

# 2018

Geschäftsbericht





Hassan Kadbi

Dr. iur. Giatgen Peder Fontana

« Für das Jahr 2019 stehen die Gästezufriedenheit, die Gewinnung neuer Aktionäre sowie die Digitalisierung an erster Stelle. »

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

# AKTIONÄRSBRIEF

Für Hapimag war 2018 ein erfolgreiches Jahr. Unsere Resorts durften erstmals über 400 000 Gäste begrüßen, und erneut können wir ein sehr gutes Betriebsergebnis präsentieren.

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Vor etwa 500 Jahren schrieb William Shakespeare «Gewinnen beginnt mit beginnen» auf ein Stück Papier. Wäre er heute im digitalen Zeitalter mit einem Copy-and-paste wohl einverstanden? Hoffentlich. Denn seine weisen Worte passen wunderbar zum vergangenen Berichtsjahr von Hapimag.

Das Jahr 2018 war geprägt von vielen Neuerungen. Wir haben unter anderem ein neues Resort in Cavallino-Treporti eröffnet, grössere Renovierungsprojekte abgeschlossen und intensiv an der Verbesserung unserer Servicequalität gearbeitet. Die Änderungen und Verbesserungen, wie wir sie Anfang des Jahres im Rahmen der «neuen Services» angestossen haben, zeigen positive Auswirkungen. Für die grosse Mehrheit unserer Aktionäre und Mitglieder hat sich die Buchungssituation wesentlich verbessert. Zudem sind wir unserem erklärten Ziel, uns mehr mit unseren Aktionären und Mitgliedern auszutauschen und transparent mit ihnen zu kommunizieren, ein gutes Stück näher gekommen.

Wir dürfen Ihnen erneut ein sehr gutes Betriebsergebnis von EUR 17,9 Millionen und ein konsolidiertes positives Jahresergebnis von EUR 14,9 Millionen vorweisen. Zurückzuführen ist dieses gute Resultat darauf, dass wir die durchschnittliche Belegung und den Umsatz in den Resorts steigern konnten.

Erstmals in der 55-jährigen Geschichte von Hapimag stieg das Total der beherbergten Gäste auf über 400 000, auf rund 415 000. Gleichzeitig ist die Gästezufriedenheit weiterhin auf einem hohen Niveau. 20 Hapimag Resorts wurden von der unabhängigen Bewertungsplattform HolidayCheck mit einem Award ausgezeichnet, neun davon sogar mit einem Gold Award. Darauf dürfen wir stolz sein. Denn das heisst, wir haben unseren Job gut gemacht.

Für das Jahr 2019 stehen neben der Gästezufriedenheit die Gewinnung neuer Aktionäre sowie die Digitalisierung an erster Stelle. Zudem konzentrieren wir uns weiterhin auf unsere bestehenden Unternehmensziele: Bis 2022 den Bestand von 130 000 Aktionären und Mitgliedern erreichen, in den Hapimag Resorts nachhaltig 3 Millionen Übernachtungen pro Jahr generieren, die Reputation von Hapimag und dadurch unseren Unternehmenswert steigern, uns auf unser Kerngeschäft – Hospitality – fokussieren und die Qualität unserer Dienstleistungen noch weiter verbessern.

Wichtig ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass die Gewinne von Hapimag in den nächsten Jahren niedriger ausfallen werden. Hapimag hält die Jahresbeiträge teuerungsbereinigt stabil und reduziert bewusst die Erträge, um damit ihren Aktionärinnen und Aktionären Vorteile zu verschaffen. Zum Beispiel:

- Rabatte auf den Jahresbeitrag.
- Höhere Treueprämien für Aktionäre, die vier oder mehr Aktien besitzen.
- Automatische Umwandlung von Treueprämien in Wohnpunkte.
- Neue Bedingungen für Annullierungen und Umbuchungen wie beispielsweise der Verzicht auf die Schadenspauschale.

Wir freuen uns darauf, unsere Arbeit 2019 mit Energie, Leidenschaft und Zielstrebigkeit weiterzuführen. Gemeinsam mit Ihnen werden wir Hapimag weiterentwickeln. Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen.



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



**Hassan Kadbi**  
Chief Executive Officer

## INHALT

### 3 Aktionärsbrief

#### Lagebericht

- 6 Verwaltungsrat
- 8 Konzernleitung
- 10 Corporate Governance
- 16 Unsere Strategie
- 18 Geschäftsverlauf
- 24 Finanzen

#### Kennzahlen

- 26 Kennzahlen von Hapimag
- 28 Kennzahlen Hapimag Resorts

#### Konsolidierte Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2018

- 30 Konsolidierte Bilanz
- 31 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 32 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 33 Konsolidierte Geldflussrechnung

#### Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2018 der Hapimag AG

- 34 1. Grundsätze der konsolidierten Rechnungslegung
- 39 2. Erläuterungen
- 52 3. Geschäftssparten
- 54 4. Konsolidierte Gesellschaften per 31.12.2018
- 56 Bericht der Revisionsstelle

#### Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2018

- 58 Bilanz
- 60 Erfolgsrechnung

#### Anhang zur Jahresrechnung 2018 der Hapimag AG

- 61 1. Grundsätze der Rechnungslegung
- 62 2. Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen
- 64 3. Weitere Angaben
- 65 Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung  
des Bilanzgewinns per 31.12.2018
- 66 Bericht der Revisionsstelle

# 2018 IN ZAHLEN

(Werte in Klammern = Veränderung gegenüber Vorjahr)



**414 916**

Gäste in den Resorts  
(+8,6%)



**20**

HolidayCheck  
Awards  
(+3)



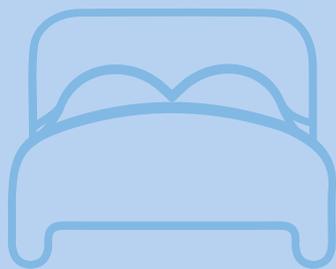
**180 000**

Follower auf Social Media



**58,2%**

Online-Buchungen  
(+7,1%)



**2,817 Mio.**

Übernachtungen  
(+4,8%)

**9**

HolidayCheck  
Gold Awards  
(+6)



**165 026**

Wohnungsbuchungen  
(+8,8%)



**184,8 Mio.**

Betriebsertrag in EUR  
(+4,6%)

**125 558**

Aktionäre und Mitglieder  
(-2,3%)



**72,4%**

Belegung alle Resorts  
(+0,6%)

Weitere Kennzahlen auf Seite 23.

# VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat der Hapimag besteht aus fünf Mitgliedern und beaufsichtigt die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Er legt die Strategie des Unternehmens sowie die Grundsätze der Corporate Governance fest. Präsident ist Giatgen Peder Fontana.

## **DR. IUR. GIATGEN PEDER FONTANA**

President of the Board of Directors,  
Salouf, Schweiz



Giatgen Peder Fontana ist seit 2011 im Verwaltungsrat und amtiert seit 2013 als Präsident des Verwaltungsrates. 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. Seit 1991 bringt Giatgen Peder Fontana seine Erfahrung in verschiedenen Verwaltungsräten ein und ist 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



Stefan Schalch ist seit dem Jahr 2000 als Mitglied des Verwaltungsrates im Amt. Er hat an der Universität Zürich zum Thema Timesharing promoviert und verfügt über den Master of Laws der Universität Cambridge (UK). Er ist als Partner der Anwaltskanzlei Legis Rechtsanwälte AG, Zürich, mit Schwerpunkt Wirtschaftsrecht (inkl. Tourismus- und Energierecht) sowie als unabhängiger Verwaltungsrat aktiv. Der ausgewiesene Branchenexperte bringt seine Kenntnisse zudem als Mitglied des Gesetzgebungsausschusses der Resort Development Organisation (RDO) ein, dem Stefan Schalch seit 1998 angehört.

## PHILIPP RIES

Member of the Board of Directors | Zürich, Schweiz



Philipp Ries ist seit 2017 Mitglied des Verwaltungsrates. Er ist als Head of EMEA Assistant Distribution Partnerships bei Google Switzerland GmbH tätig. Zuvor arbeitete er bei Hewlett Packard International. Er weist langjährige Managementenerfahrung im Umfeld von KMUs auf und verfügt über fundierte Kenntnisse in den Bereichen neue Technologien und digitales Marketing. Philipp Ries hat einen Masterabschluss in Computer Science/Economics der Universität Zürich und absolvierte das Stanford Executive Program an der Stanford University Graduate School of Business NDS.

## LIC. RER. POL. KURT SCHOLL

Member of the Board of Directors | Steinhausen, Schweiz



Kurt Scholl war von 2003 bis 2013 CEO von Hapimag und ist seit 2013 Mitglied des Verwaltungsrates. Davor war er als Berater bei KPMG tätig. Kurt Scholl verfügt über ein Studium der Volks- und Betriebswirtschaft und hat als Geschäftsführer und Vorsitzender der Geschäftsleitung in diversen international tätigen Firmen seine Erfahrung eingebracht.

## ANDREAS WINIARSKI (seit 25. April 2018)

Member of the Board of Directors | Berlin, Deutschland



Andreas Winiarski ist seit 2018 Mitglied des Verwaltungsrates. Er ist Partner bei Earlybird Venture Capital, einem der führenden Risikokapitalfonds in Europa. Davor war er Geschäftsführer bei Rocket Internet und half mit, das kleine Start-up zu einem an der Börse notierten Milliardenkonzern mit über 35 000 Mitarbeitenden auszubauen. Er bringt Erfahrung aus der Unternehmenskommunikation und als Digital-Koordinator der «Bild»-Chefredaktion mit und berät die deutsche Bundesregierung in digitalen Fragen.

## LIC. OEC. HANS PETER KÖNIG (bis 25. April 2018)

Member of the Board of Directors | Greifensee, Schweiz



Hans Peter König war von 2002 bis 2018 Mitglied des Verwaltungsrates. Nach der Ausbildung zum eidgenössisch diplomierten Hotelfachmann EHL schloss Hans Peter König sein Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Hochschule St. Gallen ab. Er verfügt über langjährige Managementenerfahrungen als Vice President Business Development & Marketing und Geschäftsführer in diversen internationalen Betrieben. Heute ist Hans Peter König geschäftsführender Partner und CEO bei der König & Partner AG.

# KONZERNLEITUNG

Die Konzernleitung von Hapimag zeichnet für die operative Führung des Unternehmens verantwortlich. Sie wird vom Verwaltungsrat gewählt und eingesetzt. Den Vorsitz hat Hassan Kadbi.

## HASSAN KADBI (CEO)

Chief Executive Officer



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

## MANUEL CARRASCO (CHO)

Chief Hospitality Officer



Manuel Carrasco ist seit 2006 bei Hapimag tätig. Der gebürtige Spanier verfügt über einen Diplomabschluss im spanischen Ergänzungsunterricht, absolvierte ein Management-Trainee-Programm im Hotel Rheinpark Plaza Neuss sowie die Ausbildung zum Restaurantfachmann. Vor seinem Wechsel zu Hapimag arbeitete Manuel Carrasco bei diversen internationalen Hotelketten in Führungspositionen. Bei Hapimag war er unter anderem als Resort Manager Paguera und Deputy Area Manager Spanien, Portugal & Marrakesch tätig, bevor er 2015 Operations Manager wurde. Seit Januar 2017 ist er als Chief Hospitality Officer für die operative Leitung der Resorts zuständig, seit Februar 2018 zusätzlich für den Bereich Member Services.

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

Chief Financial Officer



Saverio Alberti ist seit September 2007 als Chief Financial Officer für Hapimag tätig. Nach seinem Lizentiat und Doktorat in Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Finanzen und Rechnungswesen arbeitete er in den Finanzabteilungen diverser internationaler Unternehmen. Zu den Stationen des gebürtigen Tessiners gehörten die UBS im Bereich Firmenkunden, die CWS Schweiz und Italien, wo er als Chief Financial Officer tätig war, sowie Honeywell Analytics, wo er die Funktion des Senior Division Controller innehatte.

## DIRK SCHIFFNER (CCO)

Chief Commercial Officer



Dirk Schiffner ist seit Mai 2017 Chief Commercial Officer bei Hapimag. Er verfügt über internationale Erfahrung im Direktvertrieb von Lifestyle-Produkten. So war er von 2014 bis 2016 Sales Director bei PartyLite und 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.

# CORPORATE GOVERNANCE

Unsere Grundsätze der Corporate Governance sind darauf ausgerichtet, Hapimag beim Erreichen einer nachhaltigen Entwicklung zu unterstützen, Risiken durch die konsequente Anwendung der Grundsätze zu minimieren sowie die Interessen der Aktionäre, Mitglieder und aller anderen Stakeholder zu schützen. Die vollständigen Corporate-Governance-Richtlinien finden sich unter [www.hapimag.com/unternehmen](http://www.hapimag.com/unternehmen).

## Gruppenstruktur

Die Hapimag AG, Muttergesellschaft der Hapimag Gruppe, ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz im Kanton Zug, Schweiz. Die von der Hapimag AG zur Verfügung gestellten Ferienanlagen sind entweder in ihrem Eigentum oder im Eigentum der von ihr kontrollierten Tochtergesellschaften der Gruppe.

## Kapitalstruktur und Aktionariat

Per 31.12.2018 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 32). Zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks ist das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in Art. 3 der Statuten ausgeschlossen.

Per 31.12.2018 zählte Hapimag 106 736 Aktionäre:

Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien im Eigentum von Aktionären	Anzahl Aktien
41 795	1	41 795
36 699	2	73 398
14 268	3	42 804
6 890	4	27 560
3 928	5	19 640
1 724	6	10 344
441	7	3 087
592	8	4 736
144	9	1 296
125	10	1 250
130	≥ 11	1 743
	<b>(Aktien im Umlauf)</b>	<b>227 653</b>
	<b>(Aktien im Depot)</b>	<b>10 347</b>
<b>Total 106 736</b>	<b>Total</b>	<b>238 000</b>

## Verwaltungsrat und Verwaltungsratsausschüsse

Die Aufgaben des Verwaltungsrats der Hapimag AG (VR) richten sich nach dem Schweizerischen Obligationenrecht, den Statuten und dem Organisationsreglement der Gesellschaft. Der VR besteht aus fünf bis neun Mitgliedern, die von der Generalversammlung gewählt werden. Ein Mitglied des VR ist jeweils für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt und kann nicht gleichzeitig der Geschäftsleitung angehören.

## Organisation

Der VR 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.

2018 wurden insgesamt fünf Sitzungen abgehalten. Diese dauern in der Regel einen Tag. Zusätzlich fand eine zweitägige Strategietagung statt. An den Sitzungen des VR nehmen teilweise der CEO und bei Bedarf weitere Mitglieder der Konzernleitung oder des erweiterten Managements teil. Alle Beschlüsse des VR werden protokolliert.

Vier permanente Ausschüsse unterstützen den VR. Ihre personelle Zusammensetzung wird durch den VR bestimmt. Die Ausschüsse verfügen über keine Entscheidungs- oder Weisungskompetenzen. Sie stellen Antrag an den VR und erarbeiten Entscheidungsgrundlagen für ihn. Die Sitzungsprotokolle der Ausschüsse gehen jeweils an alle Mitglieder des VR.

