

# 2017

Geschäftsbericht



# AKTIONÄRSBRIEF

2017 war für das Unternehmen Hapimag ein bewegtes Jahr. Wir haben unsere Ziele und Massnahmen konsequent verfolgt und freuen uns, Ihnen ein gutes Betriebsergebnis präsentieren zu dürfen.

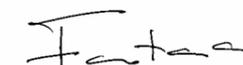
Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Für das Unternehmen Hapimag war 2017 vor allem eines beständig: der Wandel. Das Jahr brachte viel Neues – sei es hinsichtlich Zielsetzungen, der Kommunikation mit Ihnen oder mehr Entscheidungskompetenzen, die wir unseren Mitarbeitenden gewähren. «Freude an der Arbeit lässt das Werk trefflich geraten» Diese Worte des griechischen Philosophen Aristoteles passen zu der Begeisterung, mit der wir alle unsere Arbeit Tag für Tag angingen. Und diese Freude an der Arbeit führte – zusammen mit Kostenoptimierungen und umsatzfördernden Massnahmen – dazu, dass das Werk in der Tat trefflich geraten ist. Wir freuen uns sehr, Ihnen ein gutes Betriebsergebnis 2017 von EUR 12,9 Millionen und ein konsolidiertes positives Jahresergebnis von EUR 11,1 Millionen vorweisen zu können.

Die im vergangenen Jahr gesetzten Ziele verfolgen wir auch 2018 konsequent. Der Umsatzsteigerung in den Resorts und der Kostenoptimierung gebührt weiterhin oberste Priorität; ebenso der Kommunikation mit Ihnen, dem vermehrten Raum für Entscheidungen unserer Mitarbeitenden sowie optimierten Prozessen. Zudem verbessern wir die Services für Sie: Der Buchungsprozess oder der Punktekauf und -verkauf werden einfacher und flexibler, die neue Website mit integriertem Buchungsportal erhält mehr Funktionalität. Aktionäre mit mehreren Produkten erhalten zusätzliche Vorteile. All diese Verbesserungen werden im Laufe des Jahres 2018 umgesetzt. Auch was den Urlaub in den Resorts angeht, sind nächstes Jahr weitere Services vorgesehen. Wer mit dem Elektroauto anreist, findet in einigen Resorts neue Aufladestationen. Hinzu kommen vermehrt Services vor Ort wie die Möglichkeit, in noch mehr Resorts Eintrittskarten für Veranstaltungen oder Leihartikel direkt an der Rezeption zu beziehen.

Höhepunkte sind die Neueröffnung des Resorts Cavallino sowie die Wiedereröffnungen der umgebauten Resorts Porto Heli und London in diesem Jahr. Liebhaber von Strand- und Städteferien dürfen drei spannende Destinationen in einzigartig gestalteten Resorts erwarten. Unsere Mitarbeitenden freuen sich, Sie an der Adria, auf der Halbinsel Peloponnes und in der Hauptstadt Grossbritanniens zu begrüßen.

Für Ihr Vertrauen möchten wir uns herzlich bei Ihnen bedanken und freuen uns, mit Ihnen und für Sie, mit Begeisterung und Engagement, auch 2018 zu einem erfolgreichen Unternehmens- und gelungenen Urlaubsjahr zu machen.



**Dr. Giatgen Peder Fontana**  
President of the Board of Directors



**Hassan Kadbi**  
Chief Executive Officer

« Wir verfolgen auch 2018 unsere Ziele konsequent. Der Umsatzsteigerung in den Resorts und der Kostenoptimierung gebührt weiterhin oberste Priorität. »

Dr. Giatgen Peder Fontana, President of the Board of Directors,  
und Hassan Kadbi, Chief Executive Officer

in Arbeit (Bild)

## INHALT

6 Verwaltungsrat

8 Konzernleitung

10 Corporate Governance

16 Unsere Strategie

18 Geschäftsverlauf

24 Finanzieller Lagebericht

26 Kennzahlen der Hapimag

### Konsolidierte Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2017

28 Konsolidierte Bilanz

29 Konsolidierte Erfolgsrechnung

30 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

31 Konsolidierte Geldflussrechnung

### Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2017 der Hapimag AG

32 1. Grundsätze der Konzernrechnungslegung

38 2. Erläuterungen

52 3. Geschäftssparten

54 4. Konsolidierte Gesellschaften per 31.12.2017

55 Bericht der Revisionsstelle

### Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2017

58 Bilanz

60 Erfolgsrechnung

### Anhang zur Jahresrechnung 2017 der Hapimag AG

61 1. Grundsätze der Rechnungslegung

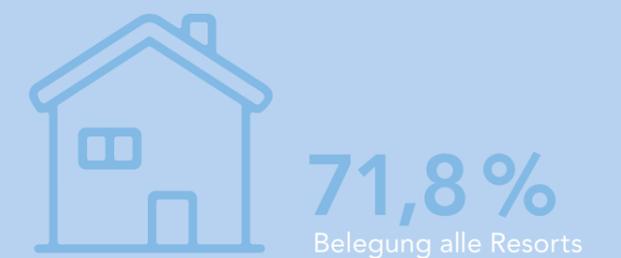
62 2. Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

64 3. Weitere Angaben

65 Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung  
des Bilanzverlusts per 31.12.2017

66 Bericht der Revisionsstelle

## 2017 IN ZAHLEN



Weitere Kennzahlen auf Seite 22.

# VERWALTUNGSRAT

Dem Verwaltungsrat von Hapimag obliegt die Aufsicht über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Er definiert die Strategie des Unternehmens. Präsident ist Giatgen Peder Fontana.

## DR. IUR. GIATGEN PEDER FONTANA

President of the Board of Directors,  
Salouf, Schweiz

Giatgen Peder Fontana ist seit 2013 als Präsident des Verwaltungsrates im Amt. Er absolvierte das Studium beider Rechte an den Universitäten Bern und Zürich mit Lizentiat im Jahr 1978 und Promotion zum Dr. iur. im Jahr 1986. In seiner beruflichen Laufbahn war er in verschiedenen Unternehmen als CEO und Marketingleiter international tätig. Ab 1991 hat Giatgen Peder Fontana seine Erfahrung in verschiedenen Verwaltungsräten einbringen können, und er ist heute noch als Verwaltungsratsmitglied, Präsident, Stiftungsrat und Gesellschafter tätig. Zudem berät er Gesellschaften bei der Unternehmens- und Managemententwicklung im strategischen Marketing.

## DR. IUR. STEFAN SCHALCH

Vice President of the Board of Directors,  
Wallisellen, Schweiz

Mit seiner Promovierung an der Universität Zürich zum Thema Timesharing und dem Master of Laws der Universität Cambridge (UK) zeichnet sich Stefan Schalch als Experte in der Branche aus. Heute ist er als Partner der Anwaltskanzlei Legis Rechtsanwälte AG, Zürich, mit Schwerpunkt Wirtschaftsrecht (inkl. Tourismus- und Energierecht) und als unabhängiger Verwaltungsrat aktiv. Als Mitglied des Gesetzgebungsausschusses der Resort Development Organisation (RDO), dem Stefan Schalch seit dem Jahr 1998 angehört, ist er ausgewiesener Branchenkenner.

## LIC. RER. POL. KURT SCHOLL

Member of the Board of Directors,  
Steinhausen, Schweiz

Kurt Scholl war von 2003 bis 2013 CEO von Hapimag. Davor war er als Berater bei KPMG tätig. Zunächst hat Kurt Scholl ein Studium der Volks- und Betriebswirtschaft abgeschlossen und sich danach als Geschäftsführer und Vorsitzender der Geschäftsleitung in diversen international tätigen Firmen seine Spuren abverdient.

## LIC. OEC. HANS PETER KÖNIG

Member of the Board of Directors,  
Greifensee, Schweiz

Nach der Ausbildung zum eidgenössisch diplomierten Hotelfachmann EHL schloss Hans Peter König sein Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Hochschule St. Gallen ab. Er zeichnet sich durch seine langjährige Management-erfahrungen als Vice President Business Development & Marketing und Geschäftsführer in diversen internationalen Betrieben aus. Heute ist Hans Peter König als selbstständiger Unternehmensberater mit Schwerpunkt Marketing, Hotellerie und Gastronomie bei der König & Partner AG geschäftsführender Partner und CEO.

## PHILIPP RIES

Member of the Board of Directors,  
Zürich, Schweiz

Philipp Ries ist Industry Travel Leader bei Google Switzerland GmbH. Zuvor war er bei Hewlett Packard International tätig. Er weist zudem langjährige Management-erfahrung im Umfeld von KMU auf und verfügt über vertiefte Kenntnisse der neuen Technologien sowie im Digital Marketing. Philipp Ries hat einen Master-Abschluss in Computer Science/Economics der Universität Zürich und absolvierte das Stanford Executive Program an der Stanford University Graduate School of Business NDS.

## HANS PETER KÖNIG

Seit dem Jahr 2002  
im Verwaltungsrat  
der Hapimag AG

## STEFAN SCHALCH

Seit dem Jahr 2000  
im Verwaltungsrat  
der Hapimag AG



## PHILIPP RIES

Seit dem Jahr 2017  
im Verwaltungsrat  
der Hapimag AG

## KURT SCHOLL

Seit dem Jahr 2013  
im Verwaltungsrat  
der Hapimag AG

## GIATGEN PEDER FONTANA

Seit dem Jahr 2011  
im Verwaltungsrat  
der Hapimag AG

**SAVERIO ALBERTI**

Seit November 2007  
Chief Financial Officer

**HASSAN KADBI**

Seit November 2016  
Chief Executive Officer

**MANUEL CARRASCO**

Seit Januar 2017  
Chief Hospitality Officer

**PETRA SPREY ROOS**

Bis Ende Januar 2018  
Chief Member Services Officer

**DIRK SCHIFFNER**

Seit Mai 2017  
Chief Commercial Officer

# KONZERNLEITUNG

Der Konzernleitung von Hapimag obliegt die operative Führung des Unternehmens. Sie wird vom Verwaltungsrat gewählt und eingesetzt. Den Vorsitz hat Hassan Kadbi.

**HASSAN KADBI (CEO)**

Member of the Executive Board  
Chief Executive Officer

Hassan Kadbi ist seit 2005 bei Hapimag tätig. Zuerst als Resort Manager in Bodrum, danach als Area Manager für Griechenland, Marokko und die Türkei, bevor er als Chief Resorts Officer für die operative Leitung der Resorts zuständig war. Seit November 2016 ist er CEO von Hapimag. Bevor er zu Hapimag kam, war er für Hilton weltweit in verschiedenen Positionen tätig. Er verfügt über einen Bachelor of Arts in International Hospitality and Tourism Management an der University of Bournemouth (GB) und ein Higher Diploma in Hotel Management an der IHTTI School of Hotel Management in Neuchâtel (CH). Hassan Kadbi ist im Libanon geboren und aufgewachsen und spricht Deutsch, Englisch, Arabisch und Griechisch.

**MANUEL CARRASCO (CHO)**

Member of the Executive Board  
Chief Hospitality Officer

Der gebürtige Spanier mit Diplomabschluss im spanischen Ergänzungsunterricht, absolviertem Management-Trainee-Programm im Hotel Rheinpark Plaza Neuss und Ausbildung zum Restaurantfachmann kam 2006 zu Hapimag. Manuel Carrasco war vor seinem Wechsel zu Hapimag bei diversen internationalen Hotelketten in Führungspositionen tätig. Bei Hapimag begann er seine Karriere in verschiedenen Positionen, unter anderem als Resort Manager Paguera und Deputy Area Manager Spanien, Portugal & Marrakech, bevor er 2015 Operations Manager wurde. Seit Januar 2017 ist er als Chief Hospitality Officer für die operative Leitung der Resorts zuständig.

**DR. OEC. HSG SAVERIO ALBERTI (CFO)**

Member of the Executive Board  
Chief Financial Officer

Nach dem Lizentiat und Doktorat in Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Finanzen und Rechnungswesen war Saverio Alberti in diversen internationalen Unternehmen im Finanzbereich tätig. Zu den Stationen des gebürtigen Tessiners gehörten die UBS im Bereich Firmenkunden, die CWS Schweiz und Italia, wo er jeweils als Chief Financial Officer tätig war, und Honeywell Analytics, wo er die Funktion des Senior Division Controller innehatte. Seit dem Jahr 2007 ist er für Hapimag tätig.

**DIRK SCHIFFNER (CCO)**

Member of the Executive Board  
Chief Commercial Officer

Bevor Dirk Schiffner im Mai 2017 zu Hapimag kam, sammelte er internationale Erfahrung im Direktvertrieb von Lifestyle-Produkten. So war er von 2014 bis 2016 Sales Director bei PartyLite, und er war mehr als ein Jahrzehnt in verschiedenen Führungs-, Marketing- und Sales-Positionen bei Vorwerk tätig. Der deutsch-schweizerische Doppelbürger studierte BWL an der Europa-Universität Viadrina, Frankfurt, und schloss die europäische Wirtschaftsschule European School of Management in Oxford, Madrid und Paris ab.

**PETRA SPREY ROOS (CMSO)**

Member of the Executive Board  
Chief Member Services Officer

Petra Sprey Roos ist seit 1998 bei Hapimag. Die deutsch-schweizerische Doppelbürgerin ist diplomierte Betriebs-ökonomin der HSW Luzern und absolvierte in Deutschland die Hotelfachschule. Nach ihrer Ausbildung war sie in verschiedenen Positionen und Ländern im Hotelbereich tätig. Vorwiegend war Petra Sprey Roos am Front-Office anzutreffen. Seit 2003 ist sie in ihrer heutigen Position als Chief Member Services Officer tätig.

# CORPORATE GOVERNANCE

Eine zeitgemässe Unternehmensführung mit hoher Transparenz ist wichtig. Ihre Grundsätze schützen die Interessen des Aktionariats und der Mitglieder sowie anderer Anspruchsgruppen und unterstützen Hapimag bei einer nachhaltigen Entwicklung. Die Corporate-Governance-Richtlinien von Hapimag sind unter [www.hapimag.com/xxx](http://www.hapimag.com/xxx) einsehbar.

## Konzernstruktur

Die Hapimag AG, die Muttergesellschaft der Hapimag Unternehmensgruppe, ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz im Kanton Zug, Schweiz. Sie hält direkte oder indirekte Beteiligungen an ausländischen konsolidierten Tochtergesellschaften.

## Kapitalstruktur und Aktionariat

Per 31.12.2017 beträgt das ordentliche Aktienkapital der Hapimag AG CHF 41 670 000 und setzt sich aus 59 300 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 100.– und 178 700 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 200.– zusammen. Jede Aktie besitzt ein Stimmrecht, wird nicht an der Börse gehandelt und ist nicht dividendenberechtigt. Weitere Informationen zum konsolidierten Eigenkapital sind aus dem Eigenkapitalnachweis der finanziellen Berichterstattung ersichtlich (siehe Seite 30). Zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks ist das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in Art.3 der Statuten ausgeschlossen.

Per 31.12.2017 zählte Hapimag 107 815 Aktionärinnen und Aktionäre:

Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien im Eigentum von Aktionären	Anzahl Aktien
42 415	1	42 415
37 168	2	74 336
14 326	3	42 978
6 866	4	27 464
3 954	5	19 770
1 732	6	10 392
369	7	2 583
587	8	4 696
135	9	1 215
134	10	1 340
129	> 11	1 751
	(Aktien im Umlauf)	228 940
	(Aktien im Depot)	9 060
<b>Total 107 815</b>	<b>Total</b>	<b>238 000</b>



1 Hapimag Resort Tonda  
2 Hapimag Resort Hamburg  
3 Hapimag Resort Marbella



## Verwaltungsrat und Verwaltungsratsausschüsse

Die Aufgaben des Verwaltungsrates der Hapimag AG richten sich nach dem Schweizerischen Obligationenrecht, den Statuten und dem Organisationsreglement der Gesellschaft.

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf bis neun Mitgliedern, die von der Generalversammlung gewählt werden. Er konstituiert sich selbst. Ein Mitglied des Verwaltungsrates ist jeweils für vier Jahre gewählt. Kein Mitglied des Verwaltungsrates gehört gleichzeitig der Konzernleitung an.

## Organisation

Der Verwaltungsrat vertritt die Gesellschaft nach aussen, soweit er die Geschäfte der Gesellschaft nicht nach Massgabe des Organisationsreglements an einzelne Konzernleitungsmitglieder oder Dritte übertragen hat (Art. 23 der Statuten). Er tagt so oft, wie es die Geschäfte erfordern, mindestens aber viermal pro Jahr. 2017 wurden insgesamt fünf Sitzungen abgehalten. Diese dauern in der Regel einen Tag. An den Sitzungen des Verwaltungsrates nimmt teilweise der CEO teil. Bei Bedarf nehmen weitere Mitglieder der Konzernleitung oder des erweiterten Managements an den Sitzungen teil. Zusätzlich fand eine zweitägige Strategietagung statt. Alle Beschlüsse des Verwaltungsrates werden protokolliert.

Drei ständige Ausschüsse unterstützen den Verwaltungsrat. Ihre personelle Zusammensetzung wird durch den Verwaltungsrat bestimmt. Die Ausschüsse verfügen über keine Beschlusskompetenzen. Sie stellen Antrag an den Verwaltungsrat und erstellen Entscheidungsgrundlagen für ihn. Die Sitzungsprotokolle der Ausschüsse gehen jeweils an alle Mitglieder des Verwaltungsrates.

	Strategie- und Marktausschuss (SMA)	Audit Committee (AC)	Nominations- und Entschädigungsausschuss (NEA)
Giatgen Peder Fontana	(Vorsitz) x	x	
Stefan Schalch			(Vorsitz) x
Kurt Schöll		(Vorsitz) x	
Hans Peter König			x
Philipp Ries	x		

### Strategie- und Marktausschuss (SMA)

Der SMA unterstützt den Verwaltungsrat insbesondere bei der Entwicklung der Markt-, Wettbewerbs- und Produktstrategie sowie bei der Beurteilung der Programme und Aktivitäten der Bereiche Neukunden, bestehende Kunden, Marketing und Immobilien. Der SMA überprüft Strukturen, Abläufe und Berichterstattung der genannten Bereiche.

Im Berichtsjahr 2017 fanden drei ordentliche Sitzungen mit folgenden Hauptthemen statt: Die Kundensegmentierung, die unterschiedlichen Positionierungen des Angebots und die weitere Ausgestaltung des Angebots in den Ferienanlagen; die Auslastung und Qualitätsmessung in den Resorts und die Überprüfung der Bewertung der Resorts aus Kunden- und Eignersicht sowie die Priorisierung von Unterhalts- und Ausbauprojekten; die Weiterentwicklung des Punktesystems, die Revision der Verkaufsstrategie, die Anpassung der Marketing- und Verkaufs-Dienstleistungen sowie die Überarbeitung der Aktienrückkaufmassnahmen und die Preisgestaltung der Aktie Classic; die Gestaltung der Vermarktung an Dritte und Kommunikationsfragen.

### Audit Committee (AC)

Das AC unterstützt den Verwaltungsrat insbesondere bei der Überwachung und Einhaltung der Integrität und Regelkonformität, bei der Beurteilung der finanziellen Leistung sowie bei der Risikobeurteilung und dem Risikomanagement.

2017 fanden drei ordentliche Sitzungen statt. Das AC beschäftigte sich dabei mit folgenden Hauptthemen: Beurteilung der Resort-Performance; Überprüfung der Ausgestaltung des Finanz- und Rechnungswesens bezüglich Zuverlässigkeit, Angemessenheit und Wirksamkeit; Überprüfung des Jahresabschlusses; Überwachung und Einschätzung von Unternehmensrisiken und Überprüfung der vorgeschlagenen Massnahmen; Überwachung der Liquiditäts- und Finanzsituation; Überwachung der Resultate der internen und externen Revision; Überprüfung der Leistungen und der Prüfungsplanung, der Unabhängigkeit und der Honorare der Revisionsgesellschaften; Überprüfung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems; Überwachung der Umsetzung von Empfehlungen der externen Revision.

### Nominations- und Entschädigungsausschuss (NEA)

Der NEA unterstützt den Verwaltungsrat insbesondere in Fragen betreffend Ernennung, Abberufung, Entschädigung, Qualifikation und Vertragsgestaltung für Mitglieder des Verwaltungsrates und der Konzernleitung sowie bei der Festlegung der Struktur und der Organisation der Konzernleitung. Er nimmt auch Stellung zu grundlegenden Fragen der Personalpolitik.

2017 fanden drei ordentliche und zwei ausserordentliche Sitzungen statt. Dabei ging es um folgende Hauptthemen: neue Struktur der Organisation; Evaluation eines neuen

Mitglieds des Verwaltungsrates als Ersatz für ein zurücktretendes Mitglied; Evaluation und Antrag an den Verwaltungsrat für ein neues Mitglied der Konzernleitung; Festlegung der jährlichen Ziele der Konzernleitung und Beurteilung der Zielerreichung; Erstellung eines Reglements für externe Organpersonen; Revision der Corporate-Governance-Richtlinien und des Organisationsreglements; Evaluation grundsätzlicher Fragen im Personalbereich.

### Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Konzernleitung

Die Kompetenzen von Verwaltungsrat und Konzernleitung richten sich nach dem Gesetz, den Statuten und dem Organisationsreglement.

Der Verwaltungsrat hat durch Festlegung im Organisationsreglement die Führung des laufenden Geschäfts dem Chief Executive Officer (CEO) übertragen. Dieser ist für die Gesamtführung der Hapimag Unternehmensgruppe und für alle Angelegenheiten verantwortlich, die nicht gemäss Gesetz, Statuten oder Organisationsreglement dem Verwaltungsrat zugewiesen sind.

### Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Konzernleitung

Der CEO orientiert den Verwaltungsrat an jeder ordentlichen Sitzung über den laufenden Geschäftsgang, die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie über die Erledigung

der an die Konzernleitung delegierten Aufgaben. Zusätzliche Informationen erfolgen anlässlich der Ausschusssitzungen. Ausserdem stehen der Verwaltungsratspräsident und der CEO in Bezug auf unternehmenspolitisch wichtige Fragen in regelmässigem Kontakt.

Der Verwaltungsrat kontrolliert die Konzernleitung und überwacht ihre Arbeitsweise. Der Präsident erhält die Konzernleitungsprotokolle. Die Hapimag Unternehmensgruppe verfügt über ein umfassendes Management Information System (MIS), welches monatlich Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung sowie diverse Kennzahlen zusammenfasst und die aktuellen Zahlen mit jenen des Vorjahrs und dem Budget vergleicht.

Quartalweise wird der Verwaltungsrat durch den CEO über die Hauptrisiken sowie deren Einschätzung aufgrund der Relevanz und der Eintrittswahrscheinlichkeit informiert (Risikobericht). Er nimmt die von der Konzernleitung definierten und durchzuführenden Massnahmen zur Bewältigung der Risiken zur Kenntnis und überwacht deren Umsetzung.

### Konzernleitung

Der operative Geschäftsführer (CEO) ist für die Vorbereitung, Umsetzung und Überwachung der strategischen Massnahmen durch das Management und dessen Aktivitäten in den Bereichen Finanzen, Neukunden, Bestandskunden und Services sowie für die Vorbereitung, Umsetzung und Bereitstellung des Jahresplans und -budgets verantwortlich. Die operative Konzernstruktur kann unter [www.hapimag.com/konzernleitung](http://www.hapimag.com/konzernleitung) eingesehen werden.

Im April 2017 wurde Dirk Schiffner als Chief Commercial Officer in die Konzernleitung berufen. Damit bestand die Konzernleitung 2017 aus folgenden Mitgliedern:

Mitglied	Funktion
Hassan Kadbi	Chief Executive Officer
Saverio Alberti	Chief Financial Officer
Manuel Carrasco	Chief Hospitality Officer
Dirk Schiffner	Chief Commercial Officer
Petra Sprey Roos	Chief Member Service Officer



1 Familie am Strand, Hapimag Resort Albufeira  
2 Hapimag Houseboats Alsace

Im Berichtsjahr konzentrierte sich die Konzernleitung – nebst dem normalen operativen Geschäft – auf folgende Themen: Stärkung der Kommunikation mit Aktionären und Mitgliedern; Entscheidungskompetenzen der Mitarbeiter erhöhen; Abläufe und Prozesse optimieren; Fokussierung auf Online-Marketing und Online-Kommunikation; tiefere Kosten.



#### Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die Mitwirkungsrechte der Aktionäre sind in den Statuten festgehalten und in den Corporate-Governance-Richtlinien ausführlich dargestellt. Erwähnenswert ist insbesondere das weit über den üblichen Standard hinausgehende Individualrecht auf Traktandierung von Gegenständen, die in den Zuständigkeitsbereich der Generalversammlung fallen (vgl. Art. 11 der Statuten).

An der 53. Generalversammlung im April 2017 waren 361 Aktionäre anwesend und 49 526 Aktienstimmen vertreten. Die Generalversammlung wählte neu Philipp Ries, Industry Travel Leader bei Google Switzerland GmbH, mit 92% der Stimmen in den Verwaltungsrat. Auch alle weiteren Anträge des Verwaltungsrates wurden durch die Generalversammlung genehmigt. Die Aktionäre machten rege Gebrauch vom Auskunftsrecht, wobei

der Verwaltungsrat beziehungsweise die Konzernleitung alle Fragen beantworten konnte. Es lagen keine Anträge von Aktionären vor, über welche abzustimmen war.

#### Revisionsorgan

Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung jeweils für ein Jahr gewählt. KPMG ist seit 2001 Revisionsorgan der Hapimag AG und zugleich Konzernprüfer. Der leitende Revisor, Martin Schaad, übt diese Funktion seit 2011 aus. Der leitende Revisor wird, wie gesetzlich gefordert, spätestens nach sieben Jahren ausgewechselt.

Im Rahmen ihrer Prüfungstätigkeit informiert die Revisionsstelle den Verwaltungsrat regelmässig über ihre Feststellungen und über Verbesserungsvorschläge zur Rechnungslegung und zum internen Kontrollsystem. Diese Feststellungen werden in einem umfassenden Bericht der Revisionsstelle an den Verwaltungsrat, der auch den Management Letter enthält, zusammengefasst.

#### Informationspolitik

Die Hapimag AG pflegt eine offene Kommunikation mit Aktionären, Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden. Diese basiert auf Aktualität, Faktentreue und Vollständigkeit.

1 Gnocchi-Kurs, Hapimag Resort Pentolina  
2 Hapimag Resort Lisbon

# UNSERE STRATEGIE

Die Strategie gibt den Rahmen für die Ausrichtung der strategischen Geschäftsfelder von Hapimag vor und definiert, wie wir unsere Ziele langfristig erreichen wollen. Die Unternehmensstrategie ist von der Konzernleitung mit grundlegenden Vorgaben des Verwaltungsrates entwickelt worden. Überprüft und genehmigt wird sie vom Verwaltungsrat. Die Eignerstrategie wird vom Verwaltungsrat selbstständig erarbeitet und befasst sich mit der Entwicklung von Hapimag aus Sicht der Eigentümer – der Aktionäre und Mitglieder.

## Unsere Eignerstrategie

Der Verwaltungsrat hat sich im Berichtsjahr mit der Eignerstrategie befasst. Sie gibt vor, welche strategischen Ziele die Aktionäre und Mitglieder als Eigner von Hapimag erreichen wollen. Im Vordergrund steht dabei die Erfüllung folgender Interessen der Aktionäre und Mitglieder:

- Die individuellen Urlaubsbedürfnisse der Aktionäre und Mitglieder werden erfüllt.
- Hapimag Aktionäre und Mitglieder haben Vorrang gegenüber Drittnutzern und geniessen besondere Vorzugskonditionen.
- Hapimag ist am Markt der Feriendienstleister konkurrenzfähig.
- Das Wachstum ist kontrolliert und nachhaltig.
- Risiken werden durch die konsequente Anwendung der Corporate-Governance-Richtlinien minimiert.
- Kommunikation und Rechnungslegung sind transparent.

Die Umsetzung der Aktionärs- und Mitgliederinteressen aus der Eignerstrategie bedingt einen klaren Leistungsauftrag an die strategische Führungsebene von Hapimag, die Erarbeitung und Einsetzung von Corporate-Governance-Richtlinien als Kontrollsystem für den Verwaltungsrat sowie ein Leitbild, das die Werte von Hapimag festlegt.

## Unsere Unternehmensstrategie

Im Zentrum unserer langfristig angelegten und nachhaltigen Unternehmensstrategie stehen die Aktionärs- und die Mitgliederzufriedenheit sowie die finanzielle Stabilität von Hapimag. Dabei fokussieren wir auf die folgenden fünf strategischen Prioritäten:

– **Servicequalität:** Bestehenden Aktionären und Mitgliedern den bestmöglichen Service bieten – vor Ort im Urlaub, bei der Beratung durch kompetente Mitarbeitende vor und nach dem Urlaub, hinsichtlich unserer gesamten Produktpalette und mögliche Angebote.

– **Positionierung:** Eine klare Positionierung von Hapimag und für jedes Resort erarbeiten. Dies schafft Stabilität und Klarheit in der Kommunikation, insbesondere auch für die Neukundengewinnung.

– **Kommunikation:** Eine regelmässige, transparente und offene Kommunikation mit bestehenden und potenziellen Aktionären und Mitgliedern pflegen. Dabei nutzen wir insbesondere die Online-Kanäle, um eine möglichst grosse Reichweite zu erzielen.

– **Unternehmenskultur:** Unseren Mitarbeitenden mehr Entscheidungskompetenzen gewähren, um eine motivierende Unternehmenskultur zu schaffen.

– **Kostenoptimierung:** Sämtliche Prozesse, Strukturen und Technologien überprüfen und verbessern, um die Komplexität zu reduzieren und Kosten zu sparen.

Bei der Umsetzung dieser Prioritäten der Unternehmensstrategie stehen differenzierte Kernelemente im Vordergrund. Um die höchstmögliche Servicequalität bieten zu können, werden unsere Dienstleistungen laufend verbessert, damit sie den Wünschen und Bedürfnissen von möglichst vielen Aktionären, Mitgliedern und Gästen noch besser entsprechen. Qualität steht bei uns an höchster Stelle und wird laufend kontrolliert. Im Zentrum unseres Qualitätsverständnisses stehen:



– **Hospitality:** Wir steigern unsere Dienstleistungsqualität und streben eine höhere Auslastung der Resorts an. Bis 2022 werden nachhaltig 3 Millionen Übernachtungen pro Jahr in den Hapimag Resorts generiert.

– **Nachhaltigkeit:** Das Produkt ist auf Langfristigkeit und Kontinuität ausgelegt. Je länger man mit Hapimag Urlaub macht, desto mehr profitiert jeder Einzelne. Hapimag bleibt oft über Generationen in der Familie. Aktienübertragungen von Generation zu Generation fördern wir.

Bezüglich einer klaren Positionierung der Hapimag und der einzelnen Resorts setzen wir auf Klarheit und Unverwechselbarkeit. Wir schärfen die Wahrnehmung der Hapimag als nachhaltige Feriendienstleisterin, die Tradition und Moderne vereint und auf langfristigen Werten baut. Zusätzlich werden die einzelnen Resorts aus der Angebotspalette der Hapimag deutlich positioniert und ihr Angebot kommuniziert. Dies unterstützt unsere:

– **Produkt- und Verkaufsstrategie:** Der Fokus liegt sowohl bei bestehenden Aktionären und Mitgliedern als auch bei Neukunden auf der Aktie Hapimag Classic. Unsere Verkaufsstrategie ist der Direktvertrieb.

Die regelmässige und transparente Kommunikation betrachten wir als Grundpfeiler der Mitgliederzufriedenheit. Deshalb setzen wir unseren Fokus insbesondere auf:

– **Aktionäre und Mitglieder:** Die verstärkte Betreuung der Hapimag Aktionäre und Mitglieder sowie die Kommunikation mit ihnen nimmt einen hohen Stellenwert ein. Wir kommunizieren proaktiv, zeitnah und transparent. Prioritär ist der Bestand von 130 000 Aktionären und Mitgliedern zu halten.

– **Digitalisierung:** Die Hauptausrichtung liegt auf der zeitgemässen Online-Kommunikation, da auf diesem Weg mehr Menschen erreicht werden können und die «Next Generation» angesprochen wird. Die Online-Kommunikation macht uns schneller und effizienter. Des Weiteren können wir auf diese Weise im Sinne der Kostenoptimierung und der gelebten Nachhaltigkeit die Produktion von Drucksachen reduzieren.

Unsere Unternehmenskultur setzt unsere Mitarbeitenden mit ihren Fähigkeiten und Kompetenzen ins Zentrum. Besonderes Augenmerk legen wir auf die Mitarbeiterbefähigung durch die Delegation von mehr:

– **Entscheidungskompetenzen:** Im Sinne einer sinnvollen Führungs- und Leistungskultur gewähren wir unseren Mitarbeitenden mehr Entscheidungskompetenzen. Damit schaffen wir Wertschätzung und Vertrauen und tragen zur effizienteren und kompetenteren Betreuung unserer Aktionäre und Mitglieder bei.

Um Kostenoptimierungen an den entscheidenden Stellen durchführen zu können, analysieren wir laufend unsere Prozesse. Unsere Unternehmenskultur fördert die Durchleuchtung unterschiedlicher Verantwortungsbereiche in den Abläufen und erlaubt uns, mit Ressourcen nachhaltig umzugehen und den Fokus zu setzen auf:

– **Prozesse und Kosten:** Wir streben eine nachhaltige Reduktion der derzeitigen jährlichen Aufwände und Ausgaben von 5 Millionen Franken an. Gleichzeitig sind die Umsatzsteigerung und die Prozessoptimierung weiterhin unsere Hauptziele.

## Unser Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell von Hapimag basiert auf dem Konzept des Sharing & Caring. Viele Personen finanzieren gemeinsam Ferienanlagen und die zugehörige Infrastruktur, um sie dann individuell für Ferien zu nutzen. Der «Schlüssel» zur Hapimag Ferienwelt ist die Hapimag Aktie. Sie berechtigt deren Eigentümer, sämtliche Hapimag Resorts zu nutzen. Die Hapimag Aktie ist keine an der Börse gehandelte Aktie mit Dividende, sondern eine reine Ferienaktie, für die jährlich eine fixe Anzahl Wohnpunkte gutgeschrieben wird. Die erforderliche Anzahl Wohnpunkte für eine Ferienwohnung variiert je nach Resort und Saison. Hinzu kommen lokale Kostenbeiträge vor Ort. Sie dienen zur Deckung der Betriebskosten, der spezifischen Leistungen der Ferienanlagen sowie der lokalen Steuern vor Ort. Mit den Jahresbeiträgen der Aktionäre und Mitglieder finanziert Hapimag die zentralen Kosten für den Betrieb und die Verwaltung der Resorts, der Konzernzentrale sowie der Renovierungen der Ferienanlagen. Jeder Aktionär hat ein Stimm- und Wahlrecht an der Generalversammlung.

# GESCHÄFTSVERLAUF

Ein Rückblick auf das Jahr 2017: Ergebnisse, Ereignisse und Aktivitäten für Aktionäre und Mitglieder – aus den Resorts, dem Unternehmen sowie einzelnen Bereichen.

## Aktionäre und Mitglieder

Mit verschiedenen Aktionen und Massnahmen dankte Hapimag den bestehenden Aktionären und Mitgliedern für ihre Treue. Unter anderem war ab April wöchentlich in einem anderen Hapimag Resort Urlaub ohne Punkte möglich. Die punktfreien Wochen erfreuten sich sehr grosser Beliebtheit. Vielerorts blieben nur noch vereinzelte Wohnungen unbelegt. Bis Ende Juni wurde eine limitierte Anzahl Hapimag Classic Aktien im Nachkauf zum Spezialpreis von CHF 2017 angeboten. Im Rahmen dieser Spezialaktion wurden 1150 Aktien verkauft. Bis Ende September konnte der Generationenwechsel zu besonderen Bedingungen vollzogen werden. Mit 3866 Umschreibungen innerhalb der Familie (Vorjahr: 1409) wurden die Erwartungen klar übertroffen. Den bestehenden Aktionären und Mitgliedern und ihren Bedürfnissen galt 2017 höchste Priorität. Die verstärkte Kommunikation mit ihnen nahm einen hohen Stellenwert ein. Mit dem CEO Blog wurde eine digitale Kommunikationsplattform geschaffen. Monatlich fand auf dieser ein reger Austausch statt. Die Anregungen und Ideen der Aktionäre und Mitglieder flossen direkt in unsere Arbeit ein. Der CEO Blog ging erstmals im Mai online und zählte zum Jahresende bereits rund 11 000 Leserinnen und Leser. Mit Aktionärs- und Mitgliederanlässen an ausgewählten Standorten wurde eine weitere Möglichkeit zum persönlichen Austausch geboten. Im

Buchungsportal wurde die Chat-Funktion eingeführt. Getreu der gelebten Nachhaltigkeit von Hapimag, dem Ziel der Kostenoptimierung und einer zeitgemässen Kommunikation wechselten rund 5000 zusätzliche Aktionäre und Mitglieder auf den elektronischen Postversand.

2017 gingen im Hapimag Service Center in Baar rund 220 000 Anrufe ein, und rund 68 000 E-Mail-Anfragen wurden beantwortet. Es wurden über 151 625 Wohnungsbuchungen getätigt, davon die meisten (51,1%) online, 23% schriftlich oder telefonisch und die übrigen direkt in den Resorts. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 7379 Produkteumschreibungen (Vorjahr: 4634) vollzogen. Zudem wurden die Arbeitsschritte für die Abwicklung einer Umschreibung vereinfacht. Hapimag beschloss, das Angebot der Service Points ab Januar 2018 zu zentralisieren und pro bestehende Sprachregion einen Service Point anzubieten. Jene aus dem deutschsprachigen Raum werden in Baar zusammengelegt. Für Italien ist der Service Point Mailand zuständig. Die Service Points in Bodrum und Waardenburg bleiben bestehen.



« Bei Hapimag weiss man, welchen Standard man erwarten darf. Wir schätzen die Sauberkeit, die Lage der Resorts und die Freundlichkeit der Mitarbeitenden. Hapimag bietet uns als Familie wunderschöne Urlaube mit einer tollen Kinderbetreuung. »

Achim Roscher und Familie, Hapimag Aktionäre



« Wenn Gäste, die Mallorca bereits sehr gut kennen, durch meine Ausflugs- und Aktivitätentipps neue Sachen erleben und ihnen noch unbekannte Winkel der Insel entdecken, freut mich das besonders. »

Ralph Dreher, Leisure Consultant Hapimag Resort Paguera

Hapimag entschied 2017, sich auf den Vertrieb der bewährten Aktie Hapimag Classic zu konzentrieren. Dementsprechend lag der Fokus im Neukundengeschäft auf der Erarbeitung einer neuen, auf das Kernprodukt ausgerichteten Verkaufsstrategie inklusive der Optimierung bei der Lead-Gewinnung. Von den verkauften 1628 Aktien (Vorjahr: 265) stammte der Grossteil aus der bis Ende Juni laufenden Spezialaktion für bestehende Aktionäre und Mitglieder. Die neue Verkaufsstrategie wird 2018 umgesetzt. Die Ergebnisse der Verkaufsmassnahmen für Neukunden werden daher erst im Geschäftsbericht 2018 ersichtlich sein.

## Resorts

In den Resorts lag die Belegung mit 71,8% (Vorjahr: 68,1%) über dem Vorjahreswert. Insbesondere die Resorts Marrakesch, Punkaharju, Saalbach, Winterberg, Athen und Prag verzeichneten die grössten Belegungssteigerungen. Die Anzahl Gäste in den Resorts erhöhte sich auf 382 153 (Vorjahr: 373 200), was eine Steigerung von 2,4% ausmachte. Auch die Flexibilität beim Reisen zeigte sich als wichtiger Faktor: Immer mehr Aktionäre und Mitglieder nutzten die Möglichkeit der tageweisen Buchbarkeit.

**Alps:** Die Hapimag Alpen Resorts erfreuten sich mit 68,7% (Vorjahr: 60,0%) grösserer Beliebtheit. Am besten belegt waren die österreichischen Resorts Zell am See und Saalbach mit einer Belegung von je 84,7%. Die Resorts Saalbach und Interlaken steigerten die Belegung am stärksten: um 19% beziehungsweise 16% gegenüber Vorjahr. Die Schweizer Resorts konnten nach schwierigen Jahren wieder 6% (Vorjahr: 62,6%) an Belegung gewinnen, was die allgemeine Lage im Schweizer Tourismus widerspiegelt. Neben dem Resort Sonleitn, das wegen Renovationsarbeiten länger als üblich geschlossen war, war das Resort Bad Gastein im Cluster «Alps» mit 58,9% Auslastung am tiefsten belegt, wenn auch eine erfreuliche Steigerung festgestellt werden konnte (Vorjahr: 52,1%).

**Nature & Relaxation Country:** Das Hapimag Resort Marrakech, das aufgrund des politischen Weltgeschehens einen Belegungsrückgang aufwies, verzeichnete wieder deutlich mehr Buchungen. Nachdem das Resort Winterberg aufgrund der Schwimmbadrenovierung im Frühjahr 2016 an Belegung hatte einbüssen müssen, konnte es 2017 bezüglich Belegung und Ergebnis wieder deutlich zulegen (+19% gegenüber Vorjahr). Die höchste Belegung wies das Resort Meran mit 90,1% auf (Vorjahr: 85,3%). Die tiefste Belegung verzeichnete das Resort Punkaharju mit 41,3% (Vorjahr: 34,1%). Im August wurde im Resort La Madraque der renovierte öffentliche Teil mit Pool und Bistro für die Gäste geöffnet.



