des Jahres» gewählt. Eine grosse Genugtuung für uns alle und insbesondere für das Spa-Team. Gratulation!

ANREIZE UND TEILNAHME AN KARRIERETAGEN

Zu den beliebten Sportangeboten, die sämtlichen Angestellten kostenlos zur Verfügung stehen, gehörten 2019 Kurse für Ausdauer, Kraft, Stabilisierung und Entspannung. Sie finden jeweils mittags oder abends mit unterschiedlichen Trainern statt.

Genauso wichtig wie Bewegung ist unserem Personal ein gesundes und ausgewogenes Verpflegungsangebot im Restaurant Green. Dies brachte die Mitarbeiterbefragung hervor. Unser Angebot wurde überarbeitet, und im November 2019 begrüsst wir den neuen Personal Koch, Jeroen Klein. Er achtet auf ausgewogene Menüs mit frischen Zutaten und bietet seine Gerichte sowohl mit als auch ohne Fleisch an.

Wir haben als Mitglied von Swiss Deluxe Hotels (SDH) vermehrt an den Karrieretagen der Hotelfachschulen teilgenommen. So etwa an der Ecole hôtelière de Lausanne (EHL) und an der Schweizerischen Hotelfachschule Luzern SHL. Beide Schulen zählen seit Jahren zu unseren wichtigen Partnern für die Ausbildung neuer Fachkräfte. Zum ersten Mal waren wir zudem an der Hotelfachschule Heidelberg vertreten, um uns auch in Deutschland als Arbeitgeberin zu präsentieren.

Mit der verstärkten Präsenz als Gruppe erreichten wir eine grössere Anzahl interessierter Studierender, Praktikanten und Abgänger von Hotelfachschulen. Ferner förderten wir den Kontakt zu den anderen Häusern aus der SDH-Gruppe.

HR TASKFORCE

Die sogenannte HR Taskforce wurde 2019 ins Leben gerufen. Sie soll die Führungskräfte frühzeitig für Entscheidungsprozesse sensibilisieren und aktiv einbinden. Das interdisziplinäre Team trifft sich seither alle drei Monate und bespricht Personalthemen. Einige der im Team gefällten Entscheide und Massnahmen wurden bereits umgesetzt.

So wurden zum Beispiel die Arbeits- und Verantwortungsbereiche für das Management-Trainee-Konzept festgelegt. Sie verhelfen uns als Arbeitgeberin zu mehr Wettbewerbsfähigkeit und unterstützen den Transfer von der Theorie in die betriebliche Praxis.

Ein Anliegen des Konzepts war es unter anderem, junge Trainees aktiv mit verantwortungsvollen Aufgaben zu betrauen. Dafür mussten wir die Linienvorgesetzten gewinnen, die teilweise auch in der HR Taskforce vertreten sind.

Basierend auf der Diskussion «Work-Life-Balance in der Hotellerie» definierten ferner einige Leader ihre Verantwortung neu. Mitarbeitende der operativen Abteilungen wurden zum einen ermutigt, am Mitarbeitersport teilzunehmen und sich damit bewusst Zeit für sich selbst zu nehmen. Zum anderen gingen Vorgesetzte mit gutem Vorbild voran und häuften – ganz im Sinne eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Arbeit und Freizeit – weniger Überstunden an.

- 9 -

UNSERE BETRIEBE, ZIMMER UND SUITEN

Es freut uns ausserordentlich, dass uns Karl Wild in der «SonntagsZeitung» auch 2019 und bereits zum neunten Mal in Folge zum «besten Stadthotel der Schweiz» gekürt hat. Die Auszeichnung motiviert uns, nach so vielen Jahren im Business auch weiterhin unser Bestes für die Gäste des Dolder Grand zu geben.

BELEGUNGSENTWICKLUNG UND UNTERHALT DER ZIMMER

Die Monate März, Juni und September bescherten uns eine sehr starke Belegung. Insbesondere im Gruppen-segment konnten wir einen beachtlichen Zuwachs verzeichnen (siehe auch Abschnitt «Unsere Gäste»). Dementsprechend passten wir für das Folgejahr die Preisgestaltung strategisch an. Zudem rückten die Reaktivierung der Stammgäste sowie die laufende Optimierung der flexiblen Stellenpläne in den Fokus.

Insgesamt stellten wir 2019 eine rückläufige Belegung der Zimmer und Suiten fest. Dies war vor allem im Bereich der Longstay-Gäste aus den GCC deutlich spürbar.

124 unserer insgesamt 175 Zimmer wurden vollumfänglichen Unterhalts- und Grundreinigungen unterzogen. Hierzu zählten vor allem Reparaturen an Möbeln und Elektronikgeräten, Neubezüge, Erneuerungen von Mobiliar sowie Malerarbeiten. Zudem liessen wir Tages- und Nachtvorhänge sowie Parkettböden ersetzen bzw. auffrischen.

Da im Laufe der Zeit vermehrt Schreinerarbeiten in den Zimmern anfielen, richtete die Abteilung Engineering eine Werkstatt ein. Damit führen wir neu zahlreiche Reparaturarbeiten selbst und inhouse durch. Diese Lösung spart Kosten und erhöht die Flexibilität bei kurzfristigen Reparaturen.

HAUPTGEBÄUDE, GOLF WING UND SPA WING

Auch 2019 waren die Suiten im Hauptgebäude besonders bei den Familien aus den GCC beliebt. So wurden zur getrennten Unterbringung männlicher und weiblicher Familienmitglieder gleich gesamte Etagen gebucht. Dies war für das Sicherheitspersonal im Treppenhaus und vor den Suiten sehr vorteilhaft und praktisch. Geschätzt wurden auch die mögliche Anbindung zusätzlicher Zimmer sowie der historische Stil der Suiten und ihre eher klassische Einrichtung.

Die Einzelzimmer des Hauptgebäudes waren besonders für Geschäftsreisende mit begrenztem Budget attraktiv, da die Zimmerpreise hier etwas tiefer liegen.

Der Trend bei den Flügeln ging auch 2019 klar in Richtung Spa Wing. Dieser war aufgrund seiner Nähe zum Spa und zum Adlisberg-Wald sowie der Ruhe der beliebtere der beiden. Die Lage bietet unseren Gästen zudem einen direkten Blick auf den Zürichsee.

