

HOTEL TERRASSE AM SEE



KAPITALERHÖHUNG
Ihre Investition,
unser gemeinsamer Weg
in die Zukunft

Das Hotel Terrasse am See in Vitznau konnte der Spekulation entzogen werden und wird auch in Zukunft als historisches Hotel betrieben. So ist es im Grundbuch festgeschrieben. Das sind sehr gute Nachrichten.

Um das architektonische Juwel getreu seiner historischen Bedeutung in die Zukunft zu führen, braucht es nun zielgerichtete Investitionen. Die Sanierungsmassnahmen werden das Haus näher an den Originalzustand bringen und eine nachhaltigere Bewirtschaftung ermöglichen.

Für die Ertüchtigung des denkmalgeschützten Hauses wird die Hotel Terrasse AG, die langfristig ausgerichtete Betreiberin des Hotels, eine Aktienkapitalerhöhung von maximal 4,2 Millionen CHF durchführen. Diese Massnahme bietet Impact-orientierten Investorinnen und Investoren die einmalige Gelegenheit, nicht nur zur Erhaltung eines kulturhistorischen Denkmals beizutragen, sondern auch Teil eines einzigartigen Projekts zu werden.

WERDEN SIE TEIL EINER EINZIGARTIGEN HOTELGESCHICHTE!

Kontakt

Florine Sommerhalder

Geschäftsführerin

zukunft@hotel-terrasse.ch

+41 41 397 10 33

Hotel Terrasse AG

Bahnhofstrasse 2

CH-6354 Vitznau



KULTURELLES ERBE BEWAHREN

Das Hotel Terrasse am See ist ein einzigartiger Zeitzeuge der eindrucksvollen Schweizer Tourismus- und Architekturgeschichte. Entstanden ist das Hotel 1873, als die Rigibahn-Gesellschaft ihre eigene Pension gleich bei der Talstation in Vitznau realisierte. Das damals Hotel-Pension Rigibahn getaufte Haus wurde im Stil des Späthistorismus gebaut. 1901 wurde der Bau um ein Geschoss und einen Eckturm erweitert, Balkone wurden angebaut und Fensterformen modernisiert. Mit dem Anbau des in den See ragenden Rondellsaals 1929 zählt das Hotel zu den bedeutendsten Beispielen des Neuen Bauens in der Innerschweiz.

Historische Hotelbetriebe wie das Hotel Terrasse am See werden leider allzu oft zu Spekulationsobjekten, da die Instandhaltung der denkmalgeschützten Häuser besonders kostspielig ist.

Beim Hotel Terrasse am See in Vitznau konnte dies dank Partnern wie der Stiftung Edith Maryon, die das Land des Hotels übernommen und das Gebäude der Hotel Terrasse AG im Baurecht abgegeben hat, erfolgreich verhindert werden. Im Grundbuch ist nun festgeschrieben, dass das Hotel Terrasse am See als historisches Hotel weiterbetrieben wird.

Erst mit der abgeschlossenen Sanierung wird es aber möglich sein, das Hotel langfristig selbsttragend zu betreiben und damit als Kulturgut der Schweizer Tourismusgeschichte für eine breite Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Um dieses Modellprojekt zu realisieren, braucht die Hotel Terrasse AG als Betreiberin neue Aktionärinnen und Aktionäre, die in die Zukunft dieses einzigartigen Hauses investieren und Teil der bedeutenden Hotelgeschichte des Hotels Terrasse am See werden möchten.

Weitere Informationen über die Bedeutung des Hotels Terrasse am See und des Sanierungsprojekts finden Sie im Dossier «Erhaltung eines kulturhistorischen Denkmals».



Die Investitionen

RONDELL

Charakteristisch für das Terrasse ist das einzigartige Rondell, das um 1930 angebaut wurde und einen wunderbaren Blick auf den See eröffnet. Mit viel Liebe zum Detail wird im Rahmen der Sanierung der ursprüngliche Charakter dieser Architekturperle wiederhergestellt. Zukünftig kann das Rondell dank einer besseren Isolierung ganzjährig genutzt werden.

