Peaks Place AG, Chur

Jahresrechnung 1.5.2022-30.04.2023

Peaks Place AG, Chur

Bilanz per 30. April 2023

	30.04.2023 CHF	%	30.04.2022 CHF	%
AKTIVEN				
Umlaufvermögen				
Liquide Mittel	1'375'869.64		1'287'912.01	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46'997.05		129'309.30	
Vorräte, F&B, Restaurant	54'300.00		73'200.00	
Mehrwertsteuerguthaben	0.00		23'967.47	
Aktive Rechnungsabgrenzung	158'412.65		44'668.90	
	1'635'579.34	*25.6*	*1'559'057.68*	*24.8*
Anlagevermögen				
Maschinen und Apparate	11'900.00		0.00	
Fahrzeuge	1.00		1.00	
Liegenschaft Peaks Place Laax	4'735'000.00		4'735'000.00	
	4'746'901.00	*74.4*	*4'735'001.00*	*75.2*
Total Aktiven	**6'382'480.34**	**100.0**	**6'294'058.68**	**100.0**

Peaks Place AG, Chur

Bilanz per 30. April 2023

	30.04.2023 CHF	%	30.04.2022 CHF	%
PASSIVEN				
Fremdkapital				
kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	128'244.40		320'065.88	
Mehrwertsteuerschuld	36'263.13		0.00	
Passive Rechnungsabgrenzung	257'118.15		345'405.20	
Kontokorrent STWEG Peaks Place	1'000'501.51		668'249.75	
	1'422'127.19	*22.3*	*1'333'720.83*	*21.2*
Eigenkapital				
Aktienkapital	1'000'000.00		1'000'000.00	
Kapitaleinlagereserve	3'965'000.00		3'965'000.00	
Bilanzergebnis:				
Verlustvortrag	- 4'662.15		- 4'648.74	
Verlust/Gewinn im Rechnungsjahr	15.30		- 13.41	
	4'960'353.15	*77.7*	*4'960'337.85*	*78.8*
Total Passiven	**6'382'480.34**	**100.0**	**6'294'058.68**	**100.0**

Peaks Place AG, Chur

Erfolgsrechnung 1.5.2022-30.4.2023

	2022/23		2021/22	
	CHF	%	CHF	%
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Erträge aus Spa/Wellness	67'451.50		53'079.50	
Erträge aus Restaurant	648'525.85		658'350.95	
Erträge aus Tiefgarage	123'792.85		135'248.15	
Kostenanteil STWEG Peaks Place	178'800.00		160'000.00	
Übrige Erträge	16'914.20		16'023.05	
Total Ertrag	**1'035'484.40**	**100.0**	**1'022'701.65**	**100.0**
AUFWAND				
Betriebsaufwand				
Aufwand Spa/Wellness	170'386.91		170'274.25	
Aufwand Restaurant	637'444.63		660'492.69	
Aufwand Empfang/Lobby	85'905.15		83'533.36	
Aufwand Tiefgarage	64'201.40		37'747.35	
Unterhalt Betrieb	21'846.38		16'788.07	
Leasing und Unterhalt Bus	10'895.11		10'672.80	
Sachversicherungen	5'827.70		5'703.65	
Verwaltungs- und Beratungsaufwand	7'090.02		8'430.00	
	1'003'597.30	*96.9*	*993'642.17*	*97.2*
EBITDA	**31'887.10**	**3.1**	**29'059.48**	**2.8**
Finanzerfolg und Steuern				
Passivzinsen und Bankspesen	460.91		112.89	
Abschreibung Fahrzeug	2'894.89		179.00	
Direkte Steuern	28'516.00		28'781.00	
	31'871.80	*3.1*	*29'072.89*	*2.8*
Verlust/Gewinn des Rechnungsjahres	**15.30**	**0.0**	**- 13.41**	**0.0**