#### Strategie- und Marktausschuss (SMA)

Der SMA unterstützt den Verwaltungsrat insbesondere bei der Entwicklung der Markt-, Wettbewerbs-, Immobilien- und Produktstrategie sowie bei der Beurteilung der Qualität der Programme und Aktivitäten in den Bereichen Neukunden, bestehende Kunden, Resorts & Hospitality und Marketing (inklusive Produktmanagement). Der SMA überprüft die Strukturen, Abläufe und Berichterstattung der genannten Bereiche.

Im Berichtsjahr 2018 fanden vier ordentliche Sitzungen mit den folgenden Hauptthemen statt: Neukundengewinnung und der Nachverkauf an bestehende Kunden sowie die Ausarbeitung der Verkaufsstrategie und die Preisgestaltung der Aktie Classic; Festlegung der Resort-Positionierungen, Erstellung der Resort-Businesspläne und die Überprüfung der Portfolio-Strategie; Verbesserung des Buchungsportals und der Website; Zusammenarbeit mit den Aktionärsvereinigungen; Kommunikations- und Marketingplanung; Beauftragung des Managements für die Ausarbeitung einer Zukunftsstrategie.

#### Audit Committee (AC)

Das AC unterstützt den Verwaltungsrat insbesondere bei der Überwachung und Einhaltung der Integrität und Regelkonformität, bei der Beurteilung der strategischen und operativen finanziellen Leistung der Hapimag Gruppe (inkl. Finanz- und Steuerplanung) sowie bei der Risikobeurteilung und dem Risikomanagement.

2018 fanden vier ordentliche Sitzungen statt. Das AC beschäftigte sich mit den folgenden Hauptthemen: Stetige Beobachtung des Geschäftsverlaufs; Überprüfung des Jahresabschlusses; Ausarbeitung der Finanz- und Portfolio-politik; Überwachung der Liquiditäts- und Finanzsituation sowie der Bankverhandlungen; Überprüfung der Steuerangelegenheiten in den verschiedenen Ländern; Prüfung der Budgets für das Folgejahr mit Empfehlung an den Verwaltungsrat; Überprüfung des externen und internen Kontrollsystems und der Risiken; Anhörung von potenziellen Revisionsgesellschaften für die Prüfung ab Geschäftsjahr 2019, Berichterstattung und Vorschlag an den Verwaltungsrat für dessen Empfehlung an die Generalversammlung.

#### Nominations- und Entschädigungsausschuss (NEA)

Der NEA unterstützt den Verwaltungsrat insbesondere in Fragen betreffend Ernennung, Abberufung, Entschädigung, Qualifikation der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Konzernleitung sowie betreffend Gestaltung der Arbeitsverträge letzterer mit Hapimag. Der NEA unterstützt den Verwaltungsrat ferner bei der Festlegung der Struktur der Organisation, insbesondere in Bezug auf die Konzernleitung. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Suche von Mitgliedern des Geschäftsprüfungsbeirats (GPB). Ferner ist der NEA von der Konzernleitung vor der Entscheidung von Personalfragen grundsätzlicher Tragweite zu konsultieren.

	Strategie- und Marktausschuss (SMA)	Audit Committee (AC)	Nominations- und Entschädigungsausschuss (NEA)	Digital- und Informationstechnologie-Ausschuss (DIA)
Giatgen Peder Fontana	(Vorsitz) x	x		
Stefan Schalch			(Vorsitz) x	
Kurt Scholl		(Vorsitz) x		
Philipp Ries	x		x	x
Andreas Winiarski	x			(Vorsitz) x

2018 fanden drei ordentliche Sitzungen und vier zusätzliche Sitzungen im Zusammenhang mit der Evaluation eines neuen Mitglieds für den Verwaltungsrat statt. Der Fokus lag auf den folgenden Hauptthemen: Neue Struktur der Organisation; Evaluation und Antrag an den Verwaltungsrat für ein neues Mitglied des Verwaltungsrates als Ersatz für ein zurücktretendes Mitglied; Evaluation und Antrag an den Verwaltungsrat für die Wahl eines neuen Chief Financial Officers; Festlegung der jährlichen Ziele der Konzernleitung und Beurteilung der Zielerreichung; Überprüfung des neu erstellten Code of Conduct; Revision der Corporate-Governance-Richtlinien und des Organisationsreglements; Erstellung der Profile und des Reglements für den Geschäftsprüfungsbeirat; Evaluation grundsätzlicher Fragen im Personalbereich.

#### Digital- und Informationstechnologie-Ausschuss (DIA)

Der DIA wurde anlässlich der Strategietagung 2018 neu ins Leben gerufen. Er unterstützt den Verwaltungsrat insbesondere in allen Fragen der digitalen Transformation von Prozessen und Strukturen der Gesellschaft, beispielsweise rund um den Aufbau und Betrieb digitaler Plattformen und Kanäle, die Steigerung der Vernetzung von On- und Offline-Experience in den Resorts sowie die IT-Infrastruktur. Zudem befasst sich der DIA mit der Evaluation von strategischen Investitionen in digitale Assets und Kooperationen im digitalen Bereich.

Seit dem 26. Juli 2018 tagt der DIA einmal monatlich. Er beschäftigt sich insbesondere mit den folgenden Themen: Überprüfung der verschiedenen IT-Projekte und der Applikationsstrategie. Digitale Assets (neues Buchungsportal und Webseite); Einführung der Managementmethode OKR (Objectives and Key Results); Marketing und Kommunikation; Digitales Erlebnis in den Resorts (Verbesserung von WLAN in den Resorts).

#### Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Konzernleitung

Die Kompetenzen von Verwaltungsrat und Konzernleitung richten sich nach dem Schweizerischen Obligationenrecht, den Statuten und dem Organisationsreglement. Der Verwaltungsrat hat durch Festlegung im Organisationsreglement die Führung der laufenden Geschäfte der Konzernleitung übertragen. Diese ist für die operative Führung der Hapimag Gruppe zuständig und verantwortlich.



1 Hapimag Resort Mas Nou  
2 Hapimag Resort Cefalù

## Informations- und Kontrollinstrumente des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat wird monatlich im Rahmen des umfassenden Management Information Systems (MIS) über die Finanzlage und den laufenden Geschäftsgang informiert. Das MIS fasst monatlich Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung sowie diverse Kennzahlen zusammen und vergleicht die aktuellen Zahlen mit jenen des Vorjahres und des Budgets.

Der CEO rapportiert an den VR-Sitzungen und zu Teilfragen an den Ausschuss-Sitzungen über den laufenden Geschäftsgang, die Finanzlage, die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie die Erledigung der delegierten Aufgaben und anstehenden Projekte.

Quartalsweise 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.

## Exekutiv-Komitee der Geschäftsleitung (EK)

Der Verwaltungsrat hat ein professionelles, seine volle Arbeitskraft für Hapimag einsetzendes und vom CEO geführtes Exekutiv-Komitee der Geschäftsleitung für die operative Führung der Hapimag Gruppe eingesetzt. Das EK bereitet die Entscheidungen des Verwaltungsrates vor und setzt dessen Beschlüsse um.

Im Berichtsjahr konzentrierte sich das EK – nebst dem normalen operativen Geschäft – auf folgende Themen: Den Bestand von 130 000 Aktionären und Mitgliedern erreichen, in den Hapimag Resorts nachhaltig 3 Millionen Übernachtungen pro Jahr generieren, die Reputation von Hapimag und dadurch den Unternehmenswert steigern, auf das Kerngeschäft (Hospitality) fokussieren und die Qualität der Dienstleistungen steigern.

## Geschäftsleitung (GL)

Die GL ist die operative Führungsstufe unterhalb des Exekutiv-Komitees der Geschäftsleitung (EK). Die Mitglieder der GL sind dem CEO oder einem anderen Mitglied des EK unterstellt. Sie werden vom CEO ernannt und abberufen.

## Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Den Aktionären stehen als Kapitalgeber die letzten Entscheidungen in der Gesellschaft zu. Ihre Kompetenzen sind durch das Gesetz und die Statuten festgelegt. Erwähnenswert ist insbesondere das teilweise weit über den üblichen Standard hinausgehende Individualrecht auf Traktandierung von Gegenständen, die in den Zuständigkeitsbereich der Generalversammlung fallen (Art. 11 der Statuten).

An der 54. Generalversammlung vom 25. April 2018 nahmen 378 Aktionärinnen und Aktionäre mit insgesamt 65 049 Stimmen teil. Die Aktionäre genehmigten die Jahres- und Konzernrechnung 2017 sowie die Berichte der Revisionsstelle. Als Ersatz für Hans Peter König wurde Andreas Winiarski in den Verwaltungsrat gewählt. Die Generalversammlung stimmte dem einen Antrag auf Durchführung einer Sonderprüfung zu, lehnte hingegen den zweiten Antrag ab.



2

### Geschäftsprüfungsbeirat (GPB)

Die Generalversammlung hat 2018 eine neue Bestimmung betreffend eines Geschäftsprüfungsbeirates in die Statuten aufgenommen. Der GPB ist ein unabhängiges Kontrollorgan und überprüft im Auftrag der Generalversammlung die Einhaltung des Regulativs durch die Unternehmensleitung und deren Tätigkeiten, soweit die Überprüfung nicht im Prüfumfang der Revisionsstelle liegt. Er besteht aus drei Aktionären, die von der Generalversammlung auf Antrag des Verwaltungsrates für eine Amtsdauer von jeweils zwei Jahren gewählt werden. Der GPB wird erstmals an der Generalversammlung 2019 gewählt und danach seine Aufgaben auf- und wahrnehmen.

### Revisionsorgan

Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung jeweils für ein Jahr gewählt. KPMG ist seit 2001 Revisionsorgan und zugleich Konzernprüfer der Hapimag AG. Die leitende Revisorin für das Geschäftsjahr 2018 ist Nicole Charrière Roos.

Die Revisionsstelle nimmt die ihr gemäss Gesetz, Statuten, Reglementen und anwendbaren Rechnungslegungsstandards obliegenden Aufgaben wahr und steht in direktem Kontakt mit der Unternehmensleitung.

### Informationspolitik

Hapimag pflegt eine offene, unmittelbare und transparente Kommunikation mit Aktionären, Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden. Ziel ist es, transparent über das Unternehmen und rasch über die Geschäftsentwicklung zu informieren sowie ein wahrheitsgetreues Bild der Entwicklung der Gesellschaft zu vermitteln.



- 1 Hapimag Resort Porto Heli
- 2 Hapimag Resort Budapest
- 3 Hapimag Resort Bodrum

2



3



# UNSERE STRATEGIE

Die Strategie gibt den Rahmen für die Ausrichtung der strategischen Prioritäten von Hapimag vor und definiert, wie wir unsere Ziele mittel- und langfristig erreichen wollen. Sie wird vom Verwaltungsrat mit Unterstützung des Strategie- und Marktausschusses (SMA) entwickelt. Die Eignerstrategie wird vom Verwaltungsrat erarbeitet und befasst sich mit der nachhaltigen Entwicklung von Hapimag aus Sicht der Eigentümer – der Aktionäre und Mitglieder.

## Unsere Eignerstrategie

Die Eignerstrategie 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 von Kontrollinstrumenten 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 sowie die Erarbeitung und Einsetzung von Kontrollinstrumenten für den Verwaltungsrat.

## 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 vier strategischen Prioritäten:

- **Servicequalität:** Bestehenden Aktionären und Mitgliedern den bestmöglichen Service bieten: Vor Ort im Urlaub und mit der Beratung durch kompetente

Mitarbeitende vor, während und nach dem Urlaub, hinsichtlich unserer gesamten Produktpalette.

- **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. Ab 2022 werden nachhaltig 3 Millionen Übernachtungen pro Jahr in den Hapimag Resorts generiert.
- **Nachhaltigkeit:** Unser 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. Wir fördern Aktienübertragungen von Generation zu Generation.



Bezüglich der Positionierung von Hapimag und der einzelnen Resorts setzen wir auf Klarheit und Unverwechselbarkeit. Wir schärfen die Wahrnehmung von Hapimag als nachhaltige Feriendienstleisterin, die Tradition und Moderne vereint und auf langfristigen Werten baut. Zusätzlich werden die einzelnen Resorts aus der Angebotspalette von Hapimag klar positioniert und ihr Angebot wird kommuniziert. Dies wird unterstützt durch 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 die Akquise von potenziellen Neukunden über Online-Kanäle sowie ein attraktives Empfehlungsprogramm für unsere bestehenden Kunden. Wir wollen jeden Gast in unseren Resorts mit Hapimag vertraut machen und Interessenten gezielt ansprechen.

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. Bis zum Jahr 2022 ist ein Bestand von 130 000 Aktionären und Mitgliedern zu erreichen.

– **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 rückt unsere Mitarbeitenden mit ihren Kompetenzen ins Zentrum. Besonderes Augenmerk legen wir auf die Mitarbeiterbefähigung durch mehr:

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

« Wir haben viele schöne Hapimag Momente erleben dürfen. Die Lage der Resorts ist jeweils sehr gut, die Organisation einwandfrei und die Mitarbeitenden sind sehr höflich. »

Francesco Nicolais und Carmelina Orfeo,  
Gäste im Hapimag Resort Albufeira

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.

#### 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, die für den Betrieb, die Verwaltung der Resorts und der Konzernzentrale sowie für die Renovierungen der Ferienanlagen anfallen. Jeder Aktionär hat ein Stimm- und Wahlrecht an der Generalversammlung.

# GESCHÄFTSVERLAUF

Wir blicken zurück auf das Jahr 2018: Ergebnisse, Ereignisse und Aktivitäten für Aktionäre und Mitglieder – aus den Resorts, dem Unternehmen und einzelnen Bereichen.

## Aktionäre und Mitglieder

Hapimag dankte den bestehenden Aktionären und Mitgliedern auch in diesem Jahr mit verschiedenen Aktionen und Massnahmen für ihre Treue. Für sie waren punktefreie Urlaube möglich, jeweils wöchentlich in einem anderen Hapimag Resort. Diese punktefreien Wochen waren sehr beliebt. Vielerorts blieben nur noch vereinzelte Wohnungen unbelegt. Dazu lief für Neu- und Nachkäufe von Aktien eine Frühlings- und eine Herbstaktion: Beim Kauf einer Aktie profitierte man von zusätzlichen Wohnpunkten. 903 Aktien wurden dadurch verkauft. Bis Ende September konnte der Generationenwechsel zu besonders vorteilhaften Bedingungen vollzogen werden. Mit 1546 Umschreibungen innerhalb der Familie (Vorjahr: 3866) wurden die Erwartungen dennoch nicht erreicht.