Kostenanteil ca. CHF 560'000



Rondell mit Originalmöblierung (1930)



Rondell mit Frühstücksbuffet (2024)



Visualisierung des Rondells nach der Sanierung
(Christ & Gantenbein Architekten, Basel)

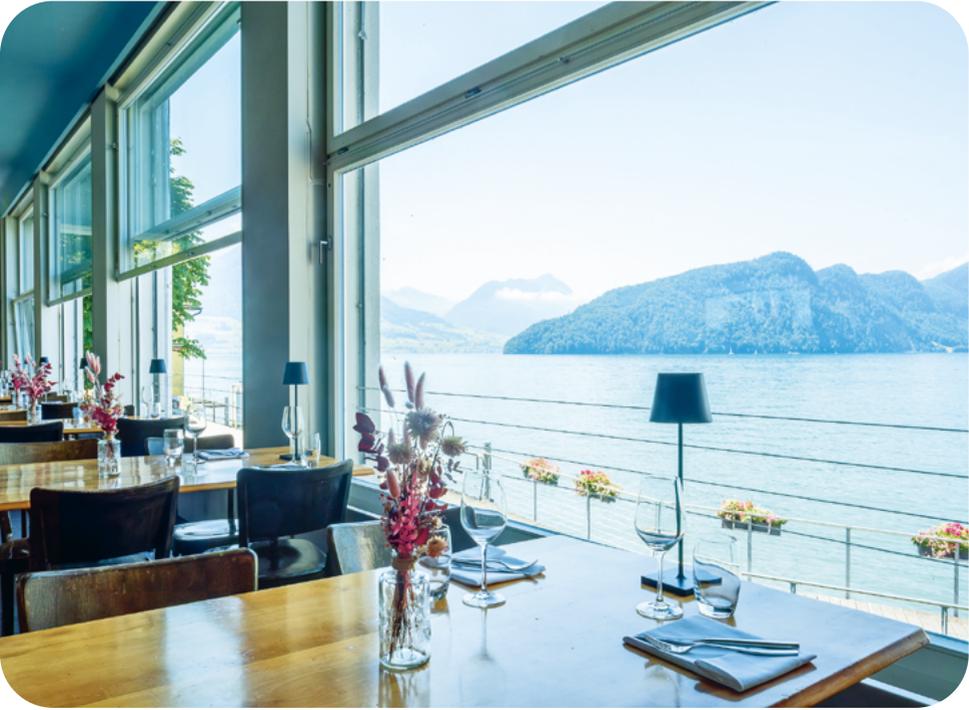
SEERESTAURANT

Das Seerestaurant des Hotels wird nach historischem Vorbild erneuert und besticht zukünftig durch seine charmante Einfachheit, zu welcher die renovierten historischen Möbel von Designer Max Häfeli ideal passen. Als prägendes Raumelement wird ein grosses Buffet mit dahinterliegender Bar geschaffen.

Kostenanteil ca. CHF 270'000



Restaurant mit Originalmöblierung (1930)



Restaurant mit Aussicht auf den Vierwaldstättersee (2024)

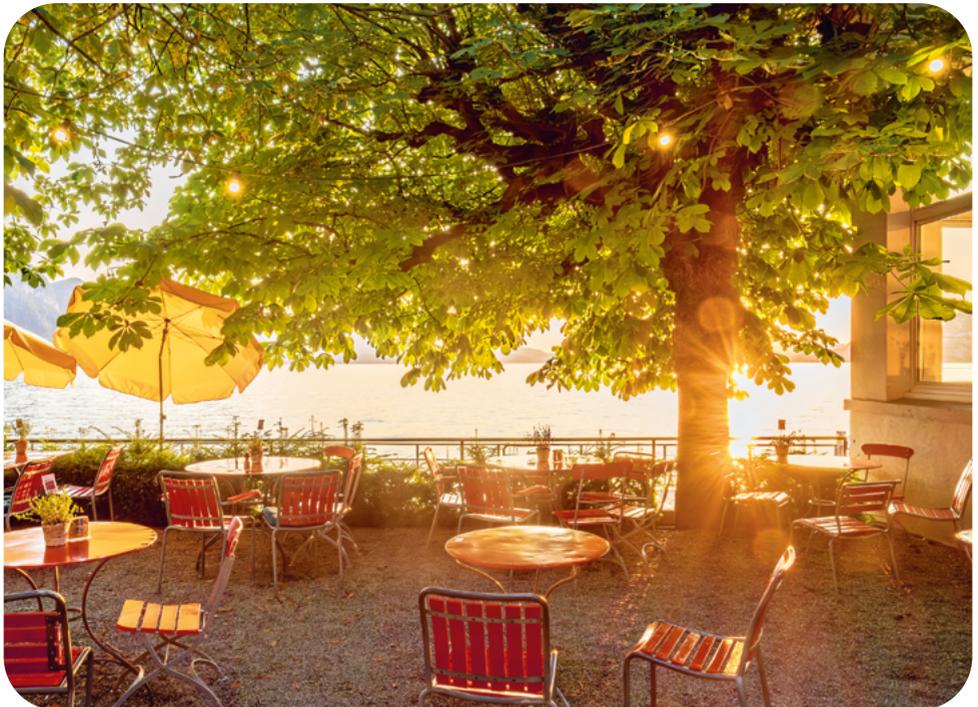


Visualisierung der neuen Bar und des Restaurants (Christ & Gantenbein Architekten, Basel)