Albufeira, Ascona,  
Scerne di Pineto  
HolidayCheck  
Gold Award



17  
HolidayCheck  
Awards



1 Hapimag Resort Albufeira  
2 Hapimag Resort Ascona  
3 Hapimag Resort Scerne di Pineto

**Nature & Relaxation Sea:** Die Resorts San Agustín (92,9%) und Marbella (92,7%) waren die absoluten Spitzenreiter im Hapimag Portfolio 2017, was die Belegung angeht. San Agustín konnte die Belegung gegenüber Vorjahr sogar noch um 4% steigern. Die tiefste Belegung in dieser Kategorie wies das Resort Mas Nou mit 56,4% (Vorjahr: 55,2%) auf.

**Sun & Sea:** Das Resort Bodrum konnte nach dem schwierigen Vorjahr wieder einen Belegungszuwachs verzeichnen. Mit 31,0% (Vorjahr: 30,0%) ist es allerdings das am wenigsten besuchte «Sun & Sea»-Resort. Die politische Situation hatte nach wie vor Einfluss auf das Buchungsverhalten. Als beliebteste Reiseziele von «Sea & Sun» erwiesen sich 2017 die Resorts an der Nord- und der Ostsee Hörnum (87,5%) und Binz auf Rügen (86,9%). Das Resort Damnoni verzeichnete den höchsten Belegungszuwachs (+11%) und wies eine Auslastung von 77,3% auf.

**Cities:** Die Städteresorts erfreuten sich wie in den Vorjahren grosser Beliebtheit; die Belegung bewegte sich mit durchschnittlich 79,1% (Vorjahr: 76,8%) auf sehr hohem Niveau. Die drei Spitzenreiter in Sachen Belegung waren Berlin Gendarmenmarkt (91,3%), Lissabon (90,4%) und Amsterdam (89,5%). Die Resorts Athen und Prag konnten sich um je 19% gegenüber Vorjahr steigern. Mit 56,2% (Vorjahr: 50,5%) wies Budapest bei den City Resorts die tiefste Belegung auf. Das Resort London blieb ab Juli wegen Umbauarbeiten geschlossen.

Das Angebot an Services zeichnet Hapimag aus. 2017 wurden viele davon ausgebaut, beispielsweise die Transfers, Food & Beverage-Angebote wie neue Honesty Shops & Bars in den Resorts Athen, Berlin Zoo, Flims, Hörnum, La Madrague, Paris und Unterkirnach, die neue Sotavento Lounge im Resort Paguera oder der Backshop im Resort St. Michael. Auch wurden teilweise die Rezeptionsöffnungszeiten erweitert. Erstmals verlieh Hapimag die Resort Champion Awards in vier Kategorien. Damit werden fortan jährlich gute Ideen der Resortmitarbeitenden, die den

Gästen noch mehr vom Urlaub bieten, ausgezeichnet. Hapimag durfte sich 2017 wieder über 17 HolidayCheck Awards für gute Gästebewertungen freuen. Die Resorts Albufeira, Ascona und Scerne di Pineto erhielten für die dritte Auszeichnung in Folge sogar den Gold Award. Mit 84,5% lag die Gästezufriedenheit, die Hapimag durch Gästebefragungen nach jedem Urlaub ermittelt, auf hohem Niveau und steigerte sich tendenziell gegenüber Vorjahr (+0,5%). Mit den Dienstleistungen der Rezeption und dem Shop zeigten sich sogar je 89,5% der Befragten zufrieden. Die höchsten Werte bei der Gästezufriedenheit erzielte das Resort Dresden mit 93,5%.

#### Unternehmen

Den Umsatz steigern und die Kosten optimieren: Darauf lag unser Fokus im letzten Jahr. Die konsequente Verfolgung dieser Ziele wirkte sich positiv auf das Resultat aus. Ebenfalls arbeiteten wir daran, die Prozesse und Abläufe zu verbessern. Zudem erhielten die Mitarbeitenden mehr Entscheidungskompetenzen. So konnten sie schneller und effizienter handeln und den Aktionären und Mitgliedern einen noch besseren Service bieten. In den Resorts wurde in diesem Rahmen das Front-Office-Trainingsprogramm eingeführt, in dem Mitarbeitende andere Mitarbeitende schulen. Ziel ist es, eine noch höhere Gästezufriedenheit zu erreichen.

Mit 1,7 Mio. (Vorjahr: 1,9 Mio.) wurden 2017 etwas weniger Punkteübertragungen zwischen Aktionären und Mitgliedern vorgenommen. Die Mehrheit der Punkte wurde direkt – von Aktionären und Mitgliedern an andere Aktionäre und Mitglieder – übertragen; 46% der Punkteübertragungen erfolgten über den Punkteiosk zu einem Durchschnittspreis von EUR 3,19. Die Anzahl Aktienverfallpunkte stieg 2017 mit 2,3 Mio. (2016: 2,2 Mio.) leicht an. Um die Anzahl Verfallpunkte so gering wie möglich zu halten, ergriff Hapimag auch 2017 verschiedene Massnahmen. So wurden die Aktionäre und Mitglieder regelmässig auf verschiedenen Wegen über Punkte informiert, die ihre Fälligkeit demnächst verlieren. Als effektiv erwiesen sich die telefonischen Kundenkontakte der Service Points,

welche zu kurzfristigen Reservierungen führten. Im Laufe des Jahres 2018 werden weitere Massnahmen umgesetzt, die zur Reduzierung von Verfallpunkten beitragen. Dazu gehören beispielsweise die einfachere und direktere Möglichkeit des Punktezukaufs und -verkaufs sowie eine höhere Zukauftrate pro aktiver Aktie von Wohnpunkten in der C- und D-Saison. Die Zahl der Aktienrückkäufe bewegte sich mit 3897 auf Vorjahresniveau (2016: 3966).

Kalte Betten zu vermeiden, gehört zur Grundidee von Hapimag. Daher vermarktet Hapimag seit längerem gezielt, kontrolliert und limitiert leerstehenden Wohnraum an Dritte. Die Preise sind so kalkuliert, dass Wohnpunkte und lokale Kostenbeiträge entsprechend gedeckt sind, sodass die Aktionäre und Mitglieder gegenüber Dritten zum vorteilhafteren Preis Urlaub in den Hapimag Resorts machen können. Hapimag garantiert ihren Aktionären und Mitgliedern, genügend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Da sich im Depot des Unternehmens immer eine Anzahl Aktien befindet, für die keine Wohnpunkte gutgeschrieben werden, kann Hapimag dieser Verpflichtung auch mit der Vermarktung an Dritte jederzeit nachkommen.

Die Vermarktung an Dritte hat viele Vorteile: Einerseits fördert sie die Belegung und entspricht damit der gelebten Nachhaltigkeit der Idee Hapimag. Andererseits trägt sie zur Imageverbesserung und zur Gewinnung neuer Aktionäre und Mitglieder bei. In erster Linie bringt sie jedoch wertvolle Einnahmen, welche die Kosten für die Aktionäre und Mitglieder reduzieren. Das Hapimag Resort Winterberg nahm 2017 aus der Vermarktung an Dritte rund EUR 1 056 000 ein, das Resort Interlaken rund EUR 476 000, das Resort Mas Nou rund EUR 288 000 und jenes in Braunlage rund EUR 143 000. Insgesamt betragen die Einnahmen aus der Vermarktung an Dritte im Jahr 2017 rund EUR 6,6 Millionen. Diese Einnahmen helfen uns, Fixkosten zu decken, und stellen eine positive Einnahmequelle dar, die bei der Festlegung der lokalen Kostenbeiträge berücksichtigt wird und dazu beiträgt, diese massgeblich weniger hoch ansetzen zu müssen.

Um effektiver zu sein, wurde der leerstehende Wohnraum 2017 verstärkt über Online-Buchungsportale vermarktet. Ab Mai war beispielsweise das Hapimag Resort Interlaken online für Dritte buchbar. Mit Erfolg: Das Resort Interlaken steigerte den Umsatz aus der Vermarktung an Dritte gegenüber Vorjahr um mehr als das Zweieinhalbfache. Im Resort Winterberg erhöhte sich der Umsatz aus der Vermarktung an Dritte gegenüber Vorjahr um rund 30%.



« Der persönliche Kontakt mit unseren Aktionären und Mitgliedern macht mir Freude, und ich schätze es, dass ich sie bei der schönsten Sache der Welt beraten darf – dem Urlaub! »

Giuseppa Piazza, Member Service Agent

## 2017 IN ZAHLEN

1304  
Mitarbeitende  
(100%-Stellen)



84,5 %  
Gästezufriedenheit



2,5 %  
Umsatzsteigerung  
Resorts



51  
Restaurants  
und Bars



7379  
Aktien-Umschreibungen

11 834  
CEO-Blog-Leser



40 842  
Kinder in den Resorts

Honesty Shop 32  
Shops, Honesty Shops & Bars



39 %  
Aktionäre und Mitglieder mit  
elektronischem Postversand

220 420  
Beantwortete Telefon-  
anrufe der Service Points



# FINANZIELLER LAGEBERICHT

Das Betriebsergebnis fiel mit EUR 12,9 Millionen erfreulich aus. Der betriebliche Aufwand wurde um EUR 16,6 Millionen reduziert. Hapimag nahm 2017 für insgesamt EUR 25,6 Millionen Renovierungen an den Immobilien vor.

Die konsolidierte Jahresrechnung von Hapimag weist im Jahr 2017 ein konsolidiertes Ergebnis von EUR 11,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) aus. Das Betriebsergebnis konnte von EUR 8,5 Mio. auf EUR 12,9 Mio. gesteigert werden. Hapimag erzielte einerseits mit EUR 176,6 Mio. einen um EUR 12,2 Mio. geringeren Betriebsertrag als im Vorjahr (EUR 188,8 Mio.). Andererseits wurde der betriebliche Aufwand um EUR 16,6 Mio. auf EUR 163,7 Mio. (Vorjahr: EUR 180,3 Mio.) reduziert. Die Abweichung gegenüber Vorjahr ist beim Betriebsertrag im Wesentlichen auf den Buchgewinn aus den Resortverkäufen im Jahr 2016 zurückzuführen. Beim betrieblichen Aufwand resultiert die Abweichung gegenüber Vorjahr aus der Kostenreduktion am Hauptsitz sowie den Punktegutschriften an Aktionäre und Mitglieder für jeden bezahlten Jahresbeitrag (Treuepunkte) im Jahr 2016.

Im Bereich Member Services wurden die Service Points zentralisiert. Die Dienstleistungen der Service Points Düsseldorf und Wiesbaden wurden nach Baar verlegt. So können Synergien mit dem bestehenden Service Point Region Mitte genutzt werden. Nötig war diese Zentralisierung, da das Angebot der Service Points nicht wie erwartet als persönliche Kontaktstelle für Besuche vor Ort, sondern vorwiegend telefonisch genutzt wurde. Mit einem zentralen Service Point pro Sprachregion haben die Aktionäre und Mitglieder nach wie vor einen Ansprechpartner in ihrer Landessprache. Ein weiterer Grund für die Zentralisierung waren die hohen Betriebskosten für Büros und Verwaltung. Diese Entscheidung wird eine nachhaltige Einsparung bei den Personal- und Infrastrukturkosten von jährlich rund EUR 0,9 Mio. bringen.

Zur besseren operativen Performance trug die Sparte Resorts massgeblich bei. Insgesamt stiegen die Umsätze in den Resorts um 2,5% gegenüber Vorjahr, auf EUR 86,4 Mio. Namhafte Umsatzsteigerungen verzeichneten vor allem die Resorts Winterberg, Interlaken, Albufeira, Damnoni und St. Michael. Obwohl das Resort London aufgrund der Renovierung ab Juli nicht mehr zur Verfügung stand, konnten die City Resorts 2953 mehr Gäste (+4,0%) empfangen. Insgesamt reduzierten sich die Übernachtungen auf 2 688 525 (Vorjahr: 2 706 130), dies grundsätzlich bedingt durch die Tatsache, dass Resorts wie London, Porto Heli und Sonleitn teilweise oder – infolge Renovierungsarbeiten – ganz geschlossen waren. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste reduzierte sich auf 7,04 Tage (Vorjahr: 7,25 Tage), was dem Trend nach mehr, dafür kürzeren Aufenthalten entspricht. Das Betriebsergebnis der Sparte Resorts konnte 2017 auf EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5,5 Mio.) erhöht werden. Davon beträgt allein schon der Anteil des Resorts Bodrum EUR 1,2 Mio.

Die Anzahl der Hapimag Aktionäre reduzierte sich um 1476 auf 107 815, dies infolge des Weiterführens des Rückkaufprogrammes, das den Aktionären in den letzten Jahren ermöglichte, ihre Aktien in klassische Punkteprodukte umzuwandeln. Aktionäre, die von dieser Möglichkeit Gebrauch machten, bleiben weiterhin Mitglieder. Die Anzahl Aktionäre und Mitglieder reduzierte sich von 129 421 auf 128 539.

Aufgrund der Überarbeitung der Strategie und des Ziels, sich auf das Kerngeschäft zu konzentrieren, wurden die Ausgaben in den Bereichen Marketing und neue Geschäftsfelder stark redimensioniert. Im Weiteren sind die Betriebskosten in der Informatik sowie generell die Personalkosten am Hauptsitz gesenkt worden. Insgesamt reduzierte sich der betriebliche Aufwand am Hauptsitz um mehr als 13% auf EUR 31,9 Mio.

2017 wurden Investitionen für EUR 62,2 Mio. getätigt (Vorjahr: EUR 20,8 Mio.). Darin sind insbesondere Ausgaben für die Renovierungen der Resorts London, La Madrague und Porto Heli sowie für die beiden Neubauten in Cavallino und Steinhausen enthalten. Beim englischen Resort gab es bei der Baubewilligung aufgrund langer Verhandlungen mit den Baubehörden eine geringe Zeitverzögerung. ~~Im griechischen Resort dagegen laufen die Arbeitsfortschritte nach Plan; ebenso sind der Bau des neuen Hapimag Resorts Cavallino sowie jener des Verwaltungsgebäudes im Zeitplan.~~



« Bei neuen Resorts und vollumfänglichen Renovierungen legen wir Wert auf einen Top-Standard, der von den lokalen Besonderheiten mitgeprägt wird. Bei bestehenden Resorts liegt unsere Priorität beim optimalen Unterhalt, um den guten Standard zu gewährleisten. »

Martin Roten, Chief Real Estate Officer

Hapimag nahm im Berichtsjahr für insgesamt EUR 25,6 Mio. Renovierungen an den Immobilien vor (Vorjahr: EUR 12,5 Mio.). Für Unterhalts- und Reparaturarbeiten in den Resorts wurden EUR 6,0 Mio. aufgewendet (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.). Die Abschreibungen und Amortisationen betragen EUR 31,8 Mio. (Vorjahr: EUR 34,5 Mio.) und entsprachen damit 44% der eingenommenen Jahresbeiträge.

Infolge der Teilfinanzierung des neuen Resorts in Cavallino und des neuen Verwaltungsgebäudes in Steinhausen reduzierte sich der Free Cashflow auf EUR –27,8 Mio. (Vorjahr: EUR +13,6 Mio.) und die Liquidität (Nettobankverschuldung) auf EUR –7,4 Mio. (Vorjahr: Nettobankguthaben EUR +20,5 Mio.).

Die hohe Eigenkapitalquote von 47% (Vorjahr: 45%) und ein Anteil an betriebswirtschaftlichen Eigenmitteln von 84% (Vorjahr: 87%) sorgen weiterhin für eine solide finanzielle Lage von Hapimag. Der Anlagendeckungsgrad reduzierte sich auf 91% (Vorjahr: 95%).

## Rechnungslegung

Hapimag publiziert im Geschäftsbericht jeweils zwei Jahresrechnungen, die konsolidierte Jahresrechnung (Konzernrechnung) sowie aus landesrechtlichen Gründen die Jahresrechnung der Muttergesellschaft Hapimag AG (Einzelabschluss). Die Konzernrechnung wird in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und vermittelt über alle Hapimag Gesellschaften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Der Einzelabschluss wird gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt und beinhaltet die Hapimag AG, Baar und die Filialen Österreich und Portugal. Die finanzielle Berichterstattung der Konzernrechnung ist auf den Seiten XX bis XX und die des Einzelabschlusses auf den Seiten XX bis XX dargestellt. Die Grundsätze der Rechnungslegung für die Konzernrechnung sind auf Seite XX bis XX und für den Einzelabschluss auf Seite XX abgebildet.

# KENNZAHLEN DER HAPIMAG

## Allgemeine Informationen

	2013	2014	2015	2016	2017
Aktionäre und Mitglieder	139 009	134 038	132 153	129 421	129 421
Aktionäre	118 052	116 801	111 221	109 291	5 392
Einheiten im Umlauf (Aktien und sonstige Wohnrechtsprodukte):					
Stammblatteintragungen per 31.12.	301 103	298 024	289 650	281 977	281 977
Anzahl Aktien im Umlauf per 31.12.	248 097	246 119	234 910	231 209	231 209
Personalbestand auf Vollzeitbasis	1 432	1 436	1 442	1 379	1 379
Nettobankguthaben/-verschuldung (-), in Mio. EUR	20,1	8,6	7,0	20,5	20,5
Substanzwert <sup>1)</sup> pro Aktie im Umlauf, in EUR	2 007	1 959	1 957	1 956	1 956

<sup>1)</sup> Der Substanzwert entspricht dem Betrag der betriebswirtschaftlichen Eigenmittel (I) dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien.

## Punkteinformationen (Anzahl Punkte in 1000)

	2013	2014	2015	2016	2017
Generierte Aktienpunkte (60 Pkt. pro Aktie)	14 653	14 430	13 882	13 049	13 049
Abgewohnte Punkte	15 779	15 602	16 142	15 445	15 445
Punkteangebot	19 393	19 230	20 331	19 286	19 286
Aktien Verfallpunkte	0	2 109	2 205	2 192	19 286
Überdeckung Punkteangebot vs. generierte Aktienpunkte in %	132%	133%	146%	148%	148%

## Resorts

	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Resorts	55	58	57	55	13 049
Anzahl Wohneinheiten	5 673	5 677	5 748	5 392	5 392
Gesamtbelegung über die Öffnungszeit in %	74,1 %	71,4 %	68,7 %	68,1 %	68,5 %
Belegung Resorts (Sonne und Meer)	70,5 %	70,7 %	68,5 %	66,8 %	68,5 %
Belegung Resorts (Natur und Erholung)	77,7 %	74,3 %	70,9 %	70,4 %	68,5 %
Belegung Resorts (Alpen)	73,5 %	63,2 %	58,8 %	60,0 %	68,5 %
Belegung Resorts (Städte)	82,4 %	80,5 %	78,3 %	76,8 %	68,5 %
Anzahl Gäste	384 715	369 733	364 961	373 200	19 286
Anzahl Übernachtungen	2 960 525	2 860 902	2 788 487	2 706 047	19 286
Umsatz Resorts in EUR 1000	84 895	84 719	86 308	84 311	84 311
davon Vermarktung an Dritte in EUR 1000	6 977	6 844	7 503	6 033	6 033

## Member Services

	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Umschreibungen	6 249	5 407	5 182	4 634	13 049
Anzahl Mitglieder mit elektronischem Postversand					15 445
Ausgetauschte Punkte im Kiosk	621 435	671 828	768 529	780 096	19 286
Ausgetauschte Punkte ausserhalb Kiosk					6 249

## Schlüsselzahlen Erfolgsrechnung (in EUR 1000)

	*2013	*2014	*2015	2016	2017
Umsatz	174 939	175 732	179 863	163 759	163 759
Betriebsertrag	185 681	186 373	193 432	188 774	188 774
Betriebskosten ohne Abschreibungen/Amortisationen	151 028	160 059	152 482	145 847	145 847
Ergebnis vor Abschreibungen/Amortisationen, Finanzergebnis und Steuern	34 653	26 314	40 950	42 927	42 927
Betriebsergebnis	-4 108	-11 377	4 342	8 460	8 460
<b>Konsolidiertes Ergebnis</b>	<b>-4 448</b>	<b>-12 305</b>	<b>2 986</b>	<b>607</b>	<b>607</b>

## Schlüsselzahlen Bilanz (in EUR 1000)

	*2013	*2014	*2015	2016	2017
Bilanzsumme	637 356	636 848	663 130	627 008	627 008
Anlagevermögen	594 683	588 322	593 105	574 814	574 814

## Eigenkapital und betriebswirtschaftliche Eigenmittel (in EUR 1000)

	*2013	*2014	*2015	2016	2017
Eigenkapital gemäss Bilanz	342 695	317 577	287 141	283 914	283 914
Kaufrechte (vgl. Erläuterung 20)	0	8 927	9 426	14 265	14 265
Darlehen von Aktionären	152 580	153 300	161 210	159 364	159 364
Investitionszuschüsse	2 576	2 452	1 982	1 546	1 546
<b>Betriebswirtschaftliche Eigenmittel (I)</b>	<b>497 851</b>	<b>482 256</b>	<b>459 759</b>	<b>459 089</b>	<b>459 089</b>
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	77 118	77 249	85 035	87 526	87 526
<b>Betriebswirtschaftliche Eigenmittel (II)</b>	<b>574 969</b>	<b>559 505</b>	<b>544 794</b>	<b>546 615</b>	<b>546 615</b>

Seit dem Geschäftsjahr 2014 hat Hapimag von Aktionären ein Kaufrecht erworben. Das Kaufrecht stellt ein Eigenkapitalinstrument dar und wird als Abzugsposten im Eigenkapital gebucht. Für die Berechnung der betriebswirtschaftlichen Eigenmittel wird diese Position dem Eigenkapital hinzugerechnet, da die Aktien bis zur Ausübung des Kaufrechts im Umlauf bleiben.

