

ALLES, WAS UNS IN
GUTER ERINNERUNG BLEIBT.

Dolder Hotel AG
Geschäftsbericht 2014

INHALTSVERZEICHNIS

	3	Vorwort
	4	Management Review
	12	Bericht zum Geschäftsjahr
Dolder Hotel AG	16	Antrag des Verwaltungsrates
	17	Kennzahlenübersicht
	18	Bilanz
	20	Erfolgsrechnung
	21	Anhang
The Dolder Grand	24	Kennzahlenübersicht
	25	Erfolgsrechnung
Dolder Waldhaus	26	Kennzahlenübersicht
	27	Erfolgsrechnung
Dolder Hotel AG	28	Bericht der Revisionsstelle
	29	Gesellschaftsorgane

ALLES, WAS ANDERS BLEIBEN WIRD.

VORWORT

Im Jahr 2014 konnte die Zürcher Hotellerie allgemein stabile Zahlen aufweisen. Das Dolder Grand konnte weitere Marktanteile gewinnen, während der Umsatzrückgang im Dolder Waldhaus im expandierenden Viersterne-Hotelmkt immerhin gestoppt werden konnte.

Unsicherheiten bestehen vor allem im Zusammenhang mit der Entwicklung der Währungssituation. Ende 2014 löste die politische Situation in Russland und der Ukraine eine wirtschaftliche Unsicherheit aus. Und nachdem der Tourismus sich auf den Euromindestkurs eingestellt hatte, folgte im Januar 2015 der plötzliche Entscheid der Schweizer Nationalbank, diesen aufzuheben. Es ist zu früh, um die Konsequenzen für unsere Betriebe abschätzen zu können.

Das Projekt Dolder Waldhaus konnte 2014 gleich mehrere Etappen erfolgreich abschliessen. Zu Beginn des Jahres wurde nach dem Interior-Design-Wettbewerb der Auftrag der Firma 3LHD aus Zagreb zugesprochen. Anfang Juli 2014 verabschiedete der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan für das Projekt zuhanden des Gemeinderates. Ohne Gegenstimme sagte der Gemeinderat dann im November Ja zum Gestaltungsplan für den Ersatzneubau. Wir versuchen, die Anliegen einzelner Nachbarn im Dialog zu klären, und sind gleichzeitig dabei, die Baueingabe vorzubereiten. Mit der klaren Zustimmung von Stadt- und Gemeinderat ist für mich die Vision dieses Projekts unbestritten, und ich freue mich, dass wir diese wichtigen Etappenziele erreicht haben.

Einen erfreulichen Anlass bescherte uns die Inbetriebnahme der neuen Terrazza Suite sowie der neuen Banketträumlichkeiten Gallery Lounges im Dolder Grand per 1. August 2014. Kurz zuvor konnte die Fertigstellung mit Kunden, Stammgästen und Partnern des Hauses bei der Open House Summer Party gebührend gefeiert werden. Die Gallery Lounges wie auch die Terrazza Suite fanden seit der Inbetriebnahme guten Anklang im Markt, und der damit erzielte Mehrumsatz bestätigt, dass dieses Projekt eine einträgliche Investition in die Zukunft war.

Die Zukunft der Dolder Sports muss bezüglich Infrastruktur dringend angegangen werden. Das Dolder Bad verzeichnet regelmässig durchgezogene Bilanzen. Die Dolder Kunsteisbahn konnte wegen Reparaturen an den Kälteleitungen der Eispiste erst mit dreiwöchiger Verspätung eröffnen. Gespräche mit der Stadt als Miteigentümer für eine Ganzjahresnutzung sind im Gang. Ziel ist es, zur Verbesserung der wirtschaftlichen Basis das Angebot für die Öffentlichkeit mit privaten Mantelnutzungen zu kombinieren. Ich bin zuversichtlich, dass wir hier einen gemeinsamen Nenner finden werden.

Unverändert beschäftigt die Dolder Hotel AG rund 400 Mitarbeitende. Ihnen gelten mein herzlicher Dank und meine Anerkennung für die täglich geleistete Arbeit und ihr Engagement.



Urs E. Schwarzenbach
Präsident des Verwaltungsrates

ALLES, WORAN WIR GEWACHSEN SIND.

MANAGEMENT REVIEW

Management

Das Dolder Grand kann auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Die positive Entwicklung des Umsatzes setzt sich fort, und auch die Aussenwahrnehmung hat sich verbessert. Die Hotelratingplattform TripAdvisor führte das Dolder Grand das gesamte zweite Halbjahr auf Platz 1. Im jährlichen Hotelrating der «SonntagsZeitung» belegte das Dolder Grand Platz 1 unter den Stadthotels, im Rating der «Bilanz» den Platz 2.

Im Berichtsjahr wurde der neu alle drei Jahre stattfindende Klassifikationsaudit von hotelleriesuisse durchgeführt. Neben der Bestätigung der Klassifikation als 5-Sterne-Superior-Hotel, Design- und Lifestyle-Hotel, Wellness- sowie Seminar- und Kongresshotel erhielt das Dolder Grand die zusätzlichen Klassierungen «Ausgezeichnete Küche» sowie «Businesshotel».

Nach der Neuformulierung des Leitbilds des Dolder Grand im Jahr 2013 standen 2014 die Aktivierungsmassnahmen an. Für die Umsetzung von «Persönlichkeit erleben» wurden vier Handlungsfelder definiert: Kulinarik, Literatur, Kunst und Musik. Das Dolder Grand war in den ersten Jahren nach der Wiedereröffnung bewusst nicht als Eigenveranstalter aufgetreten. Inzwischen ist neben dem laufenden Betrieb die Erarbeitung von Eigenevents realisierbar. Durch diese werden emotionale Erlebnisse geschaffen, die den Gästen in Erinnerung bleiben, und sie bieten eine Plattform, sich Stammgästen und -kunden dynamisch zu präsentieren. Verschiedene Umsetzungsbeispiele sind in den einzelnen Berichten der Abteilungen genauer beschrieben. Als herausragendes Beispiel von nationaler und internationaler Ausstrahlung sei jedoch das Gourmetfestival THE EPICURE – Days of Culinary Masterpieces at the Dolder Grand genannt. Zwölf Köche mit gesamthaft 27 Sternen kamen für diesen

Event zusammen. Diese Veranstaltung stärkt die positive Wahrnehmung des Hauses weiter und wird im selben Rahmen ihre Fortsetzung finden.

Mit Unterstützung einer Musikagentur wurde die Markenpersönlichkeit des Dolder Grand auch auf der auditiven Ebene weiterentwickelt. Das neue Musikkonzept für die Beschallung des Gästebereichs kam in einer ersten Phase ab Dezember 2014 in der Lobby und im Spa zum Einsatz und wird für 2015 für weitere Räume konzipiert.

Für den geplanten Ersatzneubau des Dolder Waldhaus für 2018 wurden im Berichtsjahr die Architektur und die Innenarchitektur weiter ausgearbeitet. Ebenso standen für das «neue» Dolder Waldhaus die Erarbeitung des Leitbilds, des Corporate Designs sowie diverser Fachkonzepte an.

Beim jährlichen Workshop von Geschäftsleitung und erweiterter Direktion lag das Augenmerk auf Krisenkommunikation. Ziel war es, die Direktionsmitglieder in Bezug auf Krisensituationen zu sensibilisieren und an die Kommunikationsaufgaben in einer Krise heranzuführen. Dazu wurden verschiedene Szenarien analysiert und ein Kameramedientraining absolviert.