Peaks Place AG, Chur

Erfolgsrechnung 1.5.2022-30.04.2023
Aufteilung nach Kostenträger

	2022/23		2021/22	
	CHF		CHF	
SPA / Wellness				
Erträge aus Spa/Wellness	67'451.50		53'079.50	
Aufwand Spa/Wellness	- 170'386.91		- 170'274.25	
Unterdeckung	**- 102'935.41**		**- 117'194.75**	
Restaurant s'nani				
Umsatz Restaurant	648'525.85		658'350.95	
Aufwand Restaurant	- 637'444.63		- 660'492.69	
Unterdeckung	**11'081.22**		**- 2'141.74**	
Empfang / Lobby / Bus				
Übrige Erträge	16'914.20		16'023.05	
Aufwand Empfang/Lobby	- 85'905.15		- 83'533.36	
Leasing und Unterhalt Bus	- 10'895.11		- 10'672.80	
Unterdeckung	**- 79'886.06**		**- 78'183.11**	
Tiefgarage				
Erträge aus Tiefgarage	123'792.85		135'248.15	
Aufwand Tiefgarage	- 64'201.40		- 37'747.35	
Unterdeckung	**59'591.45**		**97'500.80**	
Total Unterdeckung Betriebe	**- 112'148.80**		**- 100'018.80**	
Unterhalt Betrieb	- 21'846.38		- 16'788.07	
Verwaltungs- und Beratungsaufwand	- 7'090.02		- 8'430.00	
Sachversicherungen	- 5'827.70		- 5'703.65	
Passivzinsen und Bankspesen	- 460.91		- 112.89	
Abschreibung Fahrzeug	- 2'894.89		- 179.00	
Direkte Steuern	- 28'516.00		- 28'781.00	
Toal Verwaltungaufwand und Steuern	**- 66'635.90**		**- 59'994.61**	
Total Unterdeckung	**- 178'784.70**		**- 160'013.41**	
Erträge aus Kostenanteilen FeWo/BeWo		**WQ**		**WQ**
WQ Anteil FeWo STWEG Peaks Place	53'730.96	2'481	48'081.40	2'481
WQ Anteil BeWo STWEG Peaks Place	125'069.04	5'775	111'918.60	5'775
	178'800.00	**8'256**	**160'000.00**	**8'256**
Gesamtverlust	**15.30**		**- 13.41**	

Peaks Place AG, Chur

Anhang zur Jahresrechnung

	30.04.2023	30.04.2022
	CHF	CHF

Angewandte Grundsätze der Rechnungslegung
Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze der Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Gastro Social, BVG	4'193.60	5'270.90

Vollzeitstellen
Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 250.

Umschreibung Liegenschaft
Der sich im Eigentum der Peaks Place AG befindende Teil der Liegenschaft besteht aus den Empfangs-, Restaurant- und Wellnessbereichen gemäss Aufteilung STWEG.

Es bestehen keine weiteren nach Art. 959c OR ausweisbaren Tatbestände.

Peaks Place AG, Chur

Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses

	30.04.2023 CHF	30.04.2022 CHF
Verlustvortrag vom Vorjahr	- 4'662.15	- 4'648.74
Verlust/Gewinn des Rechnungsjahres	15.30	- 13.41
Zur Verfügung der Generalversammlung	**- 4'646.85**	**- 4'662.15**
Vorschlag des Verwaltungsrates:		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
Zuweisung an Freie Reserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	- 4'646.85	- 4'662.15
Total	**- 4'646.85**	**- 4'662.15**
Vorschlag des Verwaltungsrates Ausschüttung Kapitaleinlagereserve		
Kapitaleinlagereserve	**0.00**	**0.00**
Ausschüttung zu Lasten der Kapitaleinlagereserve verrechnungssteuerfrei	0.00	0.00
Total Kapitaleinlagereserve	**0.00**	**0.00**

Steuerverwaltung des Kantons Graubünden
Administraziun da taglia dal chantun Grischun
Amministrazione imposte del Cantone dei Grigioni

7001 Chur, Steinbruchstrasse 18

19.04.2023

Sachbearbeiter: Markus Federer
Tel.: 081 257 33 54
Fax: 081 257 21 55
E-Mail: markus.federer@stv.gr.ch

An den Verwaltungsrat
Peaks Place AG
c/o Herr Dr. Dominik Infanger
Werkstrasse 2
7000 Chur

EStV-Nr.: 740510
Kantonale Nr.: 122780
UID: CHE-495.886.149

Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der massgebenden Jahresrechnungen haben wir per 31.12.2022 folgende Vermögenssteuerwerte ermittelt.

Titelinformation (Titel-ID)	Stück	Nennwert nom. CHF	lib.	Steuerwert CHF	(mit Pauschalabzug) CHF
15 510 619, Namenstammaktie	10'000	100.00	100.00%	660.00	462.00

Die Berechnung basiert auf dem Kreisschreiben Nr. 28 vom 28. August 2008 der Schweizerischen Steuerkonferenz. Dieses Kreisschreiben ist im Internet unter https://www.steuerkonferenz.ch hinterlegt.

Minderheitsbeteiligte können unter gewissen Voraussetzungen, welche im oben erwähnten «Kreisschreiben» (Randziffer 61 – 64) geregelt sind, einen Pauschalabzug von 30% geltend machen (= eingesetzter Nettosteuerwert).

In der persönlichen Steuererklärung ist in der Regel der Vorjahressteuerwert (siehe Seite 2) einzusetzen. Steuerpflichtige mit Wohnsitz ausserhalb des Kantons Graubünden wenden sich diesbezüglich bitte an ihren Wohnsitzkanton.

Kapitalstrukturänderungen, Stammdatenänderungen, Kapitalerhöhungen und -herabsetzungen, Neugründungen, Umwandlungen und Umstrukturierungen, massgebliche Handänderungen (steuerrelevante Änderungen) bewirken immer eine Veranlagung zum aktuellen Wert statt zum Vorjahreswert.