Unter den Suiten war die Suite Deluxe klar unser Verkaufsschlager. Gerade ihre Kombinierbarkeit mit bis zu vier weiteren Zimmern und ihr grosszügiges Wohnzimmer machen sie sehr attraktiv.

Die Top Suiten wurden bevorzugt für spontane Kurz- und Wochenendaufenthalte sowie Citytrips nach Zürich gebucht und waren auch im Rahmen von Packages ausgesprochen beliebt. Unter ihnen verkaufte sich die Masina Suite am besten.

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE IM ENGINEERING

Im ersten Quartal wurden sämtliche Wandelemente in den Garden Salons ausgewechselt und neue Paneele aus furniertem Holz angebracht.

Mitte 2019 führten wir das Projekt Retrofit Gebäudeleittechnik (GLT) zu Ende. Seit der Eröffnung des Hotels ergaben sich im Laufe der Betriebsjahre verschiedene zusätzliche Anforderungen und Wünsche an die Haustechnik. Das 2008 eingebaute System hatte die Leistungsgrenze für weitere Anbindungen erreicht und musste einem Retrofit unterzogen werden.

Weiter ersetzten wir die veralteten Netzwerk-Core-Switches in der IT erfolgreich durch neue und leistungstärkere. Die neuen Switches gewährleisteten den Gästen auch während Zeiten mit hoher Belegung einen schnellen Internetzugang. Zudem wurden die bestehenden Herausforderungen mit der neuen Telefonanlage angegangen und gelöst.

UNSERE KULINARIK-, UNTERHALTUNGS- UND ENTSPANNUNGSANGEBOTE

Mit unserem neuen Oriental Chef de Cuisine und dem Chef Pâtissier stiessen vergangenen Herbst zwei Topshots zum Dolder Grand. Seither bereichern und verstärken sie unsere bereits beeindruckend aufgestellten Küchen sowie unsere Kompetenzen im Bereich Food & Beverage weiter.

Als eines der ersten Fünfsternehotels in der Schweiz führte das Dolder Grand Ende Oktober das Buchungssystem Tock ein. In der Vergangenheit mussten wir bis zu 20% sogenannte No-Shows verzeichnen: Gäste reservierten zwar einen Tisch, erschienen aber nicht oder stornierten ihn sehr kurzfristig.

Neu leisten die Gäste bereits bei der Buchung des Tisches ein Depot für den Besuch. Die verbindliche Reservation ermöglicht es uns, Lebensmittel und Personal in unseren Restaurants besser einzuteilen und die Entsorgung von Lebensmitteln zu verringern. Mit Erfolg: Inzwischen ist die No-Show-Rate von 20 auf praktisch 0% gesunken.

Gäste und Medien nahmen die neue Vorgehensweise sehr gut auf. Die Berichterstattung war positiv und regte Diskussionen zum Thema Verbindlichkeit in der heutigen Gesellschaft an. Zudem schätzten auch andere Betriebe in der Gastronomie und Hotellerie sehr, dass wir als Wegbereiter vorangingen. Viele zogen wenig später selbst nach.

PROMOTIONEN

Im März führten wir im Restaurant Saltz erneut zwei Tage lang den gemeinsamen Pop-up-Event mit der Brasserie Colette von Tim Raue durch. Der Anlass mit dem Berliner Sternekoch war komplett ausgebucht. Entsprechend gross war die Medienresonanz in Deutschland und der Schweiz.

Auch die zweiwöchige Promotion «From Nose to Tail» mit unserer Partnerin Holzen Fleisch GmbH stiess auf grosse Begeisterung. Dabei wurde Fleisch vom gesamten Tier verwendet und zu Gerichten verarbeitet, um so der Nachhaltigkeit Sorge zu tragen.

Zu den zahlreichen Gastauftritten von Heiko Nieder zählte auch ein Besuch bei Spitzenkoch Thomas Keller im September in New York anlässlich der Davidoff Chef's Edition 2019. Eine grosse Ehre für unseren Sternekoch. Gemeinsam mit Davidoff und weiteren geladenen Starköchen wurde am Event «When Kitchen Pioneers meet Cigar Visionaries» eigens eine Zigarre entworfen. Über den Anlass berichteten zahlreiche nationale und internationale Publikationen, darunter «Gault Millau Schweiz» und «The New York Times».

Den krönenden Jahresabschluss in Sachen saisonale Angebote bildete unser Krug Chalet mit dazugehörigem Signature-Fondue von Heiko Nieder und Maître Fromager Rolf Beeler. Das Chalet, das den Gästen von November bis Februar auf der Saltz Terrasse offenstand, wurde besonders von Pärchen und kleinen Gruppen gebucht. Die gemütliche Innendekoration sowie der Blick auf die Stadt Zürich und die Berge machten aus dem Fondue (u. a. mit Mimolette-Käse, Jalapeños und Sardellen) einen Plausch der besonderen Art.

Was wäre die Lage des Dolder Grand mit seinen prachtvollen Räumen und Ballsälen ohne unsere schillernden Feste? Die Reihe «A Night at the Grand» gehört zu den wohl bekanntesten am Adlisberg. Der Anlass findet seit nunmehr zehn Jahren erfolgreich statt und lockt zunehmend ein jüngeres, lokales Publikum ins Dolder Grand.

Eine Premiere erlebte unsere End-of-Season Summer Party Douliou Douliou Saint-Tropez auf der Garden Terrasse. 420 Gäste genossen das südfranzösische Flair und feierten bei Livemusik und gekühltem Champagner die letzten Sonnenstrahlen des Sommers.

Wenn das Dolder Grand zu THE EPICURE ruft, kommen sie alle, so auch im September 2019: 3-Sterne-Köche wie Christian Jürgens (DE), Alain Passard (FR), Esben Holmboe Bang (DK) und Alvin Leung (HK). Insgesamt vereinten sie und die übrigen Gastköche 28 Michelin-Sterne auf sich. Sie verhalfen der sechsten Ausgabe des Gourmet-Festivals einmal mehr zum Spitzenerfolg.

