



# JAHRESBERICHT 2016/2017 UND EINLADUNG

zur **39.** ordentlichen  
**Generalversammlung**  
der **Corporaziun Ucliva**

**Samstag, 5. Mai 2018, 14.15 Uhr**

Im Hotel Ucliva, Seminarraum Uclivetta  
Waltensburg/Vuorz

Die 40. Generalversammlung ist auf den  
18. Mai 2019 geplant.



ucliva

**Hotel Ucliva** | CH-7158 Waltensburg/Vuorz  
Tel. 081 941 22 42  
info@ucliva.ch, www.ucliva.ch

**Corporaziun Ucliva** | Sekreteriat Antonia Alig  
Sur Baselgia 22, 7156 Pigniu  
antonia.alig@outlook.com

# Es passieren noch Wunder

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Dass wir Euch hier termingerecht den Geschäftsbericht 2016/2017 zustellen und darin über ein einigermaßen normales Hoteljahr berichten können, ist als ein Wunder zu bezeichnen. Noch vor einem Jahr stand das Ucliva am Rand einer Insolvenz und war der weitere Betrieb in keiner Weise gesichert. Zwei Hauptfaktoren haben dieses Wunder möglich gemacht.

Erstens sind zahlreiche Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf die verschiedenen Hilferufe eingegangen. Sie haben mit Spenden im Gesamtbetrag von 75 400 Franken dazu beigetragen, dass wir den Betrieb im Winter 2016/2017 noch aufrecht erhalten und den dringendsten Verbindlichkeiten nachkommen konnten. Mit der Zeichnung von Anteilscheinkapital in der Höhe von 48 600 Franken konnte unsere dünne Eigenkapitaldecke ausserdem leicht gestärkt werden. Aktionen wie die direkte Übernahme der Kosten für die Sanierung der Einlieger-(Pächter-) Wohnung im 3. Stock oder das Aufkommen für Beratungs- und andere Unkosten runden das positive Bild ab. Für diese beträchtliche finanzielle Hilfe haben wir hier ein grosses Dankeschön anzubringen.

Zweitens konnte das wichtigste Ergebnis der Arbeiten des an der a.o. GV vom 21.1.2017 gebildeten Rettungsteams wider Erwarten sehr rasch umgesetzt und das Hotel auf Juni 2017 an Frau Ursula Wilhelm verpachtet werden. Das erste Halbjahr und wohl auch der laufende Winter bedeuteten einen harten Einstieg, litt doch der Betrieb unter der angedrohten Geschäftsaufgabe und an einem Hotelbuchungsbestand bei nahezu null. Ein Betriebsunterbruch (also etwa die Schliessung während des Sommers 2017) hätte uns bzw. den Betrieb aber noch viel weiter zurückgeworfen.

Ursula Wilhelm verdient hier ein riesiges Kompliment für ihre Bereitschaft, das Hotel in so kurzer Zeit zu übernehmen und dieses wieder auf die Erfolgsspur zu bringen. Ihr Geheimnis: Sie zeigt ein phantastisches Engagement, ist in ihrer Funktion als Gastgeberin fast rund um die Uhr ansprechbar und hat eine hohe Hotelfach-Kompetenz. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand – wir sind gegenseitig vollständig aufeinander angewiesen! – funktioniert klaglos. Für all das danken wir Ursula an dieser Stelle sehr herzlich.

Auch der von Grund auf erneuerte Vorstand hat seine Arbeit mit viel Elan aufgenommen. Mit der neuen Rollenteilung ist die Genossenschaft von den betriebstechnischen Fragen entlastet und hat sich «nun» noch um die Liegenschaft zu kümmern. Diese ist auf den Hotelbetrieb ausgelegt und lebt von diesem, sodass die Trennung nicht vollständig sein kann. Die Strategie und allfällige Neupositionierung des Betriebes müssen gemeinsam angegangen werden. Stärker als bisher gefordert ist der Vorstand mit dem Management der Genossenschaft, da die bisher beim Hotel angesiedelte Verwaltung nun in eigener Regie zu bewältigen ist.

## **Wer nicht an Wunder glaubt, ist kein Realist.**

*(Johannes Mario Simmel)*

Es ist leider nicht so, dass wir nun definitiv über den Berg sind und sich die Sachen von alleine richten. Der Vorstand arbeitet intensiv, erwartet aber bitte von ihm keine Wunder!