AUSSENGASTRONOMIE

Der Garten des Hotels Terrasse mit den wunderschönen Kastanienbäumen und der gedeckten Veranda ist höchst attraktiv und kann bei jedem Wetter genutzt werden. Die Veranda wird im Rahmen der Erneuerung des Hauses renoviert, das gastronomische Angebot wird erweitert. Mit der geplanten Aussenküche und einer zusätzlichen Lounge direkt am See wird die See- und Bergkulisse noch besser erlebbar sein.

Kostenanteil ca. CHF 240'000



Terrasse bei Sonnenuntergang (2024)

KÜCHE

Die Voraussetzung für die Entwicklung von Restaurant und Aussengastronomie wird durch die Erneuerung der Infrastruktur im Untergeschoss des Hotels geschaffen. Hier entsteht die neue Hotelküche, von welcher das Rondell, das Seerestaurant und die Aussengastronomie beliefert werden.

Kostenanteil ca. CHF 1'515'000

LÜFTUNG & KÄLTE

Die neue Küche erhält eine energetisch effiziente Kühlung. Zudem wird die Lüftung entsprechend der baulichen Vorgaben übers Dach geführt, was sorgfältig geplante Anpassungen auf allen Stockwerken des historischen Hauses erfordert.

Kostenanteil ca. CHF 830'000

HEIZUNG

Seit 2015 wird das Hotel Terrasse mit Pelletts beheizt. Diese effiziente und sinnvolle Lösung wird beibehalten. Es braucht aber eine neue Verteilung der Wärme in den sanierten Räumen, die effizient und langlebig ist.

Kostenanteil ca. CHF 165'000

SANITÄRANLAGEN

Im Rahmen der Sanierung werden die in die Jahre gekommenen Toiletten im Restaurant komplett erneuert. Zudem werden die alten Steigleitungen ins 1. Obergeschoss ersetzt.

Kostenanteil ca. CHF 430'000

ÜBRIGE RÄUME

Die Sanierung betrifft auch Nebenräume wie Treppen, Gänge und die Bibliothek, wo punktuelle Verbesserungen und Brandschutzmassnahmen umgesetzt werden.

Kostenanteil ca. CHF 190'000

KOSTENÜBERSICHT

Bereich	Kostenanteil ca. in CHF
Rondell	560'000
Seerestaurant	270'000
Aussengastronomie	240'000
Küche	1'515'000
Lüftung und Kälte	830'000
Heizung	165'000
Sanitäranlagen	430'000
Übrige Räume	190'000
Total	4'200'000

Finanzierungsplan siehe S. 26

PLANERFOLGSRECHNUNG in Tsd. CHF

	2024 Betrieb nach Budget mit alter Infrastruktur, Saison	2025 optimierter Betrieb nach Budget mit alter Infra- struktur, Saison	2026 Betrieb nach Sanierung mit 9 Monaten Öffnungszeit	2027 erstes Vollbetriebs- jahr nach Sanierung	2028 konsolidierter Betrieb nach Sanierung
Ertrag F&B	450 51%	650 54%	950 59%	1'300 64%	1'600 67%
Ertrag Room inkl. Div	430 49%	550 46%	650 41%	720 36%	800 33%
Total Ertrag	880 100%	1'200 100%	1'600 100%	2'020 100%	2'400 100%
Aufwand F&B	150 33%	195 30%	285 30%	364 28%	448 28%
Aufwand Room	44 10%	55 10%	65 10%	72 10%	80 10%
Total Dir. Betriebsaufwand	194 22%	250 21%	350 22%	436 22%	528 22%
Mitarbeiteraufwand	290 33%	456 38%	608 38%	768 38%	912 38%
Übriger Mitarbeiteraufwand	53 6%	24 2%	32 2%	40 2%	48 2%
Total MA-Aufwand	343 39%	480 40%	640 40%	808 40%	960 40%
Brutto Betriebserfolg (GOI)	343 39%	470 39%	610 38%	776 38%	912 38%
GL u. Übriger Betriebsaufwand	114 13%	144 12%	176 11%	182 9%	192 8%
Energie und Marketing	45 5%	72 6%	96 6%	121 6%	144 6%
Unterhalt und Ersatz	44 5%	60 5%	80 5%	101 5%	120 5%
GOP	140 15.9%	194 16.2%	258 16.1%	372 18.4%	456 19%
Baurechtszins	50 6%	50 4%	50 3%	50 2%	50 2%
Liegenschaftsunterhalt	35 4%	35 3%	35 2%	55 3%	70 3%
Finanzaufwand/Steuern	55	55	90	90	90
Cash flow	-0 0%	54 5%	83 5%	177 9%	246 10%
Abschreibungen	50 6%	50 4%	150 9%	150 7%	150 6%
Ergebnis	-50 -6%	4 0%	-67 -4%	27 1%	96 4%