Dem Ziel, die Kommunikation mit den bestehenden Aktionären und Mitgliedern zu verbessern, sind wir näher gekommen. Seit der Einführung des CEO Blogs im Mai 2017 hat sich unsere Gesprächskultur merklich verbessert. 13 Blogbeiträge sind bis Ende 2018 erschienen. Die Anregungen und Ideen der Aktionäre und Mitglieder flossen und fliessen direkt in unsere Arbeit ein. Die angeregten und konstruktiven Diskussionen helfen uns, Hapimag laufend zu verbessern. Zum Jahresende zählte der CEO Blog rund 21 000 Leserinnen und Leser. Mit Informations-, Aktionärs- und Mitgliederanlässen an ausgewählten Standorten wurde eine weitere Möglichkeit zum persönlichen Austausch geboten. Getreu der gelebten Nachhaltigkeit von Hapimag, dem Ziel der Kostenoptimierung und einer zeitgemässen Kommunikation wechselten 9365 zusätzliche Aktionäre und Mitglieder auf den elektronischen Postversand.

Seit Anfang 2018 richtet Hapimag viele Prozesse und Services neu aus. Für die grosse Mehrheit unserer Aktionäre und Mitglieder hat sich die Buchungssituation dadurch wesentlich verbessert. Weil der Buchungszeitraum auf bis zu 18 Monate verlängert wurde, weisen zum Beispiel Resorts am Meer, welche früher jeweils schnell ausgebucht waren, mehr und längere Kapazitäten auf. Zudem wurde insgesamt weniger Wohnraum blockiert und die Verfügbarkeit erhöht, weil Reservierungen nur noch mit ausreichend Punkten auf dem Konto möglich sind.

Der Hapimag Member Service in Steinhausen hat 2018 185 146 Telefonanrufe beantworten können sowie rund 77 500 E-Mail-Anfragen. Es wurden 165 026 Wohnungsbuchungen getätigt, davon die meisten (58,2%) online und 41,8% schriftlich, telefonisch oder direkt in den Resorts. Im Jahr 2018 wurden insgesamt 5328 Produktumschreibungen (Vorjahr: 7379) vollzogen. Zudem wurden die Arbeitsschritte für die Abwicklung einer Umschreibung vereinfacht. Im Zuge der Optimierung des Serviceangebots für alle Aktionäre und Mitglieder wurde der niederländische Service Point Waardenburg in den Service Point Central in Steinhausen integriert. Die Service Points in Milano (IT) und Bodrum (TR) bleiben bestehen.

Der Fokus im Neukundengeschäft lag auf der Erarbeitung einer neuen, auf das Kernprodukt ausgerichteten Verkaufsstrategie und der Optimierung des Neukunden- und Verkaufsprozesses. Zudem wurde ein Vertriebsteam neu aufgebaut und der Direktvertrieb sukzessive abgelöst. Auch wurden keine externen Consultants mehr eingesetzt. Insgesamt wurden 1324 Aktien verkauft (Vorjahr: 1628). Davon entfielen 419 Aktien auf Neukunden. Die Anzahl der Verkäufe an Neukunden hat sich im Vergleich zum Vorjahr verdreifacht.



## « Wir können Qualität erwarten und uns auf einen hohen Standard verlassen. Deshalb verbringen auch unsere Kinder Urlaub mit Hapimag. »

Anette und Bernd Dittmann, Gäste im Hapimag Resort Château de Chabenet

### Resorts

In den Resorts lag die Belegung mit 72,4% (Vorjahr: 71,8%) über dem Vorjahreswert. Die Resorts Athen, Damnoni, Interlaken, Marrakesch und Paris verzeichneten die grössten Belegungssteigerungen. Die Anzahl Gäste in den Resorts erhöhte sich auf 414 916 (Vorjahr: 382 153), was eine Steigerung von 8,6% ausmacht. Dabei ist die Flexibilität beim Reisen ein wichtiger Faktor: Immer mehr Aktionäre und Mitglieder nutzten die Möglichkeit, tageweise zu buchen, was einen Einfluss auf die Anzahl der Gäste hat.

**Alps:** Die Hapimag Alpen Resorts erfreuten sich mit 69,9% (Vorjahr: 68,7%) grösserer Beliebtheit. Am besten belegt waren die Resorts Zell am See und Interlaken mit einer Belegung von 86,7% und 75,8%. Die Resorts Interlaken und Flims steigerten die Belegung am stärksten: um 9% beziehungsweise 7% gegenüber Vorjahr. Die Schweizer Resorts haben mit einer Belegung von 75,5% erneut dazugewonnen (+3,7%). Das Resort Sonleitn war bei den Hapimag Alpen Resorts mit 54,4% Auslastung am tiefsten belegt, wenn auch nach der Renovierung eine erfreuliche Steigerung festgestellt werden konnte.

**Nature & Relaxation Country:** Das Hapimag Resort in Marrakesch verzeichnete wiederum deutlich mehr Buchungen (60,6%, +21%). Die höchste Belegung wies das Resort Meran mit 89,9% auf (Vorjahr: 90,1%). Die tiefste Belegung verzeichnete das Resort Punkaharju mit 39,6% (Vorjahr: 41,3%).

**Nature & Relaxation Sea:** Die Resorts Marbella (91,1%) und La Madrague (87,9%) haben die höchste Belegung in dieser Kategorie verzeichnet. Die tiefste Belegung wies das Resort Mas Nou mit 50,2% (Vorjahr: 56,4%) auf.

**Sun & Sea:** Das Resort Bodrum konnte nach den schwierigen Vorjahren erneut einen Belegungszuwachs verzeichnen. Mit 32,9% (Vorjahr: 31,0%) ist es allerdings das am wenigsten besuchte Sun & Sea-Resort. Als beliebteste Reiseziele von Sun & Sea erwiesen sich 2018 das Resort Binz und das neu eröffnete Resort in Cavallino mit je 88,4% Auslastung. Das Resort Damnoni verzeichnete den höchsten Belegungszuwachs (+6%) und wies eine Auslastung von 82,2% auf.

**Cities:** Die Städteresorts erfreuten sich wie in den Vorjahren grosser Beliebtheit; die Belegung bewegte sich mit durchschnittlich 81,2% (Vorjahr: 79,1%) auf sehr hohem Niveau. Die drei Spitzenreiter in Sachen Belegung waren Berlin Gendarmenmarkt (93,2%), Wien (92,9%) und Lissabon (91,7%). Das Resort Athen konnte sich um 22% gegenüber Vorjahr auf 76,6% und das Resort Paris um 7% auf 86,7% steigern. Mit 55,4% (Vorjahr: 59,5%) wies Prag bei den Städteresorts die tiefste Belegung auf. Das Resort London blieb wegen Umbauarbeiten geschlossen.

Das Angebot an Services in den Resorts wurde weiter ausgebaut: Damit unsere Gäste noch besser informiert anreisen können, wurde ein einheitlicher Ankunfts-E-Mail-Service für alle Resorts entwickelt. Die Implementierung eines neuen Kinderkonzepts ist erfolgt. Die Resorts Westerland Dünenblick, Prag und Meran haben Honesty Shops & Bars eingerichtet und in Saalbach werden neu Skipässe direkt im Resort angeboten. Elf Resorts wurden mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Im Jahr 2019 sind Ladestationen für weitere zehn Resorts geplant.



1 Hapimag Resort Scerne di Pineto  
2 Hapimag Resort Cavallino

Erfolgreiche Weiterbildungs- und Entwicklungsprojekte wurden fortgeführt: Ein Online-Training für Kommunikations-Koordinatoren wurde gestartet sowie ein Weiterbildungsprogramm für interne Trainer. Diese werden mit diversen aktuellen Themen vertraut und fördern somit den Wissenstransfer. Dazu erfolgte der Startschuss für das Young Generation Manager-Programm im Frühling 2018. Fünf Talente werden gezielt auf eine Führungsposition in den Resorts vorbereitet. Dazu wurden die Resorts Antibes, Bad Gastein, Paguera, Flims und Marbella im Rahmen des internen «Resort Champion Awards 2018» für ihre guten Ideen und Innovationen ausgezeichnet.

Die Gästezufriedenheit befindet sich weiterhin auf einem hohen Niveau (84,0%). Die höchsten Werte bei der Gästezufriedenheit erzielte das Resort Hamburg mit 92,5%. Darüber hinaus wurden 20 Hapimag Resorts von der unabhängigen Bewertungsplattform HolidayCheck mit einem Award ausgezeichnet, neun davon sogar mit einem Gold Award. Zu den Gästelieblingen gehören unter anderem die Hapimag Resorts in Marbella, Pentolina und Ascona.

### Eröffnungen und Renovationen

Im Sommer 2018 eröffnete Hapimag mit dem Resort Cavallino-Treporti eine neue Anlage an der italienischen Adria, nahe Venedig. Nach rund 22 Monaten Bauzeit stehen den Aktionären und Mitgliedern 125 neue Ferienwohnungen zur Verfügung. Das Resort verfügt unter anderem über ein Restaurant mit regionaler Gastronomie; einen Mercatino mit Snack Bar und Gelateria sowie über einen Aussenpool mit Kinderbecken. Ab 2019 wird ein Wellnessbereich das Angebot ergänzen.

Das Resort Porto Heli wurde nach einer umfassenden Renovation vergangenen Mai wiedereröffnet. Die Renovation konnte früher abgeschlossen werden als geplant. Der Umbau des Resorts London gestaltet sich weiterhin herausfordernd, weil zusätzlich zu den bereits bestehenden hohen Anforderungen des Denkmalschutzes verschärfte Brandschutzvorschriften zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus gibt es Unstimmigkeiten mit dem Generalunternehmer.

2018 erfolgten zudem umfassende Instandsetzungsarbeiten an den Fassaden, Fenstern und am Dach des Hapimag Resorts Amsterdam sowie werterhaltende Investitionen in Sonneleitn; mit der Erneuerung des Wellnessbereichs und der Sanierung von Hausfundamenten. Zudem wurden weitere kleinere Renovationen und Instandsetzungsarbeiten getätigt: Im Hapimag Resort Edinburgh wurden vier Suiten renoviert, das Resort Albufeira erhielt einen neuen Beach sowie einen Multisportiv-Platz, in Bodrum wurde die Laguna-Bar renoviert. In Cefalù wurde ein neuer Jugendclub am Strand eingerichtet, der Strandbereich vergrössert sowie die Aussenpool-Terrasse komplett renoviert. In Scerne wurde das Wassersport-Angebot ausgebaut, in Ascona das Hallenbad sowie die Lüftung renoviert. In Tonda wurde die Renovation der Rezeption abgeschlossen, in Unterkirnach wurde ein flächendeckendes WLAN installiert, Winterberg erhielt einen neuen Spielplatz, Bad Gastein einen neuen Kinderspielraum plus Ruheraum im Wellnessbereich und St. Michael einen neuen Genussladen.

### Unternehmen

Unser Fokus lag auch im Jahr 2018 unter anderem auf der Umsatzsteigerung und auf der Kostenoptimierung. Diese Ziele wurden konsequent verfolgt, was sich positiv auf das Resultat auswirkte. Die Änderungen und Verbesserungen, wie sie Anfang des Jahres im Rahmen der «neuen Services» angestossen wurden, zeigten positive Auswirkungen. Für die grosse Mehrheit unserer Aktionäre und Mitglieder hat sich die Buchungssituation wesentlich verbessert.

Mit 1,75 Millionen (Vorjahr: 1,73 Millionen) wurden 2018 leicht mehr Punkte zwischen Aktionären und Mitgliedern übertragen. Die Mehrheit der Punkte wurde direkt – von Aktionären und Mitgliedern an andere Aktionäre und Mitglieder – übertragen; 46% der Punkteübertragungen erfolgten über den Punktekiosk zu einem Durchschnittspreis von EUR 3,46. Die Anzahl Aktienverfallpunkte blieb 2018 mit 2,3 Millionen auf Vorjahresniveau. Um die Anzahl Verfallpunkte so gering wie möglich zu halten, ergriff Hapimag auch 2018 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. Die Zahl der Aktienrückkäufe war mit 2611 tiefer als im Vorjahr (2017: 3897).

Im April 2018 konnten die Mitarbeitenden des Hapimag Hauptsitzes die neuen Büroräumlichkeiten in Steinhausen beziehen. Die Gesamtkosten für das eigene Bürogebäude beliefen sich auf CHF 39,5 Millionen (Umrechnungskurs EUR/CHF 1.127 = EUR 35,0 Millionen).

### Vermarktung an Dritte

Hapimag vermarktet gezielt, kontrolliert und limitiert leerstehenden Wohnraum an Dritte. Dies vor allem, um kalte Betten zu vermeiden, was der Grundidee von Hapimag entspricht. Die Preise sind so kalkuliert, dass Wohnpunkte und lokale Kostenbeiträge mindestens gedeckt sind. 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 ihren Aktionären und Mitgliedern gegenüber 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. Sie trägt dazu bei, dass die Jahresbeiträge stabil gehalten werden können.

Die Belegung aus der Vermarktung an Dritte betrug 2018 8,5% (gegenüber 6,9% im Vorjahr) der total belegten Wohnnächte. Ohne Berücksichtigung des Hotels Sea Garden Bodrum sind 78% der Dritt-Belegungsnächte in der Nebensaison (C- und D-Saison) generiert worden. Das Hapimag Resort Bodrum nahm 2018 aus der Vermarktung an Dritte rund EUR 2,1 Millionen ein, das Resort Orlando rund EUR 1,3 Millionen, das Resort Interlaken rund EUR 1,1 Millionen und jenes in Winterberg rund EUR 1,0 Millionen. Insgesamt betragen die Einnahmen aus der Vermarktung an Dritte (Logierumsatz, ohne Berücksichtigung der Umsätze aus der Gastronomie) im Jahr 2018 rund EUR 7,8 Millionen (8,3% des Gesamtumsatzes der Resorts). Diese Einnahmen helfen uns, Fixkosten zu decken, und stellen eine Einnahmequelle dar, die bei der Festlegung der lokalen Kostenbeiträge und der Jahresbeiträge berücksichtigt wird und dazu beiträgt, diese massgeblich weniger hoch ansetzen zu müssen. Um effektiver zu sein, wurde der leerstehende Wohnraum 2018 über Online-Buchungsplattformen vermarktet. Über alle Resorts gesehen konnte der Umsatz aus der Vermarktung an Dritte um 19% gesteigert werden. Das Hapimag Resort Interlaken beispielsweise konnte an den Vorjahreserfolg anknüpfen und den Umsatz aus der Vermarktung an Dritte gegenüber Vorjahr mehr als verdoppeln. Im Resort Bodrum konnten die Umsätze aus der Vermarktung an Dritte um 7% im Vergleich zu 2017 gesteigert werden.



« Das entgegengebrachte Vertrauen hilft mir, mich unbeschwert auf meine Ausbildung konzentrieren zu können. »

Pasquale Marsala, Young Generation Manager  
im Hapimag Resort Cavallino

# 2018 IN ZAHLEN

(Werte in Klammern = Veränderung gegenüber Vorjahr)

1387

Mitarbeitende  
(100%-Stellen)  
(+6,4%)



84,0%

Gästezufriedenheit  
(-0,5%)



9,0%

Umsatzsteigerung  
Resorts



56

Restaurants  
und Bars  
(+5)



20 777

CEO Blog Leser  
(+75,6%)



45 109

Kinder in den Resorts  
(+10,4%)

5328

Aktien-Umschreibungen  
(-27,8%)



40

Shops, Honesty Shops & Bars  
(+8)



45%

Aktionäre und Mitglieder mit  
elektronischem Postversand  
(+6,0%)

185 146

Beantwortete Telefon-  
anrufe der Service Points  
(-16,0%)



# FINANZEN

Das Betriebsergebnis fiel mit EUR 17,9 Millionen erneut erfreulich aus. Der Umsatz konnte gegenüber Vorjahr um EUR 5,1 Millionen gesteigert werden. Hapimag nahm 2018 für insgesamt EUR 22,4 Millionen Renovierungen an den Immobilien vor.