Unsere Kreditgeber (und auch die Revisionsstelle) weisen unverändert auf zu geringe Abschreibungen hin. Die Liegenschaft ist deutlich höher als zu ihrem Ertragswert bilanziert. In der Form eines Amortisationsverzichtes für ein Jahr haben uns die GKB und die SGH eine Verschnaufpause gewährt, dies allerdings mit der Auflage, bis im Sommer ein schlüssiges Konzept für die langfristig wirtschaftliche Weiterführung des Betriebes vorzulegen.

Wir stellen bei allen Gesprächen fest, dass das Ucliva aus seinen Pionierzeiten einen überdurchschnittlichen Bekanntheitsgrad besitzt. Die Immobilie befindet sich in ansprechendem Zustand. Das bietet gute Voraussetzungen, daran müssen wir anknüpfen. Es sind aber weitere Wunder nötig.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, diesen Wundern müssen wir gemeinsam nachhelfen. Wir vermitteln dazu in diesem Bericht ein paar Ideen, der Phantasie sind aber keine Grenzen gesetzt. Unsere Genossenschafter-Datei zählt über 900 Adress-Sätze. Jede Form von Wunder-Anschieben ist willkommen. Bitte haltet dem Hotel die Treue als Gäste, bitte stellt Euch auch hinter die Corporaziun und lasst weitere Wunder wahr werden. Wir sind Euch sehr dankbar dafür.

Im Namen des Vorstandes

Daniel Blumenthal, Präsident

# Traktanden GV 5. Mai 2018

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 38. ordentlichen GV vom 21. Mai 2017 (liegt auf)
3. Jahresbericht 2016/2017 des Vorstandes
4. Bilanz- und Erfolgsrechnung
5. Genehmigung der Jahresrechnung per 30. November 2017 mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Bericht der Revisionsstelle
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahl der Revisionsstelle  
Der Vorstand beantragt die Wahl der Firma treuhand-kanzlei AG, Ilanz
8. Orientierung des Vorstandes zu laufenden Projekten
9. Kulturverein Cultura Vuorz/Waltensburg
10. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern  
(einzureichen bis 28. April 2018 an: antonia.alig@outlook.com)
11. Rückblick und Vorschau Ursula Wilhelm
12. Varia

# Vorstand der Coperaziun Ucliva



von links: Antonia Alig, Beatrice Alder, Helen Issler, Daniel Blumenthal, Heinz Wiher, Peter Rapp

Daniel Blumenthal, Vella, Grossrat (CVP), Präsident

Beatrice Alder, Basel, Kommunikation

Antonia Alig, Pigniu, Aktuarin Vorstand/Genossenschaft

Helen Issler, Zürich, Register/Kontakte Genossenschaft

Peter Rapp, Basel, Finanzen/Buchhaltung

Heinz Wiher, Wädenswil, Liegenschaft/Technik

## Oh Wunder!

Beim Durchblättern dieses Jahresberichts stellt Genossenschafterin Alice\* fest, dass sie schon seit über 15 Jahren nicht mehr im Ucliva war und nicht mehr so recht weiss, wie es in Waltensburg aussieht. Sie entschliesst sich, mit Ihrem Mann ein «Schnupperwochenende» im Ucliva zu verbringen, um das Hotel wieder einmal 1:1 zu erleben.

**\* Name frei erfunden. Es könnte vielleicht auch Deiner sein. Wann warst Du letztmals im Ucliva?**

Genossenschafter Emil\* hat kürzlich ein politisches Amt aufgegeben und hat wieder mehr Zeit und Energie für Anderes. Er fühlt sich dem Ucliva verbunden und ist bereit, sich dort einzubringen. Er hat Interesse an Fragen rund um den Tourismus und verfügt über ein betriebswirtschaftliches Verständnis. Er kandidiert für den Vorstand.

**\* Name frei erfunden. Unser Vorstand ist personell schwach dotiert. Wir freuen uns über Verstärkung!**

# Geschäfte des Vorstandes

Der Vorstand hielt sechs Sitzungen ab und beschäftigte sich zur Hauptsache mit folgenden Themen:

- **Ressortverteilung**  
Neuorganisation und Verteilung der Aufgaben
- **Miet-/Pachtvertrag**  
Ergänzungen, Erfassung Inventar und Zustand des Hotels
- **Laufender Austausch mit Ursula Wilhelm / Betrieb**
- **Finanzielle Lage**  
Liquiditätsplanung. Gespräch mit den Hauptkreditgebern Graubündner Kantonalbank (GKB) und Schweiz. Gesellschaft für Hotelkredit (SGH). Erwirkung eines auf ein Jahr befristeten Amortisationsverzichtes.
- **Strategie/Neupositionierung des Hotelbetriebes**  
Die Kreditgeber GKB und SGH erwarten von der Genossenschaft ein schlüssiges Konzept zur dauerhaften Verbesserung der finanziellen Lage. In enger Zusammenarbeit mit dem Betrieb hat der Vorstand im nächsten halben Jahr eine entsprechende Strategie zu erarbeiten. Es wurden erste Gespräche geführt.