Die Krönung des Jahres bildet jeweils unsere Silvester-gala im Ball Room. 2019 waren es rund 400 Gäste, die gemeinsam mit uns aufs neue Jahr anstiessen. Seit der Lancierung 2013 entwickelt sich die Gala immer mehr zu einem Publikumsmagneten für Zürcher und Gäste aus aller Welt.

ANLÄSSE, DIE BEI UNS AUSGETRAGEN WURDEN

Ende Juni lancierte «Zürich geht aus!» bei uns seine 15. Ausgabe. Das Treffen ist einer der wichtigsten Anlässe in der Zürcher Gastroszene.

Ende September fand im Dolder Grand unter Mitwirkung des Organisators des Zurich Film Festival (ZFF) der Zurich Summit zur Finanzierung im Filmbereich statt.

Zudem ging kurz vor dem Jahreswechsel mit vielen illustren Gästen aus der Branche der 31. nationale Kongress der Concierge-Vereinigung Les Clefs d'Or über die Bühne.

SPA

Fast 40'000 Personen besuchten unser Dolder Spa im Jahr 2019. Pro Monat waren es damit im Schnitt knapp 3'500. Etwa die Hälfte der 40'000 Besucher waren Hotelgäste, während knapp ein Viertel zu unseren Spa Members zählte. Besonders beliebte Monate waren der Mai und der Juni. Der Blick auf die Jahresmitgliedschaften zeigt, dass wir 2019 mit 250 Personen vollends ausgebucht waren und weiterhin eine stetig wachsende Warteliste führten.

«Meditation Retreat» lautete 2019 unser neuestes Angebot. Der Workshop mit Shaolin-Mönch Shi Xing Mi richtete sich an alle, die zur Ruhe kommen, fokussieren und Energie sammeln wollten, und eignete sich somit hervorragend für Führungspersonen. Die Teilnehmer waren hellauf begeistert, was uns dazu bewog, das Meditation Retreat wieder anzubieten. In der «Bilanz» war zudem ein ausführlicher Bericht über Shi Xing Mi und seinen Workshop zu lesen.

Der in Berlin wohnhafte Schweizer Make-up-Entwickler Beni Durrer stellte sich und seine Linie vor. Seine Produkte sind neu im Spa Shop verfügbar und werden in unseren Treatments verwendet. Spa Members waren zur Lancierung eingeladen und konnten sich Tipps vom Profi höchstpersönlich holen. Zudem verriet Durrer die neuesten Trendfarben.

MEMBER EVENTS - DIE HIGHLIGHTS

Viktor Röthlin erklärte in seinem Vortrag «Train smart and reach your goals», wie man mit einem gesunden Geist und Körper seine Ziele erreicht. Der Einladung folgten rund 20 Spa Members.

Sträusse, Kränze, Gestecke: Unser Floristik-Team zeigte 36 Workshop-Teilnehmern, was man mit Blumen kreieren kann. Ein Cocktailempfang rundete den Event ab.

Unendliche Weiten und raue Schönheit des südlichen Afrika: Ein halbes Jahr lang recherchierte der Winterthurer Reise- und Fotojournalist Corrado Filipponi im faszinierenden Namibia. Er zeigte den 26 Teilnehmern seine fantastischen Fotografien und erzählte von spannenden Begegnungen mit Mensch und Tier.

UNSER AUFTRITT UND UNSERE BEZIEHUNGEN ZU ANDEREN

Marketing- und kommunikationstechnisch stand das Jahr 2019 ganz im Zeichen unseres umfassenden Rebrandings. Gemeinsam mit der Zürcher Designagentur Charles Blunier & Co. wurden unter den führenden Schlagworten «Heritage & Vision» der Auftritt und die Kommunikation neu gestaltet. Sie konzentrieren sich fortan auf die einzigartige Architektur, die Kunst, den Lifestyle und die Menschen unseres Hauses.

Aus dem Rebranding gingen zudem Logo, CI/CD, Farbwelt und Bildsprache sowie eine eigene Schrift neu hervor. Mit einer Inseratekampagne in deutschen Hochglanzmagazinen wurde auf das Rebranding aufmerksam gemacht.

Insgesamt haben wir von unseren Gästen und Partnern viele begeisterte Reaktionen auf den neuen Auftritt und die Kommunikationsmassnahmen erhalten.

HIGHLIGHTS IN DEN MEDIEN

Das Interesse der nationalen und internationalen Medien galt 2019 klar der Einführung von Bitcoin als neuer Bezahlmöglichkeit, der Neueinführung des Reservierungssystems Tock sowie der Verpflichtung von Star-Pâtissier Christian Hümbli.

Nicht zu vergessen sind hier auch der Press-Day in München mit unserem Floristik-Team und seinem Blumenbindereiworkshop (u. a. mit «Vogue Germany») sowie Heiko Nieders Besuch bei Sternekoch Thomas Keller in dessen Restaurant The French Laundry in New York. Diverse Publikationen (darunter «Gault Millau Schweiz», «Travel + Leisure», «Elite Traveler» und «The New York Times») berichteten über den nahezu ausgebuchten Event.

Darüber hinaus unterstützt die Zürcher PR-Agentur Grauwiler Testa Public Relations GmbH das Marketing- und PR-Team seit dem Sommer 2019. Gemeinsam soll der Schweizer Markt – der mit Abstand wichtigste für die Dolder Hotel AG – aktiv bearbeitet werden.

SOCIAL MEDIA

Die Posts auf den Social-Media-Kanälen (v. a. Instagram und Facebook) des Dolder Grand zu unserem 120-Jahr-Jubiläum konnten über das gesamte Jahr hinweg die mit Abstand beste Performance verzeichnen (21'232 Seitenaufrufe). Ebenso beliebt war unser neuer Auftritt im Zuge des Rebrandings. Die Community dankte es uns mit positiven Reaktionen und einer wachsenden Anzahl von Mitgliedern und Followern.

Die Beiträge zu THE EPICURE mit Blick hinter die Kulissen erfreuten sich bei den Zuschauern höchster Beliebtheit: Während des mehrtägigen Anlasses verfolgten durchschnittlich 4'000 Personen THE EPICURE auf unseren Social-Media-Kanälen.