Die Planerfolgsrechnung macht deutlich, dass die Investitionen die Grundlagen für den Betrieb entscheidend verbessern. Dank einfacheren Abläufen, neuen Angeboten sowie dem nun möglichen Ganzjahres-Vollbetrieb erhält das Hotel eine nachhaltige wirtschaftliche Basis und kann einen Teil der Investitionen aus dem Betrieb refinanzieren.

KAPITALERHÖHUNG 2024/2025

Die Hotel Terrasse AG, die Betreibergesellschaft des Hotels, führt zur Finanzierung der zukunftsichernden Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten eine Aktienkapitalerhöhung um maximal CHF 1'400'000 durch (Ausgabe von maximal 1'400 Aktien zu nominal CHF 1'000 zu einem Ausgabepreis von je CHF 3'000, womit der Gesellschaft max. CHF 4'200'000 zufließen). Der Verwaltungsrat lädt Sie aus diesem Grund ein, Aktien der Hotel Terrasse AG zu zeichnen und dadurch die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft zu stärken.

Die Informationen zur Kapitalerhöhung finden Sie in dieser Informationsbroschüre.

DIE HOTEL TERRASSE AG

Die Hotel Terrasse AG wurde 2003 mit Sitz in Vitznau gegründet. Sie hat folgende Zweckbestimmung:

- Die Gesellschaft bezweckt den Betrieb des historischen Hotels Terrasse am See mit den dazu gehörenden Nebenbetrieben.
- Die Gesellschaft kann im Übrigen alle Geschäfte tätigen, die geeignet sind, die Entwicklung des Unternehmens und die Erreichung des Gesellschaftszweckes zu fördern.

DER VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat setzt sich gemäss den künftigen Statuten aus einem oder mehreren Mitgliedern zusammen, die von der Generalversammlung auf die Dauer von einem Jahr gewählt werden und wieder wählbar sind. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst.

Dem Verwaltungsrat gehören zurzeit folgende Personen an:

- Andreas Miescher, wohnhaft in Basel aus Basel und Burgdorf
- Franz-Xaver Leonhardt, wohnhaft in Basel aus Basel und Gerzensee

Eine Erweiterung mit lokal verankerten Personen wird stattfinden.

KAPITALVERHÄLTNISSE

Die Hotel Terrasse AG gehört heute zu 100% der Historic Hotel AG, die 2020 vom Gönnerverein Friends of Swiss Historic Hotels (www.living-history.ch) gegründet wurde mit der Zielsetzung, historische Hotels der Spekulation zu entziehen und sie als kulturelle Zeitzeugen zu erhalten. Das Aktienkapital der Hotel Terrasse AG beträgt heute CHF 800'000, eingeteilt in 800 voll liberierte Namenaktien zu nominal CHF 1'000. 400 dieser Aktien werden in 2'000 Stimmrechtsaktien zu CHF 200 nominal gesplittet.

Die Ausgabe von Stimmrechtsaktien zuhanden der Historic Hotel AG gewährleistet, dass das Hotel Terrasse auch in Zukunft als historisches Hotel weitergeführt wird, und schliesst aus, dass aus dem Hotel Terrasse aufgrund einer Mehrheitsbeteiligung ein Spekulationsobjekt werden kann. Zu diesem Zweck verfügt die Historic Hotel AG nach der Kapitalerhöhung dank der Stimmrechtsaktien auf jeden Fall über die Stimmenmehrheit.