Die konsolidierte Jahresrechnung von Hapimag weist im Jahr 2018 ein konsolidiertes Ergebnis von EUR 14,9 Millionen (Vorjahr: EUR 11,1 Millionen) aus. Das Betriebsergebnis konnte von EUR 12,9 Millionen auf EUR 17,9 Millionen gesteigert werden. Hapimag erzielte mit EUR 184,8 Millionen einen um EUR 8,2 Millionen höheren Betriebsertrag als im Vorjahr (EUR 176,6 Millionen). Diese Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Umsatz- und Belegungssteigerung in der Sparte Resorts und auf die Zunahme des Ertrages aus abgewohnten Wohnrechten zurückzuführen. Der betriebliche Aufwand ohne Waren- und Serviceaufwand erhöhte sich um EUR 1,1 Millionen auf EUR 145,0 Millionen (Vorjahr: EUR 143,9 Millionen; +0,8%).

Im Bereich Member Services wurde in den vergangenen Monaten das Service-Angebot weiter optimiert. Die meisten Anfragen gehen telefonisch oder digital ein. Infolgedessen und aufgrund der gesunkenen Nachfrage nach Vor-Ort-Betreuung wird ab Januar 2019 der niederländische Service Point Waardenburg in den Service Point Central in Steinhausen integriert. Diese Entscheidung wird eine weitere nachhaltige Einsparung bei den Personal- und Infrastrukturkosten bringen, ohne dabei die bestehende Service- und Beratungsqualität zu vermindern. Bereits in 2017 wurden die Dienstleistungen der Service Points Düsseldorf und Wiesbaden in die Zentrale verlegt. So können nachhaltig Synergien mit dem bestehenden Service Point Region Mitte genutzt werden.

Die Sparte Resorts trug zu einer guten operativen Performance bei. Insgesamt stiegen die Umsätze in den Resorts um 9,0% gegenüber Vorjahr, auf EUR 94,2 Millionen. Namhafte Umsatzsteigerungen verzeichneten vor allem die Resorts Bodrum, Cannero, Damnoni, Interlaken, La Madrague und Sonnleitn. Obwohl das Resort London aufgrund der Renovierung nicht zur Verfügung stand, konnten die Resorts die Gästezahl um insgesamt 32 763 auf 414 916 Gäste erhöhen (Vorjahr: 382 153; +8,6%). Insgesamt erhöhten sich die Übernachtungen auf 2 817 253 (Vorjahr: 2 688 525). Diese Erhöhungen sind auch auf das neue Resort Cavallino und auf das nach der Renovierung wieder eröffnete Resort Porto Heli zurückzuführen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste reduzierte sich auf 6,79 Tage (Vorjahr: 7,04 Tage), was dem Trend nach mehr, dafür kürzeren Aufhalten entspricht. Das Betriebsergebnis der Sparte Resorts konnte 2018 auf EUR 10,4 Millionen (Vorjahr: EUR 9,4 Millionen) erhöht werden.



« Das Resort ist sehr gemütlich und komfortabel. Wir sind beeindruckt. »

Familie Haque, Gäste im Hapimag Resort Lisbon

Die Anzahl der Hapimag Aktionäre reduzierte sich um 1079 auf 106 736, 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 128 539 auf 125 558.

In Umsetzung des strategischen Ziels, sich auf das Kerngeschäft zu konzentrieren, sind die Personalaufwendungen am Hauptsitz nochmals reduziert worden und zwar um 3,6% auf EUR 18,8 Millionen.

2018 wurden Investitionen für EUR 56,5 Millionen getätigt (Vorjahr: EUR 62,2 Millionen). Darin sind insbesondere Ausgaben für die Renovierungen der Resorts London, Porto Heli – wie unter «Eröffnungen und Renovierungen» beschrieben – sowie für die beiden Neubauten in Cavallino und für das Verwaltungsgebäude in Steinhausen enthalten.

Hapimag nahm im Berichtsjahr für insgesamt EUR 22,4 Millionen Renovierungen an den Immobilien vor (Vorjahr: EUR 25,6 Millionen). Für Unterhalts- und Reparaturarbeiten in den Resorts wurden EUR 6,2 Millionen aufgewendet (Vorjahr: EUR 6,0 Millionen). Die Abschreibungen und Amortisationen betragen EUR 30,9 Millionen (Vorjahr: EUR 31,8 Millionen) und entsprachen damit 44% der eingenommenen Jahresbeiträge.

Infolge der Investitionstätigkeiten für das neue Resort in Cavallino und das neue Verwaltungsgebäude in Steinhausen reduzierte sich der Free Cashflow auf EUR –35,1 Millionen (Vorjahr: EUR –27,8 Millionen) und die Nettobankverschuldung stieg auf EUR –43,9 Millionen (Vorjahr: EUR –7,4 Millionen).

Die Eigenkapitalquote von 46% (Vorjahr: 47%) und ein Anteil an betriebswirtschaftlichen Eigenmitteln von 72% (Vorjahr: 73%) sorgen trotz einer Nettobankverschuldung weiterhin für eine solide finanzielle Lage von Hapimag. Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 76% (Vorjahr: 78%).

## Rechnungslegung

Hapimag ist aufgrund schweizerischer Gesetzgebung verpflichtet, sowohl einen Einzelabschluss als auch eine Konzernrechnung der Hapimag AG zu erstellen.

Im Konzernabschluss der Hapimag werden die Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen sämtlicher Hapimag Gesellschaften miteinbezogen. Daher vermittelt die Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hapimag Konzerns. Die Konzernrechnung wird in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt.

Im Einzelabschluss der Hapimag AG sind die direkt von der Hapimag AG gehaltenen Resorts und deren Ergebnisse enthalten (Portugal, Österreich, Schweiz und Finnland) sowie die Tätigkeiten der Zentrale. Die übrigen Resorts werden indirekt über lokale Gesellschaften gehalten. Diese Gesellschaften werden als Beteiligungen im Einzelabschluss der Hapimag AG bilanziert. Der Einzelabschluss wird in Übereinstimmung mit dem Schweizerischen Obligationenrecht erstellt.

Die finanzielle Berichterstattung der Konzernrechnung ist auf den Seiten 26 bis 57 und die des Einzelabschlusses auf den Seiten 58 bis 66 dargestellt. Die Grundsätze der Rechnungslegung für die Konzernrechnung sind auf Seite 34 bis 38 und für den Einzelabschluss auf Seite 61 abgebildet.

# KENNZAHLEN VON HAPIMAG

Allgemeine Informationen	2014	2015	2016	2017	2018
Aktionäre und Mitglieder	134 038	132 153	129 421	128 539	125 558
Aktionäre	116 801	111 221	109 291	107 815	106 736
Einheiten im Umlauf (Aktien und sonstige Wohnrechtsprodukte):					
Stammblatteintragungen per 31.12.	298 024	289 650	281 977	275 463	269 593
Anzahl Aktien im Umlauf per 31.12.	246 119	234 910	231 209	228 940	227 653
Personalbestand auf Vollzeitbasis	1 436	1 442	1 379	1 304	1 387
Nettobankguthaben/-verschuldung (-), in Mio. EUR	8,6	7,0	20,5	-7,4	-43,8
Substanzwert <sup>1</sup> pro Aktie im Umlauf, in EUR	*1 959	*1 957	1 976	2 007	2 052

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

Punkteinformationen (Anzahl Punkte in 1000)	2014	2015	2016	2017	2018
Generierte Aktienpunkte (60 Pkt. pro Aktie)	14 430	13 882	13 049	12 830	12 565
Abgewohnte Punkte	15 602	16 142	15 445	15 173	15 604
Punkteangebot	19 230	20 331	19 286	18 286	18 721
Aktien Verfallpunkte	2 109	2 205	2 192	2 277	2 288
Überdeckung Punkteangebot vs. generierte Aktienpunkte in %	133%	146%	148%	143%	149%

Resorts	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Resorts	58	60	58	57	58
Anzahl Wohneinheiten	5 677	5 748	5 392	5 330	5 448
Gesamtbelegung über die Öffnungszeiten in %	71,4%	68,7%	68,1%	71,8%	72,4%
Belegung Resorts Sun & Sea	70,7%	68,5%	66,8%	68,4%	69,1%
Belegung Resorts Nature & Relaxation	74,3%	70,9%	70,4%	75,5%	74,8%
Belegung Resorts Alps	63,2%	58,8%	60,0%	68,7%	69,9%
Belegung Resorts Cities	80,5%	78,3%	76,8%	79,1%	81,2%
Anzahl Gäste	369 733	364 961	373 200	382 153	414 916
Anzahl Übernachtungen	2 860 902	2 788 487	2 706 130	2 688 525	2 817 253
Umsatz Resorts in EUR 1000	84 719	86 308	84 311	86 412	94 219
davon Vermarktung an Dritte in EUR 1000	6 844	7 503	6 033	6 601	7 842

Member Services	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Umschreibungen	5 407	5 182	4 634	7 379	5 328
Ausgetauschte Punkte im Kiosk	671 828	768 529	780 096	776 805	797 843
Ausgetauschte Punkte ausserhalb Kiosk	863 431	860 957	903 932	953 876	951 883

Schlüsselzahlen Erfolgsrechnung (in EUR 1000)	*2014	*2015	2016	2017	2018
Umsatz	175 732	179 863	163 759	161 036	166 156
Betriebsertrag	186 373	193 432	188 774	176 614	184 812
Betriebskosten ohne Abschreibungen/Amortisationen	160 059	152 482	145 847	131 935	136 048
Ergebnis vor Abschreibungen/Amortisationen, Finanzergebnis und Steuern	26 314	40 950	42 927	44 679	48 764
Betriebsergebnis	-11 377	4 342	8 460	12 862	17 891
<b>Konsolidiertes Ergebnis</b>	<b>-12 305</b>	<b>2 986</b>	<b>297</b>	<b>11 128</b>	<b>14 924</b>

\*Seit 2017 wird die konsolidierte Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt. Die Zahlen von 2016 wurden ebenfalls an die neue Rechnungslegung angepasst. Hingegen wurden die Zahlen der Geschäftsjahre 2014 und 2015 nicht angepasst und entsprechen somit der vorherigen Rechnungslegung IFRS.

**Schlüsselzahlen Bilanz** (in EUR 1000)

	*2014	*2015	2016	2017	2018
Bilanzsumme	636 848	663 130	627 008	632 055	646 982
Anlagevermögen	588 322	593 105	574 814	589 229	613 441

**Eigenkapital und betriebswirtschaftliche Eigenmittel** (in EUR 1000)

Eigenkapital gemäss Bilanz	317 577	287 141	281 611	296 492	300 257
Kaufrechte (vgl. Erläuterung 20)	8 927	9 426	14 265	17 765	17 979
Darlehen von Aktionären	153 300	161 210	159 364	144 055	147 886
Investitionszuschüsse	2 452	1 982	1 546	1 140	1 103
<b>Betriebswirtschaftliche Eigenmittel</b>	<b>482 256</b>	<b>459 759</b>	<b>456 786</b>	<b>459 452</b>	<b>467 225</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**

Betriebswirtschaftliche Eigenmittel/Anlagevermögen	82%	78%	79%	78%	76%
--	-----	-----	-----	-----	-----

**Eigenfinanzierungsgrad**

Betriebswirtschaftliche Eigenmittel/Bilanzsumme	76%	69%	73%	73%	72%
---	-----	-----	-----	-----	-----

**Investitionen** (in EUR 1000)

Neue Immobilien	5 062	29 126	6 591	36 338	33 572
Renovierungen Immobilien	21 335	17 655	12 510	25 584	22 369
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	1 891	1 183	1 656	294	512
<b>Total Investitionen</b>	<b>28 288</b>	<b>47 964</b>	<b>20 757</b>	<b>62 216</b>	<b>56 453</b>

**Cashflow** (in EUR 1000)

Geldfluss aus Betriebstätigkeit	19 069	35 632	32 485	36 726	23 459
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-27 823	-27 571	-12 642	-61 083	-56 364
Geldfluss aus Verkauf und Rückkauf von Aktien	-3 017	-10 090	-6 281	-3 491	-2 163
<b>Free Cashflow</b>	<b>-11 771</b>	<b>-2 029</b>	<b>13 562</b>	<b>-27 848</b>	<b>-35 068</b>
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit (ohne Aktien)	7 745	9 918	-9 177	18 010	24 565
Währungsumrechnungsdifferenzen auf flüssigen Mitteln	358	1 208	-13	-1 746	144
<b>Zunahme/Abnahme (-) flüssige Mittel</b>	<b>-3 668</b>	<b>9 097</b>	<b>4 372</b>	<b>-11 584</b>	<b>-10 359</b>

**Liquidität** (in EUR 1000)

Flüssige Mittel	16 382	25 479	29 851	18 267	7 908
Finanzverbindlichkeiten	-7 816	-18 490	-9 302	-25 704	-51 830
<b>Nettobankguthaben/-verschuldung (-)</b>	<b>8 566</b>	<b>6 989</b>	<b>20 549</b>	<b>-7 437</b>	<b>-43 922</b>

\*Seit 2017 wird die konsolidierte Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt. Die Zahlen von 2016 wurden ebenfalls an die neue Rechnungslegung angepasst. Hingegen wurden die Zahlen der Geschäftsjahre 2014 und 2015 nicht angepasst und entsprechen somit der vorherigen Rechnungslegung IFRS.