UNSERE BEITRÄGE FÜR UMWELT UND GESELLSCHAFT

REGIONALITÄT UND NACHHALTIGKEIT

Mit den 2019 gestarteten diversen Projekten und Massnahmen bewies die Dolder Hotel AG, dass Nachhaltigkeit in der Luxushotellerie möglich ist.

Die Direktion verabschiedete 2019 ein übergeordnetes Nachhaltigkeitsleitbild. Es enthält unsere Bestrebungen zur ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit und ist auf unserer Website einzusehen.

Seit 2019 spielt das interdisziplinäre Team D-Impact mit Freiwilligen aus diversen Abteilungen hier eine wichtige Rolle. Es sensibilisiert unsere Mitarbeitenden für Themen aus den Bereichen Umwelt, Klima und Ressourcenverbrauch. Hinzu kommt ein Team, das für die Erfüllung der Vorgaben von EarthCheck und die Implementierung des Umwelt- und Nachhaltigkeitsmanagementsystems verantwortlich ist.

EarthCheck ist ein weltweit führender Benchmarking- und Zertifizierungsanbieter in der Hotel- und Tourismusbranche. Er begleitet uns auf dem Weg zur Erstzertifizierung Ende 2020. Seit der Zusammenarbeit machen wir erfreuliche Fortschritte, die uns motivieren, den gefassten Weg weiterzugehen. Nachfolgend einige unserer wichtigsten Massnahmen, die laufend ergänzt werden:

Die Kampagne myclimate «Cause We Care» des Schweizer Tourismus ist eine Initiative für Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Mit einem freiwilligen Beitrag unserer Gäste wird ihre Übernachtung oder Konsumation im Hotel klimaneutral (die Mittel fliessen in lokale Nachhaltigkeitsmassnahmen und globale Klimaschutzprojekte). Das Dolder Grand verdoppelt jeweils den Beitrag der Gäste.

Eines dieser globalen Klimaschutzprojekte befindet sich in Madagaskar. Mit unseren Beiträgen werden klimafreundliche und effiziente Solarkocher hergestellt und verbreitet. Gleichzeitig wird die Abholzung der Wälder verringert und der Ausstoss von CO₂-Emissionen reduziert.

WEITERE INTERNE PROJEKTE

Das Buchungssystem Tock hilft den Restaurants, die Lebensmittel bedarfsgerecht einzukaufen und das Personal entsprechend einzuteilen (siehe auch Abschnitt «Unsere Kulinarik-, Unterhaltungs- und Entspannungsangebote»).

Die Mitarbeitenden erhielten persönliche Trinkflaschen, und die Pappbecher im Mitarbeiterrestaurant wurden durch Porzellantassen ersetzt. Den Gästen des Dolder Grand Spa stehen zudem Frischwasserstationen zum Nachfüllen ihrer Trinkflaschen zur Verfügung, was PET-Flaschen überflüssig macht.

Wenn immer möglich, gilt für verarbeitete Produkte in unseren Restaurants Saltz und The Restaurant: am liebsten regional und saisonal.

Eine saisonale Frucht und ein Küchlein ersetzen seit 2019 den Früchteteller. Zudem wurde die Minibar mit alkoholischen Getränken aus der Region ausgestattet.

Um Energie zu sparen, wurde eine neue, effiziente Wärmepumpe eingebaut und die Beleuchtung auf LED-Technologie umgestellt. In den öffentlichen Toiletten stehen unseren Gästen zudem neu wiederverwendbare Frotteelavetten zur Verfügung.

LONGSTAY-GÄSTE FALLEN INS GEWICHT

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2019

ERFOLGSRECHNUNG GESAMTGESELLSCHAFT

Im Gegensatz zum Vorjahr, als wir von den Longstay-Aufenthalten der Gruppen aus dem Nahen Osten während der ersten Monate das gesamte Geschäftsjahr über profitieren konnten, gestaltete sich 2019 als grosse Herausforderung. Das Geschäftsaufkommen bewegte sich im ganzen Jahr unterhalb des erwarteten Rahmens.

Im Vergleich zum Vorjahr nahm der Ertrag um CHF 4,46 Mio. oder 7,3% ab. Im Vorjahresvergleich kam es bei allen Profit Centers zu Ertragseinbussen. In der Rooms Division beträgt die Einbusse CHF 3,6 Mio. oder 11,8%, bei Food & Beverage sind es CHF 0,69 Mio. oder 3,1% und im Spa CHF 12'000 oder 0,2%.

Der Materialaufwand nahm in Relation zum Umsatz nicht wie erwartet ab, da aufgrund des rückläufigen Umsatzes die Aufwendungen für die Eigenveranstaltungen Douliou Douliou Saint-Tropez und THE EPICURE entsprechend stärker ins Gewicht fielen. Obwohl der direkte Betriebsaufwand geringfügig reduziert werden konnte, fielen hier im Vergleich zum Umsatz die Reisebürokommissionen ins Gewicht. Diese waren um CHF 200'000 gestiegen.

Bei den Personalkosten konnten wir CHF 1,2 Mio. oder 4% einsparen. Von den Massnahmen, die aufgrund des ausbleibenden Umsatzes bereits zu Jahresbeginn in die Wege geleitet wurden, profitierten wir im zweiten Semester. Hier konnten wir die Personalkosten im Verhältnis zum Umsatz um 4,3% senken. Für das gesamte Jahr 2019 stiegen die Personalkosten in Relation zum Umsatz von 49,5 auf 51,2% bzw. um 1,7 Prozentpunkte.

Der übrige Betriebsaufwand blieb erneut praktisch konstant. Die deutliche Veränderung zum Vorjahr ist auf die Bildung von zusätzlichem Delkredere im Jahr 2019 zurückzuführen. Hier war insbesondere die hohe Auflösung von 2018 spürbar.

Der Verwaltungsaufwand nahm im Vorjahresvergleich geringfügig zu, wofür unter anderem die wachsende Zahl der Aktionäre verantwortlich war, die an der Generalversammlung teilgenommen hatten.

Aufgrund der Ertragslage wurden im Unterhalt und Ersatz geplante Arbeiten nur durchgeführt, wenn diese unbedingt nötig waren. Daraus resultierte eine Aufwandsabnahme in Höhe von CHF 0,82 Mio. oder 19,6%.