## Wundervoll!

Genossenschafter Bruno\* hat vor ein paar Jahren zwei Anteilscheine gekauft. Die finanziell kritische Lage der Genossenschaft lässt ihn nicht unberührt. Bei einer Betriebsschliessung würden seine AS ihren Wert verlieren; auch ginge der Genossenschaftsrabatt, von dem er rege Gebrauch gemacht hat, verloren. Bruno zeigt sich grosszügig und zeichnet zwei weitere AS und trägt damit zur Verbesserung der Eigenkapitalbasis der Genossenschaft bei.

\* Name frei erfunden. Vielleicht verleitet Dich unser Bericht zu ähnlichen Überlegungen.

Als umweltbewusste Genossenschafterin hat Christa\* Verständnis dafür, dass die Erneuerung der Heizung und der Solaranlage ihren Preis hat, sobald man energetisch und ökologisch etwas mehr machen will, als nur den minimalen Vorschriften entsprechend. Sie unterstützt das dringende Sanierungsvorhaben mit einer substanziellen Spende.

\* Name frei erfunden. Vielleicht gehörst Du zu Jenen, die auf unserem Dach eine Photovoltaik-Anlage vermissen. Über eine solche wagen wir wegen fehlender Mittel gar nicht erst nachzudenken ...

- **Exklusiv-Mietverträge**

Die letztjährige GV beauftragte den Vorstand, Abklärungen zu den Möglichkeiten einer exklusiven Nutzung einzelner Zimmer in Form einer Miete zu treffen (als Gegenvorschlag zur abgelehnten Variante eines Verkaufs einzelner Zimmer im Stockwerkeigentum). Die Möglichkeit einer Miete einzelner Zimmer für eine exklusive Benützung während 30 Tagen im Jahr für die Dauer von 5 oder 10 Jahren wurde konkretisiert (Details siehe Seite 14). Ein entsprechender Mustervertrag liegt vor.

- **Heizungssanierung**

Die Holzschnitzelheizung und die thermische Solaranlage sind in schlechtem Zustand, enorm störungsanfällig und wartungsintensiv. Die Heizung entspricht auch nicht mehr der Luftreinhalteverordnung. Ihr Ersatz ist vorbehältlich der Finanzierung auf Sommer 2019 angedacht. Der Vorstand hat ein Projekt für die Erneuerung in Auftrag gegeben.

## Bewundernswert!

Die Anteilscheine von Hans\* sind schon ziemlich angegraut. Hans fühlt sich nicht mehr berufen, im Ucliva mitzuwirken. Er hält aber die Form der Genossenschaft für wertvoll und findet es wichtig, dass sich jüngere Kräfte einbringen. Er überträgt die Anteilscheine seiner Tochter und animiert diese, die Kontakte zum Hotel zu reaktivieren.

\* Name frei erfunden. Der Vorstand begrüsst eine Erneuerung und Verjüngung des Genossenschaftler-Bestandes.

Karl\* war dieses Jahr etwas spät dran mit dem Buchen der Skiferien. Er fand nur noch eine eher zweitrangige Unterkunft, bei welcher er für den Transport ins Skigebiet ausserdem auf das Auto angewiesen war. Das soll ihm nächstes Jahr nicht nochmals passieren. Er bucht für sich und seine Lieben darum sehr frühzeitig die Skiferien 2019 im Ucliva.

\* Name frei erfunden. In der Hochsaison ist das Ucliva rasch ausgebucht. Die Skisaison dauert aber jeweils bis Ostern und man kann die ganze Saison mit den Skiern praktisch vor das Hotel fahren! Reserviere jetzt schon Deine nächste Winterferienwoche.