# KENNZAHLEN HAPIMAG RESORTS

Alps	Anzahl Wohneinheiten *	Qualität ** (in %)	Belegung auf Öffnungszeit (in %)	Anzahl Über- nachtungen ***
Andeer	15	88,3	69,0	6 374
Bad Gastein	154	86,8	62,6	84 099
Flims	120	87,7	72,5	64 168
Interlaken	105	85,8	75,8	70 296
Saalbach	21	89,5	67,7	10 898
Sonnleitn	112	83,6	54,4	47 525
St. Michael	110	87,6	73,7	75 531
Zell am See	64	90,0	86,7	50 077

## Nature & Relaxation, Country

Ascona	68	88,0	80,7	39 124
Bowness-on-Windermere	46	84,8	77,2	37 127
Braunlage	124	85,1	65,9	74 158
Cannero	134	83,0	90,4	76 191
Château de Chabenet	23	83,1	62,1	6 804
Marrakesch	40	84,1	60,6	13 752
Mas Nou	190	79,6	50,2	73 099
Meran	36	84,3	89,9	23 557
Pentolina	139	88,3	83,1	74 659
Punkaharju	39	89,4	39,6	12 548
Tonda	65	85,9	85,5	32 503
Unterkirnach	81	78,7	66,6	46 837
Winterberg	189	81,6	66,1	120 362

## Nature & Relaxation, Sea

Antibes	93	78,3	83,5	62 101
La Madrague	88	83,7	87,9	51 004
Marbella	168	81,2	91,1	126 514
Orlando	100	87,6	60,0	67 448
Porto Heli	87	85,5	83,6	36 926
Puerto de la Cruz	37	71,9	66,9	18 150
San Agustin	62	77,7	87,0	41 804

<b>Sun &amp; Sea</b>	<b>Anzahl Wohneinheiten*</b>	<b>Qualität**</b> (in %)	<b>Belegung auf Öffnungszeit</b> (in %)	<b>Anzahl Über- nachtungen***</b>
Albufeira	211	81,2	86,8	162 219
Binz	186	85,9	88,4	127 001
Bodrum	636	80,8	32,9	138 401
Cavallino	125	81,9	88,4	25 566
Cefalù	136	80,6	78,7	69 236
Damnoni	199	86,2	82,2	109 772
Hörnum	121	83,2	87,8	92 226
Paguera	235	77,2	78,8	174 162
Scerne di Pineto	150	83,5	78,8	67 998
Westerland	96	78,4	88,0	67 917
<b>Cities</b>				
Amsterdam	26	85,1	91,4	18 374
Athen	16	88,4	76,6	9 981
Berlin Gendarmenmarkt	28	84,9	93,2	22 441
Berlin Zoo	34	85,6	90,5	22 072
Budapest	30	84,4	59,6	15 365
Dresden	38	90,8	77,2	21 435
Edinburgh	29	89,5	81,7	18 360
Hamburg	40	92,0	89,5	29 063
Lissabon	27	89,0	91,7	20 539
London	45	–	–	–
München	57	80,7	78,4	35 319
Paris	70	79,8	86,7	51 483
Prag	48	85,0	55,4	19 906
Salzburg	28	91,3	81,8	16 572
Wien	34	85,0	92,9	24 942
<b>Hausbootbasen</b>				
Elsass	7	93,4	68,0	4 107
Midi	8	87,3	64,9	4 565
Müritz	8	87,7	73,5	4 595
<b>Total in allen Resorts</b>	<b>5 178</b>	<b>84,0</b>	<b>72,4</b>	<b>2 817 253</b>

\*Anzahl Wohneinheiten zur Verfügung der Aktionäre und Mitglieder

\*\*Gemäss Fragebogen, der den Aktionären und Mitgliedern nach jedem Aufenthalt zugesandt wird.

\*\*\*Anzahl Übernachtungen: Anzahl Gäste x Anzahl Nächte

# KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2018

## Konsolidierte Bilanz

### Aktiven

in EUR 1000	Erläuterung	2017	2018
Flüssige Mittel	1	18 267	7 908
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	13 096	13 498
Übrige kurzfristige Forderungen	3	8 074	8 785
Vorräte	4	1 524	1 615
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	1 865	1 735
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>42 826</b>	<b>33 541</b>
Sachanlagen	6	587 699	612 249
Immaterielle Werte	7	1 141	802
Finanzanlagen	8	389	390
<b>Anlagevermögen</b>		<b>589 229</b>	<b>613 441</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>632 055</b>	<b>646 982</b>

### Passiven

Finanzverbindlichkeiten	9	8 588	26 760
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	10	24 560	24 845
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	19 600	13 238
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	12	1 423	1 112
Passive Rechnungsabgrenzungen	13	24 139	19 565
Rückstellungen	14	1 703	1 667
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>80 013</b>	<b>87 187</b>
Finanzverbindlichkeiten	9	17 116	25 070
Darlehen von Aktionären	15	144 055	147 886
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	10	49 309	45 232
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	16	15 235	12 832
Latente Ertragssteuerrückstellungen	17	10 624	11 177
Rückstellungen	14/18	19 211	17 341
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>255 550</b>	<b>259 538</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		<b>335 563</b>	<b>346 725</b>
Aktienkapital	19	22 956	22 956
Kapitalreserven	20	373 528	375 245
Eigene Aktien	21	-16 917	-19 359
Übrige Reserven	20	-74 683	-85 117
Kumulierte Jahresergebnisse		-8 392	6 532
<b>Eigenkapital, zurechenbar an Hapimag Aktionäre</b>		<b>296 492</b>	<b>300 257</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>632 055</b>	<b>646 982</b>

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

in EUR 1000	Erläuterung	2017	2018
Umsatz	22–26	161 036	166 156
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten	10	12 587	15 367
Sonstige betriebliche Erträge	27	2 991	3 289
<b>Betriebsertrag</b>		<b>176 614</b>	<b>184 812</b>
Waren- und Serviceaufwand	28	–19 810	–21 873
Personalaufwand	29	–58 343	–59 051
Abschreibungen auf Sachanlagen	6	–30 610	–30 253
Amortisationen auf immateriellen Werten	7	–1 207	–620
Unterhalts- und Betriebsaufwand	30	–26 952	–28 321
Marketing- und Vertriebsaufwand	31	–1 655	–1 073
Verwaltungsaufwand	32	–14 595	–16 227
Sonstiger betrieblicher Aufwand	33	–10 580	–9 503
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>12 862</b>	<b>17 891</b>
Finanzertrag	34	680	308
Finanzaufwand	34	–983	–1 665
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>12 559</b>	<b>16 534</b>
Ertragssteuern	35	–1 431	–1 610
<b>Konsolidiertes Ergebnis, zurechenbar an Hapimag Aktionäre</b>		<b>11 128</b>	<b>14 924</b>

# KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2018

## Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

in EUR 1000	Erläuterung	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Übrige Reserven	Kumulierte Jahres- ergebnisse	Eigenkapital, zurechenbar an Hapimag Aktionäre
<b>Stand 1.1.2017</b>		<b>22 956</b>	<b>370 159</b>	<b>-12 742</b>	<b>-79 242</b>	<b>-19 520</b>	<b>281 611</b>
<b>Konsolidiertes Ergebnis</b>						<b>11 128</b>	<b>11 128</b>
Währungsumrechnungs- differenzen	20				8 059		8 059
Verkauf Aktien	21/22			3 010			3 010
Umgliederungen	21		-123	123			0
Rückkauf Aktien	21/22			-7 308			-7 308
Erwerb Kaufrechte	20				-3 500		-3 500
Rücknahme Darlehen von Aktionären	20		3 492				3 492
<b>Stand 31.12.2017</b>		<b>22 956</b>	<b>373 528</b>	<b>-16 917</b>	<b>-74 683</b>	<b>-8 392</b>	<b>296 492</b>
<b>Konsolidiertes Ergebnis</b>						<b>14 924</b>	<b>14 924</b>
Währungsumrechnungs- differenzen	20				-10 220		-10 220
Verkauf Aktien	21/22			2 233			2 233
Umgliederungen	21		-177	177			0
Rückkauf Aktien	21/22			-4 852			-4 852
Erwerb Kaufrechte	20				-214		-214
Rücknahme Darlehen von Aktionären	20		1 894				1 894
<b>Stand 31.12.2018</b>		<b>22 956</b>	<b>375 245</b>	<b>-19 359</b>	<b>-85 117</b>	<b>6 532</b>	<b>300 257</b>

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	2017	2018
<b>Betriebstätigkeit</b>			
Konsolidiertes Ergebnis		11 128	14 924
Ertragssteuern	35	1 431	1 610
Abschreibungen und Amortisationen	6/7	31 817	30 873
Gewinn (-)/Verlust aus Anlagenabgang und Wertbeeinträchtigungen, netto	27/33	441	572
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten	10	-12 587	-15 367
Finanzertrag	34	-680	-308
Finanzaufwand	34	983	1 665
Sonstige liquiditätsunwirksame Positionen		-939	261
Veränderung Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		-5 249	-637
Veränderung Vorräte		46	-235
Veränderung Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		10 396	-8 673
Erhaltene Zinsen		30	164
Bezahlte Zinsen		-203	-446
Bezahlte (-)/Erhaltene Ertragssteuern		112	-944
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>		<b>36 726</b>	<b>23 459</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in Sachanlagen	6	-62 033	-56 191
Investitionen in immaterielle Werte	7	-183	-262
Einnahmen aus Verkauf von Sachanlagen		1 133	89
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-61 083</b>	<b>-56 364</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Verkauf Aktien		3 010	2 233
Rückkauf Aktien abzüglich eingezogener aufgelaufener Amortisationsbeiträge		-6 501	-4 396
Aufnahme Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		18 010	33 221
Rückzahlung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0	-8 656
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>14 519</b>	<b>22 402</b>
Währungsumrechnungsdifferenzen auf flüssigen Mitteln		-1 746	144
<b>Abnahme flüssige Mittel</b>		<b>-11 584</b>	<b>-10 359</b>
Stand flüssige Mittel Jahresbeginn	1	29 851	18 267
<b>Stand flüssige Mittel Jahresende</b>	1	<b>18 267</b>	<b>7 908</b>

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2018 DER HAPIMAG AG

## 1. Grundsätze der konsolidierten Rechnungslegung

### Berichterstattende Gesellschaft

Die konsolidierte Jahresrechnung (Konzernrechnung) umfasst die Hapimag AG, Steinhausen, 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 54 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 5. März 2019 durch den Verwaltungsrat der Hapimag AG genehmigt. Sie unterliegt ferner der Genehmigung durch die Generalversammlung am 26. April 2019.

### 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 Cashflow dem Geldfluss aus Betriebstätigkeit zugeordnet. Die direkt im Eigenkapital erfassten Beträge aus Verkauf und Rückkauf eigener Aktien werden hingegen 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 Mitglied 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 buchen und nutzen. Hapimag ist verpflichtet, für alle Wohnrechte 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 sonstigen Wohnrechtsprodukte gelten separate Allgemeine Bestimmungen.

#### **A) Umsatz Wohnrechtsprodukte**

##### **Verkauf Aktien inkl. Wohnrechten**

Es werden nur noch zurückgekauft 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 gutgeschrieben, 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 entstehen für Hapimag keine zu bilanzierenden Verbindlichkeiten.

##### **Verkauf sonstige Wohnrechtsprodukte**

Der Verkaufspreis der sonstigen Wohnrechtsprodukte beinhaltet grundsätzlich die Komponenten Amortisation von Wohnraum, vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages und Umsatz sonstige Wohnrechtsprodukte. Bei der Rechnungsstellung der Verkäufe von sonstigen Wohnrechtsprodukten 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 Rechnungsabgrenzungen und übrige langfristige Verbindlichkeiten) gebucht. Der darüber hinausgehende Verkaufserlös wird als Umsatz sonstige 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 Wohnrechten und die der passiven Rechnungsabgrenzungen dem Umsatz Jahresbeiträge gutgeschrieben.

#### **B) Jahresbeiträge**

Die Jahresbeiträge der Aktien und der sonstigen Wohnrechtsprodukte, 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 Erlöse 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 gewissen Laufzeit zu kündigen. In den meisten Fällen beträgt die Mindestlaufzeit sieben Jahre. Die genauen Kündigungsfristen sind in den einzelnen Vertragsunterlagen geregelt. Die Kündigung 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 angeboten, welche die Aktien 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 angebotene Aktien (inkl. Wohnrecht) im Ausmass von 10% der verkauften Aktien an neue Aktionäre zurück. Der Rückkaufspreis berücksichtigt einen Rückkaufsabschlag. Gemäss den Allgemeinen Bestimmungen der Hapimag Aktie 21 (Verkauf zwischen 1.7.2007 und 31.8.2012) müssen Rückkäufe von diesen Aktien höchstens im Umfang der getätigten Aktienverkäufe des Kalenderjahres erfolgen. In dieser Rückkaufsverpflichtung sind die vorgängig erwähnten Rückkäufe von Aktien enthalten.

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

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2018 DER HAPIMAG AG

Für die ab September 2012 verkauften aktienhaltigen Produkte besteht für Hapimag keine Rückkaufsverpflichtung, sondern Hapimag kann nach freiem Ermessen über Rückkäufe entscheiden. Der Rückkaufspreis für diese aktienhaltigen Produkte ist der Substanzwert. Er wird ermittelt, indem der Betrag der betriebswirtschaftlichen Eigenmittel (= Eigenkapital, Darlehen von Aktionären und Investitionszuschüsse) gemäss Konzernbilanz der Hapimag durch die Anzahl der per Ende des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Hapimag Aktien dividiert wird. Ausschlaggebend ist die Bilanz des der Auszahlung vorangehenden Geschäftsjahres.

## F) Eintausch von Aktien

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

## G) Abgabe Wohnpunkte beim Hapimag Reward Programm und sonstige Wohnpunkte

Alle Hapimag Aktionäre und Mitglieder nehmen am Hapimag Reward Programm teil. Bei diesem Belohnungsprogramm werden die bei Hapimag getätigten Umsätze mittels definierter Faktoren in sogenannte Rewards umgerechnet und dem Mitglied gutgeschrieben. Auch erfolgreiche Mitglieder-Empfehlungen führen zur Gutschrift von Rewards. Die während eines Kalenderjahres gesammelten Rewards konnten bis Ende Juni 2018 innerhalb der vorgegebenen Frist jederzeit in Wohnpunkte oder in Frühbucher-Stufen und -Optionen (nur bis Ende März 2018) eingelöst werden. Zudem wurden Anfang April 2018 alle nicht eingelösten Frühbucher-Stufen und -Optionen sowie Ende Juni 2018 alle nicht eingelösten Rewards aus dem laufenden Jahr ebenfalls in Wohnpunkte umgewandelt. Ab Juli 2018 wurden die gesammelten Rewards automatisch in Wohnpunkte umgewandelt. In 2018 wurden für zehn Rewards drei Hochsaison- oder sechs Nebensaison-Wohnpunkte gutgeschrieben. Unter den sonstigen Wohnpunkten sind u.a. Punktegutschriften als Empfehlungsprämien, Mitglieder-Entschädigungen sowie Punkte an Mitarbeiter enthalten. 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 Fälligkeit 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 Verkehrswertbewertung dieser Instrumente werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

## Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige kurzfristige Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige kurzfristige Forderungen werden zu Nominalwerten abzüglich Wertberichtigungen für Bonitätsrisiken bilanziert. Gruppen von Forderungen mit ähnlichem Risikoprofil, bei denen Hinweise dafür bestehen, dass der ausstehende Betrag nicht vollumfänglich eingehen wird, werden pauschal wertberichtigt. Die Pauschalwertberichtigung basiert auf Erfahrungswerten 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. von deren separat erfassten Bestandteilen 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 fertiggestellte 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 Unterhaltsarbeiten 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-Marktwerts 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.

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2018 DER HAPIMAG AG

## 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, Steinhausen sind in der rechtlich unabhängigen Vorsorgestiftung (Hapimag Pensionskasse) versichert. Die Ermittlung 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. Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens aus einer Überdeckung in der Vorsorgeeinrichtung erfolgt, sofern dieser für künftige Vorsorgeaufwendungen der Gesellschaft verwendet wird. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, sofern die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Veränderungen des wirtschaftlichen Nutzens oder der wirtschaftlichen Verpflichtung werden wie die für die Periode angefallenen Beiträge erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst.