Die Liegenschaftsabgaben verblieben auf Vorjahresniveau.

Der erwähnte Minderertrag von CHF 4,46 Mio. konnte auf das betriebliche Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen um CHF 1,53 Mio. reduziert werden, sodass das Ergebnis im Vorjahresvergleich um CHF 2,93 Mio. abnahm.

Die Abschreibungen verringerten sich um CHF 1,79 Mio. Dies ist grösstenteils auf die Abschreibung der Voröffnungskosten für das Dolder Waldhaus zurückzuführen, die im Vorjahr verbucht wurde.

Aufgrund des Forderungsverzichts konnte unter teilweiser Erhöhung der Bankdarlehen das Aktionärsdarlehen reduziert werden. Dies spiegelt sich denn auch im Finanzergebnis wider. Die Darlehen des Hauptaktionärs sind im Finanzaufwand 2019 mit 1,5% verzinst, analog des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei den Mietverhältnissen (BWO).

Die Position «Ausserordentlicher oder periodenfremder Aufwand» umfasst die Abschreibung der aufgelaufenen Projektkosten in Höhe von CHF 15,52 Mio. für das Projekt Dolder Waldhaus. Dies ist eine Folge des erwähnten Entscheids, das bewilligte Bauprojekt aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen nicht umzusetzen.

Der Hauptaktionär hat sich jedoch erneut bereit erklärt, zur Beseitigung des dadurch deutlich erhöhten Jahresverlusts auf Forderungen unwiederbringlich zu verzichten. Für das Geschäftsjahr 2019 belief sich dieser Forderungsverzicht auf CHF 28,2 Mio. Dieser Forderungsverzicht ist vollumfänglich in der Position «Ausserordentlicher oder periodenfremder Ertrag» enthalten. Zusätzlich ist hier auch die Übernahme von BVG-Arbeitgeberbeiträgen im Umfang von CHF 967'000 erfasst.

Aufgrund aller eben aufgeführten Punkte schlossen wir das Jahr 2019 daher mit einem Gewinn von CHF 82'392.

BILANZ

Die Bilanzsumme belief sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 372,8 Mio. und reduzierte sich gegenüber 2018 um rund CHF 23,8 Mio. oder 6%. Das Umlaufvermögen nahm um 6,7% zu.

Während die flüssigen Mittel um CHF 352'000 zunahmen, erhöhten sich die übrigen kurzfristigen Forderungen um CHF 59'000. Die Zunahme resultierte mehrheitlich aus Vorauszahlungen der Krankentaggeldversicherung 2020 und geringeren Forderungen gegenüber der Liegenschaftsverwaltung. Demgegenüber nahmen die Vorräte um CHF 123'000 zu. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten stiegen ebenfalls um CHF 103'000, da die Rechnungsstellung früher als letztes Jahr vorgenommen wurde.

Die Investitionen in das Anlagevermögen beliefen sich 2019 auf CHF 3,24 Mio., die fast ausschliesslich der Werterhaltung des Dolder Grand zugutekamen. Lediglich CHF 436'000 wurden im Bereich der übrigen Liegenschaften investiert. Aufgrund der verbuchten Abschreibungen von CHF 12 Mio. und der vorgängig erwähnten Ausbuchung des Projekts Dolder Waldhaus in Höhe von CHF 15,52 Mio. ergibt sich eine Abnahme im Anlagevermögen in Höhe von CHF 24,3 Mio.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen mehrheitlich wegen der bereits erwähnten früheren Rechnungsstellung um CHF 183'000 zu. Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten nahmen durch die Aufnahme von Hypotheken und abzüglich getätigter Amortisationen um CHF 4,95 Mio. zu.

Resultierend aus Vorauszahlungen von Gästen und Gutscheinkäufen nahmen die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten deutlich zu. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten dagegen verringerten sich sowohl aufgrund nicht notwendiger Bonusrückstellungen als auch wegen Auflösungen von Rückstellungen gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

Die Verbindlichkeit gegenüber dem Hauptaktionär verringerte sich um insgesamt CHF 28,5 Mio. Während sich das Aktionärsdarlehen um Zinsen im Umfang von CHF 4,5 Mio. erhöhte, konnten neben dem erwähnten Forderungsverzicht im Umfang von CHF 28,2 Mio. auch Nettoamortisationen in Höhe von über CHF 4,8 Mio. geleistet werden. Nach Verrechnung des erwähnten Jahresgewinns beträgt das Eigenkapital neu CHF 25,77 Mio. oder 6,9% der Bilanzsumme.

GELDFLUSSRECHNUNG

Der Cashflow oder Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit hat gegenüber 2018 um CHF 7,9 Mio. abgenommen. Davon entfielen rund CHF 2,9 Mio. auf das betriebliche Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen. Den liquiditätsmässig grössten negativen Einfluss hatten jedoch die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Berichtsjahr um CHF 9'000 zugenommen haben. Demgegenüber konnten im Vorjahr die geschuldeten Beträge in Höhe von CHF 4,2 Mio. verflüssigt werden. Im Bereich Investitionen sind wiederum die bereits unter der Rubrik «Anlagevermögen» erwähnten Sachverhalte 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 Anzahl Übernachtungen sank um 4'456 oder 7,5% auf 54'811. Die Anzahl der verkauften Zimmer fiel um 3'767 oder 9,6% auf 35'556. Auch der durchschnittliche Zimmerpreis von CHF 717 war gegenüber dem Vorjahr um CHF 11 tiefer. Der Ertrag der Rooms Division verringerte sich somit um CHF 3,6 Mio. oder 11,8% auf CHF 27 Mio. Während sich die negativen Übernachtungszahlen auf den Food-&-Beverage-Ertrag auswirkten, der um CHF 805'000 oder 4% zurückging, verfehlte der Bereich Spa mit einem Gesamtumsatz von CHF 4,94 Mio. das Vorjahresergebnis lediglich sehr knapp um CHF 8'000 oder 0,16%. Insgesamt sank der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 4,5 Mio. oder 7,8%.