Ende Jahr analysierte die Geschäftsleitung und die erweiterte Direktion mit der Unterstützung der Agentur Jung von Matt Brand Identity die Markenstruktur des Dolder Resort. Dabei wurden der Auftritt und der Einsatz der in den Jahren 2004 bis 2006 entwickelten Idee hinterfragt und die Erfahrungen der Betriebe der letzten Jahre eingebracht. Im Jahr 2015 soll die Corporate Identity überarbeitet und eine Struktur geschaffen werden, welche eine klare Differenzierung der drei Angebotsmarken ermöglicht.

CORPORATE SERVICES

Sales & Marketing

Das Sales-Team bearbeitete mit der Teilnahme an Roadshows sowie Messen intensiv die Hauptmärkte Schweiz, Deutschland, Grossbritannien, USA, Russland, den arabischen Raum sowie die Zukunftsmärkte Brasilien und neu auch China. Von letzterem Markt wird durch die steigende Nachfrage nach Individualreisen ein Wachstumspotenzial erwartet. Der Hauptfokus liegt hier auf dem gemeinsamen Auftritt mit dem Partner Leading Hotels of the World. Ebenfalls organisierte das Verkaufsteam regelmässig Familiarisation-Trips aus den vorgenannten Märkten, um das Dolder Grand den potenziellen Kunden durch ein persönliches Erlebnis direkt näherzubringen.

Dank der intensiven Zusammenarbeit mit den Regionalbüros der Leading Hotels of the World konnte der Umsatz aus diesem Buchungskanal erneut gesteigert werden, namentlich um 19%. Das wichtigste Amenity-Programm FHR (Fine Hotels and Resorts) zeigte sich umsatzmässig stabil. Eine besondere Ehre für das Dolder Grand war die Nomination für die Wahl zum «Hotel of The Year» durch das US-amerikanische Netzwerk Virtuoso, auch wenn es dann nicht zur Auszeichnung kam.

Ein spezieller Fokus galt der verbesserten Bearbeitung von Gruppenanfragen, namentlich ging es darum, die Lead-Response-Zeit zu verkürzen. Das kurzfristige Buchungsverhalten zieht auch unmittelbare Rückmeldungen von Kundenseite nach sich und birgt dadurch die Gefahr, Geschäft sehr rasch zu verlieren.

Der Vertrag mit den Leading Hotels of the World wurde um weitere fünf Jahre verlängert. Ab 2015 tritt ein neues Vertragsmodell in Kraft. Dieses schliesst gleichzeitig eine Mitgliedschaft in einem weiteren Verband aus. Der Vertrag mit Design Hotels wird deshalb gekündigt.

Für das Revenue-Management entschied man sich 2014 für den Aufbau des Yield-Management-Systems IDeaS. Damit lässt sich das Buchungsverhalten des Gasts besser analysieren, und es ermöglicht Preisempfehlungen. In der Aufbau-phase galt es vor allem, die für die Umsatzoptimierung erforderlichen statistischen Daten aufzubereiten. Weiter lag der Fokus auf der Optimierung des Business-Mix beider Hotels sowie der permanenten Mitbewerberanalyse, um Marktanteile zu halten oder zu steigern. Das Dolder Grand schloss im Vergleich zum Mitbewerber ZÜRICH gemäss STR (Smith Travel Research) mit +4.7% RevPAR Index (Revenue per available room) positiv ab, während das Dolder Waldhaus mit -4.1% RevPAR Index schlechter performte.

Mit der Erschliessung neuer Distributionskanäle, attraktiven Preisen sowie einem neuen Partnervertrag für Freizeitgruppen konnte dem Negativtrend beim Dolder Waldhaus dennoch entgegengewirkt werden.

Im Marketingbereich kamen die Werbemassnahmen wie Print- und Online-Inserate und die regelmässigen monatlichen Newsletter für beide Hotelbetriebe weiter zum Einsatz. Die kontinuierliche Optimierung beim Suchmaschinenmarketing gehört zum festen Bestandteil der Aktivitäten. Für die neuen Räumlichkeiten, die Gallery Lounges und die Terrazza Suite, wurden die Verkaufsdokumentationen erstellt. Das Augenmerk galt zudem der Vermarktung der neuen eigenen Events, insbesondere des Gourmetfestivals THE EPICURE, mit Broschüren und dem Aufbau einer eigenen Landingpage.

Im Bereich der etablierten Partnerschaften des Dolder Grand konnten wiederum attraktive Packages im Zusammenhang mit den «Live at Sunset»-Konzerten angeboten werden. Parallel zum Zurich Film Festival im September fand der internationale Zurich Summit (vormals Film Finance Forum) statt. Anlässlich des Buchfestivals «Zürich liest», bei dem die teilnehmenden Autorinnen und Autoren im Dolder Grand beherbergt wurden, standen Ende Oktober zwei Abendlesungen in der Bar auf dem Programm.

Public Relations

Die zahlreichen Neuerungen im Dolder Grand boten der PR-Abteilung im Jahr 2014 eine hervorragende Grundlage, um national und international zahlreiche illustrative Beiträge in Hochglanzmagazinen und Zeitungen zu generieren. Zu den Themen gehörten die neuen Dienstleistungen, Infrastrukturen und Veranstaltungen, unter anderem der Butler Service, das überarbeitete Spa Menu, die luxuriöse Terrazza Suite sowie das Gourmetfestival THE EPICURE. Die diversen Auszeichnungen für Heiko Nieder, das Spa und das Garden Restaurant rückten zudem die Dolder-Grand-Persönlichkeiten in den Fokus.

Über 80 ausländische Journalisten besuchten das Dolder Grand, vornehmlich aus den Hauptzielmärkten, aber auch aus weiteren europäischen Ländern und dem Zukunftsmarkt Brasilien. Das Dolder Grand wurde im Sommer von einer saudi-arabischen Filmcrew besucht, die eine Episode einer bekannten arabischen Soap in den Hotelräumlichkeiten drehte.

Ein neues PR-Instrument bietet das Dolder Grand Magazine, das als Online-Publikation zweimal jährlich als Sommer- und Winterausgabe in Deutsch und Englisch erscheint. Das Magazin mit dem stylishen und hochwertigen Erscheinungsbild bietet Wissenswertes über das Hotel mit News und Hintergrundberichten aus den Bereichen Food & Beverage, Spa, Resort, Hotelgeschichte sowie über die Stadt Zürich. Dabei stehen Menschen – Gäste wie Mitarbeitende – in Anlehnung an das neue Leitbild «Persönlichkeit erleben» im Vordergrund.

Die Social-Media-Kanäle Facebook, Twitter und YouTube erweisen sich zunehmend als wichtige zusätzliche Plattformen bei den Kommunikationsaktivitäten. Per Ende 2014 wies die Facebook-Seite des Dolder Grand über 11'000 Fans auf. Für YouTube wurden mit Heiko Nieder und der Floristik

Filme produziert, die einen Blick hinter die Kulissen gewähren. Ein besonderes Highlight bildete der Film über den Aufbau des beliebten Ostereis aus 12'000 Nelken.