# Bilanz per 30. November 2017

	per 30.11.2017		per 30.11.2016	
	CHF	%	CHF	%
<b>Aktiven</b>				
Flüssige Mittel	0.00	0.00	11 812.06	0.57
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0.00	0.00	3 224.79	0.16
Warenvorräte	0.00	0.00	13 000.00	0.63
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6 908.75	0.36	6 713.35	0.33
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>6 908.75</b>	<b>0.36</b>	<b>34 750.20</b>	<b>1.69</b>
Mobile Sachanlagen	100 004.00	5.18	158 800.00	7.71
Immobilien Sachanlagen	1 823 360.00	94.46	1 867 360.00	90.61
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1 923 364.00</b>	<b>99.64</b>	<b>2 026 160.00</b>	<b>98.31</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>1 930 272.75</b>	<b>100.00</b>	<b>2 060 910.20</b>	<b>100.00</b>
<b>Passiven</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-11 693.65	0.61	-67 694.75	3.30
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	-45 304.26	2.35	-44 805.74	2.18
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	-13 850.00	0.72	-43 969.75	1.81
Passive Rechnungsabgrenzungen	-34 229.20	1.77	-76 865.85	3.74
<b>Total kurz- bis mittelfristiges Fremdkapital</b>	<b>-105 077.11</b>	<b>5.44</b>	<b>-233 336.09</b>	<b>11.03</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	-860 000.00	44.55	-911 000.00	44.35
Langfristige Finanzverbindl. Nahestehende	-649 546.50	33.65	-649 546.50	31.62
<b>Total langfr. Fremdkapital und Rückstellungen</b>	<b>-1 509 546.50</b>	<b>78.20</b>	<b>-1 560 546.50</b>	<b>75.97</b>
Anteilscheinkapital alt (nom. 1.00)	-2 030.00	0.11	-2 043.50	0.10
Anteilscheinkapital neu (nom. 900.00)	-927 900.00	48.07	-879 300.00	42.81
<b>Total Kapital</b>	<b>-929 930.00</b>	<b>48.18</b>	<b>-881 343.50</b>	<b>42.91</b>
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	614 315.89	-31.83	590 874.07	-28.76
Unternehmungsergebnis	-35.03	0.00	23 441.82	-1.14
<b>Total Bilanzverlust</b>	<b>614 280.86</b>	<b>-31.82</b>	<b>614 315.89</b>	<b>-29.91</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>-315 649.14</b>	<b>16.35</b>	<b>-267 027.61</b>	<b>13.00</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>-1 930 272.75</b>	<b>100.00</b>	<b>-2 060 910.20</b>	<b>100.00</b>



# Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2016/2017

	1.12.2016 – 30.11.2017		1.12.2015 – 30.11.2016	
	CHF	%	CHF	%
Vermietung Liegenschaft	23 989.30	4.20	0.00	0.00
Ertrag Keller	38 304.38	6.70	100 005.86	9.52
Ertrag Küche	158 737.24	27.78	380 388.71	36.21
Ertrag Handelswaren	4 468.98	0.78	11 905.88	1.13
Beherbergungsertrag	261 961.55	45.85	493 498.25	46.97
Ertrag Nebenleistungen	8 422.75	1.47	27 341.10	2.60
Total Ertragsminderungen	-2 751.80	-0.48	-25 638.74	-2.44
Übriger Ertrag	78 218.30	13.69	63 135.95	6.01
<b>Total GESAMTERTRAG</b>	<b>571 350.70</b>	<b>100.00</b>	<b>1 050 637.01</b>	<b>100.00</b>
Warenaufwand Keller	-13 459.75	-2.36	-43 371.61	-4.13
Warenaufwand Küche	-64 003.27	-11.20	-156 173.76	-14.86
Warenaufwand Handelswaren	-453.25	-0.08	-2 019.17	-0.19
Einkaufsabrechnung Warenaufwand	-988.05	-0.17	4.50	0.00
Direkter Betriebsaufwand Restaurant	-2 080.05	-0.36	-9 492.59	-0.90
Direkter Betriebsaufwand Beherbergung	-11 128.40	-1.95	-43 976.31	-4.19
Direkter Betriebsaufwand Nebenleistungen	-4 636.29	-0.81	-29 545.85	-2.81
<b>Total DIREKTER BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>-96 749.06</b>	<b>-16.93</b>	<b>-284 574.79</b>	<b>-27.09</b>
<b>BRUTTO BETRIEBSERFOLG (GOI)</b>	<b>474 601.64</b>	<b>83.07</b>	<b>766 062.22</b>	<b>72.91</b>
Gehälter	-164 897.95	-28.86	-368 901.55	-35.11
Sozialaufwand	-18 948.13	-3.32	-43 123.72	-4.10
Übriger Personalaufwand	-8 732.70	-1.53	1 503.40	0.14
<b>Total PERSONALAUFWAND</b>	<b>-192 578.78</b>	<b>-33.71</b>	<b>-410 521.87</b>	<b>-39.07</b>
<b>BRUTTO BETRIEBSGEWINN NACH PA</b>	<b>282 022.86</b>	<b>49.36</b>	<b>355 540.35</b>	<b>33.84</b>