## 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 zurückgekauft 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 (Rückkaufspreis) 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 eigener 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.

## 2. Erläuterungen

### 1. Flüssige Mittel (in EUR 1000)

	2017	2018
Kassenbestände	317	281
Bankguthaben	17 950	7 627
<b>Total</b>	<b>18 267</b>	<b>7 908</b>

### 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (in EUR 1000)

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19 245	19 872
Wertberichtigung	-6 149	-6 374
<b>Total</b>	<b>13 096</b>	<b>13 498</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 (in EUR 1000)

Mehrwertsteuerforderungen	6 428	7 379
Sonstige Steuerforderungen	898	887
Vorauszahlungen an Lieferanten	313	224
Forderungen Sozialabgaben	144	29
Forderungen gegenüber Lieferanten	75	83
Sonstige Forderungen	216	183
<b>Total</b>	<b>8 074</b>	<b>8 785</b>

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

### 4. Vorräte (in EUR 1000)

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	618	598
Fertige Erzeugnisse und Waren	906	1 017
<b>Total</b>	<b>1 524</b>	<b>1 615</b>

### 5. Aktive Rechnungsabgrenzungen (in EUR 1000)

Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 865	1 735
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>1 735</b>

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten ausschliesslich Abgrenzungen für Aufwendungen des Folgejahres.

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2018 DER HAPIMAG AG

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 1.1.2017</b>	<b>881 473</b>	<b>189 391</b>	<b>27 944</b>	<b>1 098 808</b>
Zugänge	18 727	7 049	36 257	62 033
Umbuchungen	-142	45	0	-97
Abgänge	-6 655	-2 304	-28	-8 987
Währungsumrechnungsdifferenzen	-22 137	-5 495	-1 236	-28 868
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2017</b>	<b>871 266</b>	<b>188 686</b>	<b>62 937</b>	<b>1 122 889</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	20 132	10 478	0	30 610
Abgänge	-5 340	-2 098	0	-7 438
Währungsumrechnungsdifferenzen	-10 027	-4 551	0	-14 578
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017</b>	<b>387 909</b>	<b>147 281</b>	<b>0</b>	<b>535 190</b>
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2018</b>	<b>871 266</b>	<b>188 686</b>	<b>62 937</b>	<b>1 122 889</b>
Zugänge	47 024	9 167	0	56 191
Umbuchungen	51 261	11 531	-62 792	0
Abgänge	-5 933	-10 397	0	-16 330
Währungsumrechnungsdifferenzen	-4 539	-1 684	242	-5 981
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2018</b>	<b>959 079</b>	<b>197 303</b>	<b>387</b>	<b>1 156 769</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2018</b>	<b>387 909</b>	<b>147 281</b>	<b>0</b>	<b>535 190</b>
Zugänge	20 069	10 184	0	30 253
Abgänge	-5 510	-10 159	0	-15 669
Währungsumrechnungsdifferenzen	-4 060	-1 194	0	-5 254
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018</b>	<b>398 408</b>	<b>146 112</b>	<b>0</b>	<b>544 520</b>
<b>Nettobuchwerte zum 1.1.2017</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>483 357</b>	<b>41 405</b>	<b>62 937</b>	<b>587 699</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31.12.2018</b>	<b>560 671</b>	<b>51 191</b>	<b>387</b>	<b>612 249</b>

Im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr wurden keine Finanzierungskosten aktiviert.

Die Abgänge im Berichtsjahr betreffen im Wesentlichen das Resort Porto Heli (GR) aufgrund der abgeschlossenen Renovierung und die Liegenschaft Neuhoof, Baar. Im Vorjahr betrifft es im Wesentlichen den Verkauf des Resorts Bad Kleinkirchheim (AT).

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

7. Immaterielle Werte (in EUR 1000)	Lizenzen und		Total
	EDV-Software	Nutzungsrechte	
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2017</b>	<b>30 115</b>	<b>389</b>	<b>30 504</b>
Zugänge	178	5	183
Umbuchungen	97	0	97
Abgänge	-2 332	0	-2 332
Währungsumrechnungsdifferenzen	-2 304	0	-2 304
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2017</b>	<b>25 754</b>	<b>394</b>	<b>26 148</b>
<b>Kumulierte Amortisationen zum 1.1.2017</b>	<b>28 033</b>	<b>257</b>	<b>28 290</b>
Zugänge	1 185	22	1 207
Abgänge	-2 307	0	-2 307
Währungsumrechnungsdifferenzen	-2 183	0	-2 183
<b>Kumulierte Amortisationen zum 31.12.2017</b>	<b>24 728</b>	<b>279</b>	<b>25 007</b>
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2018</b>	<b>25 754</b>	<b>394</b>	<b>26 148</b>
Zugänge	262	0	262
Umbuchungen	0	0	0
Abgänge	-153	0	-153
Währungsumrechnungsdifferenzen	880	0	880
<b>Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2018</b>	<b>26 743</b>	<b>394</b>	<b>27 137</b>
<b>Kumulierte Amortisationen zum 1.1.2018</b>	<b>24 728</b>	<b>279</b>	<b>25 007</b>
Zugänge	606	14	620
Abgänge	-153	0	-153
Währungsumrechnungsdifferenzen	861	0	861
<b>Kumulierte Amortisationen zum 31.12.2018</b>	<b>26 042</b>	<b>293</b>	<b>26 335</b>
<b>Nettobuchwerte zum 1.1.2017</b>	<b>2 082</b>	<b>132</b>	<b>2 214</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31.12.2017</b>	<b>1 026</b>	<b>115</b>	<b>1 141</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31.12.2018</b>	<b>701</b>	<b>101</b>	<b>802</b>

8. Finanzanlagen (in EUR 1000)	2017	2018
Langfristige Forderungen gegenüber Lieferanten (Kautionen)	185	183
Gelder auf Sperrkonten	94	92
Sonstige langfristige Forderungen	110	115
<b>Total</b>	<b>389</b>	<b>390</b>

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

9. Finanzverbindlichkeiten (in EUR 1000)		
<b>Finanzverbindlichkeiten langfristig</b>		
Bankverbindlichkeiten	17 116	25 070
<b>Finanzverbindlichkeiten kurzfristig</b>		
Bankverbindlichkeiten	8 588	26 760
<b>Total</b>	<b>25 704</b>	<b>51 830</b>

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2018 DER HAPIMAG AG

10. Verbindlichkeiten aus Wohnrechten (in EUR 1000)	2017	2018
<b>Verbindlichkeiten aus Verkauf von Wohnrechten</b>		
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>73 123</b>	<b>62 919</b>
Zugang aus Verkauf von Wohnrechten (vgl. Erläuterung 22)	2 162	786
Abnahme aus Rückkauf von Wohnrechten (vgl. Erläuterung 22)	-8	-6
Abgang aus abgewohnten Wohnrechten	-6 727	-7 294
Währungsumrechnungsdifferenzen	-5 631	2 155
<b>Stand Jahresende</b>	<b>62 919</b>	<b>58 560</b>

Für die im Geschäftsjahr abgewohnten Wohnrechte erfolgt eine erfolgswirksame Auflösung.

## Verbindlichkeiten aus Abgabe von sonstigen Wohnpunkten

<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>14 403</b>	<b>10 950</b>
Zunahme Verbindlichkeiten Wohnpunkte aus Reward Programm (vgl. Erläuterung 26)	2 374	7 183
Zunahme Verbindlichkeiten sonstige Wohnpunkte	1 070	1 050
Abgang aus abgewohnten sonstigen Wohnpunkten (inkl. Punkte aus Reward Programm)	-5 860	-8 073
Währungsumrechnungsdifferenzen	-1 037	407
<b>Stand Jahresende</b>	<b>10 950</b>	<b>11 517</b>
<b>Total Verbindlichkeiten aus Wohnrechten, Stand Jahresende</b>	<b>73 869</b>	<b>70 077</b>

- davon langfristig	49 309	45 232
- davon kurzfristig	24 560	24 845

## 11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (in EUR 1000)

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bis 1 Jahr	19 600	13 238
<b>Total</b>	<b>19 600</b>	<b>13 238</b>

## 12. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (in EUR 1000)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	1 423	1 112
<b>Total</b>	<b>1 423</b>	<b>1 112</b>

## 13. Passive Rechnungsabgrenzungen (in EUR 1000)

Ertragsabgrenzungen Reiseleistungen	695	573
Abgrenzung vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages	11 032	10 443
Abgrenzung noch nicht eingelöste Rewards in Wohnpunkte	4 206	0
Sonstige Ertragsabgrenzungen	1 001	1 774
Laufende Ertragssteuern	360	263
Sonstige Steuern	1 447	1 818
Sozialabgaben	934	1 142
Passive derivative Finanzinstrumente (Devisenterminkontrakte)	74	38
Ausstehende Rechnungen für Lieferungen und Leistungen	4 390	3 514
<b>Total</b>	<b>24 139</b>	<b>19 565</b>

Die Reiseleistungen werden auf den Erfüllungszeitpunkt hin ertragsmässig abgegrenzt.

14. Rückstellungen (kurz- und langfristig)	Sonstige Steuern (ohne Ertragssteuern)		Total
	Sonstige	Sonstige	
<b>Rückstellungen kurzfristig (in EUR 1000)</b>			
<b>Stand 1.1.2017</b>	<b>432</b>	<b>1 492</b>	<b>1 924</b>
Verbrauch	-412	-793	-1 205
Auflösung	-1	-5	-6
Zuführung	450	703	1 153
Währungsumrechnungsdifferenzen	-54	-109	-163
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>415</b>	<b>1 288</b>	<b>1 703</b>
<b>Stand 1.1.2018</b>			
<b>Stand 1.1.2018</b>	<b>415</b>	<b>1 288</b>	<b>1 703</b>
Verbrauch	-225	-376	-601
Auflösung	0	0	0
Zuführung	52	600	652
Währungsumrechnungsdifferenzen	-49	-38	-87
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>193</b>	<b>1 474</b>	<b>1 667</b>

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vorwiegend Rechtsstreitigkeiten.

Rückstellungen langfristig (in EUR 1000)	Personal und soziale Sicherheit			Sonstige Steuern		Total
	Vorsorgeverpflichtungen	Sonstige	Sonstige	Sonstige		
<b>Stand 1.1.2017</b>	<b>325</b>	<b>2 658</b>	<b>15 274</b>	<b>5 288</b>	<b>23 545</b>	
Verbrauch	0	-406	-4 103	0	-4 509	
Auflösung	-10	-218	0	0	-228	
Zuführung	9	691	1 507	0	2 207	
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-242	-1 129	-433	-1 804	
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>324</b>	<b>2 483</b>	<b>11 549</b>	<b>4 855</b>	<b>19 211</b>	
<b>Stand 1.1.2018</b>						
<b>Stand 1.1.2018</b>	<b>324</b>	<b>2 483</b>	<b>11 549</b>	<b>4 855</b>	<b>19 211</b>	
Verbrauch	0	-391	-1 968	0	-2 359	
Auflösung	-3	-165	0	0	-168	
Zuführung	85	648	0	23	756	
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-155	-94	150	-99	
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>406</b>	<b>2 420</b>	<b>9 487</b>	<b>5 028</b>	<b>17 341</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 beruhen im Wesentlichen auf regulatorischen Veränderungen.

15. Darlehen von Aktionären (in EUR 1000)	2017	2018
<b>Darlehen im Zusammenhang mit Verkauf Produkt Aktie brutto</b>		
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>175 208</b>	<b>157 864</b>
Rücknahmen (vgl. Erläuterung 20)	-3 492	-1 894
Währungsumrechnungsdifferenzen	-13 852	5 766
<b>Stand Jahresende</b>	<b>157 864</b>	<b>161 736</b>

<b>Aufgelaufene Amortisationsbeiträge (nicht in bar zu entrichtende Jahresbeiträge)</b>		
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>-15 844</b>	<b>-13 809</b>
Eingezogene aufgelaufene Amortisationsbeiträge	807	456
Währungsumrechnungsdifferenzen	1 228	- 497
<b>Stand Jahresende</b>	<b>-13 809</b>	<b>-13 850</b>
<b>Darlehen von Aktionären netto, Stand Jahresende</b>	<b>144 055</b>	<b>147 886</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.

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2018 DER HAPIMAG AG

16. Übrige langfristige Verbindlichkeiten (in EUR 1000)	2017	2018
<b>Investitionszuschüsse</b>		
Resort Bodrum (TR)	715	449
Resort Damnoni (GR)	267	192
Resort Porto Heli (GR)	0	319
Resort Zell am See (AT)	104	100
Weitere Resorts	54	43
<b>Total</b>	<b>1 140</b>	<b>1 103</b>
<b>Übrige Verbindlichkeiten</b>		
Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von sonstigen Wohnrechtsprodukten	13 772	11 508
Sonstige	323	221
<b>Total</b>	<b>14 095</b>	<b>11 729</b>
<b>Total</b>	<b>15 235</b>	<b>12 832</b>

17. Latente Ertragssteuerrückstellungen (in EUR 1000)	2017 Aktiven	2017 Passiven	2018 Aktiven	2018 Passiven
<b>Latente Ertragssteuerguthaben und -verbindlichkeiten</b>				
Die latenten Steuern resultieren aus folgenden Positionen:				
Sachanlagen	182	-16 343	155	-16 203
Immaterielle Werte	3	-2	11	-3
Passive Rechnungsabgrenzungen	3	0	3	0
Langfristige Verbindlichkeiten	0	-205	0	-241
Rückstellungen	108	0	120	0
Verlustvorträge	5 630	0	4 981	0
<b>Total</b>	<b>5 926</b>	<b>-16 550</b>	<b>5 270</b>	<b>-16 447</b>
Verrechnung	-5 926	5 926	-5 270	5 270
<b>Latente Ertragssteuerrückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>-10 624</b>	<b>0</b>	<b>-11 177</b>

Die latenten Ertragssteuern werden zu den aktuellen länderspezifischen Steuersätzen in jeder Gesellschaft berechnet. Im Geschäftsjahr 2018 entspricht dies einem gewichteten Durchschnittssatz von 21,0% (Vorjahr: 19,6%).

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

Verfall Verlustvortrag	2017	2018
innerhalb eines Jahres	53 421	0
in 2–4 Jahren	116 674	26 614
in 5–7 Jahren	49 866	79 231
nach 7 Jahren	8 327	14 698
unbeschränkt	20 662	20 698
<b>Total</b>	<b>248 950</b>	<b>141 241</b>

Latente Steueraktiven auf temporären Differenzen von TEUR 26 040 (Vorjahr: TEUR 34 222) wurden nicht aktiviert.