## Anlagendeckungsgrad

	2013	2014	2015	2016	2017
Betriebswirtschaftliche Eigenmittel (I)/Anlagevermögen	84%	82%	78%	78%	80%
Betriebswirtschaftliche Eigenmittel (II)/Anlagevermögen	97%	95%	92%	92%	95%

## Eigenfinanzierungsgrad

	2013	2014	2015	2016	2017
Betriebswirtschaftliche Eigenmittel (I)/Bilanzsumme	78%	76%	69%	69%	73%
Betriebswirtschaftliche Eigenmittel (II)/Bilanzsumme	90%	88%	82%	82%	87%

## Investitionen (in EUR 1000)

	2013	2014	2015	2016	2017
Neue Immobilien	7 167	5 062	29 126	6 591	283 914
Renovierungen Immobilien	26 597	21 335	17 655	12 510	26 597
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	2 806	1 891	1 183	1 656	14 265
<b>Total Investitionen</b>	<b>36 570</b>	<b>28 288</b>	<b>47 964</b>	<b>20 757</b>	<b>459 089</b>

## Cashflow (in EUR 1000)

	2013	2014	2015	2016	2017
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	37 372	19 069	35 632	32 485	32 485
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-36 272	-27 823	-27 571	-12 642	-12 642
Geldfluss aus Verkauf und Rückkauf von Aktien	-455	-3 017	-10 090	-6 281	-6 281
<b>Free Cashflow</b>	<b>645</b>	<b>-11 771</b>	<b>-2 029</b>	<b>13 562</b>	<b>13 562</b>
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit (ohne Aktien)	-212	7 745	9 918	-9 177	-9 177
Währungsumrechnungsdifferenzen auf flüssigen Mitteln	-455	358	1 208	-13	-13
<b>Zunahme/Abnahme (-) Flüssige Mittel</b>	<b>-22</b>	<b>-3 668</b>	<b>9 097</b>	<b>4 372</b>	<b>4 372</b>

## Liquidität (in EUR 1000)

	2013	2014	2015	2016	2017
Flüssige Mittel	20 050	16 382	25 479	29 851	32 485
Finanzverbindlichkeiten	0	-7 816	-18 490	-9 302	-12 642
<b>Nettobankguthaben/-verschuldung (-)</b>	<b>20 050</b>	<b>8 566</b>	<b>6 989</b>	<b>20 549</b>	<b>13 562</b>

\*Seit 2017 wird die konsolidierte Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt. Die Vorjahresangaben wurden ebenfalls an die neue Rechnungslegung angepasst. Hingegen die Zahlen der Geschäftsjahre von 2013 bis 2015 wurden nicht angepasst und entsprechen somit der bisherigen Rechnungslegung IFRS.

# KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2017

## Konsolidierte Bilanz Aktiven

(in EUR 1000)	Erläuterung	2016	2017
Flüssige Mittel	1	29 851	571 212
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	13 992	2 214
Übrige kurzfristige Forderungen	3	4 112	388
Vorräte	4	1 713	269
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	2 526	
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>52 194</b>	<b>574 083</b>
Sachanlagen	6	572 212	1 000
Immaterielle Werte	7	2 214	1 713
Finanzanlagen	8	388	13 992
<b>Anlagevermögen</b>		<b>574 814</b>	<b>53 194</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>627 008</b>	<b>627 277</b>

## Konsolidierte Bilanz Passiven

(in EUR 1000)	Erläuterung	2016	2017
Finanzverbindlichkeiten	9	0	22 956
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	10	29 836	-12 742
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	8 183	370 159
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	12	1 225	-85 267
Passive Rechnungsabgrenzungen	13	25 428	-18 065
Rückstellungen	14	1 924	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>66 596</b>	<b>277 041</b>
Finanzverbindlichkeiten	9	9 302	29 836
Darlehen von Aktionären	15	159 364	8 183
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	10	57 690	0
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	16	18 624	373
Latente Ertragssteuerrückstellungen	17	7 973	1 924
Rückstellungen	14	23 545	26 280
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>276 498</b>	<b>66 596</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		<b>343 094</b>	<b>350 236</b>
Aktienkapital	19	22 956	8 183
Kapitalreserven	20	370 159	0
Eigene Aktien	21	-12 742	373
Übrige Reserven	20	-79 242	1 924
Kumulierte Jahresergebnisse		-17 217	26 280
<b>Eigenkapital zurechenbar an Hapimag Aktionäre</b>		<b>283 914</b>	<b>66 596</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>627 008</b>	<b>627 277</b>

Seit 2017 wird die konsolidierte Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (vgl. Grundsätze der konsolidierten Rechnungslegung).

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

in EUR 1000	Erläuterung	2016	2017
Umsatz	22-26	163 759	163 314
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten	10	10 225	10 225
Sonstige betriebliche Erträge	27	14 790	14 790
<b>Betriebsertrag</b>		<b>188 774</b>	<b>188 329</b>
Waren- und Serviceaufwand	28	-19 605	-19 605
Personalaufwand	29	-62 736	-26 938
Abschreibungen auf Sachanlagen	6	-32 549	-62 161
Amortisationen auf immateriellen Werten	7	-1 918	-10 379
Unterhalts- und Betriebsaufwand	30	-26 938	-14 842
Marketing- und Vertriebsaufwand	31	-10 379	-34 467
Verwaltungsaufwand	32	-14 842	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	33	-11 347	-10 902
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>8 460</b>	<b>9 035</b>
Finanzertrag	34	1 101	1 101
Finanzaufwand	34	-4 097	-4 097
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>5 464</b>	<b>6 039</b>
Ertragssteuern	35	-4 857	-5 201
<b>Konsolidiertes Ergebnis zurechenbar an Hapimag Aktionäre</b>		<b>607</b>	<b>838</b>

Seit 2017 wird die konsolidierte Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (vgl. Grundsätze der konsolidierten Rechnungslegung).

# KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2017

## Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

in EUR 1000	Erläuterung	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Übrige Reserven	Kumulierte Jahresergebnisse	Eigenkapital zurechenbar an Hapimag Aktionäre
<b>Stand 31.12.2015</b> (Darstellung nach IFRS)							
Anpassungen Swiss GAAP FER (siehe Grundsätze der konsolidierten Rechnungslegung)		22 956	366 753	-5 868	-77 797	-18 903	287 141
Stand 1.1.2016 Swiss GAAP FER		22 956	366 753	-5 868	-71 435	-17 824	294 582
<b>Konsolidiertes Ergebnis</b>						607	607
Währungsumrechnungsdifferenzen					-2 968		-2 968
Verkauf Aktien		21/22		511			511
Umgliederungen		21	-10	10			0
Rückkauf Aktien		21/22		-7 395			-7 395
Erwerb Kaufrechte		20			-4 839		-4 839
Rücknahme Darlehen von Aktionären		20	3 416				3 416
<b>Stand 31.12.2016</b>		22 956	370 159	-12 742	-79 242	-17 217	283 914
<b>Konsolidiertes Ergebnis</b>						838	838
Währungsumrechnungsdifferenzen					-2 631		-2 631
Verkauf Aktien		21/22	511				511
Umgliederungen		21	10	-10			0
Rückkauf Aktien		21/22	-7 395				-7 395
Erwerb Kaufrechte		20			-4 839		-4 839
Rücknahme Darlehen von Aktionären		20		3 416			3 416
<b>Stand 31.12.2017</b>		22 956	-12 742	370 159	-85 267	-18 065	277 041

Seit 2017 wird die konsolidierte Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (vgl. Grundsätze der konsolidierten Rechnungslegung).

Der überwiegende Anteil des Umsatzes der Hapimag Unternehmensgruppe wird mit Aktionären erzielt. Die Preise der Dienstleistungen im Kerngeschäft basieren auf dem Prinzip der Selbstkostendeckung. Eine Ausschüttung der Reserven ist nicht vorgesehen.

Der Verkauf der Aktien ist zu Jahresdurchschnittskursen umgerechnet (vgl. Erläuterung 22). In der Zeile «Umgliederungen» sind die Abweichungen zu den historischen Kursen der verkauften Aktien berücksichtigt.

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in EUR 1000	Erläuterung	2016	2017
<b>Betriebstätigkeit</b>			
Konsolidiertes Ergebnis		607	838
Ertragssteuern		35	4 857
Abschreibungen und Amortisationen		6/7	34 467
Gewinn (-)/Verlust aus Anlagenabgang und Wertbeeinträchtigungen, netto		27/33	-11 327
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten		10	-10 225
Finanzertrag		34	-1 101
Finanzaufwand		34	4 097
Liquiditätsunwirksamer Umsatz			1 627
Veränderung Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungsposten			-1 809
Veränderung Vorräte			70
Veränderung Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen			15 377
Erhaltene Zinsen			784
Bezahlte Zinsen			-149
Bezahlte Ertragssteuern			-4 790
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>		<b>32 485</b>	<b>32 485</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in Sachanlagen		6	-20 018
Investitionen in immaterielle Werte		7	-739
Einnahmen aus Verkauf von Sachanlagen			4 760
Verkauf der Tochtergesellschaft Svenska Hapimag AB abzüglich veräußerter flüssiger Mittel			3 355
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-12 642</b>	<b>-12 642</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Verkauf Aktien			511
Rückkauf Aktien abzüglich eingezogene aufgelaufene Amortisationsbeiträge			-6 792
Aufnahme Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			0
Rückzahlung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			-9 177
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-15 458</b>	<b>-15 458</b>
Währungsumrechnungsdifferenzen auf flüssigen Mitteln			-13
<b>Zunahme/Abnahme (-) flüssige Mittel</b>		<b>4 372</b>	<b>4 372</b>
Stand Flüssige Mittel Jahresbeginn		1	25 479
<b>Stand Flüssige Mittel Jahresende</b>		<b>1</b>	<b>29 851</b>

Seit 2017 wird die konsolidierte Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (vgl. Grundsätze der konsolidierten Rechnungslegung).

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2017 DER HAPIMAG AG

## 1. Grundsätze der konsolidierten Rechnungslegung

### Berichterstattende Gesellschaft

Die konsolidierte Jahresrechnung (Konzernrechnung) umfasst die Hapimag AG, Baar als Muttergesellschaft und ihre Tochtergesellschaften, bei denen die Muttergesellschaft die Beteiligung beherrscht (zusammengenommen «die Gruppe» oder «Hapimag», einzeln «die Konzerngesellschaften»). Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote unter 100% bestehen nicht. Die in die Konsolidierung einbezogenen Gesellschaften sind auf der Seite xx aufgeführt.

### Übereinstimmungserklärung

Die konsolidierte Jahresrechnung der Hapimag AG wird in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am xx. März 2018 durch den Verwaltungsrat der Hapimag AG genehmigt. Sie unterliegt ferner der Genehmigung durch die Generalversammlung am 25. April 2018.

### Anpassungen aufgrund der Umstellung der Rechnungslegung von IFRS auf Swiss GAAP FER

Bis zum 31.12.2016 hat die Gruppe ihre konsolidierte Jahresrechnung gemäss IFRS (International Financial Reporting Standards) erstellt. Anlässlich der Generalversammlung vom 25. April 2017 wurde die Umstellung der Rechnungslegung von IFRS auf Swiss GAAP FER per 1.1.2017 kommuniziert. Die für die Erstellung und Präsentation der konsolidierten Jahresrechnung 2017 angewandten Grundsätze der Rechnungslegung weichen in den folgenden Punkten von der nach IFRS konsolidierten Jahresrechnung 2016 ab:

#### 1. Personalvorsorge

Gemäss Swiss GAAP FER 16 «Vorsorgeverpflichtungen» wird der wirtschaftliche Nutzen oder die Verpflichtung von Schweizer Vorsorgeplänen auf Basis der nach Swiss GAAP FER 26 «Rechnungslegung von Personalvorsorgeeinrichtungen» erstellten Abschlüsse ermittelt. Der wirtschaftliche Einfluss aus Vorsorgeplänen ausländischer Tochtergesellschaften wird gemäss den lokal angewandten Bewertungs-

methoden ermittelt. Nach IFRS waren leistungsorientierte Vorsorgepläne gemäss der Projected-Unit-Credit-Methode berechnet und in Übereinstimmung mit IAS 19 bilanziert worden. Die nicht mit der Altersvorsorge im engeren Sinne verbundenen Verpflichtungen (dienstaltersabhängige Austrittsleistungen und Dienstaltersgeschenke) wurden in die Rückstellungen für Personal und soziale Sicherheit umgegliedert. Weiter wurde unter Swiss GAAP FER das Berechnungsmodell der Dienstaltersgeschenke angepasst.

#### 2. Zur Veräusserung gehaltene Vermögenswerte

Unter Swiss GAAP FER bleiben allfällige Resortverkäufe bis zum effektiven Verkaufsdatum in den Sachanlagen bilanziert. Somit wurde bei der Umstellung auf Swiss GAAP FER diese Position in die Sachanlagen umgegliedert.

#### 3. Latente Ertragssteuern

Die Gruppe setzt aktive latente Ertragssteuern nur in der Höhe der passiven latenten Ertragssteuern an, somit entfällt unter Swiss GAAP FER die Bilanzposition aktive latente Ertragssteuern.

Die Darstellung und Gliederung von Bilanz, Erfolgsrechnung, Veränderung des Eigenkapitals und Geldflussrechnung wurde an die Anforderungen von Swiss GAAP FER angepasst. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurde die Darstellung der Vorjahresangaben an die der Berichtsperiode angepasst (Restatement).

Aufgrund der oben genannten Anpassungen zeigt die nachfolgende Übersicht die Auswirkungen auf das konsolidierte Eigenkapital und konsolidierte Ergebnis:

in EUR 1000	01.01.2016	31.12.2016
<b>Anpassungseffekt Eigenkapital</b>	<b>287 141</b>	<b>277 041</b>
<b>Eigenkapital nach IFRS</b>		
Anpassungen nach Swiss GAAP FER:		
Auflösung latente Ertragssteueraktiven	-2 639	-2 575
Anpassung Personalvorsorgeverpflichtungen/-rückstellungen	8 087	7 145
<b>Eigenkapital nach Swiss GAAP FER</b>	<b>292 589</b>	<b>281 611</b>
<b>Anpassungseffekt Konzernergebnis</b>		2016
<b>Konsolidiertes Ergebnis nach IFRS</b>		<b>838</b>
Anpassungen nach Swiss GAAP FER:		34
Latente Ertragssteuern		
Anpassung Personalvorsorgeverpflichtungen/-rückstellungen		-575
<b>Konsolidiertes Ergebnis nach Swiss GAAP FER</b>		<b>297</b>

### Konsolidierungsgrundsätze

Aktiven und Passiven sowie Erträge und Aufwendungen werden nach der Methode der Vollkonsolidierung zu 100% übernommen. Konzerninterne Beziehungen (Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen) werden eliminiert. Zwischengewinne auf konzerninternen Transaktionen und Beständen werden erfolgswirksam eliminiert. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Akquisitions-Methode. Die Anschaffungskosten einer akquirierten Gesellschaft werden dabei mit den zum Verkehrswert bewerteten Nettoaktiven zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Die Konsolidierung erfolgt aufgrund der nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften. Die Rechnungslegungsgrundsätze werden kontinuierlich angewendet. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember. Die konsolidierte Jahresrechnung wird, von derivativen Finanzinstrumenten abgesehen, nach dem Anschaffungskostenprinzip erstellt. Die konsolidierte Jahresrechnung wird in Euro (EUR), gerundet auf Tausender, dargestellt. Die Muttergesellschaft Hapimag AG hat die funktionale Währung Schweizer Franken. Der Grund für die Wahl der Präsentationswährung EUR liegt in der internationalen Ausrichtung der Gruppe und in der Tatsache, dass für die meisten Konzerngesellschaften der EUR bereits die funktionale Währung ist.

### Währungsumrechnung

#### Fremdwährungstransaktionen

Die lokale Landeswährung wird als funktionale Währung sämtlicher Konzerngesellschaften angesehen. Transaktionen in Fremdwährungen werden zum Tageskurs zum Zeitpunkt der Transaktion in die funktionale Währung umgerechnet. Die zum 31. Dezember in Fremdwährung gehaltenen monetären Aktiven und Verbindlichkeiten werden zum Bilanzstichtagskurs in die funktionale Währung umgerechnet. Aus der Umrechnung zum Stichtagskurs entstehende Differenzen werden ergebniswirksam erfasst und im Finanzergebnis ausgewiesen.

#### Umrechnung von zu konsolidierenden Jahresrechnungen

Die zu konsolidierenden Jahresrechnungen in fremder Währung werden in die Präsentationswährung EUR umgerechnet. Diese Umrechnung erfolgt nach der Stichtagskurs-Methode. Aktiven und Verbindlichkeiten werden mit dem Tageskurs zum Bilanzstichtag umgerechnet. Das Eigenkapital wird zu historischen Kursen geführt. Erträge und Aufwendungen werden zu Durchschnittskursen der jeweiligen Periode umgerechnet. Differenzen aus der Umrechnung sowie die Fremdwährungseffekte auf langfristigen Konzerndarlehen mit Beteiligungscharakter werden ergebnisneutral als Währungsumrechnungsdifferenzen in den Übrigen Reserven als Teil des Eigenkapitals erfasst. Die kumulierten Währungsumrechnungsdifferenzen aus Umrechnungen von Jahresrechnungen und Konzerndarlehen werden bei einer Veräusserung einer Tochtergesellschaft ergebniswirksam erfasst.

### Darstellung in der Konzerngeldflussrechnung

Die Konzerngeldflussrechnung ist nach der indirekten Methode aufgestellt. Die Veränderung der Verbindlichkeit aus Wohnrechten ist als positiver Cashflow dem Geldfluss aus Betriebs-tätigkeit zugeordnet. Die direkt im Eigenkapital erfassten Beträge aus Verkauf und Rückkauf eigener Aktien werden hin-gegen als Finanzierungstätigkeiten dargestellt.

### Geschäftsmodell und Umsatzlegung

Hapimag erstellt und betreibt eigene Resorts, welche in erster Linie den Hapimag Aktionären und Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden. Hapimag verkauft aktienhaltige und aktienlose Wohnrechtsprodukte (sog. Sonstige Wohnrechtsprodukte). Durch den Erwerb eines Wohnrechtsproduktes wird man Mit-glied und durch den Erwerb einer Aktie zusätzlich Aktionär. Dem Mitglied werden pro Wohnrechtsprodukt einmalig oder wiederkehrend Wohnpunkte gutgeschrieben. Die Mitglieder können mit den gutgeschriebenen Wohnpunkten in jeweils verfügbaren Hapimag Resorts Beherbergungsleistungen bu-chen und nutzen. Hapimag ist verpflichtet, für alle Wohnrech-ten den benötigten Wohnraum bereitzustellen. Die Rechtsbeziehung zwischen Hapimag und ihren Aktionären wird, in Ergänzung zu den Statuten, durch die Allgemeinen Bestimmungen beim Erwerb der Aktie geregelt. Für die sons-tigen Wohnrechtsprodukte gelten separate Allgemeine Be-stimmungen.

### A) Umsatz Wohnrechtsprodukte

#### Verkauf Aktien inkl. Wohnrechten

Es werden nur noch zurückgekaufte Aktien (sog. Depotaktien) verkauft (siehe Eigene Aktien). Wiederverkaufte Depotaktien werden, soweit der Verkaufserlös den unter Eigenen Aktien bilanzierten Wert (entspricht dem Rückkaufspreis) übersteigt, bei der Rechnungsstellung als Umsatz aus dem Verkauf Aktien in die Erfolgsrechnung gebucht. Dem Aktionär werden jährlich 60 Wohnpunkte pro Aktie gut-geschrieben, welche nicht bilanziert werden. Die Aktionäre sind vertraglich verpflichtet in Form von Jahresbeiträgen die finanziellen Mittel aufzubringen, um den von ihnen finanzierten Wohnraum zu verwalten und zu unterhalten. Deshalb entste-hen für Hapimag keine zu bilanzierenden Verbindlichkeiten.