Die PR-Abteilung widmet sich seit 2014 vermehrt dem Dolder-Archiv. Dieses weist bedauerlicherweise diverse Lücken auf. Neben Dokumenten und Fotografien dienen Erzählungen von Zeitzeugen als wertvolle Archivadokumentation. Deshalb wurden Interviews mit ehemaligen, langjährigen Mitarbeitenden des Grandhotels auf Film aufgezeichnet. Die Interviews beinhalten Schilderungen von persönlichen Erlebnissen aus dem damaligen Arbeitsalltag und von Begegnungen mit Persönlichkeiten und sollen kontinuierlich der Dokumentation zugeführt werden.

Human Resources

Das Team Quality und Trainings wurde neu dem Bereich Human Resources unterstellt, was die Koordination zwischen diesen Abteilungen verbessert.

Die Mitarbeiterumfrage durch icommit zeigte stagnierende Werte auf einem durchschnittlichen Niveau. Zwar werden die Strukturen positiv beurteilt, Schwierigkeiten zeigen sich jedoch teilweise im Bereich Führung und bei den Teamkonstellationen. Basierend auf den Ergebnissen wurden Massnahmen für die Entwicklung der Kader festgelegt. Diese beinhalten unter anderem die klare Ausformulierung der geforderten Führungskompetenzen, die Kreation eines Leadership-Schulungsprogramms mit Fokus auf die fachliche, methodische und persönliche Entwicklung der Kadermitarbeitenden sowie die Ausarbeitung von Führungsleitsätzen durch die erweiterte Direktion.

Rückblickend konnte das HR die erfolgreiche Rekrutierung von vielversprechenden Kaderpersonen und Spezialisten in Administration und Technik verzeichnen. Gute Mitarbeitende in den Bereichen Service und Küche sind schwieriger zu

finden, was jedoch in der Branche generell der Fall ist. Die Rekrutierung für das Dolder Waldhaus gestaltet sich mit Hinblick auf die mögliche Schliessung 2016 zunehmend schwerer.

Die Weiterbildungsmöglichkeiten werden rege genutzt, im speziellen der CAS-Lehrgang an der Academy of Hotel Excellence in Bad Ragaz. Im Berichtsjahr konnten zudem erfolgreiche Lehrabschlüsse verzeichnet werden. Ende 2014 waren im Dolder Resort 17 Lernende in den Betrieben tätig in den Lehrberufen KV, HOFA, REFA sowie Koch.

Zur Entspannung, für die Förderung von gemeinsamen Aktivitäten und der körperlichen Betätigung ganz allgemein wurde Ende Jahr für die Mitarbeitenden ein neues Sportangebot eingeführt.

Traditionell fanden zwei Mitarbeiteranlässe statt: im Sommer das grosse Fest im Dolder Bad, bei dem die Mitarbeitenden auch ihre Begleitung und ihre Kinder mitbringen können, sowie im Dezember die Weihnachtsfeier.

Quality und Training

Empathie und sogenannte emotionale Intelligenz als Differenzierungsmerkmale werden in der Hotellerie immer wichtiger. 2014 konnten die Kadermitarbeitenden an einem mehrteiligen Herzintelligenz-Workshop teilnehmen. Herzintelligenz ist eine Methode, welche es in Stresssituationen erlaubt, kreativere und angemessenere Entscheidungen zu finden, und die damit eine produktivere Kommunikation ermöglicht. Das Dolder Resort bot damit seinen Kadermitarbeitenden eine spezielle Plattform der Weiterbildung an.

Die Erarbeitung und Implementierung des neuen Leitbilds bedingte, dass die Trainingsinhalte ebenfalls überarbeitet wurden. Die Weiterbildungsangebote sind Abbild eines Teils der Unternehmenskultur. So wurden die bisherigen Zielset-

zungen im Bereich Training hinterfragt und auf Basis der Analysen und Evaluationen ein neues Weiterbildungskonzept ausgearbeitet mit dem Ziel, dass Mitarbeitende in der Lage sind, den Auftrag «Persönlichkeit erleben» zu verstehen und im Alltag aktiv umzusetzen. Gleichzeitig gilt es, die Handlungskompetenz der Führungskräfte mit konkreten Instrumenten und Weiterbildungsangeboten zu stärken.

Nach dem Dolder Grand und dem Dolder Waldhaus sollen auch die Dolder Sports ISO-zertifiziert werden. 2014 wurden die entsprechenden Prozesse für eine Zertifizierung 2015 vorbereitet.

Der 2013 eingeführte IRC-Fragebogen (Bewertung des Angebots und der Dienstleistungen durch die Gäste) hat im Allgemeinen eine hohe Akzeptanz unter den Mitarbeitenden erlangt, unterstützt er doch einerseits die Motivation und andererseits die kontinuierliche Verbesserung in allen Bereichen. In allen Betrieben gab es einen Rücklauf von 2'133 Fragebögen. Im Zuge des Herzintelligenz-Workshops wurde der IRC-Fragebogen im Februar 2014 erweitert und mit den Punkten Atmosphäre, Herzlichkeit und Gastfreundlichkeit ergänzt.

Engineering

Der Abschluss des Ausbauprojekts Gallery Lounges und Terrazza Suite erforderte diverse Einsätze aus der Abteilung Engineering beim Bau und der Abnahme sowie der Übergabe an die Operative. Diverse Massnahmen wurden getroffen, um die Integration der neuen Räumlichkeiten in die bestehenden Systeme und damit eine einheitliche Bewirtschaftung und einen effizienten Unterhalt sicherzustellen.

Auf den Veranden der Lobby und des The Restaurant im Dolder Grand wurden neue Beschattungsanlagen installiert.

Das im Vorjahr eingeführte IP-TV-System mit HD-Qualität in allen Hotelzimmern wurde in einer Testphase für die Zusammenführung mit einer Tablet-Lösung für die Zimmersteuerung vorbereitet, um Schnittstellen-Probleme vor der Einführung im Jahr 2015 zu lösen.

Ein Fokus lag im Jahr 2014 auf der Implementierung eines Systems zur Energieüberwachung und zum Energiemanagement. Dazu wurde eine Software installiert, welche Messwerte von Datenpunkten sammelt. Mit dieser Software können gezielt Optimierungsmassnahmen im Energiebereich ausgelöst werden. In diesem Zusammenhang fanden auch diverse Sitzungen mit den Partnerfirmen für Energie und Technik statt, um nach den ersten Jahren des Einsatzes Verbesserungsmassnahmen im Bezug auf das Erdsondenfeld zu treffen. Aus den Gesprächen sind zudem Erkenntnisse für das Projekt Dolder Waldhaus abzuleiten.

Eine spezielle Herausforderung war der Wasserunterbruch im September. In der Degenriedstrasse war ein Rohr geborsten, eine Transportleitung zum Reservoir Looren. In der Folge fiel während zwölf Stunden zwischen Witikon und Susenberg die Trinkwasserversorgung aus, wovon das Dolder Grand, nicht aber das Dolder Waldhaus betroffen war. Das Notfall-szenario der Wasserversorgung über den Adlisberg funktionierte nicht, da die Leitungen aufgrund der Strassenbaustelle abgestellt waren. Das Engineering organisierte bei der Stadt Zürich 1'500 1-Liter-Notwasserbehälter sowie einen Zisternenwagen mit 10'000 Litern Frischwasser. Um in Zukunft für ähnliche Fälle gewappnet zu sein, sind fünf 1'000-Liter-Behälter beschafft worden.