<b>ERFOLGSRECHNUNG (f.)</b>	<b>1.12.2016 – 30.11.2017</b>		<b>1.12.2015 – 30.11.2016</b>	
	<b>CHF</b>	<b>%</b>	<b>CHF</b>	<b>%</b>
Personalaufwand Verwaltung	-45 571.65	-7.98	-101 721.35	-9.68
Übriger Verwaltungsaufwand	-26 862.11	-4.70	-30 386.62	-2.89
Übriger Marketingaufwand	-3 890.49	-0.68	-22 968.94	-2.19
Übriger Unterhaltsaufwand	-28 636.50	-5.01	-53 439.71	-5.09
Energie und Entsorgung	-34 101.25	-5.97	-45 969.60	-4.38
Übriger Aufwand	-2 798.47	-0.49	-16 550.35	-1.58
<b>Total ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>-141 860.47</b>	<b>-24.83</b>	<b>-271 036.57</b>	<b>-25.80</b>
<b>BRUTTO BETRIEBSGEWINN (GOP)</b>	<b>140 162.39</b>	<b>24.53</b>	<b>84 503.78</b>	<b>8.04</b>
<b>Total Liegenschafts- und Versicherungsaufwand</b>	<b>-7 025.35</b>	<b>-1.23</b>	<b>-7 890.65</b>	<b>-0.75</b>
<b>Total ERGEBNIS VOR ABSCHREIBUNGEN, ZINSEN UND STEUERN (EBITDA)</b>	<b>133 137.04</b>	<b>23.30</b>	<b>76 613.13</b>	<b>7.29</b>
Abschreibungen	-101 870.05	-17.83	-68 338.90	-6.50
<b>ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)</b>	<b>31 266.99</b>	<b>5.47</b>	<b>8 274.23</b>	<b>0.79</b>
Finanzertrag	0.00	0.00	243.55	0.00
Finanzaufwand	-25 700.76	-4.50	-26 082.25	-2.48
<b>Total FINANZERFOLG</b>	<b>-25 700.76</b>	<b>-4.50</b>	<b>-25 838.70</b>	<b>-2.46</b>
<b>BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>5 566.23</b>	<b>0.97</b>	<b>-17 564.47</b>	<b>-1.69</b>
Direkte Steuern Gesellschaft	-5 531.20	-0.97	-5 877.35	-0.56
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>35.03</b>	<b>0.01</b>	<b>-23 441.82</b>	<b>-2.23</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2016/2017

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

Die Rechnungslegung erfordert von der Geschäftsführung 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 können.

Die Geschäftsführung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

<b>Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Verfallene Gutscheine	358.00	4 595.70
M. Patzelt, Verletzung Sorgfaltspflicht	1 539.70	–
Ausbuchung Anteilsscheine	913.50	–
	<b>2 811.20</b>	<b>4 595.70</b>
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Ausb. Kassa	918.95	–
Ausb. Kassa Reception	500.00	–
Ausb. Debitoren	189.87	
MWST-Nachzahlung	(0.75)	14 894.75
Toni Sager, Ausb. Gäste im Haus	(1 300.00)	–
ausserordentliche Buchhaltungsaufwendungen	–	215.00
Ausbuchung Garantieschein Scana AG	–	1 000.00
Christian Janki, offene Rechnungen aus früheren Jahren	–	278.80
	<b>308.07</b>	<b>16 388.55</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	–	6 714.6
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Hotelliegenschaften (Buchwert)	1 550 000.00	1 594 000.00
Pfandbeanspruchung	860 000.00	911 000.00
<b>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>	< 50	< 50

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Geschäftsführung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2016/2017 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

**Bericht der Revisionsstelle  
zur Eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der  
Corporaziun Ucliva  
Waltensburg/Vuorz**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Corporaziun Ucliva für das am 30. November 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Das bilanzierte Anlagevermögen wird aufgrund der anhaltenden Betriebsverluste und der ungenügenden Abschreibungen durch den Ertragswert nicht gestützt. Der Fortführungswert der betrieblichen Sachanlagen ist abhängig von der künftigen Unternehmensentwicklung.

Bei unserer Revision sind wir - mit Ausnahme der im vorstehenden Absatz dargelegten Einschränkung - nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Wir machen zudem auf die anhaltend angespannte Liquiditätssituation aufmerksam. Sollte es der Verwaltung nicht gelingen, die notwendigen Massnahmen zur Sicherstellung der Zahlungsbereitschaft einzuleiten, so ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit ernsthaft gefährdet und die Jahresrechnung müsste auf der Basis von Veräusserungswerten erstellt werden.