Die Übertragbarkeit der Aktien ist nach Massgaben der Statuten beschränkt (Vinkulierung). Sie bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrates (Art. 4 der Statuten). Demnach hat der Verwaltungsrat das Recht, die Zustimmung zur Übertragung von Aktien zu verweigern, wenn (1) die Erwerberin/der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass sie/er die Aktien auf eigenen Namen und eigene Rechnung erwirbt; (2) wenn die Erwerberin/der Erwerber direkt oder indirekt in einem Konkurrenzverhältnis zur Gesellschaft steht; (3) wenn die Erwerberin/der Erwerberin dadurch direkt oder zusammen mit verbundenen Personen mehr als 20% aller Stammaktien hält; und, ohne Angabe von Gründen, wenn die Gesellschaft dem Veräusserer anbietet, die Aktien auf eigene Rechnung, für Rechnung anderer Aktionäre oder für Rechnung Dritter zum wirklichen Wert zu übernehmen.

DIVIDENDENPOLITIK

Es liegt in der Kompetenz der Generalversammlung, über Dividenden zu beschliessen. Deren Ausrichtung ist statutarisch nicht beschränkt. Angesichts des bestehenden Sanierungs-, Restaurierungs- und Investitionsbedarfs an der Liegenschaft und der notwendigen betrieblichen Weiterentwicklung wird es voraussichtlich einige Jahre dauern, bis der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Dividendenausschüttung beantragen kann. Es ist aber das erklärte Ziel, mittelfristig pro Jahr eine Dividende von mindestens 2% auf dem Nominalwert der Aktien auszuschütten.

VORRESERVATIONSRECHT RONDELL

Als Aktionärin oder Aktionär erhalten Sie das Recht, dass Ihre Reservationswünsche für die Belegung unseres Bijous – dem Rondell – für Anlässe und Veranstaltungen bis zu einem bestimmten Zeitpunkt vor jenen der übrigen Interessierten berücksichtigt werden. Erfahrungsgemäss besteht insbesondere in der Sommerzeit (Hochzeiten) eine grosse Nachfrage nach dem Rondell. Im Falle einer Überbelegung gilt die höhere Anzahl Aktien der betreffenden Aktionärinnen und Aktionäre. Die Details werden in einem separaten Reglement geregelt.

JAHRESRECHNUNG

2022/2023

Das Geschäftsjahr 2023 war stark von der operativen Übergabe an die neuen Eigentümer und die neue Direktion geprägt. Zwar konnte der Nettoerlös nahezu auf Vorjahresniveau gehalten werden, doch der tägliche Betrieb offenbarte bereits die Herausforderungen der veralteten Infrastruktur – insbesondere der Küche. Zudem zeigte sich die hohe Abhängigkeit vom Wetter (Tagestourismus), sowie die Tatsache, dass das Rondell den heutigen energetischen und gestalterischen Anforderungen nicht mehr entspricht. Dies erschwerte es, dieses schlummernde Bijou für Anlässe und Veranstaltungen zu vermieten. Gleichzeitig brachte der Wechsel in der Direktion leider nicht die erhofften Impulse für eine erfolgreiche Neuausrichtung und es unterblieb so eine präzise Kosten-Ertrags-Planung. Aus all diesen Gründen resultierte ein schmerzhafter Verlust, der zwar durch Rücklagen ausgeglichen werden konnte, aber nicht noch einmal auftreten darf.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung zogen aus diesen Erkenntnissen die notwendigen Schlüsse und trieben das Bauprojekt weiter voran, das für die Nutzung des grossen Potenzials dieses Hauses von entscheidender Bedeutung ist. Gleichzeitig wurde für das Geschäftsjahr 2024 eine neue Direktion eingesetzt. Beide Massnahmen zeigen bereits erste Erfolge. Das Baugesuch, das die Grundlage für diese Aktienzeichnung darstellt, konnte eingereicht werden, und die neue Direktion wird in diesem Jahr zu einem deutlich besseren Ergebnis einen wichtigen Beitrag leisten.

Verwaltungsrat Hotel Terrasse AG

Bilanz	31.12.23 CHF	31.12.22 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	41'866.24	51'585.59
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9'785.30	276'633.00
• Gegenüber Dritten	9'785.30	15'388.60
• Gegenüber ESTV (MWST)	0.00	1'594.40
• Treuhandkonto Landverkauf	0.00	259'650.00
Warenvorräte	20'151.77	17'824.65
Aktive Rechnungsabgrenzung	155'258.84	161'126.90
TOTAL Umlaufvermögen	227'062.15	507'170.14
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	1'418'189.85	1'440'054.25
• Mietzinskaution	807.50	807.50
• Darlehen Stiftung Edith Maryon	1'417'382.35	1'439'246.75
Sachanlagen	1'891'350.00	1'869'700.00
• Maschinen und Apparate	9'750.00	4'000.00
• Mobiliar und Einrichtung	49'200.00	51'400.00
• Fahrzeuge	0.00	300.00
• Gebäude	1'832'400.00	1'814'000.00
TOTAL Anlagevermögen	3'309'539.85	3'309'754.25
TOTAL AKTIVEN	3'536'602.00	3'816'924.39