## 18. Personalvorsorgeverpflichtungen (in EUR 1000)

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	
		2018	2017	2018	2018	2017	2018
Patronale Fonds/patronale Vorsorgeeinrichtungen	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckungen	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne mit Überdeckung (Schweiz)	0	0	0	0	0	1 139	1 066
Vorsorgepläne mit Unterdeckung (Ausland)	0	-47	-59	12	11	1	23
Vorsorgeeinrichtungen ohne eigene Aktiven (Ausland)	0	-277	-347	70	0	9	70
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>-324</b>	<b>-406</b>	<b>82</b>	<b>11</b>	<b>1 149</b>	<b>1 159</b>

Der Vorsorgeplan mit Überdeckung betrifft den Vorsorgeplan der Pensionskasse Hapimag, Steinhausen. Bei Vorsorgeeinrichtungen ohne eigene 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, Steinhausen 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 (in EUR 1000)

	2017	2018
<b>Kapitalreserven</b>		
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>370 159</b>	<b>373 528</b>
Rücknahme Darlehen (vgl. Erläuterung 15)	3 492	1 894
Umgliederung aus eigenen Aktien (vgl. Erläuterung 21)	-123	-177
<b>Stand Jahresende</b>	<b>373 528</b>	<b>375 245</b>

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

## Übrige Reserven

### Kaufrechte

Stand Jahresbeginn	-14 265	-17 765
Erwerb Kaufrechte	-3 500	-214
<b>Stand Jahresende</b>	<b>-17 765</b>	<b>-17 979</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

Stand Jahresbeginn	-64 977	-56 918
Veränderung	8 059	-10 220
<b>Stand Jahresende</b>	<b>-56 918</b>	<b>-67 138</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. Die negative Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen ist im aktuellen Geschäftsjahr im Wesentlichen auf die Abwertung der Präsentationswährung Euro im Vergleich zum Schweizer Franken zurückzuführen.

Kaufrechte	-17 765	-17 979
Währungsumrechnungsdifferenzen	-56 918	-67 138
<b>Total übrige Reserven</b>	<b>-74 683</b>	<b>-85 117</b>

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2018 DER HAPIMAG AG

<b>21. Eigene Aktien</b> (in EUR 1000)	Anzahl 2017	Anzahl 2018	2017	2018
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>6 791</b>	<b>9 060</b>	<b>12 742</b>	<b>16 917</b>
Rückkauf von Depotaktien (vgl. Erläuterung 22)	3 897	2 611	7 308	4 852
Verkauf von Depotaktien (vgl. Erläuterung 22)	-1 628	-1 324	-3 010	-2 233
Umgliederung in/aus Kapitalreserven (vgl. Erläuterung 22)	-	-	-123	-177
<b>Stand Jahresende</b>	<b>9 060</b>	<b>10 347</b>	<b>16 917</b>	<b>19 359</b>
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie in EUR			1 886	1 931
Durchschnittlicher Rückkaufspreis pro Aktie in EUR			1 875	1 858

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.

<b>22. Umsatz Wohnrechtsprodukte</b> (in EUR 1000)	2017	2018
<b>Verkauf Aktien</b>		
Verkaufserlös Produkt Aktie	3 071	2 556
Entnahme aus eigenen Aktien	-3 010	-2 233
<b>Total Umsatz Aktien</b>	<b>61</b>	<b>323</b>
Rückkauf und Rücknahme von Aktien	-7 308	-4 852
Behandlung als eigene Aktien	7 308	4 852
<b>Umsatzminderung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verkauf sonstige Wohnrechtsprodukte</b>		
Verkaufserlös sonstige Wohnrechtsprodukte	7 757	3 141
Abzüglich vorausbezahlter operativer Kostenanteile des Jahresbeitrages	-2 998	-1 298
Zuweisung an Verbindlichkeiten aus Verkauf von Wohnrechten	-2 162	-786
<b>Total Umsatz sonstige Wohnrechtsprodukte</b>	<b>2 597</b>	<b>1 057</b>
Rückkauf von sonstigen Wohnrechtsprodukten	-9	-5
Abzüglich vorausbezahlter operativer Kostenanteile des Jahresbeitrages und Aufwand für höhere Rückkaufspreise	1	-1
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	8	6
<b>Umsatzminderung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Verkauf Aktien und sonstige Wohnrechtsprodukte</b>		
Verkaufserlös Aktien und sonstige Wohnrechtsprodukte	10 828	5 697
Abzüglich Passivierungen insgesamt	-8 170	-4 317
<b>Total Verkauf Aktien und sonstige Wohnrechtsprodukte</b>	<b>2 658</b>	<b>1 380</b>

<b>23. Jahresbeiträge</b> (in EUR 1000)	2017	2018
Jahresbeiträge Aktien	65 987	64 100
Jahresbeiträge sonstige Wohnrechtsprodukte	6 243	6 273
<b>Total</b>	<b>72 230</b>	<b>70 373</b>

<b>24. Umsatz Resorts</b> (in EUR 1000)	2017	2018
Lokale Kostenbeiträge	44 218	47 020
Vermarktung an Dritte	6 601	7 842
Gastrobetriebe und Shops	21 389	23 356
Zusatzleistungen	7 974	9 135
Sonstige Serviceerträge	6 230	6 866
<b>Total</b>	<b>86 412</b>	<b>94 219</b>

<b>25. Sonstige Umsatzerlöse</b> (in EUR 1000)		
Umsatz Reiseservice	917	632
Annullationsversicherungen Wohnrechtsprodukte	1 795	1 904
Gebühren Wohnrechtsprodukte	982	711
Sonstige	289	217
<b>Total</b>	<b>3 983</b>	<b>3 464</b>

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

<b>26. Umsatzminderungen</b> (in EUR 1000)		
Abgabe Wohnpunkte aus Reward Programm (vgl. Erläuterung 10)	2 374	7 183
Abgrenzung noch nicht eingelöste Rewards in Wohnpunkte	1 662	-4 301
Sonstige Erlösminderungen	211	398
<b>Total</b>	<b>4 247</b>	<b>3 280</b>

<b>27. Sonstige betriebliche Erträge</b> (in EUR 1000)		
Untervermietung Liegenschaft Neuhof, Baar/Vermietung Liegenschaft Sumpfstrasse, Steinhausen	336	230
Buchgewinne aus Verkauf von Sachanlagen	80	33
Auflösung Investitionszuschüsse	236	262
Ertrag aus Beschädigungen und Versicherungsentschädigungen	80	99
Fremdvermietung Gastrobetriebe und Shops	1 128	1 109
Sonstige	1 131	1 556
<b>Total</b>	<b>2 991</b>	<b>3 289</b>

<b>28. Waren- und Serviceaufwand</b> (in EUR 1000)		
Warenaufwand Gastrobetriebe und Shops	8 030	8 744
Aufwand Zusatzleistungen Resorts	3 981	4 781
Sonstige Serviceaufwendungen Resorts	5 340	5 944
Einkauf Leistungen Reiseservice	765	500
Sonstige	1 694	1 904
<b>Total</b>	<b>19 810</b>	<b>21 873</b>

<b>29. Personalaufwand</b> (in EUR 1000)		
Löhne und Gehälter	46 545	46 427
Sozialabgaben	8 633	9 090
Vorsorgeaufwand (vgl. Erläuterung 18)	1 149	1 159
Sonstige	2 016	2 375
<b>Total</b>	<b>58 343</b>	<b>59 051</b>

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2018 DER HAPIMAG AG

<b>30. Unterhalts- und Betriebsaufwand</b> (in EUR 1000)	2017	2018
Unterhalt und Reparatur Resorts	5 980	6 159
Unterhalt und Reparatur Betriebs- und Geschäftsausstattungen	511	412
Miet- und Leasingaufwand	2 310	1 326
Energie, Wasser und Entsorgung	7 609	8 270
Reinigung, Wäsche und Betriebsmaterial	10 159	11 006
Sonstige	383	1 148
<b>Total</b>	<b>26 952</b>	<b>28 321</b>

Bei der Position «Sonstige» wurden die Kosten des Rückbaus des inneren Spezialausbaus der Liegenschaft Neuhof, Baar und die Umzugskosten in das neue Verwaltungsgebäude Steinhausen erfasst.

<b>31. Marketing- und Vertriebsaufwand</b> (in EUR 1000)	2017	2018
Verkaufsförderungen, Medien- und Direktwerbung	733	341
Public Relations	278	132
Informationsorgane für Mitglieder	179	191
Sonstiger Marketingaufwand	465	409
<b>Total</b>	<b>1 655</b>	<b>1 073</b>

<b>32. Verwaltungsaufwand</b> (in EUR 1000)	2017	2018
Büromaterial, Papier und Drucksachen	441	556
Porti und Übermittlungsgebühren	2 284	2 099
EDV-Software und Lizenzgebühren	3 957	5 641
Reise- und Repräsentationsspesen	966	909
Rechts- und Beratungsaufwand	1 475	1 803
Verwaltungsratshonorare, Buchhaltungsaufwand und -revisionen	1 454	1 471
Versicherungen und Gebühren	2 184	2 023
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand	1 834	1 725
<b>Total</b>	<b>14 595</b>	<b>16 227</b>

<b>33. Sonstiger betrieblicher Aufwand</b> (in EUR 1000)	2017	2018
Nicht rückforderbare Mehrwertsteuer	4 653	4 939
Liegenschaftssteuer	2 394	2 348
Sonstige Steuern und Abgaben	1 871	560
Debitorenverluste (ausgebuchte Forderungen und Bildung Delkredere)	418	529
Buchverluste aus Abgang von Sachanlagen	521	605
Sonstige	723	522
<b>Total</b>	<b>10 580</b>	<b>9 503</b>

<b>34. Finanzergebnis</b> (in EUR 1000)	2017	2018
Zinsertrag	29	164
Währungsgewinne (netto)	444	0
Nettogewinne auf erfolgswirksam zum Verkehrswert bewerteten derivativen Finanzinstrumenten (Devisenterminkontrakte)	144	143
Sonstige	63	1
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>680</b>	<b>308</b>
Zinsaufwand	-205	-447
Währungsverluste (netto)	0	-342
Bankspesen	-118	-124
Gebühren für Kredit- und Debit-Karten	-660	-752
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-983</b>	<b>-1 665</b>
<b>Total Finanzergebnis</b>	<b>-303</b>	<b>-1 357</b>

<b>35. Ertragssteuern</b> (in EUR 1000)		
Laufende Ertragssteuern	987	1 085
Latente Ertragssteuern	444	525
<b>Total Ertragssteueraufwand</b>	<b>1 431</b>	<b>1 610</b>

### 36. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

### 37. Leasingverpflichtungen

 (in EUR 1000)

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

Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	71	50
Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	80	94
Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	1	0
<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>144</b>

Die Leasingverpflichtungen bestehen hauptsächlich aus Leasingverträgen von IT-Anlagen und Fahrzeugen.

### 38. Verpfändete Aktiven

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind Aktiven mit einem Buchwert von TEUR 92 000 (Vorjahr: TEUR 96 044) belastet. Die beanspruchten Bankkredite im Zusammenhang mit den verpfändeten Aktiven belaufen sich auf TEUR 51 829 (Vorjahr: TEUR 25 674). Gemäss Statuten der Hapimag AG Art. 29 kann das Grundeigentum der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften mit höchstens bis zu 20% der Anschaffungswerte der Liegenschaften hypothekarisch belastet werden. Die hypothekarische Belastung im Verhältnis zu den Anschaffungswerten der Sachanlagen beträgt per Bilanzstichtag 6,3% (Vorjahr: 8,4%).

### 39. Investitionsverpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Verpflichtungen für Investitionsvorhaben von EUR 8,1 Millionen (Vorjahr: EUR 41,9 Millionen). Diese betreffen im Wesentlichen die Resorts London (GB) und Cavallino (IT).

### 40. Derivative Finanzinstrumente

 (in EUR 1000)

Passive derivative Finanzinstrumente	74	38
Kontraktvolumen	23 564	27 561

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).

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2018 DER HAPIMAG AG

## 41. Veränderung des Konsolidierungskreises

---

Im Berichtsjahr und im Vorjahr hat sich der Konsolidierungskreis nicht verändert.

## 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 die 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 Steinhausen) sind in Schweizer Franken 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 51 829, Vorjahr: TEUR 25 674) 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 Kunden ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen. 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 (Delkredere), 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 von Hapimag sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln und Kreditlimiten gehalten. Per Bilanzstichtag 31.12.2018 verfügt Hapimag über Kreditlimiten in der Höhe von TEUR 77 436 (Vorjahr: TEUR 67 875). Davon sind TEUR 51 829 (Vorjahr: TEUR 25 674) benutzt.

#### 43. Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende 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 0,07% Anteile am Gesamttotal der Aktien. Davon abgesehen bestehen keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Gesellschaften.

Leistungen an Verwaltungsräte und Konzernleitungsmitglieder (in EUR 1000)	2017	2018
Verwaltungsrat und Konzernleitung: Honorare und Gehälter sowie Bezüge für Tätigkeiten in Ausschüssen	1 851	1 612
Verwaltungsrat und Konzernleitung: Leistungen für die Personalvorsorge	203	160
<b>Total Leistungen an Verwaltungsräte und Konzernleitungsmitglieder</b>	<b>2 054</b>	<b>1 772</b>

#### 44. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag und bis zum 20. März 2019 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der konsolidierten Jahresrechnung 2018 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

45. Umrechnungskurse der wichtigsten Währungen (Umrechnung in EUR)		2017	2018
<b>Jahresdurchschnittskurse</b>	1 CHF	0,8990	0,8656
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Geldflussrechnung	100 CZK	3,7998	3,9088
	100 DKK	13,4423	13,4169
	1 GBP	1,1438	1,1308
	100 HUF	0,3234	0,3138
	100 MAD	9,1408	9,0250
	1 TRY	0,2437	0,1810
	1 USD	0,8871	0,8468
<b>Jahresendkurse</b>	1 CHF	0,8558	0,8873
Konsolidierte Bilanz	100 CZK	3,9110	3,8864
	100 DKK	13,4275	13,3895
	1 GBP	1,1280	1,1133
	100 HUF	0,3225	0,3115
	100 MAD	8,9345	9,1304
	1 TRY	0,2211	0,1654
	1 USD	0,8356	0,8742

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2018 DER HAPIMAG AG

## 3. Geschäftssparten

in EUR 1000	Erläuterung	Sales		Immobilien		
		2017	2018	2017	2018	
	Umsatz Wohnrechtsprodukte	22	367	367	0	0
	Jahresbeiträge	23	0	0	23 642	21 463
	Umsatz Resorts	24	0	0	0	0
	Sonstige Umsatzerlöse	25	0	0	0	0
	Umsatzminderungen	26	-39	-167	-575	-356
	<b>Total Umsatz</b>		<b>328</b>	<b>200</b>	<b>23 067</b>	<b>21 107</b>
	Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten	10	0	0	12 587	15 367
	Sonstige betriebliche Erträge	27	14	4	361	377
	<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>342</b>	<b>204</b>	<b>36 015</b>	<b>36 851</b>
	Waren- und Serviceaufwand	28	-1	0	0	0
	Personalaufwand	29	-1 386	-1 509	-949	-1 047
	Abschreibungen auf Sachanlagen	6	-53	-47	-29 637	-28 869
	Amortisationen auf immateriellen Werten	7	0	0	-94	-61
	Unterhalts- und Betriebsaufwand	30	-28	-15	-104	-249
	Marketing- und Vertriebsaufwand	31	-336	-151	0	0
	Verwaltungsaufwand	32	-465	-532	-1 640	-1 486
	Sonstiger betrieblicher Aufwand	33	-38	-29	-2 917	-3 190
	<b>Betriebsergebnis</b>		<b>-1 965</b>	<b>-2 079</b>	<b>674</b>	<b>1 949</b>
	Finanzertrag	34				
	Finanzaufwand	34				
	<b>Ergebnis vor Steuern</b>					
	Ertragssteuern	35				
	<b>Konsolidiertes Ergebnis, zurechenbar an Hapimag Aktionäre</b>					