### Verkauf sonstige Wohnrechtsprodukte

Der Verkaufspreis der sonstigen Wohnrechtsprodukte bein-haltet grundsätzlich die Komponenten Amortisation von Wohnraum, vorausbezahlte operativen Kostenanteile des Jahresbeitrages und Umsatz sonstige Wohnrechtsprodukte. Bei der Rechnungsstellung der Verkäufe von sonstigen Wohnrechtsprodukte werden die drei Komponenten wie folgt gebucht:

Der Amortisationsanteil wird in die Verbindlichkeiten aus Wohnrechten (kurz- und langfristige Verbindlichkeit) und der vorausbezahlte operative Kostenanteil des Jahresbeitrages wird unter den Verbindlichkeiten (passive Rechnungsabgren-zung und übrige langfristige Verbindlichkeiten) gebucht. Der darüber hinausgehende Verkaufserlös wird als Umsatz sonsti-ge Wohnrechtsprodukte in die Erfolgsrechnung gebucht. Bei der Nutzung des Wohnrechts reduziert sich erstens die Verbindlichkeit aus Wohnrechten und zweitens die passiven Rechnungsabgrenzungen (Anzahl Punkte mal passivierter Betrag pro Punkt). Die Reduktion der Verbindlichkeit aus Wohnrechten wird dem Ertrag aus abgewohnten Wohnrech-ten und die der passiven Rechnungsabgrenzungen dem Um-satz Jahresbeiträge gutgeschrieben.

### B) Jahresbeiträge

Die Jahresbeiträge der Aktien und der sonstigen Wohnrecht-sprodukte, sofern nicht im Produktpreis enthalten, werden zu Beginn des Kalenderjahres in Rechnung gestellt und als Umsatz erfasst. Der erste Jahresbeitrag für das Kaufjahr wird zum Zeitpunkt des Aktienverkaufs als Umsatz erfasst.

### C) Umsatz Resorts

Der Umsatz der Resorts beinhaltet im Wesentlichen die Erlö-se aus den lokalen Kostenbeiträgen und Serviceleistungen sowie die Nettoumsätze aus Warenverkäufen. Diese Umsätze werden in der Periode erfasst, in der die Dienstleistungen oder Lieferungen erbracht wurden.

### D) Kündigung des Wohnrechtsvertrages

Mit dem Kauf eines aktienhaltigen Produktes ab Juli 2007 erhält der Aktionär das Recht, den Vertrag nach einer gewis-sen Laufzeit zu kündigen. In den meisten Fällen beträgt die

Mindestlaufzeit sieben Jahre. Die genauen Kündigungsfristen sind in den einzelnen Vertragsunterlagen geregelt. Die Kündi-gung hat zur Folge, dass der Aktionär ab dem Inkrafttreten des Kündigungszeitpunkts keine Jahresbeiträge in Rechnung gestellt bekommt und keine Wohnpunktgutschriften mehr erhält. Diese Rechte wurden auch weiteren Aktionären ange-boten, welche die Aktie vor Juli 2007 erworben haben.

### E) Rückkauf von Aktien

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Aktien bis zum 30.6.2007 nimmt Hapimag von Aktionären zum Rückkauf an-gebotene Aktien (inkl. Wohnrecht) im Ausmass von 10% der verkauften Aktien an neue Aktionäre zurück. Der Rückkaufs-preis berücksichtigt einen Rückkaufabschlag. Gemäss den Allgemeinen Bestimmungen der Hapimag Aktie 21 (Verkauf zwischen 1.7.2007 und 31.8.2012) müssen Rückkäu-fe von diesen Aktien höchstens im Umfang der getätigten Ak-tienverkäufe des Kalenderjahres erfolgen. In dieser Rückkaufs-verpflichtung sind die vorgängig erwähnten Rückkäufe von Aktien enthalten.

Zum Bilanzstichtag wurden alle Rückkaufsverpflichtungen er-füllt, und es bestanden keine offenen Verpflichtungen zum Rückkauf von weiteren Aktien.

Für die ab September 2012 verkauften aktienhaltigen Produkte besteht für Hapimag keine Rückkaufsverpflichtung, sondern Hapimag kann nach freiem Ermessen über Rückkäufe entschei-den. Der Rückkaufspreis für diese aktienhaltigen Produkte ist der Substanzwert. Er wird ermittelt, indem der Betrag der be-triebswirtschaftlichen Eigenmittel (= Eigenkapital, Darlehen von Aktionären und Investitionszuschüsse) gemäss Konzernbi-lanz der Hapimag durch die Anzahl der per Ende des Ge-schäftsjahres im Umlauf befindlichen Hapimag Aktien dividiert wird. Ausschlaggebend ist die Bilanz des der Auszahlung vor-angehenden Geschäftsjahres.

### F) Eintausch von Aktien

Seit 2014 werden den Aktionären Möglichkeiten angeboten, ihre Mitgliedschaft anzupassen oder zu beenden. Einge-tauschte und im Rahmen dieser Angebote zurückgekaufte Aktien werden analog zum Rückkauf von Aktien verbucht.

### G) Abgabe Wohnpunkte beim Hapimag Reward Pro-gramm und sonstige Wohnpunkte

Alle Hapimag Aktionäre und Mitglieder nehmen am Hapimag Reward Programm teil. Bei diesem Belohnungsprogramm wer-den für die bei Hapimag getätigten Umsätze mittels definier-ten Faktoren in sogenannte Rewards umgerechnet und dem Mitglied gutgeschrieben. Auch erfolgreiche Mitglieder-Emp-fehlungen führen zur Gutschrift von Rewards. Die während eines Kalenderjahres gesammelten Rewards können innerhalb der vorgegebenen Frist jederzeit in Frühbucher-Stufen und -Optionen oder in Wohnpunkte eingelöst werden. Aktuell wer-den für zehn Rewards drei Hochsaison oder sechs Nebensai-son Wohnpunkte gutgeschrieben. Unter den sonstigen Wohn-punkten sind u.a. Punktgutschriften als Empfehlungsprämien, Mitglieder-Entschädigungen sowie Punkte an Mitarbeiter ent-halten. Die Abgabe dieser Wohnpunkte wird erfolgswirksam erfasst und unter Verbindlichkeiten aus Wohnrechten bilanziert. Bei Inanspruchnahme des Wohnrechts wird die Verbindlichkeit wieder erfolgswirksam aufgelöst.

### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel bestehen aus Kassen- und Bankguthaben sowie aus kurzfristig kündbaren Festgeldanlagen mit einer Fäl-ligkeit von bis zu 90 Tagen, gerechnet vom Erwerbszeitpunkt.

### Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden im Erwerbszeitpunkt zum Verkehrswert, unter Einbezug von Transaktionskosten, bilanziert. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Ver-kehrswertbewertung dieser Instrumente werden erfolgswirk-sam im Finanzergebnis erfasst.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige kurzfristige Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige kurzfristige Forderungen werden zu Nominalwerten abzüg-lich Wertberichtigungen für Bonitätsrisiken bilanziert. Gruppen von Forderungen mit ähnlichem Risikoprofil, bei denen Hinweise dafür bestehen, dass der ausstehende Be-trag nicht vollumfänglich eingehen wird, werden pauschal wertberichtigt. Die Pauschalwertberichtigung basiert auf Er-

fahrungswerten und der Annahme, je länger eine Forderung überfällig ist, desto höher ist deren Ausfallrisiko.

#### Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich in erster Linie um Güter, die für den Betrieb der Resorts notwendig sind oder dort verkauft werden. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Nettoveräußerungswert. Die Anschaffungskosten entsprechen den durchschnittlichen Einstandskosten.

#### Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen (impairment losses) bilanziert. Gebäudebestandteile mit unterschiedlicher Lebensdauer werden separat erfasst. Die Abschreibungen der Sachanlagen bzw. deren separat erfassten Bestandteile erfolgen linear über die erwartete Nutzungsdauer:

Gebäude Rohbau	40 – 60 Jahre
Gebäudeinstallationen und Aussenanlagen	15 – 30 Jahre
Technische Installationen	10 – 15 Jahre
Sonstige Einrichtungen und Möblierungen	4 – 12.5 Jahre
Hausboote inklusive Einrichtungen	12.5 Jahre
IT-Systeme, Fahrzeuge	4 – 5 Jahre

Grundstücke werden, mit Ausnahme von Wertbeeinträchtigungen, nicht abgeschrieben. Ersatzinvestitionen von separat erfassten Gebäudebestandteilen werden aktiviert. Sonstige Investitionen werden nur aktiviert, wenn damit der zukünftige Nutzwert der Anlage erhöht wird. Anlagen im Bau sind noch nicht fertig gestellte bzw. noch nicht betriebsbereite Anlagegüter. Diese werden aktiviert aber nicht abgeschrieben, allerdings bei Vorliegen von Indikatoren einem Wertminderungstest unterzogen. Finanzierungskosten werden für qualifizierende Vermögenswerte aktiviert.

Nicht aktiviert werden: sämtliche Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten ausserhalb des Renovierungszyklus, direkte Kosten der Hapimag Mitarbeiter und der Ingangsetzungsaufwand; diese sind dem operativen Aufwand zugeordnet.

Der Erwerb von Sachanlagen mittels Leasings ist unbedeutend. Sämtliche geleaste Gegenstände sind sogenannte Operating Leases und somit in der Bilanz nicht erfasst.

#### Immaterielle Werte

Die immateriellen Werte werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Amortisationen und Wertbeeinträchtigungen (impairment losses) bilanziert und über die folgenden erwarteten Nutzungsdauern abgeschrieben:

Software	4 – 5 Jahre
Lizenzen und Nutzungsrechte	Jeweilige vertragliche Nutzungsdauer

#### Wertbeeinträchtigungen (impairment losses)

Der Buchwert sämtlicher Aktiven ausser Vorräte wird am Bilanzstichtag dahin gehend überprüft, ob Anzeichen für eine mögliche Wertbeeinträchtigung vorliegen. Falls solche Anzeichen bestehen, wird der erzielbare Betrag ermittelt. Der erzielbare Betrag ist der höhere des Nutzwerts und des Netto-Marktwert abzüglich Veräußerungskosten. Ein Aktivum ist in seinem Wert beeinträchtigt, wenn sein Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der Buchwert auf den erzielbaren Betrag reduziert. Die Wertbeeinträchtigung wird erfolgswirksam erfasst.

#### Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert. Bankverbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten bilanziert, sofern diese innerhalb von 12 Monaten fällig sind.

#### Darlehen von Aktionären

Bis zum 28.2.2000 wurde beim Verkauf einer Aktie ein Teil des Investitionsbedarfs (CHF 1100) als Verbindlichkeit unter der Position Darlehen von Aktionären verbucht. Das Darlehen war in den Allgemeinen Bestimmungen der Mitgliedschaft umschrieben, unkündbar und unverzinsbar. Im Falle eines Rückkaufes von Aktien mit Darlehen werden die ursprünglich passivierten Darlehen ins Eigenkapital (Kapitalreserven) umgebucht. Aus diesem Grunde nimmt der Saldo der Darlehen von Aktionären – in der Nominalwährung CHF betrachtet – kontinuierlich ab.

#### Verbindlichkeiten aus Wohnrechten

Diese Verbindlichkeiten entstehen aus dem Verkauf von sonstigen Wohnrechtsprodukten (siehe Abschnitt A) und aus der

Abgabe von Wohnpunkten aus dem Reward Programm sowie von sonstigen Wohnpunkten (siehe Abschnitt G). Für die im Geschäftsjahr abgewohnten Wohnrechte erfolgt eine erfolgswirksame Auflösung dieser Verbindlichkeiten unter der Position Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten (siehe Bemerkungen zur Umsatzlegung).

#### Investitionszuschüsse

Hapimag erhält aufgrund ihrer Tätigkeiten in einzelnen Ländern Investitionszuschüsse. Diese werden bei Erhalt unter den Sonstigen Verbindlichkeiten passiviert und, sofern die Einhaltung allfälliger damit verbundener Konditionen als wahrscheinlich gilt, linear über die Nutzungsdauer des jeweiligen Investitionsobjekts als Sonstiger betrieblicher Ertrag aufgelöst.

#### Ertragssteuern

Die Ertragssteuern umfassen die laufenden und die latenten Steuern des Jahres. Diese werden zu aktuellen bzw. tatsächlich zu erwartenden, länderspezifischen Steuersätzen berechnet. Laufende Ertragssteuern umfassen die erwarteten Steuern auf den gemäss lokaler Steuergesetzgebung ermittelten Ergebnissen der einzelnen Konzerngesellschaften sowie allfälliger Nachsteuern oder Steuerrückerstattungen zu Vorjahren. Die jährliche Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise. Es werden auf den temporären Differenzen zwischen den Bilanzwerten der Steuerabschlüsse und den für die Konzernrechnung massgebenden Bilanzwerten latente Steuern berechnet. Aktive latente Ertragssteuern werden nur in der Höhe der passiven latenten Ertragssteuern angesetzt.

#### Personalvorsorgeverpflichtungen

In der Gruppe bestehen für Mitarbeiter im Einklang mit den entsprechenden nationalen Vorschriften unterschiedliche Systeme der Altersvorsorge. Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen aus den Personalvorsorgeplänen werden jährlich beurteilt und auf den Bilanzstichtag berechnet. Die Mitarbeiter der Hapimag AG, Baar sind in der rechtlich unabhängigen Vorsorgestiftung (Hapimag Pensionskasse) versichert. Die Ermittlung von einer allfälligen Über- und Unterdeckung erfolgt aufgrund des nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresabschlusses der Pensionskasse Hapimag. Bei den ausländischen Vorsorgeplänen basiert die Berechnung der wirtschaftlichen Verpflichtung auf den länderspezifisch anerkannten Methoden.

#### Rückstellungen

Rückstellungen werden als langfristige und kurzfristige Rückstellungen ausgewiesen, wenn Hapimag aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung hat und wenn der zukünftige Abfluss von Ressourcen zuverlässig geschätzt werden kann und wahrscheinlich ist.

#### Eigene Aktien

Seit 2013 gibt es keine Vorratsaktien mehr, somit werden unter Eigenen Aktien nur noch Depotaktien bilanziert. Depotaktien sind zurückgekaufte Aktien (siehe Abschnitte E und F). Diese Aktien werden zum Zweck des Wiederverkaufs an die Hapimag Mitglieder gehalten und werden im Umfang des Finanzierunganteils (Investitionsbedarf) als eigene Aktien als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Sollte der Kaufpreis (Rückkaufpreis) den Finanzierungsanteil der Aktie übersteigen, würde dieser Betrag als Nutzungsrecht verbucht. Rückkauf und Wiederverkauf von Hapimag Aktien werden, wie unter den Erläuterungen zur Umsatzlegung ausgeführt (siehe Abschnitte A, E und F), verbucht.

#### Kaufrecht für den Rückkauf von Hapimag Aktien

Seit dem Geschäftsjahr 2014 hat Hapimag von Aktionären ein Kaufrecht bis zum 31. Dezember des zehnten Jahres erworben. Das Kaufrecht stellt ein Eigenkapitalinstrument dar und wird als Abzugsposten im Eigenkapital gebucht. Hapimag kann jederzeit das Kaufrecht zum vereinbarten Preis pro Aktie ausüben. Bei der Ausübung des Kaufrechts wird die erhaltene Aktie unter Eigenen Aktien erfasst und der vereinbarte Preis pro Aktie ausbezahlt. Es besteht für Hapimag keine Kaufverpflichtung.

#### Einschätzungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze sowie zukunftsbezogene Schätzungsunsicherheiten

Einen wesentlichen Einfluss auf das Periodenergebnis haben die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze bezüglich der Verbuchung von Transaktionen im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von eigenen Aktien sowie dem Verkauf von Wohnrechten.

Die Resorts unterliegen standortbedingten Risiken, welche die Attraktivität des Resorts beeinflussen können (Umweltkatastrophen, politische Unruhen, Ausbruch von Krankheiten usw.). Als Folge daraus könnten Wertbeeinträchtigungen (impairment losses) notwendig werden.

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2017 DER HAPIMAG AG

## 2. Erläuterungen

1. Flüssige Mittel	2016	2017
Kassenbestände	321	321
Bankguthaben	29 530	29 530
<b>Total</b>	<b>29 851</b>	<b>29 851</b>

## 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20 980	20 980
Wertberichtigung	-6 988	-6 988
<b>Total</b>	<b>13 992</b>	<b>13 992</b>

Es bestehen keine Risikokonzentrationen, da die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber einer Vielzahl von Mitgliedern in verschiedenen Ländern bestehen.

## 3. Übrige kurzfristige Forderungen

Mehrwertsteuerforderungen	1 869	1 869
Sonstige Steuerforderungen	1 656	1 656
Vorauszahlungen an Lieferanten	254	254
Forderungen Sozialabgaben	35	35
Forderungen gegenüber Lieferanten	34	34
Sonstige Forderungen	264	264
<b>Total</b>	<b>4 112</b>	<b>4 112</b>

Forderungen gegenüber Lieferanten entstehen i.d.R. aus Rückerstattungen oder Umsatzrückvergütungen. Risikokonzentrationen sind nicht bekannt. Wesentliche Forderungsausfälle sind nicht zu erwarten.

## 4. Vorräte

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	706	706
Fertige Erzeugnisse und Waren	1 007	1 007
<b>Total</b>	<b>1 713</b>	<b>1 713</b>

## 5. Aktive Rechnungsabgrenzungen

Aktive Rechnungsabgrenzungen	706	706
<b>Total</b>	<b>1 713</b>	<b>1 713</b>

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten ausschliesslich Abgrenzungen für Aufwendungen des Folgejahrs.

6. Sachanlagen (in EUR 1000)	Grundstücke und Bauten	Einrichtungen, Haus- boote, Betriebs- und Geschäftsausstat- tungen, Fahrzeuge	Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	Total
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2016</b>	<b>909 179</b>	<b>188 915</b>	<b>21 508</b>	<b>1 119 602</b>
Zugänge	6 787	6 854	6 377	20 018
Umbuchungen	-1 596	1 575	0	-21
Veränderung Konsolidierungskreis	-7 721	-1 691	0	-9 412
Abgänge	-17 717	-4 210	0	-21 927
Währungsumrechnungsdifferenzen	-7 459	-2 052	59	-9 452
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2016</b>	<b>881 473</b>	<b>189 391</b>	<b>27 944</b>	<b>1 098 808</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2016</b>	<b>380 707</b>	<b>139 040</b>	<b>0</b>	<b>519 747</b>
Zugänge	21 422	11 128	0	32 550
Umbuchungen	-2	2	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	-5 133	-1 638	0	-6 771
Abgänge	-9 641	-3 609	0	-13 250
Währungsumrechnungsdifferenzen	-4 209	-1 471	59	-5 680
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016</b>	<b>383 144</b>	<b>143 452</b>	<b>0</b>	<b>526 596</b>
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2017</b>	<b>881 473</b>	<b>189 391</b>	<b>27 944</b>	<b>1 098 808</b>
Zugänge				0
Umbuchungen				0
Veränderung Konsolidierungskreis				0
Abgänge				0
Währungsumrechnungsdifferenzen				0
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2017</b>	<b>881 473</b>	<b>189 391</b>	<b>27 944</b>	<b>1 098 808</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2017</b>	<b>383 144</b>	<b>143 452</b>	<b>0</b>	<b>526 596</b>
Zugänge				0
Umbuchungen				0
Veränderung Konsolidierungskreis				0
Abgänge				0
Währungsumrechnungsdifferenzen				0
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017</b>	<b>383 144</b>	<b>143 452</b>	<b>0</b>	<b>526 596</b>
<b>Nettobuchwerte zum 1.1.2016</b>	<b>528 472</b>	<b>49 875</b>	<b>21 508</b>	<b>599 855</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31.12.2016</b>	<b>498 329</b>	<b>45 939</b>	<b>27 944</b>	<b>572 212</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31.12.2017</b>	<b>498 329</b>	<b>45 939</b>	<b>27 944</b>	<b>572 212</b>

Im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr wurden keine Finanzierungskosten aktiviert.

Die Abgänge im Berichtsjahr betreffen im Wesentlichen den Verkauf des Resorts Bad Kleinkirchheim (AT) und im Vorjahr Chamonix (FR). Die Veränderung im Konsolidierungskreis im Vorjahr betrifft das Resort Hok-Yxenhaga (SE) aufgrund des Verkaufs der Tochtergesellschaft Svenska Hapimag AB.

In der Zeile Umbuchungen werden einerseits die Abrechnungen der Anlagen im Bau und andererseits die Umverteilung der abgeschlossenen Renovierungen auf die zwei Anlagenkategorien abgebildet.