Mit der neu geschaffenen Stelle des Sicherheitsbeauftragten wurden im Dolder Resort in den Bereichen Brandschutz, interne Sicherheit, Schliesssysteme und Arbeitssicherheit gezielt Optimierungen vorgenommen. Die Zusammenarbeit mit externen Sicherheitsfirmen besteht weiterhin.

Purchasing

Die kontinuierliche Kostenoptimierung hat im Purchasing einen hohen Stellenwert. Im Bereich der Verbrauchs- und Gebrauchsmaterialien lassen sich immer wieder Einsparungen erzielen. Auch im Jahr 2014 wurden die Umsätze von Lieferanten und Kreditoren in regelmässigen Abständen geprüft, um Kostentreiber bzw. vertragliche Vereinbarungen zu steuern und das strategisch höchstmögliche Potenzial ausschöpfen zu können.

Das Purchasing war mit der Beschaffungsplanung für die Einrichtungsgegenstände sowie der Evaluation von Gebrauchsmaterialien für die Terrazza Suite und die Gallery Lounges betraut. Dies wurde unter Berücksichtigung des vorgegebenen Budgets und nach Rücksprache mit den verantwortlichen Schnittstellen durchgeführt.

Diverse Meetings und Analysen im Hinblick auf die strategische Ausrichtung des Neubaus Dolder Waldhaus standen im Berichtsjahr auf dem Programm. Erste Annahmen aus der früheren Planungsphase galt es zu hinterfragen und erneut zu prüfen. Dazu gehörten die Erstausstattungen in den Bereichen Food & Beverage sowie den Zimmern. Ebenfalls wurde das Entsorgungskonzept inklusive Warenannahme geprüft.

The Dolder Grand – Rooms Division

Im Juni 2014 wurde der neue Butler Service für alle Gäste in Suiten, Top Suiten und der Residence implementiert. Das Butler-Team wurde im Vorfeld professionell von einer britischen Firma geschult und in die neuen Aufgaben eingeführt. Der offerierte «on call»-Butlerservice stellt im Dolder Grand eine moderne Version der traditionellen Dienstleistung dar. Der stark personalisierte Service findet bei den Gästen grossen Anklang und bewirkt ein noch positiveres Aufenthaltserlebnis. Das Dolder Grand ist das erste Hotel in der Stadt Zürich mit einem Butler Service. In den Genuss dieser Dienstleistung kamen auch die prominenten Gäste, die während des Jahres begrüsst werden konnten, wie die

brasilianische Staatspräsidentin Dilma Rousseff, die Rolling Stones oder das schwedische Königspaar.

Generell ist zu erwähnen, dass die Rooms Division einen hohen Anteil an Langzeitaufenthaltern in den Suiten verzeichnen konnte. Die Maestro Suite war das ganze Jahr über belegt und die Terrazza Suite seit Inbetriebnahme im August.

Das Housekeeping ist stets mit der Werterhaltung des Produktes und der hochwertigen Materialien beschäftigt. Kontinuierliche Grundreinigungen stehen das ganze Jahr über an. Ein spezielles Augenmerk galt den Parkettböden und Teppichen, die in verschiedenen Bereichen etappenweise ersetzt wurden.

Im Bereich Gästemobilität stehen den Gästen seit Sommer 2014 neben den Complimentary Guest Cars auch kostenfreie E-Bikes zur Verfügung. Um die Kapazitäten des kostenfreien Shuttlebusses ins Stadtzentrum zu erhöhen, wurde ein grösserer Minibus gekauft. Nach wie vor bleibt jedoch der beliebte Oldtimerbus ebenfalls im Einsatz.

Eine besondere Auszeichnung durfte die Chef Concierge Eliane Walter Schuller entgegennehmen. Im Schweizer Hotelrating der «Sonntagszeitung» wurde sie zur Concierge des Jahres gekürt. Eine wohlverdiente Anerkennung für die Mitarbeiterin, die seit sechs Jahren im Unternehmen tätig ist und auf ein Team von sieben Concierges zählen kann.

The Dolder Grand – Food & Beverage

Die Food & Beverage Abteilung hatte sich selbst eine grosse Jahresaufgabe gestellt: die Ausrichtung des neuen Gourmetfestivals des Dolder Grand THE EPICURE – Days of Culinary Masterpieces. Chef Fine Dining Heiko Nieder war die treibende Kraft hinter dem Festival, das künftig jährlich stattfinden soll. Es ist eine der Umsetzungsmassnahmen des neuen Leitbilds. 550 Gäste kamen in den Genuss der Kreationen von zwölf renommierten Gastköchen, darunter die

3-Sterne-Köche Benoît Violier, Massimo Bottura und Joachim Wissler. Als Presenting Partner konnten BMW sowie diverse weitere Partner gewonnen werden. Das Festival war an den vier Tagen vollständig ausgebucht, dennoch gilt es für die Zukunft, noch mehr Mittel zur Finanzierung des Festivals anzuwerben.

Heiko Nieder verzeichnete ein weiteres erfolgreiches Jahr. 2014 wurde er von Gault Millau Deutschland zum «Besten Deutschen Koch im Ausland» gekürt und vom «Guide Bleu 2014/15» zu «Le Grand Chef du Guide Bleu». Das The Restaurant erhielt eine Bestätigung seiner hervorragenden Auszeichnungen: 18 Punkte von Gault Millau und zwei Sterne im «Guide Michelin».

Im Jahr 2014 wurden von der Bankettabteilung über 600 Veranstaltungen für rund 35'000 Gäste ausgerichtet. Der Umsatz konnte gegenüber dem Vorjahr nicht nur um 8,65 % gesteigert werden, sondern war der höchste Umsatz überhaupt, der seit der Wiedereröffnung erzielt wurde. Die im August neu eröffneten Gallery Lounges konnten dazu bereits einen wertvollen Beitrag leisten.

Zu den herausragenden Anlässen und Einsätzen zählten der Sechseläutenball, das von der Bankettküche ausgerichtete VIP- und Staffcatering für die Konzertreihe «Live at Sunset» auf der Anlage der Dolder Sports, der Inaugural-Flight-Event von Etihad Airways und die internationale Präsentation von VW für das Plug-in-Hybridauto Golf GTE. Ebenfalls wurden 50 private Feiern und Hochzeiten ausgerichtet.

Zu den neuen Eigenveranstaltungen gehören auch die Lesungen im Dolder Grand. Es fanden fünf Sonntagsmatinees in kleinem und grösserem Rahmen statt, die zum Teil musikalisch begleitet wurden.

Im Garden Restaurant sowie in der Lobby und der Bar wurden während des ganzen Jahres vielseitige Promotionen durchgeführt. Die Kochkurse und Barbecue-Abende erfreu-

ten sich grosser Beliebtheit. Die Lobby profitierte speziell an den Wochenenden von hohen Frequenzen, die in den Wintermonaten zusätzlich durch den Afternoon Tea generiert wurden. Während der Fussball-WM in Brasilien wurden in der Bar alle Spiele auf Screens gezeigt.