Bilanz	31.12.23 CHF	31.12.22 CHF
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	336'099.54	58'754.57
• Gegenüber Dritten	336'099.54	58'754.57
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	130'159.17	199'632.10
• Gegenüber Vorsorgeeinrichtung	16'048.20	7'586.70
• Gegenüber MWST	1'769.57	48'910.00
• Darlehen Historic Hotel AG	100'000.00	0.00
• übrige	12'341.40	143'135.40
Passive Rechnungsabgrenzungen	73'244.80	232'657.60
Total kurzfristiges Fremdkapital	539'503.51	491'044.27
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'350'000.00	1'380'530.15
• Hypothek	950'000.00	950'000.00
• Gegenüber Dritten	400'000.00	412'390.15
• Rückstellung Grossreparaturen	0.00	18'140.00
Total langfristiges Fremdkapital	1'350'000.00	1'380'530.15
TOTAL FREMDKAPITAL	1'889'503.51	1'871'574.42
Eigenkapital		
Aktienkapital	800'000.00	800'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	80'000.00	30'000.00
Bilanzgewinn	767'098.49	1'115'349.97
• Vortrag	1'065'349.97	185'999.52
• Jahresergebnis	-298'251.48	929'350.45
TOTAL EIGENKAPITAL	1'647'098.49	1'945'349.97
TOTAL PASSIVEN	3'536'602.00	3'816'924.39

Erfolgsrechnung	31.12.23 CHF	31.12.22 CHF
Dienstleistungsertrag	1'235'108.93	1'295'122.40
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'235'108.93	1'295'122.40
Direkter Betriebsaufwand	-287'678.58	-198'742.65
Personalaufwand	-807'341.52	-894'989.40
Mietaufwand	-19'275.06	-9'675.00
Energie und Entsorgung	-73'544.58	-45'244.31
Unterhalt und Reparaturen	-23'777.57	-34'914.41
Marketing- und Werbeaufwand	-4'190.56	-16'413.50
Versicherungen	-9'766.70	-5'618.90
Verwaltungsaufwand	-189'443.36	-25'640.22
Sonstige Aufwände	-2'028.97	-9'076.50
Total Aufwände	-1'417'046.90	-1'240'314.89
Betriebliches Ergebnis (EBITDA)	-181'937.97	54'807.51
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-7'780.41	-75'438.79
Betriebliches Ergebnis vor Finanzanlagen und Steuern (EBIT)	-189'718.38	-20'631.28
Finanzerfolg	2'935.77	-27'367.72
Ordentliches Ergebnis vor Steuern	-186'782.61	-47'999.00
Erfolg Liegenschaft	-107'571.78	-301'276.05
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag, Aufwand	-397.09	1'411'526.30
Ordentliches Ergebnis vor Steuern	-294'751.48	1'062'251.25
Direkte Steuern	-3'500.00	-132'900.80
Jahresergebnis	-298'251.48	929'350.45

Anhang

Allgemeine Angaben, angewandte Rechnungsgrundsätze

Die Hotel Terrasse AG ist eine Aktiengesellschaft und hat Ihren Sitz in 6354 Vitznau, Kanton Luzern.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis Art. 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

In der Jahresrechnung werden die nachfolgenden wesentlichen Grundsätze angewendet:

Warenvorräte:

Die Vorräte sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, höchstens aber zum tieferen Netto-Marktwert bewertet. Die steuerlich zulässige Pauschalwertberichtigung wurde nicht vorgenommen.

Sachanlagen:

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten abzüglich allfälliger Abschreibungen und Wertberichtigungen.