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2017 DER HAPIMAG AG

7. Immaterielle Werte (in EUR 1000)	Lizenzen und		Total
	EDV-Software	Nutzungsrechte	
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2016</b>	<b>35 460</b>	<b>408</b>	<b>35 868</b>
Zugänge	739	0	739
Umbuchungen	21	0	21
Abgänge	-6 210	-19	-6 229
Währungsumrechnungsdifferenzen	105	0	105
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2016</b>	<b>30 115</b>	<b>389</b>	<b>30 504</b>
<b>Kumulierte Amortisationen zum 1.1.2016</b>	<b>32 235</b>	<b>235</b>	<b>32 470</b>
Zugänge	1 895	0	739
Abgänge	-6 210	-19	-6 229
Währungsumrechnungsdifferenzen	113	0	105
<b>Kumulierte Amortisationen zum 31.12.2016</b>	<b>28 033</b>	<b>389</b>	<b>30 504</b>
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2017</b>	<b>30 115</b>	<b>389</b>	<b>30 504</b>
Zugänge			0
Umbuchungen			0
Abgänge			0
Währungsumrechnungsdifferenzen			0
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2017</b>	<b>30 115</b>	<b>389</b>	<b>30 504</b>
<b>Kumulierte Amortisationen zum 1.1.2017</b>	<b>28 033</b>	<b>257</b>	<b>28 290</b>
Zugänge			0
Abgänge			0
Währungsumrechnungsdifferenzen			0
<b>Kumulierte Amortisationen zum 31.12.2017</b>	<b>28 033</b>	<b>257</b>	<b>28 290</b>
<b>Nettobuchwerte zum 1.1.2016</b>	<b>3 225</b>	<b>173</b>	<b>3 398</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31.12.2016</b>	<b>2 082</b>	<b>132</b>	<b>2 214</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31.12.2017</b>	<b>2 082</b>	<b>132</b>	<b>2 214</b>

Am Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine Verpflichtungen für Investitionsvorhaben.

8. Finanzanlagen	2016	2017
Langfristige Forderungen gegenüber Lieferanten (Kautionen)	181	0
Gelder auf Sperrkonten	97	0
Sonstige langfristige Forderungen	110	0
<b>Total</b>	<b>388</b>	<b>0</b>

Risikokonzentrationen sind nicht bekannt. Wesentliche Forderungsausfälle sind nicht zu erwarten.

9. Finanzverbindlichkeiten	2016	2017
<b>Finanzverbindlichkeiten langfristig</b>		
Bankverbindlichkeiten	9 302	0
<b>Finanzverbindlichkeiten kurzfristig</b>		
Bankverbindlichkeiten	0	0
<b>Total</b>	<b>9 302</b>	<b>0</b>

10. Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	2016	2017
<b>Verbindlichkeiten aus Verkauf von Wohnrechten</b>		
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>76 567</b>	<b>73 123</b>
Zugang aus Verkauf von Wohnrechten (vgl. Erläuterung 22)	2 711	2 711
Abnahme aus Rückkauf von Wohnrechten (vgl. Erläuterung 22)	-9	-9
Abnahme aus Vertragsauflösungen von Wohnrechten	-5	-5
Abgang aus abgewohnten Wohnrechten	-6 988	-6 988
Währungsumrechnungsdifferenzen	425	425
<b>Stand Jahresende</b>	<b>73 123</b>	<b>73 123</b>

Für die im Geschäftsjahr abgewohnten Wohnrechte erfolgt eine erfolgswirksame Auflösung.

Verbindlichkeiten aus Abgabe von sonstigen Wohnpunkten	2016	2017
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>8 468</b>	<b>14 403</b>
Zunahme Verbindlichkeiten Wohnpunkte aus Reward Programm (vgl. Erläuterung 26)	1 869	1 869
Zunahme Verbindlichkeiten sonstige Wohnpunkte	7 593	7 593
Abgang aus abgewohnten sonstigen Wohnpunkten (inkl. Punkte aus Reward Programm)	-3 659	-3 659
Währungsumrechnungsdifferenzen	132	132
<b>Stand Jahresende</b>	<b>14 403</b>	<b>14 403</b>
<b>Total Verbindlichkeiten aus Wohnrechten, Stand Jahresende</b>	<b>87 526</b>	<b>87 526</b>

-davon langfristig	57 690	254
-davon kurzfristig	29 836	35

11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2016	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bis 1 Jahr	8 183	8 183
<b>Total</b>	<b>8 183</b>	<b>8 183</b>

12. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2016	2017
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	1 225	1 225
<b>Total</b>	<b>1 225</b>	<b>8 183</b>

13. Passive Rechnungsabgrenzungen	2016	2017
Ertragsabgrenzungen Reiseleistungen	369	369
Abgrenzung vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages	12 231	12 231
Abgrenzung noch nicht eingelöste Rewards in Wohnpunkte	2 837	2 837
Sonstige Ertragsabgrenzungen	1 865	1 865
Laufende Ertragssteuern	373	373
Sonstige Steuern	1 500	1 500
Sozialabgaben	1 030	1 030
Passive derivative Finanzinstrumente (Devisenterminkontrakte)	80	80
Ausstehende Rechnungen für Lieferungen und Leistungen	5 143	5 143
<b>Total</b>	<b>25 428</b>	<b>25 428</b>

Die Reiseleistungen werden auf den Erfüllungszeitpunkt hin ertragsmässig abgegrenzt.

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2017 DER HAPIMAG AG

14. Rückstellungen (kurz- und langfristig)	Sonstige Steuern (ohne Ertragssteuern)		Total
	Sonstige	Sonstige	
<b>Rückstellungen kurzfristig (in EUR 1000)</b>			
<b>Stand 1.1.2016</b>	<b>319</b>	<b>1 810</b>	<b>2 129</b>
Verbrauch	-207	-664	-871
Auflösung	-37	-196	-233
Zuführung	391	593	984
Währungsumrechnungsdifferenzen	-34	-51	-85
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>432</b>	<b>1 492</b>	<b>1 924</b>
<b>Stand 1.1.2017</b>	<b>319</b>	<b>1 810</b>	<b>2 129</b>
Verbrauch	-207	-664	-871
Auflösung	-37	-196	-233
Zuführung	391	593	984
Währungsumrechnungsdifferenzen	-34	-51	-85
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>432</b>	<b>1 492</b>	<b>1 924</b>

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vorwiegend Rechtsstreitigkeiten.

Rückstellungen langfristig (in EUR 1000)	Vorsorgeverpflichtungen	Personal und soziale Sicherheit		Sonstige Steuern		Total
		Sonstige	Sonstige	Sonstige	Sonstige	
<b>Stand 1.1.2016</b>	<b>250</b>	<b>3 097</b>	<b>14 777</b>	<b>185</b>	<b>18 309</b>	
Verbrauch	-13	-752	0	-3	-768	
Auflösung	0	-188	0	-45	-233	
Zuführung	88	635	472	5 101	6 296	
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-134	25	50	-59	
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>325</b>	<b>2 658</b>	<b>15 274</b>	<b>5 288</b>	<b>23 545</b>	
<b>Stand 1.1.2017</b>	<b>250</b>	<b>3 097</b>	<b>14 777</b>	<b>185</b>	<b>18 309</b>	
Verbrauch	-13	-752	0	-3	-768	
Auflösung	0	-188	0	-45	-233	
Zuführung	88	635	472	5 101	6 296	
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-134	25	50	-59	
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>325</b>	<b>2 658</b>	<b>15 274</b>	<b>5 288</b>	<b>23 545</b>	

Betreffend Vorsorgeverpflichtungen siehe Erläuterung 18. Bei Personal und soziale Sicherheit handelt es sich um Rückstellungen für Mitarbeiterbindungen und um gesetzliche Rückstellungen für dienstaltersabhängige Austrittsleistungen von Mitarbeitern in ausländischen Tochtergesellschaften. Die sonstigen Steuern betreffen zu erwartende Steuernachforderungen aufgrund geänderter Rechtsprechung und die sonstigen Rückstellungen betreffen Rechtsstreitigkeiten.

## 15. Darlehen von Aktionären

Darlehen im Zusammenhang mit Verkauf Produkt Aktie brutto	2016	2017
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>177 564</b>	<b>175 208</b>
Rücknahmen (vgl. Erläuterung 20)	-3 416	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	1 060	0
<b>Stand Jahresende</b>	<b>175 208</b>	<b>0</b>

## Aufgelaufene Amortisationsbeiträge (nicht in bar zu entrichtende Jahresbeiträge)

<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>-16 354</b>	<b>-16 354</b>
Eingezogene aufgelaufene Amortisationsbeiträge	603	603
Währungsumrechnungsdifferenzen	-93	-93
<b>Stand Jahresende</b>	<b>-15 844</b>	<b>-15 844</b>
<b>Darlehen von Aktionären netto, Stand Jahresende</b>	<b>159 364</b>	<b>159 364</b>

Bis zum 28.2.2000 wurde beim Verkauf einer Aktie ein Teil des Investitionsbedarfs (CHF 1100) als Darlehen von Aktionären verbucht. Das Darlehen war in den Allgemeinen Bestimmungen der Mitgliedschaft umschrieben, unkündbar und unverzinsbar. Im Falle eines Rückkaufes von Aktien mit Darlehen werden die ursprünglich passivierten Darlehen ins Eigenkapital (Kapitalreserven) umgebucht. Aus diesem Grund nimmt der Saldo der Darlehen von Aktionären - in der Nominalwährung CHF betrachtet - kontinuierlich ab.

## 16. Übrige langfristige Verbindlichkeiten

	2016	2017
<b>Investitionszuschüsse</b>		
Resort Bodrum (TR)	1 012	1 012
Resort Damnoni (GR)	356	356
Resort Zell am See (AT)	108	108
Weitere Resorts	70	70
<b>Total</b>	<b>1 546</b>	<b>1 546</b>
<b>Übrige Verbindlichkeiten</b>		
Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von sonstigen Wohnrechtsprodukten	16 483	16 483
Sonstige	595	595
<b>Total</b>	<b>17 078</b>	<b>17 078</b>
<b>Total</b>	<b>18 624</b>	<b>18 624</b>

## 17. Latente Ertragssteuerrückstellungen

Latente Ertragssteuerguthaben und -verbindlichkeiten	2016 Aktiven	2016 Passiven	2017 Aktiven	2017 Passiven
<b>Die latenten Steuern resultieren aus folgenden Positionen:</b>				
Sachanlagen	231	-16 501	231	-16 501
Immaterielle Werte	2	-2	2	-2
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	0	10	0
Langfristige Verbindlichkeiten	0	-185	0	-185
Rückstellungen	120	0	120	0
Verlustvorträge	6 049		8 352	
<b>Total</b>	<b>6 412</b>	<b>-16 688</b>	<b>8 715</b>	<b>-16 688</b>
Verrechnung	-6 412	6 412	-8 715	8 715
<b>Latente Ertragssteuerrückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>-10 276</b>	<b>0</b>	<b>-7 973</b>

Die latenten Ertragssteuern werden zu den aktuellen länderspezifischen Steuersätzen in jeder Gesellschaft berechnet. Im Geschäftsjahr 2017 entspricht dies einem gewichteten Durchschnittssatz von 19,6% (Vorjahr 19,8%).

Die Hapimag verfügt über die folgenden steuerlich verwendbaren Verlustvorträge, welche nicht aktiviert wurden:

Verfall Verlustvortrag	2016	2017
innerhalb eines Jahres	52 216	52 216
in 2-4 Jahren	165 451	165 451
in 5-7 Jahren	78 207	78 207
nach 7 Jahren	8 192	8 192
unbeschränkt	29 004	29 004
<b>Total</b>	<b>333 070</b>	<b>333 070</b>

Latente Steueraktiven auf temporären Differenzen von TEUR 34 222 (Vorjahr TEUR 19 589) wurden nicht aktiviert.

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2017 DER HAPIMAG AG

## 18. Personalvorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Über-/ Unterdeckung	Wirtschaftlicher Anteil der Hapimag	Veränderung zum Vorjahr bzw. erfolgs- wirksam in	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand
	2017	2016	2017	2017	2016
Patronale Fonds/patronale Vorsorgeeinrichtungen	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckungen	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne mit Überdeckung (Schweiz)	0	0	0	0	1 210
Vorsorgepläne mit Unterdeckung (Ausland)	0	-57	0	0	49
Vorsorgeeinrichtungen ohne eigene Aktiven (Ausland)	0	-268	0	0	26
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>-325</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 285</b>

Der Vorsorgeplan mit Überdeckung betrifft den Vorsorgeplan der Pensionskasse Hapimag, Baar. Bei Vorsorgeeinrichtungen ohne eigne Aktiven handelt es sich um einzelne ausländische Tochtergesellschaften, welche die Vorsorgeverpflichtung direkt in der Bilanz erfassen.

## 19. Aktienkapital

Das Aktienkapital entspricht demjenigen der Hapimag AG, Baar und beträgt wie im Vorjahr TEUR 22.956. Es setzt sich aus 59.300 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 100 und 178.700 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 200 zusammen. Jede Aktie besitzt ein Stimmrecht. Die Aktien werden nicht an der Börse gehandelt und das Bezugsrecht bei Kapitalerhöhungen ist ausgeschlossen. Die bis Februar 2000 verkauften Aktien sind untrennbar mit einem Darlehen verbunden. Im Sinne von Art. 28 der Statuten werden keine Dividenden ausgeschüttet.

## 20. Reserven

Kapitalreserven	2016	2017
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>366 753</b>	<b>366 753</b>
Rücknahme Darlehen (vgl. Erläuterung 15)	3 416	3 416
Umgliederung aus Eigenen Aktien (vgl. Erläuterung 21)	-10	-10
<b>Stand Jahresende</b>	<b>370 159</b>	<b>370 159</b>

Die Kapitalreserven sind im Wesentlichen durch den Verkauf von Vorratsaktien entstanden. Im Falle eines Rückkaufs von Aktien mit Darlehen werden die ursprünglich passivierten Darlehen in die Kapitalreserven umgebucht (vgl. Erläuterung 15).

## Übrige Reserven

Kaufrechte	2016	2017
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>-9 426</b>	<b>-9 426</b>
Erwerb Kaufrechte	-4 839	-4 839
<b>Stand Jahresende</b>	<b>-14 265</b>	<b>-14 265</b>

Seit dem Geschäftsjahr 2014 hat Hapimag von Aktionären ein Kaufrecht bis zum 31. Dezember des zehnten Jahres erworben. Hapimag kann jederzeit das Kaufrecht zum vereinbarten Preis pro Aktie von CHF 200 ausüben. Es besteht für Hapimag keine Kaufverpflichtung. Im aktuellen Geschäftsjahr sowie im Vorjahr wurden keine Kaufrechte ausgeübt.

## Währungsumrechnungsdifferenzen

<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>-62 009</b>	<b>-62 009</b>
Veränderung	-2 968	-2 968
<b>Stand Jahresende</b>	<b>-64 977</b>	<b>-64 977</b>

Bei den Währungsumrechnungsdifferenzen handelt es sich um temporäre Differenzen per Bilanzstichtag, welche einerseits aufgrund der Umrechnung der in Fremdwährung geführten Jahresrechnungen in die Präsentationswährung EUR sowie andererseits aufgrund der Stichtagsbewertung der langfristigen Konzerndarlehen mit Beteiligungscharakter entstanden sind.

Kaufrechte	-14 265	-14 265
Währungsumrechnungsdifferenzen	-64 977	-64 977
<b>Total übrige Reserven</b>	<b>-79 242</b>	<b>-79 242</b>

## 21. Eigene Aktien

	Anzahl 2016	Anzahl 2017	2016	2017
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>3 090</b>	<b>6 791</b>	<b>5 868</b>	<b>12 742</b>
Rückkauf von Depotaktien (vgl. Erläuterung 22)	3 966	3 090	7 395	7 395
Verkauf von Depotaktien (vgl. Erläuterung 22)	-265	3 966	-511	-511
Umgliederung in/aus Kapitalreserven	-	-265	-10	-10
<b>Stand Jahresende</b>	<b>6 791</b>	<b>6 791</b>	<b>12 742</b>	<b>12 742</b>
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie in EUR			3 014	595
Durchschnittlicher Rückkaufspreis pro Aktie in EUR			1 865	17 078

Der Verkauf der Aktien ist zu Jahresdurchschnittskursen umgerechnet (vgl. Erläuterung 22). In der Zeile «Umgliederung in/aus Kapitalreserven» sind die Abweichungen zu den historischen Kursen der verkauften Aktien berücksichtigt.

## 22. Umsatz Wohnrechtsprodukte

Verkauf Aktien	2016	2017
Verkaufserlös Produkt Aktie	793	793
Vorausbezahlte Jahresbeiträge	6	6
Entnahme aus eigenen Aktien	-511	-511
<b>Total Umsatz Aktien</b>	<b>288</b>	<b>288</b>

Rückkauf und Rücknahme von Aktien	-7 395	-7 395
Behandlung als eigene Aktien	7 395	7 395
<b>Umsatzminderung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Verkauf sonstige Wohnrechtsprodukte

Verkaufserlös sonstige Wohnrechtsprodukte	9 590	9 590
Abzüglich vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages	-3 758	-3 758
Zuweisung an Verbindlichkeiten aus Verkauf von Wohnrechten	-2 711	-2 711
<b>Total Umsatz sonstige Wohnrechtsprodukte</b>	<b>3 121</b>	<b>3 121</b>

Rückkauf von sonstigen Wohnrechtsprodukten	-10	-10
Abzüglich vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages und Aufwand für höhere Rückkaufspreise	1	1
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	9	9
<b>Umsatzminderung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Verkauf Aktien und sonstige Wohnrechtsprodukte

Verkaufserlös Aktien und sonstige Wohnrechtsprodukte	10 383	10 383
Abzüglich Passivierungen insgesamt	-6 974	-6 974
<b>Total Verkauf Aktien und sonstige Wohnrechtsprodukte</b>	<b>3 409</b>	<b>3 409</b>

## 23. Jahresbeiträge

Jahresbeiträge Aktien	67 686	67 686
Jahresbeiträge sonstige Wohnrechtsprodukte	6 168	6 168
<b>Total</b>	<b>73 854</b>	<b>73 854</b>

## ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2017 DER HAPIMAG AG

24. Umsatz Resorts	2016	2017
Lokale Kostenbeiträge	43 678	43 678
Vermarktung an Dritte	6 033	6 033
Gastrobetriebe und Shops	20 808	20 808
Zusatzleistungen	7 507	7 507
Sonstige Serviceerträge	6 285	6 285
<b>Total</b>	<b>84 311</b>	<b>84 311</b>

25. Sonstige Umsatzerlöse	2016	2017
Umsatz Reiseservice	1 262	1 262
Annullationsversicherungen Wohnrechtsprodukte	1 911	1 911
Gebühren Wohnrechtsprodukte	1 102	1 102
Sonstige	352	352
<b>Total</b>	<b>4 627</b>	<b>4 627</b>

Der Umsatz vom Reiseservice wird normalerweise am Abreisetag des Kunden erfolgswirksam erfasst.

26. Umsatzminderungen	2016	2017
Abgabe Wohnpunkte aus Reward Programm (vgl. Erläuterung 10)	1 869	1 869
Abgrenzung noch nicht eingelöste Rewards in Wohnpunkte	354	354
Sonstige Erlösminderungen	219	219
<b>Total</b>	<b>2 442</b>	<b>2 442</b>

27. Sonstige betriebliche Erträge	2016	2017
Untervermietung Liegenschaft Neuhof, Baar	390	390
Buchgewinne aus Verkauf von Sachanlagen	11 559	11 559
Auflösung Investitionszuschüsse	268	268
Ertrag aus Beschädigungen und Versicherungsentschädigungen	120	120
Fremdvermietung Gastrobetriebe und Shops	1 082	1 082
Sonstige	1 371	1 371
<b>Total</b>	<b>14 790</b>	<b>14 790</b>

28. Waren- und Serviceaufwand	2016	2017
Warenaufwand Gastrobetriebe und Shops	7 831	7 831
Aufwand Zusatzleistungen Resorts	3 822	3 822
Sonstige Serviceaufwendungen Resorts	6 937	6 937
Einkauf Leistungen Reiseservice	1 015	1 015
<b>Total</b>	<b>19 605</b>	<b>19 605</b>

29. Personalaufwand	2016	2017
Löhne und Gehälter	49 676	49 676
Sozialabgaben	9 295	9 295
Vorsorgeaufwand (vgl. Erläuterung 18)	1 285	1 285
Sonstige	2 480	2 480
<b>Total</b>	<b>62 736</b>	<b>62 736</b>

30. Unterhalts- und Betriebsaufwand	2016	2017
Unterhalt und Reparatur Resorts	5 570	5 570
Unterhalt und Reparatur Betriebs- und Geschäftsausstattungen	521	521
Miet- und Leasingaufwand	2 438	2 438
Energie, Wasser und Entsorgung	8 058	8 058
Reinigung, Wäsche und Betriebsmaterial	9 911	9 911
Sonstige	440	440
<b>Total</b>	<b>26 938</b>	<b>26 938</b>

31. Marketing- und Vertriebsaufwand	2016	2017
Verkaufsprovisionen	19	19
Verkaufsaufwand	20	20
Verkaufsförderungen, Medien- und Direktwerbung	2 269	2 269
Mitgliederpflege (v.a. Treuepunkte)	6 988	6 988
Public Relations	370	370
Informationsorgane für Mitglieder	405	405
Sonstiger Marketingaufwand	308	308
<b>Total</b>	<b>10 379</b>	<b>10 379</b>

Ende Geschäftsjahr 2016 erhielten die Aktionäre und Mitglieder für jeden bezahlten Jahresbeitrag 10 Nebensaisonpunkte. Dieser Aufwand wurde bei der Position Mitgliederpflege erfasst.