Der Sonntagsbrunch geniesst eine hohe Beliebtheit und sorgte wiederum regelmässig für hohe Umsätze im Garden Restaurant. Zum Foodfestival Il Tavolo begrüsst das Team Sandro Steingruber von A Casa Catering/Schloss Schauenstein als Gastkoch. Chef à la carte Patrick Hetz wurde für sein Können von Gault Millau belohnt: Erstmals wurde das Garden Restaurant mit 13 Punkten ausgezeichnet.

– 10 –

Executive Chef Gion Fetz verliess Ende Jahr das Unternehmen, um in seinem Heimatkanton Graubünden eine neue Herausforderung anzunehmen. Er war seit 2007 im Unternehmen tätig gewesen, zuerst im Dolder Waldhaus und ab 2010 im Dolder Grand. Sein Nachfolger tritt seine Stelle am 1. Juni 2015 an.

Das Jahr endete mit einer weiteren neuen Eigenveranstaltung: der Silvesterball. 220 Gäste fanden sich im Ballroom ein, um mit einem exklusiven Dinner, Showeinlagen und Live-Musik in das neue Jahr zu tanzen und zu feiern. Im Vorfeld gab es eine Warteliste für den Event, was die Bedeutung dieses neuen Anlasses bestätigt.

The Dolder Grand – Spa

Am 1. Januar 2014 übernahm Therese Martirena die Position des Director of Spa. Sie ist seit 2008 im Dolder Grand tätig und war als Treatment Manager bereits für den Behandlungsbereich verantwortlich.

Im Fokus stand die Überarbeitung des Spa Menu gemäss der neuen Philosophie: The Dolder Grand Life Balance. Sie richtet sich in den vier Programmen Beauty, Vitality, Relax

und Detox auf den passenden Ausgleich in jeder Lebenssituation aus, um körperliches und geistiges Wohl sowie Erholung zu schenken. Sämtliche Angebote bei den Behandlungen und Workshops sowie das Menü im Spa Café wurden danach konzipiert und eingeteilt. Die drei Kosmetikmarken La Prairie, Kerstin Florian und Amala bleiben unverändert als Partner bestehen. Durch die Anschaffung eines LPG®-Geräts zur Förderung des Abbaus von resistenten Fettzellen können neue, zeitgemässe Beauty-Behandlungen angeboten werden.

Das Team der Fitness-Instruktoren und Personal Trainers konnte durch verschiedene Aktivitäten den Umsatz steigern. Der Group-Fitness-Plan wird kontinuierlich ausgebaut und an aktuelle Trends wie Ballet Workout oder Boot Camp angepasst.

Der Spa Members Club erreicht trotz Mutationen immer wieder die maximale Kapazität von 250 Mitgliedern. Die Clubgemeinschaft wird mit regelmässigen Anlässen, die exklusiv für die Mitglieder durchgeführt werden und äusserst beliebt sind, gepflegt. Verschiedene Fitness-Workshop-Reihen motivierten zu mehr Bewegung.

Der Aufwand für die Wartung des 4'000 Quadratmeter grossen Spa stellt die Verantwortlichen immer wieder vor Herausforderungen. Um den Qualitätsansprüchen gerecht zu werden, lässt sich die jährliche grössere Spa Revision mit Teilschliessungen im Frühjahr nicht vermeiden. Im Berichtsjahr beinhaltete dies zusätzlich einen neuen Anstrich aller Räume. Jeder der 20 Behandlungsräume durchlief während des Jahres eine Komplettrevision.

Im November konnte das bereits mehrfach ausgezeichnete Dolder Grand Spa eine weitere Anerkennung entgegennehmen. Bei den US-amerikanischen SpaFinder Wellness Travel Awards erhielt es als «Country Winner 2014» die Auszeichnung «Best Hotel and Spa in Switzerland».

Dolder Waldhaus

Von den neu eingeführten Verkaufsmassnahmen konnte zwar die Belegung, jedoch nicht das Restaurant und Bankett profitieren. Zudem zieht der Auszug von Dauermietern wegen des bevorstehenden Neubauprojekts kontinuierlich Umsatzeinbussen nach sich.

Im Hinblick auf die Schliessung im Jahr 2016 gilt es, einen Kompromiss zwischen attraktiver Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs, Umsatzstabilisierung und Kosteneinsparungen zu finden. So wird der Unterhalt auf das Nötigste beschränkt und ein angemessener Personaleinsatz geplant.

Seit Mai 2014 präsentiert sich die überarbeitete Website des Dolder Waldhaus ansprechender und moderner sowie im responsive Design. Damit können Übernachtungspromotionen und Aktionen im Restaurant attraktiver dargestellt werden. Ebenso wird für den Betrieb eine eigene Facebook-Seite gepflegt.

Im Restaurant Dolder Waldhaus wird weiter auf traditionelle und bewährte Promotionen gesetzt. Der neu eingeführte Neujahrsbrunch war sehr erfolgreich und der Silvesterabend dank guter Werbung bereits im Voraus ausgebucht.

Dolder Sports

Das Dolder Bad feierte 2014 sein 80-jähriges Bestehen. Anlässlich des Jubiläums bot eine Ausstellung im Rundbau mit (aus heutiger Sicht) unterhaltsamen Zeitungsartikeln, alten Inseraten und Fotografien einen historischen Rückblick. Die jährliche Veranstaltung «Kunst im Dolder Bad» fand wiederum vom Juni bis August statt. Mit «Musik im Dolder Bad» lebte eine Tradition aus den Anfängen wieder auf. In der Saison 2014 untermalten verschiedene Formationen mit Jazz-Klängen die Sommerabende.

Nach 45 Dienstjahren ging Fritz Pfister in Pension. Bei einer speziellen Abschiedsfeier wurden ihm seine Verdienste verdankt.

Die Konzertreihe «Live at Sunset» fand wiederum auf der im Sommer geschlossenen Kunsteisbahn statt. Eine Grossveranstaltung wie im Jahr 2013, die einen Ausgleich beim Ertrag hätte generieren können, fehlte jedoch.

Der Betrieb der Kunsteisbahn Dolder konnte erst einen Monat später als geplant aufgenommen werden. Grund für diese Verzögerung waren Reparaturen an den Kälteleitungen der Eispiste. Dies zog nicht nur erhebliche Umtriebe und Mehrkosten, sondern auch Umsatzeinbussen mit sich. Gleichzeitig zeigt es, wie dringend die Sanierung der Anlage ist.

Die Schlittschuhdisco vor Weihnachten verzeichnete einmalige 4'600 Besucher. Mehrere Hundert Besucher konnten erst gar nicht auf das Gelände gelassen werden oder mussten lange Wartezeiten in Kauf nehmen. Das Sportrestaurant erzielte ebenfalls einen Rekordumsatz in der jüngeren Geschichte. Es wurden 720 Liter Glühwein, 230 Portionen Fondue und 650 Würste verkauft.

Nach wie vor erfreut sich das Sportrestaurant an sehr guten Gruppenbuchungen von Firmen und Vereinen, die sich zum Abendessen und geselligen Beisammensein auf der Eisbahn treffen.

ALLES, WAS UNS VORANGEBRACHT HAT.

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2014

Erfolgsrechnung Gesamtgesellschaft

Das Jahr 2014 war für die Gesellschaft sehr erfolgreich. Im Vorjahresvergleich nahm der Betriebsertrag um CHF 3,851 Mio. oder 6,4% auf CHF 64,402 Mio. zu. Die Zunahmen im Rooms-Bereich (+CHF 2,121 Mio.) und dem F&B Bereich (+CHF 1,292 Mio.) betragen je 6,7%. Im Spa-Bereich (+CHF 113'000) betrug die Zunahme 3,2% gegenüber 2013.