Es war lediglich der Bildung der Warenreserve zuzuschreiben, dass der Materialaufwand trotz des geringen Umsatzes nicht gesenkt werden konnte, sondern um 0,7% zugenommen hat. Der direkte Betriebsaufwand nahm nur um CHF 40'000 oder 0,7% ab, was auf die erwähnte Erhöhung der Kommissionsansprüche und auf notwendige Bezüge externer Veranstaltungstechnik zurückzuführen war.

Die Personalkosten wurden um CHF 913'000 oder 3,3% reduziert. Zusätzliche Einsparungen wurden bewusst nicht in die Wege geleitet, damit den Gästen weiterhin der Genuss einer professionellen Dienstleistung geboten werden konnte. In Relation zum Umsatz beliefen sich die Personalkosten im Geschäftsjahr auf 51% (Vorjahr: 48,6%).

Die übrigen Aufwandpositionen wurden bereits in der Erfolgsrechnungsübersicht kommentiert, womit sich für das Dolder Grand ein betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen von CHF 4,46 Mio. ergab. Es lag um CHF 3,18 Mio. unter dem Vorjahresergebnis. Nach Abschreibungen und Finanzerfolg resultierte für The Dolder Grand ein Jahresverlust von CHF 12,1 Mio.

DOLDER WALDHAUS

Aus dem Zwischennutzungsvertrag für das Dolder Waldhaus mit der Projekt Interim GmbH resultierten für das Berichtsjahr gewinnbasierte Mieteinnahmen in Höhe von CHF 122'000. Diese Einnahmen wurden vollständig zugunsten allfälliger unausweichlicher Renovationsmassnahmen im Dolder Waldhaus zurückgestellt.

DOLDER SPORTS

Das Dolder Bad konnte vom erneut schönen Sommer profitieren. Gleichzeitig hatten das hohe Besucheraufkommen und die zahlreichen Firmenanlässe auf der Dolder Kunsteisbahn positive Auswirkungen auf das Dolder Sportrestaurant. Mit einem Ertrag in Höhe von CHF 1,98 Mio. konnte das sehr gute Vorjahresergebnis nochmals um CHF 87'000 gesteigert werden. Während sich das Ergebnis im Dolder Bad durch Mehraufwand in den Bereichen Personal und Unterhalt um CHF 128'000 reduzierte, verbesserte sich das Ergebnis des Dolder Sportrestaurant um CHF 177'000.

LIEGENSCHAFTEN

Im Berichtsjahr präsentierte sich die Vermietungssituation wie in den Vorjahren relativ konstant.

Zwar kam es im Vorjahr zu unvorhergesehenem Aufwand im Unterhalt, dieser konnte jedoch im Berichtsjahr wieder auf ein zu erwartendes Normalmass reduziert werden. Dies und geringere Abschreibungen führten zu einem gegenüber dem Vorjahr um CHF 48'000 verbesserten Nettoergebnis von CHF 599'000.

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.

BEWEGENDE MOMENTE UND BLEIBENDE ERINNERUNGEN



#DolderLäuft am Zürich Marathon



Team D-Impact

Heiko Nieder bei Sternekoch Thomas Keller (NY)



15. Ausgabe «Zürich geht aus!»



Man's World Experience No. 2 «Backstage Dinner»

31. nationaler Kongress von Les Clefs d'Or



Installation von Jani Leinonens «Chapel of Remorse»



DAS GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Dolder Hotel AG	2019 CHF	2018 CHF
Jahresergebnis 2019	82'392	69'763
zuzüglich des letztjährigen Verlustvortrags	-38'553'696	-38'623'459
Bilanzverlust	-38'471'304	-38'553'696
Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust per 31.12.2019 in der Höhe von CHF 38'471'304 auf die neue Rechnung vorzutragen:		
Bilanzverlust per 31.12.2019	-38'471'304	
Auf die Ausschüttung einer Dividende soll verzichtet werden.		

KENNZAHLENÜBERSICHT

Dolder Hotel AG	2019	2018	2017
Logiernächte	54'811	59'267	57'582
Belegte Zimmer	35'556	39'323	38'331
Umsatz in Mio. CHF	56,34	60,80	59,41
EBITDA in Mio. CHF	3,921	6,853	6,422
EBITDA in %	7,0	11,3	10,8
Cashflow in Mio. CHF	3,184	11,070	1,350
Cashflow in %	5,7	18,2	2,3
Bilanzsumme in Mio. CHF	372,827	396,611	411,178
Eigenkapital in Mio. CHF	25,768	25,685	25,615
Eigenkapital in %	6,9	6,5	6,2

BILANZ PER 31.12.2019

Dolder Hotel AG			
Aktiven	Ziffer	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'372'905	2'020'950
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2'241'544	2'347'936
Gegenüber Dritten		2'662'544	2'639'936
Delkredere	1.3	-421'000	-292'000
Übrige kurzfristige Forderungen		743'836	684'884
Gegenüber Dritten			
Vorräte	1.4	2'060'167	1'936'811
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		986'545	883'408
Total Umlaufvermögen		8'404'997	7'873'989
Anlagevermögen			
Beteiligungen		2	2
Sachanlagen	1.5	363'726'984	388'736'670
Betriebsliegenschaften		343'472'784	352'699'089
Wohnliegenschaften		10'226'229	10'328'545
Anlagen im Bau		0	15'613'570
Mobilien		10'027'971	10'095'466
Immaterielle Anlagen		695'227	0
Total Anlagevermögen		364'422'213	388'736'672
Total Aktiven		372'827'210	396'610'661

- 24 -

Dolder Hotel AG			
Passiven	Ziffer	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Gegenüber Dritten		3'818'289	3'635'594
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten			
Gegenüber Dritten	2.3	60'200'000	55'250'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Gegenüber Dritten		6'228'406	5'609'509
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		3'817'131	4'881'798
Total kurzfristiges Fremdkapital		74'063'826	69'376'901
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	2.3.1	272'555'738	300'967'930
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		134'277	274'853
Gegenüber Dritten	2.4	134'277	218'179
Gegenüber Aktionären		0	56'674
Langfristige Rückstellungen		305'748	305'748
Total langfristiges Fremdkapital		272'995'763	301'548'531
Total Fremdkapital		347'059'589	370'925'432
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		-38'553'696	-38'623'459
Jahresgewinn/-verlust		82'392	69'763
Bilanzverlust		-38'471'304	-38'553'696
Total Eigenkapital		25'767'621	25'685'229
Total Passiven		372'827'210	396'610'661