Chur, 6. März 2018

**RRT AG**  
Treuhand- und Revisionsgesellschaft

J. Brunner  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Chr. Niederer  
Revisionsexperte

Beilage Jahresrechnung

## Wunderidee!

Genossenschafterin Ida\* sucht einen Rückzugsort, wo sie zuweilen kurzfristig auftanken und sich erholen kann und ohne lange Überlegungen weiss, was sie dort antrifft und erwarten darf. Sie entschliesst sich zur Exklusiv-Miete eines Zimmers im Ucliva. Es ist wie bei einem Generalabonnement: Es sind nicht rein ökonomische Überlegungen, die sie zu dieser Lösung führen, sondern der damit verbundene Ansporn, in die Berge zu gehen. Gleichzeitig aber auch die Bereitschaft, der Genossenschaft finanziell unter die Arme zu greifen.

**\* Name frei erfunden. Wärs Du – im Verbund mit Familie oder Freunden für diese Lösung ansprechbar?**

Genossenschafterin Lisa\* ist beim Aufräumen in einem Dossier auf einen Anteilschein des Ucliva gestossen. Sie hat die Beziehung zum Hotel aber verloren. Sie weiss nicht so recht, was mit dem Anteilschein anzufangen und empfindet ihn als Ballast. Sie beschliesst, sich davon zu trennen und lässt den Anteilschein unentgeltlich der Genossenschaft zukommen.

**\* Name frei erfunden. Wir freuen uns über den grossen Genossenschafter-Stamm, sind aber aus administrativen Gründen an einer Bereinigung nicht mehr aktiver Kontakte interessiert.**

## Exklusiv-Vermietung einzelner Hotelzimmer

Wie den Genossenschafterinnen und Genossenschäftern bereits mitgeteilt besteht die Möglichkeit, im Ucliva einzelne Zimmer exklusiv zu mieten. Die Mieterinnen bzw. Mieter solcher Zimmer erhalten für **5 oder 10 Jahre** das Recht, ein von ihnen gewähltes Zimmer während **30 Tagen** pro Jahr, davon 7 Tage in der Hochsaison (Weihnachten/Neujahr, Februar, Mitte Juli bis Mitte August) exklusiv und garantiert zu benutzen. Im Mietpreis inbegriffen sind der normale Hotelservice, der Einbau eines abschliessbaren Schrankes im Zimmer sowie ein gesicherter eigener Ort für die Verwahrung von Ski- und Sportausrüstung. Nicht eingeschlossen sind dagegen Frühstück, Halbpension und Wellness. Diese Leistungen des Hotels sind separat zum normalen Tarif zu bezahlen.

Der Vorstand hat in Anbetracht der günstigeren Hoteltarife folgende Preise neu festgesetzt:

	<b>5 Jahre</b>	<b>10 Jahre</b>
Doppelzimmer mit Balkon:	Fr. 24 000.–	Fr. 40 000.–
Doppel-Eckzimmer mit Balkon:	Fr. 27 000.–	Fr. 45 000.–
Vierbett-Galeriezimmer mit Balkon:	Fr. 39 000.–	Fr. 65 000.–

Diese Exklusiv-Miete schafft für alle daran Beteiligten eine win-win-Situation. Die Mieterinnen und Mieter können innerhalb klar geregelter Fristen frei über ihr Lieblingszimmer verfügen. So haben sie, ohne zu weiteren kalten Betten beizutragen und ohne sich um Heizung, Unterhalt etc. kümmern zu müssen, ein festes Feriendomizil. Die Corporaziun erhält mit der Entrichtung des Mietpreises dringend benötigte Liquidität. Der Hotelbetrieb schliesslich profitiert von einer Belegung des Hauses und dies vornehmlich ausserhalb der Hochsaison.

Interessierte dokumentieren wir gerne mit einem Mustermietvertrag.

# Kulturverein Cultura Vuorz/Waltensburg

Bereits im Sommer 2017 startete die Veranstaltungsreihe «Ucliva Cultura» mit spannenden Referenten wie Linard Candreia, Arnold Spescha und Hubert Giger, welche auch zahlreiche Besucher aus der Umgebung anlockten. Mit kulturellen Veranstaltungen im Bereich Literatur, Musik und Kunst will das Hotel Ucliva die Einheimischen und neue Gäste ansprechen und sich damit auch als Treffpunkt in der Region positionieren.