Die Abnahme beim Liegenschaftenertrag um CHF 391'000 resultiert aus der Umgliederung der Erträge aus den Häusern der Asylstrasse 98 und 100, welche ausschliesslich von Mitarbeitenden bewohnt werden und deshalb neu im Erfolg Personalunterkünfte ausgewiesen werden (+CHF 377'000). Wie schon im Vorjahr hat die unter «Diverses» ausgewiesene Verrechnung von externen Leistungen nochmals deutlich zugenommen (+887'000). Damit verbunden ergibt sich die Zunahme beim Dienstleistungsaufwand. Der direkte Warenaufwand hat ebenfalls, nicht nur absolut, sondern auch relativ zum Umsatz, zugenommen. Trotz der Erhöhung des Personalaufwands um CHF 1'163 Mio. hat sich der Personalaufwand in Relation zum Umsatz von 50,5% im Jahr 2013 auf 49,3% im Berichtsjahr reduziert. Als Folge der zahlreichen Umsetzungsmassnahmen für das neue Leitbild hat auch der übrige Betriebsaufwand überproportional zugenommen. Das Betriebsergebnis I hat um CHF 303'000 zugenommen und beläuft sich auf CHF 11,121 Mio. oder 17,3% vom Umsatz. Als Folge von diversen Investitionen im Dolder Grand hat sich der Unterhaltsaufwand gegenüber dem Vorjahr leicht reduziert. Im Finanzaufwand des Berichtsjahres sind die Darlehen des Hauptaktionärs mit 2,0% verzinst, analog dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (BWO).

Aufgrund der fortgeschrittenen Projektplanung für das neue Dolder Waldhaus wurde bei den Abschreibungen die Nutzungsdauer aller Waldhaus-Investitionen auf Ende 2016 angepasst. Deshalb und aufgrund der vorerwähnten Investitionen im Dolder Grand haben sich die Abschreibungen um rund CHF 1,047 Mio. erhöht.

Wie an der letzten Generalversammlung angekündigt, hat sich der Hauptaktionär bereit erklärt, auf Forderungen im Umfang von CHF 16,0 Mio. unwiederbringlich zu verzichten. Dadurch konnte eine weitere deutliche Abnahme des Eigenkapitals und damit eine Überschuldung verhindert werden. Dieser Forderungsverzicht ist vollumfänglich im ausserordentlichen Ertrag enthalten. Zusätzlich wurde auch die teilweise Übernahme der BVG-Arbeitgeberbeiträge im Umfang von CHF 0,734 Mio. als ausserordentlicher Ertrag verbucht. Aus diesen Gründen beläuft sich der Jahresverlust für das Berichtsjahr noch auf CHF 81'890.

Bilanz

Per 31. Dezember 2014 belief sich die Bilanzsumme auf CHF 425,6 Mio. und reduzierte sich gegenüber 2013 um rund 2,5 Mio. Das Umlaufvermögen hat um CHF 992'000 zugenommen. Davon entfallen CHF 717'000 auf flüssige Mittel. Die Investitionen in das Anlagevermögen betragen im Jahr 2014 12,36 Mio. Davon entfielen rund 2,98 Mio. auf die Planung für das Dolder Waldhaus und CHF 7,09 Mio. auf die Gallery Lounges und die Terrazza Suite. Aufgrund der verbuchten Abschreibungen ergibt sich somit eine Abnahme im Anlagevermögen von 3,5 Mio.

Als Folge der Planungs- und Bautätigkeit stiegen bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Das Aktionärsdarlehen nahm im Berichtsjahr um CHF 12,057 Mio. zu. Davon entfielen

CHF 5,5 Mio. auf eine liquiditätswirksame Erhöhung und CHF 6,55 Mio. auf verbuchte Zinsen für das Darlehen. Das nachrangige Aktionärsdarlehen reduzierte sich wie vorgängig erwähnt infolge Forderungsverzichts um CHF 16,0 Mio. Nach Verrechnung des vorerwähnten Jahresverlusts beträgt das Eigenkapital noch CHF 25,49 Mio. oder unverändert 6,0% der Bilanzsumme.

The Dolder Grand

Die Zahl der Übernachtungen konnte um 1'747 oder 3,4% auf 53'662 gesteigert werden. Da der durchschnittliche Zimmerpreis konstant bei CHF 751 blieb, stieg der Logementertrag um CHF 2,77 Mio. oder 9,6% auf 31,73 Mio. Auch der F&B-Bereich konnte um CHF 1,64 Mio. auf 18,93 Mio. zulegen. Insgesamt betrug die Umsatzzunahme gegenüber dem Vorjahr rund CHF 4,54 Mio. oder 8,9%. Dieser Mehrumsatz führt zu einer absoluten Zunahme der operativen Aufwandpositionen, die einzige Ausnahme stellen der Verwaltungs- und der Unterhaltsaufwand dar. Diese sind konstant geblieben oder haben sich gar reduziert. In Relation zum Umsatz haben sich alle relevanten Kenngrössen verbessert. Der Personalaufwand reduzierte sich um 2,1% auf 47,1%, das Betriebsergebnis I erhöhte sich um 0,7% auf 19,2%, und das EBITDA stieg um 1,8% auf 13,5%. Nach Finanzaufwand und Abschreibungen resultiert für das Dolder Grand ein gegenüber dem Vorjahr um CHF 2,3 Mio. reduzierter Jahresverlust von CHF 13,185 Mio.

Dolder Waldhaus

Die Zahl der Logiernächte konnte um 3'934 oder 15,1% gesteigert werden. Diese Zunahme war jedoch wie im Vorjahr mit einem weiteren Rückgang des durchschnittlichen Zimmerpreises verbunden. Dieser sank im Berichtsjahr um CHF 26 oder 10,7%. Dennoch konnte der Logementertrag im Vorjahresvergleich um CHF 76'000 gesteigert werden.

Ein Grossteil des Logement-Mehrertrags wurde durch einen weiteren Umsatzrückgang im Bereich F&B kompensiert. Da auch in den übrigen Bereichen Umsatzrückgänge zu verzeichnen waren, ergibt sich gesamthaft ein Minderertrag von CHF 17'000 oder 0,3%. Aufgrund der stetig steigenden Gästeansprüche hat trotz dem leicht gesunkenen Betriebsertrag der direkte Warenaufwand überproportional zugenommen. Positiv ist zu vermerken, dass der Personalaufwand um CHF 84'000 oder 2,3% gesenkt werden konnte. Das Betriebsergebnis I beträgt CHF 999'000 oder 15,8%. Bei gegenüber dem Vorjahr erhöhten Abschreibungen, bedingt durch die Anpassung der Nutzungsdauern, ergibt sich ein Jahresgewinn von CHF 42'568.

Dolder Sports

Der schlechte Sommer sowie der verspätete Start in die Wintersaison fanden ihren Niederschlag in der Rechnung der Dolder Sports. Der Betriebsertrag im Sportrestaurant fiel im Vorjahresvergleich um CHF 124'000 oder 8,3% auf CHF 1,36 Mio. Der Umsatzrückgang liess sich auf der Kostenseite nur teilweise kompensieren, sodass ein operativer Verlust von rund CHF 48'000 resultierte. Im Dolder Bad beläuft sich der Umsatzrückgang auf CHF 158'000, was auf Stufe EBITDA zu einem Verlust von CHF 38'000 führt.