32. Verwaltungsaufwand	2016	2017
Büromaterial, Papier und Drucksachen	559	559
Porti und Übermittlungsgebühren	2 675	2 675
EDV-Software und Lizenzgebühren	3 472	3 472
Reise- und Repräsentationsspesen	1 132	1 132
Rechts- und Beratungsaufwand	1 679	1 679
Verwaltungsrat-Honorare, Buchhaltungsaufwand und -revisionen	1 509	1 509
Versicherungen und Gebühren	2 027	2 027
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand	1 789	1 789
<b>Total</b>	<b>14 842</b>	<b>14 842</b>

33. Sonstiger betrieblicher Aufwand	2016	2017
Nicht rückforderbare Mehrwertsteuer	4 404	4 404
Liegenschaftssteuer	2 474	2 474
Sonstige Steuern und Abgaben	3 046	3 046
Debitorenverluste (ausgebuchte Forderungen und Bildung Delkreder)	445	445
Buchverluste aus Abgang von Sachanlagen	232	232
Sonstige	746	746
<b>Total</b>	<b>11 347</b>	<b>11 347</b>

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2017 DER HAPIMAG AG

34. Finanzergebnis	2016	2017
Zinsertrag	784	784
Währungsgewinne (netto)	132	132
Nettogewinne auf erfolgswirksam zum Verkehrswert bewerteten derivativen Finanzinstrumente (Devisenterminkontrakte)	185	185
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>1 101</b>	<b>1 101</b>
Zinsaufwand	-148	-148
Bankspesen	-425	-425
Gebühren für Kredit- und Debit-Karten	-664	-664
Verlust Entkonsolidierung aus Verkauf Tochtergesellschaft (vgl. Erläuterung 41)	-2 860	-2 860
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-4 097</b>	<b>-4 097</b>
<b>Total Finanzergebnis</b>	<b>-2 996</b>	<b>-2 996</b>

35. Ertragssteuern	2016	2017
Laufende Ertragssteuern	787	787
Latente Ertragssteuern	4 070	4 070
<b>Total Ertragssteueraufwand</b>	<b>4 857</b>	<b>4 857</b>

## 36. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

## 37. Leasingverpflichtungen

Die Leasingverpflichtungen, die nicht innerhalb von zwölf Monaten auslaufen oder gekündigt werden können, weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	1 451	1 451
Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	484	484
Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	3	3
<b>Total</b>	<b>1 938</b>	<b>1 938</b>

Per Ende 2017 bestehen die Leasingverpflichtungen hauptsächlich aus Leasingverträgen von IT-Anlagen und Fahrzeugen. Die Reduktion der Leasingverpflichtungen im Vergleich zum Vorjahr ist auf die Kündigung des langfristigen Mietvertrages des Verwaltungsgebäudes in Baar zurückzuführen.

## 38. Verpfändete Aktiven

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind Aktiven mit einem Buchwert von TEUR XX XXX (Vorjahr TEUR 87 605) belastet. Die beanspruchten Bankkredite im Zusammenhang mit den verpfändeten Aktiven belaufen sich auf TEUR X XXX (Vorjahr TEUR 9 302). Gemäss Statuten der Hapimag AG kann das Grundeigentum der Gesellschaft und ihrer Konzerngesellschaften mit höchstens bis zu 20% der Anschaffungskosten der Liegenschaften hypothekarisch belastet werden.

## 39. Investitionsverpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Verpflichtungen für Investitionsvorhaben von EUR 41,9 Mio. (Vorjahr EUR 60,7 Mio.). Diese betreffen im Wesentlichen die Resorts Cavallino (IT), London (GB), Porto Heli (GR) und Ascona (CH) sowie das neue Bürogebäude Steinhausen (CH).

## 40. Derivative Finanzinstrumente

Passive derivative Finanzinstrumente	787	787
Kontraktvolumen	4 070	4 070

Zur Absicherung von Fremdwährungsrisiken aus den Fakturierungen werden Devisenterminkontrakte und Fremdwährungsoptionen abgeschlossen. Die passiven derivativen Finanzinstrumente werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert (vgl. Erläuterung 13).

## 41. Veränderung des Konsolidierungskreises

Im Berichtsjahr hat sich der Konsolidierungskreis nicht verändert. Im Vorjahr hat sich der Konsolidierungskreis wie folgt verändert:

Per 1.1.2016 übernahm die Hapimag AG sämtliche Aktiven und Passiven der Tochtergesellschaft Hapimag Touristik AG Hapitour mittels Absorptionsfusion. Im Februar 2016 verkaufte die Hapimag AG die Beteiligung der Tochtergesellschaft Svenska Hapimag AB an eine schwedische Gesellschaft. Aus diesem Verkauf musste aufgrund der Entkonsolidierung ein Verlust von EUR 2,9 Mio. im Finanzaufwand erfasst werden. Dieser ist im Wesentlichen auf die im Eigenkapital erfassten kumulierten Währungsumrechnungsdifferenzen zurückzuführen. Der in bar erhaltene Verkaufspreis liegt bei EUR 3,8 Mio., wobei aus der Entkonsolidierung Nettoaktiven von EUR 3,1 Mio. (davon EUR 2,7 Mio. Sachanlagen) abgehen.

## 42. Finanzielles Risikomanagement

### Grundsätze des Risikomanagements

Der Verwaltungsrat hat die oberste Verantwortung für das Risikomanagement. Der Verwaltungsrat hat dazu einen Ausschuss eingesetzt, welcher für die Entwicklung und Überwachung der Grundsätze für das Risikomanagement verantwortlich ist. Der Ausschuss berichtet regelmässig an den Verwaltungsrat. Die etablierten Grundsätze für das Risikomanagement sind darauf ausgerichtet, die Risiken, welchen die Gruppe ausgesetzt ist, zu identifizieren und zu analysieren, angemessene Limiten zu definieren und Kontrollen zu etablieren sowie die Risiken und die Einhaltung der Limiten zu überwachen. Die Grundsätze des Risikomanagements sowie die angewandten Prozesse werden regelmässig überprüft, um Veränderungen in den Marktbedingungen sowie den Tätigkeiten der Gruppe zu berücksichtigen.

Im Immobilienbereich verwendet Hapimag ein eigenes Risiko-Bewertungssystem, um die Natur-Risiken wie Feuer, Wasser, Sturm und Erdbeben zu identifizieren, zu bewerten und zu kontrollieren.

Die Hapimag Gruppe unterliegt hinsichtlich ihrer finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten insbesondere Risiken aus der Veränderung der Wechselkurse und der Zinssätze, dem Ausfallrisiko von Forderungen sowie dem Liquiditätsrisiko. Die nachfolgenden Abschnitte geben einen Überblick über das Ausmass der einzelnen Risiken.

### Fremdwährungsrisiken

Hapimag ist gewissen Fremdwährungsrisiken ausgesetzt. Die Preise für Wohnrechtsprodukte, Jahresbeiträge und Reisedienstleistungen (fakturiert ab Zentrale Baar) sind in CHF ausgestellt. Auf Rechnungen in die wichtigsten Herkunftsländer der Hapimag Mitglieder ist zusätzlich der Betrag in Lokalwährung aufgeführt, da diese optional auch in Lokalwährung bezahlt werden können. Lokale Kostenbeiträge sowie Produkte und Dienstleistungen am Ferienort werden in Lokalwährung erhoben. Investitionen und operative Aufwände der Resorts fallen zum grössten Teil in Lokalwährung an. Für grössere Investitionen werden fallweise Fremdwährungsabsicherungen in der Form von Devisenterminkontrakten getätigt. Zur Absicherung von Fremdwährungsrisiken aus den Fakturierungen werden Devisenterminkontrakte und Fremdwährungsoptionen abgeschlossen (vgl. Erläuterung 40).

### Zinssatzrisiko

Das Zinssatzrisiko stellt das Risiko dar, dass der Verkehrswert oder künftige Zahlungsströme eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen des Marktzinssatzes schwanken. Flüssige Mittel sind kurzfristig angelegt. Die langfristigen Darlehen von Aktionären sind nicht verzinslich. Ferner stehen Hapimag kurz-/mittel- und langfristige Bankkredite zu fixen und variablen Zinssätzen zur Verfügung. Bei den fest verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 25 674, Vorjahr TEUR 9302) hat eine Zinssatzänderung keinen Einfluss auf das Konzernergebnis, da keine Anpassung an den veränderten Marktwert (Fair Value) erfolgt.

### Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass Hapimag finanzielle Verluste erleidet, wenn ein Kunde ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum weitaus grössten Teil gegenüber Privatpersonen (Hapimag Mitgliedern) und werden zentral und fortlaufend überwacht. Die Aussenstände sind einem gewissen Ausfallrisiko ausgesetzt, welchem mittels Wertberichtigung, basierend auf Erfahrungswerten (Delkrede) Rechnung getragen wird. Hapimag Mitglieder mit überfälligen Posten grösser als CHF 100 haben keine Möglichkeit, eine Wohnung zu buchen (Buchungsstopp im System). Der dadurch frei werdende Wohnraum kann von Hapimag weiter genutzt werden. Zudem erfolgen Aktien-Rückkäufe oder -Umschreibungen nur dann, wenn alle offenen Posten vorher beglichen sind. Hapimag tätigt ihre Geldanlagen nur bei erstklassigen Finanzinstituten. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass Hapimag ihren finanziellen Verpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen kann. Die Liquidität wird durch eine zentrale Treasury-Abteilung verwaltet und gesteuert, basierend auf einer kurz- und mittelfristigen Einnahmen/Ausgaben-Planung, welche insbesondere die laufenden Bauinvestitionen in den Resorts berücksichtigt. Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität der Hapimag sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln und Kreditlimiten gehalten. Per Bilanzstichtag 31.12.2017 verfügt Hapimag Kreditlimiten in der Höhe von TEUR 67 875 (Vorjahr TEUR 40 601). Davon sind TEUR 25 674 (Vorjahr TEUR 9302) benutzt. Für nicht benutzte Kreditlimiten zahlt Hapimag bisher keine Bereitstellungsgebühren.

# ANHANG ZUR KONSOLIDierten JAHRESRECHNUNG 2017 DER HAPIMAG AG

## 43. Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Gesellschaften

Als nahe stehende Personen und Gesellschaften gelten Verwaltungsräte und Konzernleitungsmitglieder (inklusive deren Familienmitglieder), durch diese mindestens massgeblich beeinflusste Gesellschaften, Konzerngesellschaften und Vorsorgeeinrichtungen.

Der überwiegende Anteil des Umsatzes der Hapimag Unternehmensgruppe wird mit Aktionären und Mitgliedern erzielt. Hapimag Mitarbeiter halten 0.04% Anteile am Gesamttotal der Aktien. Davon abgesehen bestehen keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Gesellschaften.

### Leistungen an Verwaltungsräte und Konzernleitungsmitglieder

Verwaltungsrat und Konzernleitung: Honorare und Gehälter sowie Bezüge für Tätigkeiten in Ausschüssen	2 307	2 307
Verwaltungsrat und Konzernleitung: Leistungen für die Personalvorsorge	285	285
<b>Total Leistungen an Verwaltungsräte und Konzernleitungsmitglieder</b>	<b>2 592</b>	<b>2 592</b>

## 44. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag und bis zum **X. März 2018** sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der konsolidierten Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

## 45. Umrechnungskurse der wichtigsten Währungen (Umrechnung in EUR)

		2016	2017
<b>Jahresdurchschnittskurse</b>	1 CHF	0,9177	0,9177
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Geldflussrechnung	100 CZK	3,7015	3,7015
	100 DKK	13,4304	13,4304
	1 GBP	1,2270	1,2270
	100 HUF	0,3207	0,3207
	100 MAD	9,2288	9,2288
	1 TRY	0,3004	0,3004
	1 USD	0,9058	0,9058
<b>Jahresendkurse</b>	1 CHF	0,9302	0,9302
Konsolidierte Bilanz	100 CZK	3,7023	3,7023
	100 DKK	13,4512	13,4512
	1 GBP	1,1684	1,1684
	100 HUF	0,3209	0,3209
	100 MAD	9,3860	9,3860
	1 TRY	0,2698	0,2698
	1 USD	0,9516	0,9516

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2017 DER HAPIMAG AG

## 3. Geschäftssparten

in EUR 1000	Erläuterung	Sales		Immobilien		Resorts		Member Services		Zentrale Services		Total Konzern		
		2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
	Umsatz Wohnrechtsprodukte	22	431	431	0	0	0	0	2 978	2 978	0	0	3 409	3 409
	Jahresbeiträge	23	0	0	26 645	26 645	15 269	15 269	9 036	9 036	22 904	22 904	73 854	73 854
	Umsatz Resorts	24	0	0	0	0	84 311	84 311	0	0	0	0	84 311	84 311
	Sonstige Umsatzerlöse	25	15	15	0	0	235	235	4 377	4 377	0	0	4 627	4 627
	Umsatzminderungen	26	-150	-150	-439	-439	-1 567	-1 567	-277	-277	-454	-454	-2 887	-2 887
	<b>Total Umsatz</b>		<b>296</b>	<b>296</b>	<b>26 206</b>	<b>26 206</b>	<b>98 248</b>	<b>98 248</b>	<b>16 114</b>	<b>16 114</b>	<b>22 450</b>	<b>22 450</b>	<b>163 314</b>	<b>163 314</b>
	Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten	9	0	0	10 225	10 225	0	0	0	0	0	0	10 225	10 225
	Sonstige betriebliche Erträge	27	24	24	11 947	11 947	2 275	2 275	82	82	462	462	14 790	14 790
	<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>320</b>	<b>320</b>	<b>48 378</b>	<b>48 378</b>	<b>100 523</b>	<b>100 523</b>	<b>16 196</b>	<b>16 196</b>	<b>22 912</b>	<b>22 912</b>	<b>188 329</b>	<b>188 329</b>
	Waren- und Serviceaufwand	28	-8	-8	0	0	-17 532	-17 532	-2 065	-2 065	0	0	-19 605	-19 605
	Personalaufwand	30	-1 687	-1 687	-1 051	-1 051	-40 698	-40 698	-8 566	-8 566	-10 159	-10 159	-62 736	-62 736
	Abschreibungen auf Sachanlagen	29	-58	-58	-63	-63	-24 195	-24 195	-335	-335	-2 287	-2 287	-26 938	-26 938
	Amortisationen auf immaterielle Werten	30	-1 687	-1 687	-1 051	-1 051	-40 698	-40 698	-8 566	-8 566	-10 159	-10 159	-62 736	-62 736
	Unterhalts- und Betriebsaufwand	29	-58	-58	-63	-63	-24 195	-24 195	-335	-335	-2 287	-2 287	-26 938	-26 938
	Marketing- und Vertriebsaufwand	31	-707	-707	0	0	-1 508	-1 508	-8 082	-8 082	-82	-82	-10 379	-10 379
	Verwaltungsaufwand	32	-616	-616	-1 646	-1 646	-5 693	-5 693	-1 492	-1 492	-5 395	-5 395	-14 842	-14 842
	Sonstiger betrieblicher Aufwand	33	-2	-2	-2 856	-2 856	-5 159	-5 159	-228	-228	-2 657	-2 657	-10 902	-10 902
	<b>Betriebsergebnis</b>		<b>-2 814</b>	<b>-2 814</b>	<b>11 035</b>	<b>11 035</b>	<b>5 678</b>	<b>5 678</b>	<b>-4 689</b>	<b>-4 689</b>	<b>-750</b>	<b>-750</b>	<b>8460</b>	<b>8460</b>
	Finanzertrag	34											1 101	1 101
	Finanzaufwand	34											-4 097	-4 097
	<b>Ergebnis vor Steuern</b>												<b>5 464</b>	<b>5 464</b>
	Ertragssteuern	35											-4 857	-4 857
	<b>Konsolidiertes Ergebnis zurechenbar an Hapimag Aktionäre</b>												<b>607</b>	<b>607</b>

### Sales

Die Sparte Sales weist den Umsatz aus dem Verkauf von Wohnrechtsprodukten (nach Abzug der bilanzwirksamen Anteile) an Neukunden aus. Der Spartenaufwand umfasst vor allem Personal-, Verwaltungs- sowie Marketing- und Vertriebsaufwendungen.

### Immobilien

Die Sparte Immobilien beinhaltet die Aktivitäten bezüglich der Planung und Realisierung von neuen Resorts, Renovierungen und allfälligen Immobiliengeschäften. Der Betriebsertrag umfasst anteilige Gutschriften aus den Jahresbeiträgen, den Ertrag aus genutzten Wohnrechten verschiedener Punkteprodukte, Versicherungsentschädigungen sowie Buchgewinne aus dem Verkauf von Sachanlagen. Der Spartenaufwand umfasst im Wesentlichen die Abschreibungen auf den Sachanlagen der Resorts, die Aufwände der zentralen Immobilienabteilung, Gebäudeversicherungen, Liegenschaftssteuern und Buchverluste aus dem Verkauf oder der Renovierungen von Sachanlagen.

### Resorts

In der Sparte Resorts sind die operativen Tätigkeiten für den Betrieb und die Verwaltungen der Resorts enthalten. Die Umsätze dieser Sparte stammen aus den Jahresbeiträgen sowie den Erlösen aus den lokalen Kostenbeiträgen und Zusatzleistungen, wie Gastronomie und Ausflüge, in den Resorts. Die wichtigsten Aufwandspositionen sind: Waren- und Serviceaufwand, Unterhalts- und Betriebsaufwand, Personalaufwand, Verwaltungsaufwand, anteiliger Marketingaufwand für Belegungsförderungen sowie sonstiger betrieblicher Aufwand (v.a. nicht rückforderbare Mehrwertsteuer).

### Member Services

Die Sparte Member Services umfasst das Call-Center mit den Service Points zur Bearbeitung der Mitgliederanfragen, das Vermitteln von Reisedienstleistungen und eigenen Tour-Operating-Aktivitäten. Die Umsätze dieser Sparte stammen aus den Jahresbeiträgen, den Erlösen des Reisegeschäfts (Einstellung per 31.3.2016), den Erlösen aus

Punkteversicherungen und Annullationsgebühren sowie aus dem Umsatz der durch die Service Points vermittelten Verkäufe von Wohnrechtsprodukten (nach Abzug der bilanzwirksamen Anteile). Der Personalaufwand und der Einkauf von Reiseleistungen sind die wichtigsten Aufwandspositionen. Enthalten sind ebenfalls anteilige Marketingaufwendungen (u. a. Informationsorgane für Aktionäre und Mitglieder) sowie Aufwendungen für Mitgliederpflege (v.a. Treuepunkte).

### Zentrale Services

Die Zentralen Services beinhalten die Bereiche: Verwaltungsrat, Konzernleitung, Finanzen, Personal, Informatik (inkl. Wohnraum-Management), Rechtsdienst, Kommunikation und Marketing. Die Zentralen Services erhalten eine anteilige Gutschrift aus den Jahresbeiträgen. Die wichtigsten Aufwände sind der Personalaufwand, der Verwaltungsaufwand und die Abschreibungen für Büromobilien sowie Soft- und Hardware.

### Weitere Erklärungen

Die Jahresbeiträge dienen im Wesentlichen zur Deckung der Abschreibungen (Finanzierung der Renovierungen), der operativen Aufwände zum Betrieb der Resorts, des Call-Centers, der zentralen und lokalen Verwaltungen sowie für Beratungen und Dienstleistungen in den Service Points. Dementsprechend werden die Jahresbeiträge auf die Sparten Immobilien, Resorts, Member Services und die Zentralen Services aufgeteilt. Da der überwiegende Anteil der Aktivitäten der Hapimag Unternehmensgruppe in Sachanlagen der Resorts investiert ist, mit Ausnahme von Einrichtungen und EDV-Anlagen am Hauptsitz, sind die Abschreibungen mehrheitlich der Sparte Immobilien zugeordnet. Zwischen den Sparten finden keine nennenswerten Transaktionen statt.

## ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2017 DER HAPIMAG AG

### 3. Konsolidierte Gesellschaften per 31.12.2017

Gesellschaft (Firmenwortlaut)	Währung	Kapital in 1000		Kapital- und Stimmenanteil in %			
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016		31.12.2017	
				direkt	indirekt	direkt	indirekt
Hapimag AG, CH-Baar	CHF	41 670	41 670				
Hapimag Finanz AG, LI-Vaduz	CHF	500	500	100%		100%	
Nordia Anstalt, LI-Vaduz	CHF	100	100	100%		100%	
Hava Beteiligungs-GmbH & Co. Wohnungsverwaltungs-KG, DE-Winterberg	EUR	2 045	2 045	100%		100%	
Hava Beteiligungs-GmbH, DE-Winterberg	EUR	26	26	100%		100%	
Hapimag Praha S.R.O., CZ-Prag	CZK	100	100	100%		100%	
Hapimag Ges.m.b.H., AT-Wien	EUR	36	36	100%		100%	
Hapimag 2000 Ingatlanüzemeltető Kft., HU-Budapest	HUF	3 000	3 000	100%		100%	
Hapimag Magyarország Ingatlanhasznosító Kft., HU-Budapest	HUF	3 000	3 000	100%		100%	
Hapimag España S.L.U., ES-Paguera	EUR	30 020	30 020	100%		100%	
Hapimag Italia S.r.l., IT-Bolzano	EUR	20 000	20 000	100%		100%	
Hapimag Danmark A/S, DK-Nysted	DKK	4 000	4 000	100%		100%	
Hapimag Investments (Guernsey) Limited, GB-St. Peter Port	GBP	10	10	100%		100%	
Hapimag Management (UK) Limited, GB-London	GBP	0,1	0,1	100%		100%	
Hapimag Resorts & Residences (UK) Limited, GB-Bowness-on-Windermere	GBP	4 000	4 000	100%		100%	
Hapimag (Holland) B.V., NL-Amsterdam	EUR	1 361	1 361	100%		100%	
Hapimag Turistik Yatirim ve Ticaret AS, TR-Istanbul	TRY	80 490	80 490	100%		100%	
Hapimag Lake Berkley Corporation, USA-Kissimmee	USD	0,001	0,001	100%		100%	
Hapimag France S.à.r.l., FR-Saint Cyr sur Mer	EUR	15 776,6	15 776,6	100%		100%	
Hapimag Hellas SA, GR-Damnoni / Agios Vasilios	EUR	14 425	14 425	100%		100%	
Hapimag Marocco SA, MA-Marrakesch	MAD	13 010	13 010	99,998%	0,002%	99,998%	0,002%
Hapimag Liegenschaftsnutzung Ges.m.b.H., AT-Wien	EUR	509	509	96%	4%	96%	4%
Bowness Time-Share Limited, GB-Bowness-on-Windermere, inaktiv	GBP	550	550		100%		100%

Ebenfalls konsolidiert wird der Verein Hapimag Golfclub e.V. (in Liquidation) mit Sitz in Bad-Bellingen (DE), dessen Vorstand ausschliesslich aus Hapimag-Vertretern besteht.

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER HAPIMAG AG, BAAR

### Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Hapimag AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzernergebnisrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden (Seiten 10 – 46) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem

Code of Ethics for Professional Accountants des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsergebnisse zuverlässig und geeignet sind, um die Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

**in Arbeit (Bericht KPMG)**

#### Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, der Jahresrechnung und unserer dazugehörigen Berichte. Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen. Im Rahmen unserer Prüfung der Konzernrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen –beabsichtigten oder unbeabsichtigten –falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

–identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher –beabsichtigter oder unbeabsichtigter –falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

–gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.

–beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

–schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

–beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.

–erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

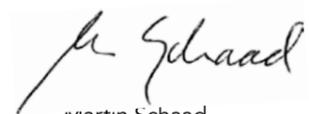
Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

### Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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 Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Martin Schaad  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Nicole Charrière Roos  
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 22. März 2017

## in Arbeit (Bericht KPMG)

# JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2017

## Bilanz Aktiven

(in CHF 1000)	Erläuterung	2016	2017
Flüssige Mittel		27 943	27 943
Kurzfristige Finanzanlagen	2.1	16 641	16 641
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		12 816	12 816
– gegenüber Beteiligungen		3 083	3 083
Übrige kurzfristige Forderungen		1 296	1 296
Vorräte		205	205
Aktive Rechnungsabgrenzungen		940	940
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>62 924</b>	<b>62 924</b>
Finanzanlagen			
– gegenüber Dritten		125	125
– langfristige Darlehen gegenüber Beteiligungen		122 500	122 500
Beteiligungen	2.2	267 191	267 191
Sachanlagen	2.3	201 709	201 709
Immaterielle Werte		2 110	2 110
<b>Anlagevermögen</b>		<b>593 635</b>	<b>593 635</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>656 559</b>	<b>656 559</b>

Dargestellt ist hier der Einzelabschluss der Hapimag AG, Baar. Die Hapimag AG, Baar, ist eine Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht und hält als Muttergesellschaft direkt und indirekt Beteiligungen an 22 Tochtergesellschaften. Daneben werden in dieser Gesellschaft Filialen in Österreich und Portugal geführt.

Die Jahresrechnung der Aktiengesellschaft Hapimag AG widerspiegelt daher nur einen Teil der gesamten Aktivitäten der Hapimag Unternehmensgruppe und ist somit für eine Beurteilung der Finanz- und Ertragslage der Hapimag Unternehmensgruppe nicht geeignet. Dafür dient die konsolidierte Jahresrechnung der Hapimag Unternehmensgruppe auf Seite XX bis XX.

Aus landesrechtlichen Gründen muss neben der konsolidierten Jahresrechnung der Hapimag AG (Konzernrechnung) auch der Einzelabschluss der Muttergesellschaft Hapimag AG, Baar, publiziert und von der Generalversammlung abgenommen werden.

## Bilanz Passiven

(in CHF 1000)	Erläuterung	2016	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		2 421	2 421
– gegenüber Beteiligungen		12 165	12 165
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten		32 073	32 073
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		0	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.4	15 589	15 589
Kurzfristige Rückstellungen		749	749
Passive Rechnungsabgrenzungen		7 496	7 496
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>70 493</b>	<b>70 493</b>
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten		62 017	62 017
Darlehen von Aktionären		171 316	171 316
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		10 000	10 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.4	17 945	17 945
Rückstellungen		24 856	24 856
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>286 134</b>	<b>286 134</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>356 627</b>	<b>356 627</b>
Aktienkapital	2.5	41 670	41 670
Gesetzliche Kapitalreserve			
– Reserven aus Kapitaleinlagen		55 143	55 143
– Übrige Kapitalreserven	2.6	170 857	170 857
Freiwillige Gewinnreserven		63 313	63 313
Eigene Aktien gegen Reserven aus Kapitaleinlagen	2.7	–13 773	–13 773
Jahresgewinn/Jahresverlust (-)		–17 278	–17 278
<b>Eigenkapital</b>		<b>299 932</b>	<b>299 932</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>656 559</b>	<b>656 559</b>

# JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2017

## Erfolgsrechnung

in CHF 1000	Erläuterung	2016	2017
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.8	98 228	98 228
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten		11 142	11 142
Übrige betriebliche Erträge		989	989
<b>Betriebsertrag</b>		<b>110 359</b>	<b>110 359</b>
Material- und Serviceaufwand		-5 648	-5 648
Personalaufwand		-29 945	-29 945
Übriger betrieblicher Aufwand	2.9	-72 819	-72 819
Abschreibungen auf Sachanlagen		-10 968	-10 968
Amortisationen auf immateriellen Werten		-2 001	-2 001
Wertberichtigungen von Beteiligungen und von langfristigen Darlehen gegenüber Beteiligungen	2.10	-9 615	-9 615
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>-20 637</b>	<b>-20 637</b>
Finanzaufwand		-685	-685
Finanzertrag	2.11	4 587	4 587
<b>Jahresgewinn/Jahresverlust (-) vor Steuern</b>		<b>-16 735</b>	<b>-16 735</b>
Direkte Steuern		-543	-543
<b>Jahresgewinn/Jahresverlust (-)</b>		<b>-17 278</b>	<b>-17 278</b>

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2017 DER HAPIMAG AG

## 1. Grundsätze der Rechnungslegung

### 1.1 Allgemein

Die Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die Erfolgsrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 1.2 Finanzanlagen

Unter den kurzfristigen Finanzanlagen sind Kaufrechte höchstens zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bilanziert, die Hapimag AG von Aktionären bis zum 31. Dezember des zehnten Jahres erworben hat. Hapimag AG kann jederzeit das Kaufrecht zum vereinbarten Preis pro Aktie ausüben. Es besteht für Hapimag AG keine Kaufverpflichtung.

Die langfristigen Finanzanlagen beinhalten im Wesentlichen Darlehen gegenüber Beteiligungen. Gewährte Darlehen in Fremdwährung werden zum aktuellen Stichtagskurs bewertet, wobei unrealisierte Verluste verbucht, hingegen unrealisierte Gewinne nicht ausgewiesen werden (Imparitätsprinzip).

### 1.3 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen bilanziert. Die Sachanlagen werden linear abgeschrieben. Grundstücke werden nicht abgeschrieben.

### 1.4 Immaterielle Werte

Die immateriellen Werte beinhalten im Wesentlichen Computer Software und werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Amortisationen und Wertberichtigungen bilanziert. Die Amortisationen erfolgen linear.

### 1.5 Darlehen von Aktionären

Bis zum 28.2.2000 wurde ein Teil des Investitionsbedarfs (CHF 1100) aus dem Aktienverkauf als Fremdkapital unter der Position «Darlehen von Aktionären» verbucht. Das Darlehen war in den Allgemeinen Bestimmungen der Mitgliedschaft umschrieben, unkündbar und unverzinsbar. Im Falle eines Rückkaufes von Aktien mit Darlehen werden die ursprünglich passivierten Darlehen ins Eigenkapital (Kapitalreserven) umgebucht. Aus diesem Grunde nimmt der Saldo der Darlehen von Aktionären kontinuierlich ab.

### 1.6 Eigene Aktien

Zurückgekaufte Aktien werden im Erwerbszeitpunkt als Eigene Aktien zum Rückkaufpreis als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Diese Aktien werden zum Zweck des Wiederverkaufs an die Hapimag Mitglieder gehalten. Wiederverkaufte Aktien werden, soweit der Verkaufserlös den unter Eigene Aktien bilanzierten Wert übersteigt, als Produktumsatz aus Verkauf Aktien in die Erfolgsrechnung gebucht.

### 1.7 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich mit der Rechnungsstellung erfasst. Beim Wiederverkauf der zurückgekauften Aktien wird der Anteil, um den der Wiederverkaufspreis den bilanzierten Wert der Aktie übersteigt, in die Erfolgsrechnung gebucht. Beim Verkauf der sonstigen Wohnrechtsprodukte wird der Verkaufserlös, soweit er für die Erstellung von Wohnraum benötigt wird (Investitionsbedarf), als Verbindlichkeit aus Verkauf von Wohnrechten (kurz- und langfristiges Fremdkapital) verbucht. Die in den Verkaufspreisen enthaltenen vorausbezahlten operativen Kostenanteile des Jahresbeitrages für die gesamte Vertragsdauer werden unter den übrigen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital) ausgewiesen. Der darüber hinausgehende Verkaufserlös wird erfolgswirksam verbucht.

### 1.8 Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten

Wenn die Wohnrechte (Punkte) der sonstigen Wohnrechtsprodukte in Anspruch genommen werden, reduziert sich die Verbindlichkeit aus Wohnrechten (Anzahl Punkte mal passivierter Betrag pro Punkt) und es entsteht ein Ertrag in gleicher Höhe.

### 1.9 Leasinggeschäfte

Leasing- und Mietverträge werden nach Massgabe des rechtlichen Eigentums bilanziert. Entsprechend werden die Aufwendungen periodengerecht im Aufwand erfasst, die Leasing- bzw. Mietgegenstände selber jedoch nicht bilanziert.

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2017 DER HAPIMAG AG

## 2. Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Kurzfristige Finanzanlagen (in CHF 1000)	Anzahl 2016	Anzahl 2017	2016	2017
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>5 687</b>	<b>5 687</b>	<b>11 369</b>	<b>11 369</b>
Erwerb Kaufrechte	2 775	2 775	5 272	5 272
<b>Stand Jahresende</b>	<b>8 462</b>	<b>8 462</b>	<b>16 641</b>	<b>16 641</b>

Hapimag AG hat von Aktionären ein Kaufrecht bis zum 31. Dezember des zehnten Jahres erworben. Hapimag AG kann jederzeit das Kaufrecht zum vereinbarten Preis pro Aktie von CHF 200 ausüben. Es besteht für Hapimag keine Kaufverpflichtung. Im aktuellen Geschäftsjahr sowie im Vorjahr wurden keine Kaufrechte ausgeübt.

### 2.2 Beteiligungen

Die Beteiligungen sind auf der Seite 46 aufgeführt.

2.3 Sachanlagen (in CHF 1000)	2016	2017
<b>Grundstücke und Bauten</b>	<b>182 778</b>	<b>182 778</b>
Einrichtungen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen, Fahrzeuge	13 116	13 116
Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	5 815	5 815
<b>Total</b>	<b>201 709</b>	<b>201 709</b>

2.4 Übrige Verbindlichkeiten (in CHF 1000)	2016	2017
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern</b>	<b>1 316</b>	<b>1 316</b>
Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von Wohnrechtsprodukten (bis 1 Jahr)	13 149	13 149
Sonstige	1 124	1 124
<b>Total kurzfristig</b>	<b>15 589</b>	<b>15 589</b>
Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von Wohnrechtsprodukten (ab 1 Jahr)	17 719	17 719
Sonstige	226	226
<b>Total langfristig</b>	<b>17 945</b>	<b>17 945</b>

### 2.5 Aktienkapital

Zum Jahresende setzt sich das Aktienkapital aus 59 300 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 100 und 178 700 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 200 zusammen und beträgt CHF 41,670 Mio.

2.6 Gesetzliche Kapitalreserve (in CHF 1000)	2016	2017
<b>Reserven aus Kapitaleinlagen per 1.1.</b>	<b>55 143</b>	<b>55 143</b>
Kapitalherabsetzung	0	0
<b>Reserven aus Kapitaleinlagen per 31.12.</b>	<b>55 143</b>	<b>55 143</b>
<b>Übrige Kapitalreserven per 1.1.</b>	<b>197 598</b>	<b>197 598</b>
Rücknahme Darlehen	3 722	3 722
Deckung Jahresverlust Vorjahr (Entnahme)	-30 463	-30 463
<b>Übrige Kapitalreserven per 31.12.</b>	<b>170 857</b>	<b>170 857</b>

### 2.7 Eigene Aktien gegen Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Bestand an eigenen Aktien gegen Reserven aus Kapitaleinlagen per 31.12.2017 umfasst 9 060 Namenaktien zu einem Nominalwert von CHF 100/CHF 200.

	Anzahl 2016	Anzahl 2017	2016	2017
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>3 090</b>	<b>3 090</b>	<b>6 271</b>	<b>6 271</b>
Rückkauf von Depotaktien	3 966	3 966	8 058	8 058
Verkauf von Depotaktien	-265	-265	-556	-556
<b>Stand Jahresende</b>	<b>6 791</b>	<b>6 791</b>	<b>13 773</b>	<b>13 773</b>

Die eigenen Aktien sind zum Rückkaufswert bilanziert (durchschnittlich CHF 2 048 pro Aktie, Vorjahr: CHF 2 028 pro Aktie).

	2016	2017
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie in CHF	3 284	3 284
Durchschnittlicher Rückkaufspreis pro Aktie in CHF	2 032	2 032

2.8 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (in CHF 1000)	2016	2017
<b>Jahresbeiträge</b>	<b>79 075</b>	<b>79 075</b>
Umsatz Resorts	14 147	14 147
Sonstige Umsatzerlöse	4 885	4 885
Umsatz Wohnrechtsprodukte	3 715	3 715
Umsatzminderungen	-3 594	-3 594
<b>Total</b>	<b>98 228</b>	<b>98 228</b>

2.9 Übriger betrieblicher Aufwand (in CHF 1000)	2016	2017
<b>Mietaufwand, Dienstleistungshonorare, Verwaltungsentschädigungen von Beteiligungen</b>	<b>37 821</b>	<b>37 821</b>
Unterhalts- und Betriebsaufwand	6 255	6 255
Marketing- und Vertriebsaufwand	10 890	10 890
Verwaltungsaufwand	9 617	9 617
Sonstige Steuern und Abgaben	7 560	7 560
Übriger betrieblicher Aufwand	676	676
<b>Total</b>	<b>72 819</b>	<b>72 819</b>

2.10 Wertberichtigungen von Beteiligungen und von langfristigen Darlehen gegenüber Beteiligungen (in CHF 1000)	2016	2017
<b>Wertberichtigungen von Beteiligungen</b>	<b>6 271</b>	<b>6 271</b>
Wertberichtigungen von langfristigen Darlehen gegenüber Beteiligungen	3 344	3 344
<b>Total</b>	<b>9 615</b>	<b>9 615</b>

Wertberichtigungen ergeben sich einerseits aus Fremdwährungskursschwankungen und andererseits durch die Ergebnisse der Tochtergesellschaften. Eine allfällige spätere Wertaufholung wird nicht gebucht.

### 2.11 Finanzertrag

Per 1.1.2016 übernahm die Hapimag AG sämtliche Aktiven und Passiven der Hapimag Touristik AG Hapitour mittels Absorptionsfusion. Der Fusionsgewinn wurde erfolgswirksam im Finanzertrag erfasst. Im Februar 2016 verkaufte die Hapimag AG die Beteiligung der Tochtergesellschaft Svenska Hapimag AB an eine schwedische Gesellschaft. Der Gewinn aus dem Beteiligungsverkauf wurde ebenfalls im Finanzertrag erfasst.

### 3. Weitere Angaben

#### 3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen inkl. Filialen lag im Jahresdurchschnitt im Berichtsjahr sowie im Vorjahr über 250.

#### 3.2 Restbetrag der Leasingverpflichtungen

Die Leasingverpflichtungen, die nicht innerhalb von zwölf Monaten auslaufen oder gekündigt werden können, weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf: (in CHF 1000)

	2016	2017
Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	1 524	1 524
Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	481	481
<b>Total</b>	<b>2 005</b>	<b>2 005</b>

Per Ende 2017 bestehen die Leasingverpflichtungen hauptsächlich aus Leasing von IT-Anlagen. Die Reduktion der Leasingverpflichtungen im Vergleich zum Vorjahr ist auf die Kündigung des langfristigen Mietvertrages des Verwaltungsgebäudes in Baar zurückzuführen.

#### 3.3 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten (in CHF 1000)

	2016	2017
Garantien zu Gunsten von Tochtergesellschaften für die Benutzung von Bankkrediten und Rahmenkrediten bei Kreditinstituten	376	376
Übrige Garantien zu Gunsten von Tochtergesellschaften	141	141
<b>Total</b>	<b>517</b>	<b>517</b>

#### 3.4 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten sind Aktiven mit einem Buchwert von CHF 109,8 Mio. (Vorjahr CHF 94,3 Mio.) belastet. Die beanspruchten Bankkredite im Zusammenhang mit den verpfändeten Aktiven belaufen sich auf CHF 30,0 Mio. (Vorjahr CHF 10,0 Mio.).

#### 3.5 Eventualverbindlichkeiten

Die Hapimag AG hat sich mit befristeten Patronatserklärungen verpflichtet, gewisse Tochtergesellschaften finanziell so auszustatten, dass sie jederzeit in der Lage sind, ihren Verpflichtungen nachzukommen.

#### 3.6 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Per 31.12.2017 bestehen CHF 8,47 Mio. (Vorjahr CHF 19,14 Mio.) Verpflichtungen für Investitionsvorhaben.

#### 3.7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag und bis zum **XX. März 2018** sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

#### Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31.12.2017 (in CHF)

Jahresgewinn 2017 der Hapimag AG	17 277 994
Vortrag aus 2016	0
<b>Bilanzgewinn per 31.12.2017</b>	<b>17 277 994</b>

Der Verwaltungsrat der Hapimag AG beantragt der Ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2018 folgende Gewinnverwendung:

<b>Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven</b>	<b>17 277 994</b>
--	-------------------

# BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER HAPIMAG AG, BAAR

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Seiten 50–56), bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Eine Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt die Prüfung des internen Kontrollsystems, 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.

**in Arbeit (Bericht KPMG)**

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

## 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.

KPMG AG

Martin Schaad  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Nicole Charrière Roos  
Zugelassene Revisionsexpertin

## IMPRESSUM

**Herausgeberin**  
Hapimag AG  
Neuhofstrasse 8  
6340 Baar | Schweiz  
Service Line 00800 3030 8080  
E-Mail [info@hapimag.com](mailto:info@hapimag.com)  
Internet [www.hapimag.com](http://www.hapimag.com)

Der Geschäftsbericht der Hapimag erscheint in deutscher Sprache sowie in englischer Übersetzung. Die Version in deutscher Sprache ist verbindlich. Zur leichteren Lesbarkeit schliesst die männliche Sprachform in diesem Geschäftsbericht auch weibliche Personen mit ein. Eine –auch nur auszugsweise –Vervielfältigung oder Verbreitung der in diesem Geschäftsbericht wiedergegebenen Texte, Grafiken und Fotos, insbesondere deren Verbreitung auf elektronischem Weg, bedarf der ausdrücklichen Genehmigung der Hapimag AG. Zuwiderhandlungen stellen eine Urheberrechtsverletzung dar.