Der finanzielle Aufwand und die Vermarktung dieser Events kann der Betrieb, aber auf Dauer nicht ohne Unterstützung tragen. Deshalb wurde am 8. Februar 2018 von Kulturrengagierten der Verein «Cultura Vuorz/Waltensburg» gegründet mit dem Ziel, das kulturelle Leben im und über das Ucliva hinaus in Waltensburg und Umgebung zu fördern und zu unterstützen.

Mittels der Vereinsstruktur können öffentliche Fördermittel beantragt werden und die Publikation der Veranstaltungen ist im Fegl Official kostenlos möglich. Dies kommt auch dem Ucliva zugute, weshalb alle Mitglieder der Corporaziun sehr herzlich zur Mitgliedschaft ermuntert werden. Der Jahresbeitrag beträgt 40 Franken. Beitrittsformulare und die Statuten liegen an der GV auf.

Das Programm «Ucliva Cultura» für die kommende Saison ist in Vorbereitung: Gespräche mit Künstlern und Musikern sind im Gange. Nicht nur das Hotel Ucliva sondern auch die kunsthistorisch wertvolle Kirche Waltensburg soll vermehrt für Veranstaltungen genutzt werden.

Solltet Ihr im Bekannten- oder Familienkreis Künstler haben oder Personen, die Spannendes erzählen oder vorführen können und gerne im Hotel Ucliva auftreten möchten, bitte setzt Euch mit uns in Verbindung (info@ucliva.ch).

## Wundergeschichten!

Marianne\* liebt Bücher, einheimische Literatur und Musik. Sie erfährt und hört im Ucliva viel Spannendes – auch aus der Region Surselva. Sie wird Mitglied des Vereins «Cultura Vuorz/Waltensburg».

\* Name frei erfunden. Vielleicht bist auch Du wie Marianne zur Förderung kultureller Aktivitäten im Ucliva und in Waltensburg bereit.

## E-Mail-Adressen und Adressänderungen

Dieser Jahresbericht erscheint letztmals in gedruckter Form. Statutengemäss werden wir in Zukunft elektronisch kommunizieren und so Papier, Druck- und Portokosten sparen. **Bitte sendet uns also Eure E-Mail-Adresse an [antonia.alig@outlook.com](mailto:antonia.alig@outlook.com) und/oder [info@ucliva.ch](mailto:info@ucliva.ch).**

Auf diese Weise bekommt Ihr auch alle Informationen zu den Angeboten und Aktivitäten im Ucliva. Und vergesst bitte auch nicht, uns und dem Hotel allfällige Adressänderungen bekannt zu geben.

### Postadresse der Corporaziun Ucliva

Antonia Alig

Sur Baselgia 22, 7156 Pigniu

[antonia.alig@outlook.com](mailto:antonia.alig@outlook.com)

## Das Konto für weitere Wunder

Graubündner Kantonalbank, 7001 Chur

Corporaziun Ucliva, 7158 Waltensburg/Vuorz

Konto: CH63 0077 4110 0888 7290 0

Postkonto der GKB: PC 70-216-5 (plus obige IBAN Konto-Nummer)

## Wunderschön!

Genossenschafter Martin\* plant seinen 75. Geburtstag. Er kommt auf die Idee, im Ucliva, wo er jahrelang mit seinen Kindern tolle Skiferien verbrachte, eine Familienfeier zu veranstalten und zusammen mit seinen Kindern und Grosskindern alte Erinnerungen aufleben zu lassen.

\* Name frei erfunden. Vielleicht steht bei Dir oder in Deinem Umkreis ein Jubiläum an?  
Im Ucliva fühlen sich Alt und Jung total wohl.



# Wunder-/Wunschzettel

- Es geht mir wie Alice. Ich melde mich wie sie für ein paar Schnuppertage im Ucliva an.
- Ich mache es wie Bruno und zeichne \_\_\_\_ neue(n) Anteilschein(e).
- Wie Christa leiste ich eine Spende von CHF \_\_\_\_\_ für die dringende Heizungssanierung.
- Ich will Emil nicht nachstehen und melde mich für eine Tätigkeit im Vorstand oder in einer Arbeitsgruppe.
- Ich mache es wie Gabi und Tom und plane ein grosses Fest in Waltensburg und im Ucliva.
- Ich halte es wie Hans und übertrage meine Anteilscheine an \_\_\_\_\_.
- Ich überlege ähnlich wie Ida und interessiere mich für die Exklusiv-Miete eines Zimmers.
- Wie Karl will ich nicht zu spät sein mit Ferien buchen. Ich melde mich für eine Hochsaison-Woche an.
- Lisa hat recht. Ich trenne mich ebenfalls von meinen Anteilscheinen und überlasse diese der Corporaziun.
- Ich mache es wie Martin und organisiere meine nächste Familienfeier im Ucliva.
- Wie Marianne habe ich Freude an der Literatur und melde mich sofort als Mitglied des Kulturvereins Vereins Vuorz/Waltensburg