Angaben mit Erläuterungen zu Positionen in der Bilanz	31.12.23 CHF	31.12.22 CHF
Aktiven		
Keine Erläuterungen	0.00	0.00
Passiven		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtung	16'048.20	7'586.70
Erfolgsrechnung		
Erfolg Liegenschaft		
Mieteinnahmen	15'483.13	18'384.50
Hypothekarzinsen	-25'493.30	-12'845.05
Versicherung, Unterhalt, Gebühren	-10'277.95	-205'884.50
Baurechtszins Bodengrundstück	-50'000.00	-25'000.00
Abschreibung	-37'283.66	-75'931.45
Total	-107'571.78	-301'276.50
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag, Aufwand		
Ertrag, Rückerstattung Verwaltungskosten ÖKK 2022 und Verkauf E-Bikes	1'353.76	0.00
Aufwand, Denkmalpflege, Beitrag Lukarne 4. OG	-1'750.85	-1750.85
Sonstige Angaben		
Leasingverpflichtungen	0.00	0.00
Nicht bilanzierte Mietverbindlichkeiten exkl. MWST mit Restlaufzeit > 1 Jahr	13'927.50	19'498.50
Gesamtbetrag zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	1'832'400.00	1'814'000.00
Nettoauflösung stille Reserven	0.00	0.00
Eventualverpflichtungen	0.00	0.00
Anzahl Vollzeitstellen	<10	<10

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag per 31.12.2023 und bis zur Erstellung der Jahresrechnung 2023 sind keine Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. Dezember 2023

Der Gesellschafterversammlung stehen zur Verfügung:	31.12.23 CHF	31.12.22 CHF
---	-----------------	-----------------

Vortrag aus dem Vorjahr	1'065'349.97	185'999.52
-------------------------	--------------	------------

Jahresergebnis	-298'251.48	929'350.45
----------------	-------------	------------

Bilanzgewinn	767'098.49	1'115'349.97
---------------------	-------------------	---------------------

Die Gesellschafter beantragen der Gesellschafterversammlung,
den Bilanzenerfolg per 31. Dezember 2023 wie folgt zu verwenden:

Ordentliche Einlage gesetzliche Gewinnreserven (5% des Jahresgewinnes – Art. 671, Ziff. 1. OR)	-	50'000.00
---	---	-----------

Vortrag auf neue Rechnung	767'098.49	1'065'349.97
---------------------------	------------	--------------

Total	767'098.49	1'115'349.97
--------------	-------------------	---------------------



SCHILLER



DIE KAPITALERHÖHUNG

Mit der bevorstehenden Kapitalerhöhung soll das Hotel Terrasse in Vitznau als historisches Hotel in die Zukunft geführt und es soll verhindert werden, dass ein weiteres Hotel am Vierwaldstättersee zum Spekulationsobjekt wird und dadurch wertvolle architektonische Substanz und Schweizer Hoteltradition verloren gehen.

Dank der Investitionen in Gebäude und Betrieb wird es möglich sein, das Hotel selbsttragend zu betreiben. So bleibt das Hotel als Kulturgut der Schweizer Tourismusgeschichte für eine breite Öffentlichkeit langfristig zugänglich. Detailliertere Informationen zum Bauprojekt können im Dossier «Erhaltung eines kulturhistorischen Denkmals» eingesehen werden. Zur Finanzierung dieses Vorhabens und zum Erhalt des Hotels Terrasse in Vitznau suchen wir Private und Unternehmen, die an einem Impact-Investment mit nachhaltiger Wirkung interessiert sind.

GENEHMIGUNG DER KAPTALERHÖHUNG

Am 17. Juni 2024 hat der Verwaltungsrat der Hotel Terrasse AG beschlossen, eine Aktienkapitalerhöhung vorzubereiten, mit der der Gesellschaft bis zu CHF 4'200'000 zufließen und die Zeichnung der neu auszugebenden Aktien zu lancieren. Ziel ist es, bis zum 28. Februar 2025 durch Aktienzeichnungen, Bankdarlehen sowie durch Stiftungsbeiträge und Spenden über ein Investitionskapital zu verfügen, das die vorgesehenen Sanierungs-, Restaurierungs- und Investitionsaufwendungen vollständig deckt. Gemäss Kostenvoranschlag der beauftragten Architekturbüros Christ & Gantenbein, Basel, und Steiner Architektur, Brunnen, werden hierfür rund CHF 4 Mio. benötigt.

Der Finanzierungsplan sieht vor, einen Teil der Baukosten über Bankdarlehen und die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit SGH (Ziel: CHF 1 Mio), Stiftungsgelder und Spenden (Ziel: CHF 0.5 Mio), sowie aus Mitteln der Denkmalpflege (Ziel: CHF 0.2 Mio) zu decken, was den Gesamtbedarf an neuem Aktienkapital reduzieren würde. Die Hotel Terrasse AG wird das Sanierungsprojekt definitiv umsetzen, wenn ihr durch die Kapitalerhöhung mindestens CHF 2.5 Mio, entsprechend 834 Namenaktien zu einem Ausgabepreis von je CHF 3'000, zufließen und der Finanzierungsplan eingehalten wird. Der Ausgabepreis liegt leicht unter dem Kaufpreis von CHF 3'262.50, welchen die Historic Hotel AG bei der Übernahme der Hotel Terrasse AG pro Namenaktie bezahlt hat. Der Aufpreis (Agio) pro Stammaktie beträgt somit CHF 2'000 und bildet den Substanzwert des Hotels ab.