- 25 -

ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

Dolder Hotel AG	Ziffer	2019 CHF	2018 CHF
Rooms		27'023'602	30'626'381
Food & Beverage		21'261'923	21'948'804
Spa		4'944'453	4'956'501
Liegenschaften und Vermietungen		2'375'204	2'461'116
Nebenerlöse		405'997	432'039
Nebenbetrieb		325'947	372'426
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1.6	56'337'126	60'797'267
Materialaufwand		-6'006'870	-5'958'851
Direkter Betriebsaufwand		-6'117'189	-6'173'381
Personalaufwand		-28'870'905	-30'063'278
Übriger Betriebsaufwand		-6'744'058	-6'289'280
Verwaltungsaufwand		-1'186'080	-1'147'602
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen		-3'354'670	-4'174'402
Liegenschaftsabgaben		-136'574	-137'147
Total übriger Betriebsaufwand		-11'421'382	-11'748'431
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		3'920'780	6'853'326
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	1.5	-12'033'112	-13'817'586
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-8'112'332	-6'964'260
Finanzertrag		68'351	61'784
Finanzaufwand		-5'489'487	-5'562'547
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		-13'533'468	-12'465'023
Ausserordentlicher oder periodenfremder Ertrag	2.5	29'166'540	12'578'873
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	2.6	-15'518'312	0
Jahresergebnis vor Steuern		114'760	113'850
Direkte Steuern		-32'368	-44'087
Jahresgewinn		82'392	69'763

- 26 -

GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

Dolder Hotel AG	2019 CHF	2018 CHF
Geschäftstätigkeit		
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	3'920'780	6'853'326
Arbeitgeberbeiträge durch Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG	966'540	778'873
Bezahlter Finanzaufwand	-889'886	-1'142'488
Steuern	-32'367	-44'087
Zunahme (-) / Abnahme (+) Debitoren	-9'234	4'222'939
Zunahme (-) / Abnahme (+) Vorräte	-123'356	195'950
Bildung aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	-385'137	-206'886
Zunahme Kreditoren	801'592	631'414
Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-1'064'666	-218'651
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)	3'184'266	11'070'390
Investitionen Umbau		
Planung Dolder Waldhaus	-240'908	-317'762
Wohnungen Tobelhofstrasse 6	-195'437	-74'380
Investitionen Werterhaltung		
Zimmer Dolder Grand	-147'475	-474'632
Räumlichkeiten Dolder Grand	-470'966	-562'685
Spa Dolder Grand	-277'211	-99'790
Übrige Sachanlagen, Umbauten und Renovationen	-1'904'968	-1'332'563
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-3'236'965	-2'861'812
Finanzierung		
Aufnahme (+) / Tilgung (-) Hypotheken Hotel	4'950'000	-8'798'578
Tilgung Aktionärsdarlehen	-5'215'744	-400'000
Aufnahme Aktionärsdarlehen	500'000	1'500'000
Aktivierter Bauzins aus Aktionärsdarlehen	254'300	255'247
Leasingverbindlichkeiten aus Investitionstätigkeit	-83'902	-88'470
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	404'654	-7'531'801
Veränderung flüssige Mittel	351'955	676'777
Veränderung flüssige Mittel		
Bilanzwert flüssige Mittel per Jahresanfang	2'020'950	1'344'173
Zunahme flüssige Mittel	351'955	676'777
Bilanzwert flüssige Mittel per Jahresende	2'372'905	2'020'950

- 27 -

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

Dolder Hotel AG	31.12.2019	31.12.2018
1 Angewandte Grundsätze		
1.1 Allgemein		
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.		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen zur kaufmännischen Buchführung und Rechnungslegung (Obligationenrecht) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze werden, soweit diese nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, nachfolgend beschrieben.		
1.2 Fremdwährungskurse		
Euro	1,110	1,190
US-Dollar	1,030	0,970
1.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
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:		
Inland > 90 Tage 100 %		
Inland < 90 Tage 5 %		
Ausland > 90 Tage 100 %		
Ausland < 90 Tage 10 %		
1.4 Vorräte		
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 33 % auf die Warenvorräte (im Vorjahr ebenfalls 33 %).		
1.5 Sachanlagen		
Die Sachanlagen werden linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt. Auf Land und Kunst werden keine Abschreibungen vorgenommen.		
1.5.1 Bewertung The Dolder Grand		
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.		

Dolder Hotel AG	31.12.2019 CHF	31.12.2018 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 gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	-473'974	-586'083
2.3 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken auf Betriebsliegenschaften	49'700'000	44'750'000
Hypotheken auf Wohnliegenschaften	10'500'000	10'500'000
Total Hypotheken	60'200'000	55'250'000
Total kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	60'200'000	55'250'000
Die Hypotheken auf Betriebsliegenschaften wurden im Rahmen der vereinbarten und geplanten Amortisationen reduziert. Bei den Hypotheken auf Wohnliegenschaften handelt es sich um feste Vorschüsse, deren Rückzahlung wie in der Vergangenheit nicht beabsichtigt ist und die bei Ablauf erneuert werden.		
2.3.1 Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten		
Aktionärsdarlehen	174'074'241	203'937'896
Aktionärsdarlehen, nachrangig	98'481'497	97'030'034
Total Aktionärsdarlehen	272'555'738	300'967'930
Total langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	272'555'738	300'967'930
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 zuzüglich Zinsen gestundet und darf weder ganz noch teilweise zurückbezahlt oder verrechnet werden. Das nachrangige Aktionärsdarlehen nimmt in Höhe der jährlichen Zinsen zu und beläuft sich neu auf CHF 98'481'497.		