Für Rückfragen halten wir uns gerne zur Verfügung. Wir empfehlen Ihnen, die Titelinhaberinnen und Titelinhaber im Hinblick auf ihre persönliche Steuerveranlagung über den Steuerwert zu informieren. Das Einspracherecht bleibt den Titelinhaberinnen und Titelinhabern vorbehalten.

Freundliche Grüsse

Revisorat

Markus Federer

Beilage
– Bewertungsdetail

www.stv.gr.ch

Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer per 31.12.2022 in Verwendung als Vorjahressteuerwerte für das Steuerjahr 2023

Titelinformation (Titel-ID)	Stück	Nennwert nom. CHF	lib.	Steuerwert CHF	(mit Pauschalabzug) CHF
15 510 619, Namenstammaktie	10'000	100.00	100.00%	660.00	462.00

Bewertungsmeldung per: 31.12.2022

Unternehmen

Firma:	Peaks Place AG	Kantonale Nr.:	122780
Adresse:	Werkstrasse 2	UID:	CHE-495.886.149
PLZ/Ort:	7000 Chur		

Sämtliche nachfolgenden Angaben werden in der Landeswährung (**CHF/Franken**) dargestellt.

Substanzwert – nach Gewinnverteilung (Bilanz per 30.4.2022)

Liberiertes Aktienkapital zum 31.12.2022 (gemäss Detail)	1'000'000.00
Gesetzliche Kapitalreserven (gemäss Detail)	3'965'000.00
Bilanzgewinn/-verlust	–4'662.00
Total Eigenkapital (exkl. stille Reserven)	4'960'338.00
Stille Reserven unversteuert (gemäss Detail)	1'651'400.00
Total einfacher Substanzwert	**6'611'738.00**

Unternehmenswert

Total Unternehmenswert	**(Substanzwert)**	**6'611'738.00**

Steuerwerte der Titel

Total Unternehmenswert		6'611'738.00
Dividiert durch 1% des lib. Nennwertes	**:10'000.00**	**661.17%**

Beiblatt – Detailangaben

Detail Kapitalstruktur per 31.12.2022

Titel-ID	Stück	Nennwert	Liberiert
15 510 619, Namenstammaktie	10'000	100.00	100.00%

Gesetzliche Kapitalreserven

Beschreibung	Wert
Kapitaleinlagereserven	3'965'000.00
Total	**3'965'000.00**

Stille Reserven – Immobile Sachanlagen

Berechnungsmethode: Einzelbewertung

Immobile Sachanlage	Kanton	Wert-obergrenze	Amtl. Schatzung	Gewinn-steuerwert	Buchwert	Unverst. Reserven	Verst. Reserven	Abzug
Liegenschaft Laax	GR	6'386'400.00	Ja	4'735'000.00	4'735'000.00	1'651'400.00	0.00	Nein
Total		6'386'400.00		4'735'000.00	4'735'000.00	**1'651'400.00**	**0.00**	

Total versteuerte und unversteuerte stille Reserven

Stille Reserven	unversteuert	unversteuert (abzugsberechtigt für latente Steuern)	versteuert
Immobile Sachanlagen	1'651'400.00	0.00	0.00
Total	**1'651'400.00**	**0.00**	**0.00**

Übersicht Steuerwerte in CHF/Franken

Titel-ID:	**15 510 619, Namenstammaktie**				
Stück:	**10'000**	**Nennwert:**	**100.00**	**Liberiert:**	**100.00%**

Brutto-Steuerwert	661.17
Brutto-Steuerwert massgebend	**660.00**
Pauschalabzug 30.00%	−198.00
Netto-Steuerwert	**462.00**

Zusatz: Bewertungsmeldung per 31.12.2022 – in Verwendung als Vorjahressteuerwerte (VW) für das Steuerjahr 2023

Substanzwert – nach Gewinnverteilung (Bilanz per 30.4.2022)

Liberiertes Aktienkapital zum 31.12.2022 (gemäss Detail)		1'000'000.00
Gesetzliche Kapitalreserven (gemäss Detail)		3'965'000.00
Bilanzgewinn/-verlust		−4'662.00
Total Eigenkapital (exkl. stille Reserven)		4'960'338.00
Stille Reserven unversteuert (gemäss Detail)		1'651'400.00
Total einfacher Substanzwert	**VW**	**6'611'738.00**

Unternehmenswert

Total Unternehmenswert	**(Substanzwert)**	**VW**	**6'611'738.00**

Steuerwerte der Titel

Total Unternehmenswert			6'611'738.00
Dividiert durch 1% des lib. Nennwertes	**:10'000.00**	**VW**	**661.17%**

Übersicht Steuerwerte in CHF/Franken

Titel-ID:	**15 510 619, Namenstammaktie**						
Stück:	**10'000**	**Nennwert:**	**100.00**	**Liberiert:**	**100.00%**		
Brutto-Steuerwert							661.17
Brutto-Steuerwert massgebend						**VW**	**660.00**
Pauschalabzug 30.00%							−198.00
Netto-Steuerwert						**VW**	**462.00**