Werden mehr Aktien gezeichnet, wird weniger Fremdkapital benötigt und die Gesellschaft verfügt über zusätzliche Eigenmittel, was deren Stabilität und Flexibilität erhöhen und die weitere Entwicklung zusätzlich begünstigen würde.

FINANZIERUNGSPLAN

Finanzierungsplan

Stiftungen / Privatspenden	0.5 Millionen CHF
Bankfinanzierung / SGH	1 Millionen CHF
Aktienzeichnung	2.5 Millionen CHF
Denkmalpflege (Bund, Kanton)	0.2 Millionen CHF
Total Finanzierung	4.2 Millionen CHF

Ist die Kapitalbeschaffung erfolgreich, wird von der Generalversammlung der Hotel Terrasse AG die Kapitalerhöhung formell beschlossen und die neuen Aktien werden ausgegeben. Die Aktienkapitalerhöhung wird aber nur beschlossen, wenn damit, zusammen mit den sonstigen Mitteln, die Umsetzung des Sanierungsprojektes gesichert ist. Sollte dies wider Erwarten bis am 28. Februar 2025 nicht möglich sein, so wird das gezeichnete und einbezahlte Aktienkapital vollständig zurückbezahlt.

Die Aktien sind bis spätestens am 28. Februar 2025 zu zeichnen. Ebenfalls bis am 28. Februar 2025 muss der gezeichnete Betrag auf dem Kapitaleinzahlungskonto eingegangen sein.

Für die Durchführung der Kapitalerhöhung werden folgende Beschlüsse formell der Generalversammlung der Hotel Terrasse AG vorgelegt:
Das Aktienkapital wird von bisher CHF 800'000, eingeteilt in 2000 voll liberierte Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu nominal CHF 200 und 400 voll liberierte Namenaktien (Stammaktien) zu nominal CHF 1000, um maximal CHF 1'400'000 auf maximal CHF 2'200'000 erhöht und zwar durch Ausgabe von maximal 1'400 Namenaktien zu nominal CHF 1000 (Stammaktien).

Der Ausgabepreis pro Stammaktie beträgt CHF 3'000.
Die bisherige Alleinaktionärin verzichtet auf ihr Bezugsrecht.
Die neu auszugebenden Aktien sind bar zu liberieren.

Die Eidgenössische Emissionsabgabe wird von der Gesellschaft getragen.

Die neu auszugebenden Aktien sind ab dem Geschäftsjahr 2025 dividendenberechtigt.

WIE ZEICHNE ICH AKTIEN?

Zeichnungsschein

Wenn Sie sich an der Kapitalerhöhung der Hotel Terrasse AG beteiligen wollen, füllen Sie bitte den Zeichnungsschein aus. Die Zeichnungsfrist endet am 28. Februar 2025. Senden Sie den ausgefüllten und handschriftlich unterzeichneten Zeichnungsschein bitte möglichst bald digital per Scan an zukunft@hotel-terrasse.ch oder per Post an: Hotel Terrasse AG, Bahnhofstrasse 2, 6354 Vitznau.



tinyurl.com/299lvza2

Einzahlung

Der gezeichnete Betrag ist ebenfalls bis spätestens am 28. Februar 2025 auf folgendes Kapitaleinzahlungskonto zu überweisen.

Bankangaben:

Luzerner Kantonalbank, 6002 Luzern

IBAN: CH75 0077 8224 4187 8200 1

SWIFT-Code: LUKBCH2260A

Bank-Clearing-Nr. 00778

lautend auf Hotel Terrasse AG, CH-6354 Vitznau

Nach Abschluss der Kapitalerhöhung und deren Eintrag im Handelsregister werden wir Ihnen die Eintragungsbestätigung über Ihre Aktientitel zustellen. Gleichzeitig werden wir Sie transparent über den Verlauf des Bauprojekts informieren und Sie zur ersten Generalversammlung im 2025 in Vitznau einladen.

Hotel Terrasse AG

Vitznau, im September 2024

Für den Verwaltungsrat:

Andreas Miescher

Franz-Xaver Leonhardt

Hotel Terrasse am See
Bahnhofstrasse 2
CH-6354 Vitznau

September 2024