Dolder Hotel AG	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
2.3.2 Kurz- und langfristige Verbindlichkeiten nach Fälligkeiten		
- fällig innerhalb eines Jahres	60'200'000	55'250'000
- unbefristet	272'555'738	300'967'930
Total nach Fälligkeiten	332'755'738	356'217'930
2.4 Leasingverbindlichkeiten		
2.4.1 Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten		
lease it ag, CardioScan 2019	0	10'659
2.4.2 Langfristige Leasingverbindlichkeiten		
Hewlett Packard Enterprise, WLAN-Erneuerung 2019	0	54'531
2020	54'531	54'531
2021	45'442	45'442
Mercedes-Benz, V-Klasse 2019	0	18'712
2020	18'712	18'712
2021	15'592	15'592
Total Leasingverbindlichkeiten	134'277	218'179

2.5 Ausserordentlicher Ertrag

Mittels des Forderungsverzichts erklärte sich Herr Urs E. Schwarzenbach bereit, per 31. Dezember 2019 unwiderruflich auf CHF 28'200'000 des gegenüber der Gesellschaft bestehenden übrigen Darlehen zu verzichten und das Darlehen somit auf CHF 174'074'241 zu reduzieren.

Die durch den Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG bezahlten Arbeitgeberbeiträge in Höhe von CHF 966'539.70 werden über den ausserordentlichen Ertrag verbucht.

2.6 Ausserordentlicher und einmaliger Aufwand

Die ausserordentliche Abschreibung der aufgelaufenen Projektkosten für den Neubau des Dolder Waldhaus in Höhe von CHF 15'518'312 werden über den ausserordentlichen und einmaligen Aufwand verbucht.

2.7 Arbeitgeberbeiträge

- Arbeitgeberbeiträge an Pensionskasse, durch den Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG bezahlt (Vorjahr: Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG und Personalfürsorgestiftung der Dolder Hotel AG)

966'540 778'873

Dolder Hotel AG	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
2.8 Honorare der Revisionsstelle		
- Revisionsdienstleistungen	36'000	36'000
- andere Dienstleistungen (Software-Support und -Entwicklung)	28'378	23'741
3 Weitere Angaben		
3.1 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
- Bilanzwert der verpfändeten Aktiven	353'699'013	378'641'204
- Pfandbelastung von	138'700'000	138'700'000
- davon beanspruchte Hypothekendarlehen bei Dritten	60'200'000	55'250'000

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.

3.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Das Coronavirus (COVID-19) hat Politik und Volkswirtschaft seit März 2020 sehr stark beeinflusst. Die daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen sind noch nicht abschliessend beurteilbar.

Die Dolder Hotel AG bleibt von dieser Krise nicht verschont und wurde vom Shut-down in der Schweiz und den damit verbundenen wirtschaftlichen Konsequenzen stark getroffen. Kunden und Anlässe sind seither weitestgehend ausgeblieben, und wir mussten unseren Betrieb und unsere Dienstleistungen auf ein absolutes Minimum beschränken. In der Folge wurde für den ganzen Betrieb Kurzarbeit angemeldet. Die Rückkehr zur eingeschränkten Normalität im öffentlichen Leben wird uns nicht automatisch die prognostizierten Umsatzziele für die nächsten Jahre zurückbringen. Dennoch sind Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Ansicht, die Krise COVID-19 und deren harte wirtschaftliche Beeinträchtigungen aufgrund der hohen Darlehensfinanzierung (73 %) durch den Hauptaktionär sowie der derzeitigen Kurzarbeitsregelungen in der Schweiz meistern zu können.

Die Jahresrechnung 2019 wurde unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung erstellt. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung haben keine Zweifel an der Fortführungsfähigkeit und Liquidität der Gesellschaft. Wir sind zuversichtlich, dass die Dolder Hotel AG nach der Krise COVID-19 wieder zur bisherigen angemessenen und kostentragenden Betriebsstruktur zurückfindet. Dabei sind wir uns bewusst, dass das Nichterreichen dieser Ziele wesentliche Unsicherheiten auslösen und erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmertätigkeit aufwerfen kann.

KENNZAHLENÜBERSICHT

The Dolder Grand	2019	2018	2017
Anzahl Gästezimmer	175	175	175
Logiernächte	54'811	59'267	57'582
Belegte Zimmer	35'556	39'323	38'331
Zimmerbelegung in %	55,7	61,6	60,0
Ø Zimmerpreis in CHF	717	728	724
RevPAR	399	448	435
Umsatz pro verfügbares Zimmer in CHF	154'417	175'002	169'988
Ø Mitarbeiterbestand	339	348	346
Umsatz in Mio. CHF	52,633	57,079	56,074
EBITDA in Mio. CHF	4,5	7,6	7,6
EBITDA in %	8,5	13,4	13,6

ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

The Dolder Grand	2019 CHF	2018 CHF
Rooms	27'022'942	30'625'301
Food & Beverage	19'441'383	20'245'929
Spa	4'941'741	4'949'643
Vermietungen	1'123'295	1'154'707
Übriger Ertrag	103'581	103'692
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	52'632'942	57'079'273
Materialaufwand	-5'389'262	-5'351'585
Direkter Betriebsaufwand	-6'027'418	-6'067'448
Personalaufwand	-26'820'718	-27'733'772
Übriger Betriebsaufwand	-6'252'743	-5'851'331
Verwaltungsaufwand	-517'337	-482'278
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen	-3'038'908	-3'830'871
Liegenschaftsabgaben	-128'501	-128'454
Total übriger Betriebsaufwand	-9'937'489	-10'292'933
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	4'458'055	7'633'535
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-11'532'085	-12'241'288
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-7'074'030	-4'607'753
Finanzertrag	54'667	48'835
Finanzaufwand	-5'094'076	-5'363'721
Jahresverlust	-12'113'439	-9'922'639

Zürich, 4. Mai 2020

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Dolder Hotel AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 22 bis 31) für das am 31. Dezember 2019 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

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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

HERVORHEBUNG EINES SACHVERHALTS

Wir machen auf die Anmerkung «Ereignisse nach dem Bilanzstichtag» in Ziffer 3.4 des Anhangs der Jahresrechnung aufmerksam, in der auf die Abhängigkeit des zukünftigen Umsatzes nach der COVID-19 Krise vom Eintreffen der Ertrags- und Liquiditätserwartungen des Managements eingegangen wird. Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

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.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und 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

Reto Tognina Urs W. Hunziker
Revisionsexperte Revisionsexperte
Leitender Revisor

GESELLSCHAFTSORGANE

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

GESCHÄFTSLEITUNG

Vorsitz	Mark Jacob
Mitglieder	André G. Meier Markus Granelli

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