Liegenschaften

Im Berichtsjahr präsentierte sich die Vermietungssituation weiterhin sehr konstant. Der Mietertrag unter Einbezug der Personalunterkünfte konnte auf dem hohen Niveau der Jahre 2012 und 2013 stabilisiert werden. Da nur sehr wenige Mieterwechsel vorkamen, hielt sich der Unterhaltsaufwand in Grenzen. Bei einem Liegenschaftenertrag von CHF 906'000 und dem Ertrag aus Personalunterkünften von CHF 355'000 ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr kaum verändertes EBITDA von CHF 1,01 Mio.

ALLES, WAS NUR BILDER AUSDRÜCKEN KÖNNEN.



– 14 –

Sechseläutenball der Zürcher Zünfte



Benôit Violier zu Gast bei THE EPICURE

Buchfestival «Zürich liest»



Terrazza Suite



Gallery Lounges



Brunch im Dolder Waldhaus



Ausstellung «80 Jahre Dolder Bad»



ALLES, WAS UNS DIE ZAHLEN SAGEN.

ANTRAG DES VERWALTUNGSRATES ZUM BILANZERGEBNIS 2014

Dolder Hotel AG	2014 CHF
Jahresverlust 2014	-81'890
zuzüglich des letztjährigen Verlustvortrags	-38'668'104
Bilanzverlust	-38'749'994
Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust per 31.12.2014 in der Höhe von CHF 38'749'994 auf die neue Rechnung vorzutragen:	
Bilanzverlust per 31.12.2014	-38'749'994
Auf die Ausschüttung einer Dividende soll verzichtet werden.	

KENNZAHLENÜBERSICHT

Dolder Hotel AG	2014	2013	2012
Logiernächte	83'639	77'958	72'580
Umsatz in Mio. CHF	64,403	60,551	56,815
Betriebsergebnis I in Mio. CHF	11,121	10,818	9,813
Betriebsergebnis I in %	17,3	17,9	17,3
EBITDA in Mio. CHF	6,999	5,589	5,132
EBITDA in %	10,9	9,2	9,0
Cashflow in Mio. CHF	5,605	4,385	3,769
Cashflow in %	8,7	7,2	6,6
Bilanzsumme in Mio. CHF	425,568	428,083	436,009
Eigenkapital in Mio. CHF	25,489	25,571	42,927
Eigenkapital in %	6,0	6,0	9,8

EBITDA: Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation

BILANZ PER 31.12.2014 UND 2013

Dolder Hotel AG

Aktiven	31.12.2014	31.12.2013
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'528'965	1'811'564
Kurzfristige Finanzanlagen und Wertschriften	4	4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'243'834	2'468'355
Delkredere	-159'000	-238'000
Anzahlungen an Lieferanten	233'969	88'792
Andere Forderungen	352'892	367'350
Vorräte	2'716'843	2'784'575
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'241'392	884'574
Total Umlaufvermögen	9'158'899	8'167'215
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Beteiligungen	2	2
Sachanlagen		
Betriebsliegenschaften	370'144'768	380'943'748
Wohnliegenschaften	10'345'161	10'386'225
Anlagen im Bau	22'273'538	12'199'379
Mobilien	13'574'020	16'386'682
Immaterielle Anlagen	72'058	0
Voreröffnungskosten Dolder Grand	0	0
Anlagevermögen	416'409'547	419'916'036
	425'568'446	428'083'251

Dolder Hotel AG

Passiven	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6'835'108	5'288'756
Anzahlungen von Kunden	2'779'920	2'865'672
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	1'675'537	1'503'379
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'423'295	3'545'922
Langfristige Verbindlichkeiten		
Hypotheken auf Betriebsliegenschaften	54'500'000	54'500'000
Hypotheken auf Wohnliegenschaften	8'600'000	8'600'000
Aktionärsdarlehen	171'495'137	159'438'183
Aktionärsdarlehen, nachrangig	150'464'770	166'464'770
Rückstellungen	305'748	305'748
Total Fremdkapital	400'079'515	402'512'430
Eigenkapital		
Aktienkapital		
Namenaktien	24'000'000	24'000'000
Gesetzliche Reserven		
Allgemeine gesetzliche Reserven	1'821'000	1'821'000
Freie Reserven	5'891'755	5'891'755
Freie Reserven (Agio)	32'526'170	32'526'170
Vortrag vom Vorjahr	-38'668'104	-21'312'244
Jahresverlust	-81'890	-17'355'860
Bilanzverlust	-38'749'994	-38'668'104
Total Eigenkapital	25'488'931	25'570'821
	425'568'446	428'083'251

ERFOLGSRECHNUNG 2014 UND 2013

Dolder Hotel AG	2014 CHF	2013 CHF
Betriebsertrag		
Rooms	33'903'117	31'782'511
Food & Beverage	20'694'709	19'403'008
Spa	3'700'232	3'587'125
Liegenschaftenertrag	931'210	1'322'060
Erlös Nebenbetriebe	2'392'753	2'562'739
Diverses	2'780'566	1'893'565
Total Betriebsertrag	64'402'586	60'551'008
Warenaufwand	-6'670'398	-6'082'640
Dienstleistungsaufwand	-2'773'068	-1'951'101
Bruttoerfolg I	54'959'121	52'517'266
Personalaufwand	-31'753'694	-30'590'924
Bruttoerfolg II	23'205'426	21'926'342
Übriger Betriebsaufwand	-12'084'783	-11'108'334
Betriebsergebnis I	11'120'643	10'818'008
Verwaltungsaufwand	-1'112'951	-1'401'397
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen	-3'764'737	-4'162'248
Gross Operating Profit (GOP)	6'242'956	5'254'363
Liegenschaftsabgaben	-275'668	-326'232
Erfolg Personalunterkünfte	579'581	202'661
Nebenerlöse	451'876	458'522
EBITDA	6'998'746	5'589'314
Finanzaufwand	-7'974'227	-8'233'692
Finanzertrag	70'633	119'734
Abschreibungen	-15'866'904	-14'819'689
Ausserordentlicher Ertrag	16'733'640	0
Steuern	-43'778	-11'528
Jahresverlust	-81'890	-17'355'860

ANHANG 2014 UND 2013

Dolder Hotel AG	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
– Bilanzwert der verpfändeten Aktiven	402'763'468	403'529'352
– Pfandbelastung von	138'700'000	77'700'000
– davon beansprucht Hypothekendarlehen bei Dritten	63'100'000	63'100'000
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.		
Brandversicherungswert der Sachanlagen		
– Gebäude	483'906'500	483'683'700
– Mobilier	84'000'000	84'000'000
Verpflichtungen gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	575'354	157'629
Beteiligungen		
– Dolderbahn-Betriebs-AG, Zürich	50 %	50 %
– Aktienkapital	50'000	50'000
– abgeschrieben	1	1
– Dolder Kunsteisbahn AG, Zürich	33 %	33 %
– Aktienkapital	420'000	420'000
– abgeschrieben	1	1
Arbeitgeberbeiträge		
– Arbeitgeberbeiträge an Pensionskasse, durch Wohlfahrtsfonds bezahlt	733'640	228'035

ANDERE ANGABEN

Bewertung der Sachanlagen

Die Werthaltigkeit der Sachanlagen wird jährlich mittels einer DCF-Modellrechnung (Discounted Cash Flow) überprüft. Der Werthaltigkeitstest wird mit den Szenarien «Best case», «Middle case» und «Worst case» berechnet 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 Nebenbetriebe. Die Modellrechnungen ergeben eine Wertspanne, welche die erwarteten Erstellungskosten abdeckt. Deshalb ist die Gesellschaft der Ansicht, dass die Werthaltigkeit der Sachanlagen zum heutigen Zeitpunkt gegeben ist.