## Bitte einsenden an die Aktuarin der Corporaziun Ucliva

Antonia Alig

Sur Baselgia 22, 7156 Pigniu

antonia.alig@outlook.com

Wir werden Dir baldmöglichst die nötigen Unterlagen oder Angaben schicken, damit Dein Wunder Wirklichkeit wird.

**Wir freuen uns auf alle Reaktionen, auch über die vorgegebenen anzukreuzenden Felder hinaus! Auch Antworten per E-Mail sind willkommen!**

**Besten Dank im Voraus.**





## Tiefere Preise im Hotel Ucliva

Das Ucliva ist preisgünstiger geworden. Ursula Wilhelm hat die Zimmerpreise gesenkt und andern Dreisternhotels in der Region angepasst.

### Zimmerpreise mit Frühstücksbuffet (ZF)

		Sommer 2018	Winter 2018/19
Einzelzimmer	ohne Balkon	110.–	120.– bis 150.–
Einzelzimmer	mit Balkon	120.–	140.– bis 170.–
Doppelzimmer	ohne Balkon	130.–	160.– bis 200.–
Doppelzimmer	mit Balkon	140.–	180.– bis 220.–
Dreibettzimmer	ohne Balkon	190.–	230.– bis 260.–
Dreibettzimmer	mit Balkon	210.–	260.– bis 290.–

Die Halbpension kostet 35 Franken pro Person

**Alle weiteren Angaben zu Preisen für Kinder, Familienzimmer, Gruppen, Seminare und Aktionen finden Sie auf der Homepage [www.ucliva.ch](http://www.ucliva.ch).**

## Genossenschaftsrabatt

Die Corporaziun hat mit der Pächterin Ursula Wilhelm für die laufende und kommende Saison folgende Rabattregelung vereinbaren können:

**Mitglieder der Genossenschaft erhalten auf jede Logiernacht 10% Rabatt.  
GenossenschaftlerInnen, die nicht übernachten, bekommen auf Restaurantrechnungen ab 100 Franken ebenfalls 10% Rabatt.**

Wenn man die Rabatte beansprucht, sind unsere Anteilscheine weiterhin sehr rentable Wertpapiere.

## Wunderfest!

Gabi und Tom planen ihre Hochzeit und möchten diese mit ihrer Familie und Freunden in den Bergen feiern. Sie erinnern sich daran, dass Waltensburg eine wunderschöne historische Kirche hat und buchen das Hotel Ucliva für ihr Fest.

\* Name frei erfunden. Ob Hochzeit oder erholsame Tage. Das idyllische Bergdorf Waltensburg und seine Burgen eignen sich bestens für romantische Events.

# Organisatorisches

Alle GV-Teilnehmenden und GenossenschafteInnen sind ab circa 16.30 Uhr von der Corporaziun zum Apéro riche eingeladen. Das 3-Gang Nachtessen erhaltet Ihr zum Spezialpreis von 35 Franken. Bleibt doch übers Wochenende und gönnt Euch vor und nach der GV günstige Übernachtungen im Ucliva.



## Im Ucliva mit Freunden tafeln, feinen Wein geniessen und danach herrlich schlafen!

Spezialangebot für GenossenschafteInnen und Genossenschafte für die Zeit vom 1. bis 10. Mai 2018:

- 1 Doppelzimmer Übernachtung inklusive Frühstück CHF 126.– zwei Personen/Nacht
- 1 Doppelzimmer zur Einzelnutzung inklusive Frühstück CHF 99.– pro Person/Nacht
- 3 Gang Menü CHF 35.– pro Person

**Wir freuen uns auf Euch!**

**Reserviert möglichst bald,  
Ihr helft uns damit bei der Planung. Danke!**

Per Mail: [info@ucliva.ch](mailto:info@ucliva.ch), [www.ucliva.ch](http://www.ucliva.ch)

Per Telefon: 081 941 22 42

### Busverbindungen

**Anreise** (bis Darums/Ucliva, 17 min)

**Ilanz** ab 11.35  
ab 13.35

**Abreise** (letzter Bus nach Ilanz, 21 min)

**Ucliva** ab 19.58