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.

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 der Unternehmung nachteilig beeinflusst. Die jährlich in strukturierter Form identifizierten und beurteilten 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.

Ausserordentlicher Ertrag

Durch den Forderungsverzicht erklärte sich Herr Urs E. Schwarzenbach bereit, per 31. Dezember 2014 unwiederbringlich auf CHF 16 Mio. des gegenüber der Gesellschaft bestehenden und im Rang zurückgestellten Darlehens zu verzichten und das Darlehen somit auf CHF 150,5 Mio. zu reduzieren. Die durch den Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG bezahlten Arbeitgeberbeiträge in Höhe von CHF 733'640 werden neu über den ausserordentlichen Ertrag verbucht.

Rechnungslegungsrecht

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Anwendung der Übergangsbestimmungen zum neuen Rechnungslegungsrecht nach den bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über die Buchführung und Rechnungslegung erstellt.

KENNZAHLENÜBERSICHT

The Dolder Grand	2014	2013	2012
Anzahl Gästezimmer	176	173	173
Zimmerbelegung in %	58,3	56,1	52,9
Ø Zimmerpreis in CHF	751	751	755
Logiernächte	53'662	51'915	48'819
Umsatz pro verfügbares Zimmer in CHF	180'299	167'370	147'086
Ø Mitarbeiterbestand	355	345	328
Umsatz in Mio. CHF	55,359	50,816	46,636
Betriebsergebnis I in Mio. CHF	10,644	9,400	7,526
Betriebsergebnis I in %	19,2	18,5	16,1
EBITDA in Mio. CHF	7,455	5,934	4,092
EBITDA in %	13,5	11,7	8,8

ERFOLGSRECHNUNG 2014 UND 2013

The Dolder Grand	2014 CHF	2013 CHF
Betriebsertrag		
Rooms	31'732'592	28'955'053
Food & Beverage	18'934'178	17'294'900
Spa	3'585'326	3'461'339
Diverses	1'107'402	1'104'687
Total Betriebsertrag	55'359'498	50'815'979
Warenaufwand	-5'775'916	-5'226'765
Dienstleistungsaufwand	-2'788'969	-2'004'049
Bruttoerfolg I	46'794'613	43'585'165
Personalaufwand	-26'094'407	-25'013'385
Bruttoerfolg II	20'700'206	18'571'780
Übriger Betriebsaufwand	-10'056'662	-9'172'107
Betriebsergebnis I	10'643'544	9'399'673
Verwaltungsaufwand	-255'175	-255'871
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen	-3'331'394	-3'605'135
Gross Operating Profit (GOP)	7'056'974	5'538'668
Liegenschaftsabgaben	-203'303	-205'204
Erfolg Personalunterkünfte	181'773	180'329
Nebenerlöse	419'151	420'383
EBITDA	7'454'594	5'934'176
Finanzaufwand	-7'613'468	-8'021'854
Abschreibungen	-13'025'656	-13'397'952
Jahresverlust	-13'184'529	-15'485'630

KENNZAHLENÜBERSICHT

Dolder Waldhaus	2014	2013	2012
Anzahl Gästezimmer	98	100	100
Zimmerbelegung in %	59,1	53,1	50,9
Ø Zimmerpreis in CHF	217	243	278
Logiernächte	29'977	26'043	23'761
Umsatz pro verfügbares Zimmer in CHF	49'084	47'342	52'126
Ø Mitarbeiterbestand	54	55	60
Umsatz in Mio. CHF	6,306	6,324	7,108
Betriebsergebnis I in Mio. CHF	0,999	0,945	1,739
Betriebsergebnis I in %	15,8	14,9	24,5
EBITDA in Mio. CHF	0,799	0,645	1,475
EBITDA in %	12,7	10,2	20,8

ERFOLGSRECHNUNG 2014 UND 2013

Dolder Waldhaus	2014 CHF	2013 CHF
Betriebsertrag		
Rooms	4'810'275	4'734'240
Food & Beverage	1'332'251	1'403'613
Spa	114'906	125'786
Diverses	48'851	60'277
Total Betriebsertrag	6'306'283	6'323'916
Warenaufwand	-467'946	-411'483
Dienstleistungsaufwand	-86'383	-81'612
Bruttoerfolg I	5'751'955	5'830'821
Personalaufwand	-3'535'332	-3'619'284
Bruttoerfolg II	2'216'623	2'211'536
Übriger Betriebsaufwand	-1'217'416	-1'266'928
Betriebsergebnis I	999'207	944'608
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen	-226'038	-307'455
Gross Operating Profit (GOP)	773'169	637'153
Liegenschaftsabgaben	-30'112	-29'788
Erfolg Personalunterkünfte	52'017	30'624
Nebenerlöse	3'665	7'338
EBITDA	798'740	645'327
Finanzaufwand	-32'542	-53'689
Abschreibungen	-723'631	-470'804
Jahresgewinn	42'568	120'834

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Dolder Hotel AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 18 bis 22), für das am 31. Dezember 2014 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, dass die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

– 28 –

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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir machen auf die Anmerkung «Bewertung der Sachanlagen» im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam, in der auf die Abhängigkeit der Werthaltigkeit der Sachanlagen vom Eintreffen der dem Businessplan zugrunde liegenden Annahmen sowie der ökonomischen Rahmenbedingungen 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.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Marcel Aeberhard	Urs Hunziker
Revisionsexperte	Revisionsexperte
Leitender Revisor	

GESELLSCHAFTSORGANE

Verwaltungsrat		Amtsdauer
Präsident	Urs E. Schwarzenbach	bis 2017
Mitglied	Guy Schwarzenbach	bis 2017

Geschäftsleitung

Vorsitz	Mark Jacob
Mitglieder	Thomas Schmid
	André G. Meier

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

ADRESSEN

Dolder Hotel AG

Aktienregister
Kurhausstrasse 65
Postfach 1774
8032 Zürich
Switzerland
Tel +41 44 456 69 00
Fax +41 44 456 69 01
corporation@thedolderresort.com
www.thedolderresort.com

The Dolder Grand

Kurhausstrasse 65
8032 Zürich
Switzerland
Tel +41 44 456 60 00
Fax +41 44 456 60 01
info@thedoldergrand.com
www.thedoldergrand.com

Dolder Waldhaus

Kurhausstrasse 20
8032 Zürich
Switzerland
Tel +41 44 269 10 00
Fax +41 44 269 10 01
info@dolderwaldhaus.ch
www.dolderwaldhaus.ch

Dolder Sports

Adlisbergstrasse 36
8044 Zürich
Switzerland
Tel +41 44 267 70 80
Fax +41 44 267 70 81
info@doldersports.com
www.doldersports.com