### Sales

Die Sparte Sales weist den Umsatz aus dem Verkauf von Wohnrechtsprodukten (nach Abzug der bilanzwirksamen Anteile) mehrheitlich 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 den 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 Buchen der Ferienwohnungen und Vermitteln von Reisedienstleistungen. Die Umsätze dieser Sparte stammen aus den Jahresbeiträgen, den Erlösen aus Punkteversicherungen und Annullationsgebühren sowie

	Resorts		Member Services		Zentrale Services		Total Konzern	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
	0	0	2 291	1 013	0	0	2 658	1 380
	15 748	15 976	9 219	8 971	23 621	23 963	72 230	70 373
	86 412	94 219	0	0	0	0	86 412	94 219
	196	765	3 787	2 699	0	0	3 983	3 464
	-2 612	-1 815	-455	-525	-566	-417	-4 247	-3 280
	<b>99 744</b>	<b>109 145</b>	<b>14 842</b>	<b>12 158</b>	<b>23 055</b>	<b>23 546</b>	<b>161 036</b>	<b>166 156</b>
	0	0	0	0	0	0	12 587	15 367
	2 012	2 103	87	186	517	619	2 991	3 289
	<b>101 756</b>	<b>111 248</b>	<b>14 929</b>	<b>12 344</b>	<b>23 572</b>	<b>24 165</b>	<b>176 614</b>	<b>184 812</b>
	-18 059	-20 754	-1 750	-1 119	0	0	-19 810	-21 873
	-38 654	-41 718	-8 424	-6 492	-8 930	-8 285	-58 343	-59 051
	-50	-36	-75	-45	-795	-1 256	-30 610	-30 253
	-47	-49	0	0	-1 066	-510	-1 207	-620
	-24 328	-25 955	-337	-202	-2 155	-1 900	-26 952	-28 321
	-593	-545	-591	-199	-135	-178	-1 655	-1 073
	-5 584	-6 308	-1 632	-2 005	-5 274	-5 896	-14 595	-16 227
	-5 066	-5 515	-947	-596	-1 612	-173	-10 580	-9 503
	<b>9 375</b>	<b>10 368</b>	<b>1 173</b>	<b>1 686</b>	<b>3 605</b>	<b>5 967</b>	<b>12 862</b>	<b>17 891</b>
							680	308
							-983	-1 665
							<b>12 559</b>	<b>16 534</b>
							-1 431	-1 610
							<b>11 128</b>	<b>14 924</b>

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

#### Zentrale Services

Die Zentralen Services beinhalten die Bereiche: Verwaltungsrat, Geschäftsleitung, Finanzen, Personal, Informatik, 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 Aktiven 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 2018 DER HAPIMAG AG

## 4. Konsolidierte Gesellschaften per 31.12.2018

Gesellschaft (Firmenwortlaut)	Währung	Kapital in 1000		Kapital- und Stimmenanteil in %			
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017		31.12.2018	
				direkt	indirekt	direkt	indirekt
Hapimag AG, CH-Steinhausen	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.ar.l., FR-Saint Cyr sur Mer	EUR	15 776,6	15 776,6	100%		100%	
Hapimag Hellas SA, GR-Damnoni / Agios Vasilios	EUR	22 193	22 193	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, STEINHAUSEN

## Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Hapimag AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 30 bis 51 und Seite 54), für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, 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 Konzernrechnung 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 Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

## 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 Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Nicole Charrière Roos  
Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin



Thomas Odermatt  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. März 2019

# JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2018

## Bilanz

### Aktiven

in CHF 1000	Erläuterung	2017	2018
Flüssige Mittel		18 155	4 052
Kurzfristige Finanzanlagen	2.1	20 534	20 781
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		12 722	12 891
– gegenüber Beteiligungen		5 562	5 188
Übrige kurzfristige Forderungen		2 656	2 621
Vorräte		207	257
Aktive Rechnungsabgrenzungen		810	705
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>60 646</b>	<b>46 495</b>
Finanzanlagen			
– gegenüber Dritten		134	132
– langfristige Darlehen gegenüber Beteiligungen		126 232	177 074
Beteiligungen	2.2	260 063	263 371
Sachanlagen	2.3	213 437	218 176
Immaterielle Werte		1 005	672
<b>Anlagevermögen</b>		<b>600 871</b>	<b>659 425</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>661 517</b>	<b>705 920</b>

Dargestellt ist hier der Einzelabschluss der Hapimag AG, Steinhausen. Hapimag ist aufgrund schweizerischer Gesetzgebung verpflichtet, sowohl einen Einzelabschluss als auch eine Konzernrechnung der Hapimag AG zu erstellen.

Im Konzernabschluss von Hapimag (Seite 30 bis 54) werden die Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen sämtlicher Hapimag Gesellschaften miteinbezogen. Daher vermittelt die Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hapimag Konzerns. Die Konzernrechnung wird in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt.

Im Einzelabschluss der Hapimag AG (Seite 58 bis 65) sind die direkt von der Hapimag AG gehaltenen Resorts und deren Ergebnisse enthalten (Portugal, Österreich, Schweiz und Finnland) sowie die Tätigkeiten der Zentrale. Die übrigen Resorts werden indirekt über lokale Gesellschaften gehalten. Diese Gesellschaften werden als Beteiligungen im Einzelabschluss der Hapimag AG bilanziert. Der Einzelabschluss wird in Übereinstimmung mit dem Schweizerischen Obligationenrecht erstellt.

## Passiven

in CHF 1000	Erläuterung	2017	2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		6 922	3 215
– gegenüber Beteiligungen		6 422	36 038
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten		28 699	28 000
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		10 000	30 158
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.4	15 181	14 231
Kurzfristige Rückstellungen		707	907
Passive Rechnungsabgrenzungen		8 496	2 645
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>76 427</b>	<b>115 194</b>
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten		57 617	50 977
Darlehen von Aktionären		168 329	166 667
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		20 000	28 254
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.4	16 355	13 119
Rückstellungen		19 867	17 308
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>282 168</b>	<b>276 325</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>358 595</b>	<b>391 519</b>
Aktienkapital	2.5	41 670	41 670
Gesetzliche Kapitalreserve			
– Reserven aus Kapitaleinlagen		55 143	55 143
– Übrige Kapitalreserven	2.6	157 463	159 651
Freiwillige Gewinnreserven		63 313	67 200
Eigene Aktien gegen Reserven aus Kapitaleinlagen	2.7	–18 554	–21 579
Jahresgewinn		3 887	12 316
<b>Eigenkapital</b>		<b>302 922</b>	<b>314 401</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>661 517</b>	<b>705 920</b>

# JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2018

## Erfolgsrechnung

in CHF 1000	Erläuterung	2017	2018
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.8	95 107	100 298
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten		14 001	17 753
Übrige betriebliche Erträge		1 052	1 353
<b>Betriebsertrag</b>		<b>110 160</b>	<b>119 404</b>
Material- und Serviceaufwand		-5 740	-6 089
Personalaufwand		-25 127	-28 007
Übriger betrieblicher Aufwand	2.9	-62 403	-66 611
Abschreibungen auf Sachanlagen		-9 884	-9 518
Amortisationen auf immateriellen Werten		-1 226	-620
Wertberichtigungen von Beteiligungen und von langfristigen Darlehen gegenüber Beteiligungen	2.10	-2 880	-1 497
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>2 900</b>	<b>7 062</b>
Finanzaufwand		-433	-759
Finanzertrag	2.11	1 861	6 637
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>		<b>4 328</b>	<b>12 940</b>
Direkte Steuern		-441	-624
<b>Jahresgewinn</b>		<b>3 887</b>	<b>12 316</b>

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2018 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 die Hapimag AG von Aktionären bis zum 31. Dezember des zehnten Jahres erworben hat. Die Hapimag AG kann jederzeit das Kaufrecht zum vereinbarten Preis pro Aktie ausüben. Es besteht für die 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 Rückkaufspreis 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 2018 DER HAPIMAG AG

## 2. Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

### 2.1 Kurzfristige Finanzanlagen (in CHF 1000)

	Anzahl 2017	Anzahl 2018	2017	2018
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>8 462</b>	<b>10 511</b>	<b>16 641</b>	<b>20 534</b>
Erwerb Kaufrechte	2 049	130	3 893	247
<b>Stand Jahresende</b>	<b>10 511</b>	<b>10 641</b>	<b>20 534</b>	<b>20 781</b>

Die Hapimag AG hat von Aktionären ein Kaufrecht bis zum 31. Dezember des zehnten Jahres erworben. Die 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 54 aufgeführt.

### 2.3 Sachanlagen (in CHF 1000)

	2017	2018
Grundstücke und Bauten	178 045	205 615
Einrichtungen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen, Fahrzeuge	10 973	12 561
Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	24 419	0
<b>Total</b>	<b>213 437</b>	<b>218 176</b>

### 2.4 Übrige Verbindlichkeiten (in CHF 1000)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	1 319	1 251
Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von Wohnrechtsprodukten (bis 1 Jahr)	12 891	11 769
Sonstige	971	1 211
<b>Total kurzfristig</b>	<b>15 181</b>	<b>14 231</b>
Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von Wohnrechtsprodukten (ab 1 Jahr)	16 093	12 970
Sonstige	262	149
<b>Total langfristig</b>	<b>16 355</b>	<b>13 119</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 Millionen.

### 2.6 Gesetzliche Kapitalreserve (in CHF 1000)

<b>Übrige Kapitalreserven per 1.1.</b>	<b>170 857</b>	<b>157 463</b>
Rücknahme Darlehen	3 884	2 188
Deckung Jahresverlust Vorjahr (Entnahme)	-17 278	0
<b>Übrige Kapitalreserven per 31.12.</b>	<b>157 463</b>	<b>159 651</b>

## 2.7 Eigene Aktien gegen Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Bestand an eigenen Aktien gegen Reserven aus Kapitaleinlagen per 31.12.2018 umfasst 10 347 Namenaktien zu einem Nominalwert von CHF 100/CHF 200.

(in CHF 1000)	Anzahl 2017	Anzahl 2018	2017	2018
<b>Stand Jahresbeginn</b>	<b>6 791</b>	<b>9 060</b>	<b>13 773</b>	<b>18 554</b>
Rückkauf von Depotaktien	3 897	2 611	8 130	5 605
Verkauf von Depotaktien	-1 628	-1 324	-3 349	-2 580
<b>Stand Jahresende</b>	<b>9 060</b>	<b>10 347</b>	<b>18 554</b>	<b>21 579</b>

Die Eigenen Aktien sind zum Rückkaufswert bilanziert (durchschnittlich CHF 2 086 pro Aktie, Vorjahr: CHF 2 048 pro Aktie).

	2017	2018
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie in CHF	2 098	2 230
Durchschnittlicher Rückkaufspreis pro Aktie in CHF	2 086	2 146

## 2.8 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (in CHF 1000)

Jahresbeiträge	76 808	81 034
Umsatz Resorts	14 845	16 489
Sonstige Umsatzerlöse	3 528	3 342
Umsatz Wohnrechtsprodukte	2 956	1 595
Umsatz Pauschalreisen	1 694	1 627
Umsatzminderungen	-4 724	-3 789
<b>Total</b>	<b>95 107</b>	<b>100 298</b>

## 2.9 Übriger betrieblicher Aufwand (in CHF 1000)

Mietaufwand, Dienstleistungshonorare, Verwaltungsentschädigungen von Beteiligungen	36 869	40 408
Unterhalts- und Betriebsaufwand	6 478	6 774
Marketing- und Vertriebsaufwand	1 328	773
Verwaltungsaufwand	9 543	11 752
Sonstige Steuern und Abgaben	6 557	5 697
Übriger betrieblicher Aufwand	1 628	1 207
<b>Total</b>	<b>62 403</b>	<b>66 611</b>

## 2.10 Wertberichtigungen von Beteiligungen und von langfristigen Darlehen gegenüber Beteiligungen (in CHF 1000)

Wertberichtigungen von Beteiligungen	2 650	1 403
Wertberichtigungen von langfristigen Darlehen gegenüber Beteiligungen	230	94
<b>Total</b>	<b>2 880</b>	<b>1 497</b>

Wertberichtigungen ergeben sich einerseits aus Fremdwährungskursschwankungen und andererseits aufgrund der Ergebnisse der Tochtergesellschaften. Bei der Fremdwährungsbewertung zum Stichtagskurs werden unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips (Art. 960 OR) und des Imparitätsprinzips (Art. 960a OR) Wertberichtigungen für unrealisierte Verluste gebucht, eine allfällige spätere Wertaufholung aufgrund von unrealisierten Gewinnen in einer wertberichtigten Beteiligung wird hingegen nicht gebucht.

## 2.11 Finanzertrag

Im Geschäftsjahr 2018 ist im Finanzertrag eine Dividende von der spanischen Tochtergesellschaft Hapimag España S.L.U. in der Höhe von CHF 4,6 Millionen enthalten.

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2018 DER HAPIMAG AG

## 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)

	2017	2018
Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	51	34
Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	48	54
<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>88</b>

Die Leasingverpflichtungen bestehen hauptsächlich aus Leasing von IT-Anlagen.

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

Garantien zugunsten von Tochtergesellschaften für die Benutzung von Bankkrediten und Rahmenkrediten bei Kreditinstituten	409	394
Übrige Garantien zugunsten von Tochtergesellschaften	18	17
<b>Total</b>	<b>427</b>	<b>411</b>

### 3.4 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten sind Aktiven mit einem Buchwert von CHF 88,5 Millionen (Vorjahr: CHF 109,8 Millionen) belastet. Die beanspruchten Bankkredite im Zusammenhang mit den verpfändeten Aktiven belaufen sich auf CHF 58,4 Millionen (Vorjahr: CHF 30,0 Millionen).

### 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 31.12.2018 bestehen CHF 0,1 Millionen (Vorjahr: CHF 8,47 Millionen) an Verpflichtungen für Investitionsvorhaben.

### 3.7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag und bis zum 20. März 2019 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2018 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

**Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31.12.2018** (in CHF)

Jahresgewinn 2018 der Hapimag AG	12 315 962
Vortrag aus 2017	0
<b>Bilanzgewinn per 31.12.2018</b>	<b>12 315 962</b>

Der Verwaltungsrat der Hapimag AG beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 26. April 2019 folgende Gewinnverwendung:

<b>Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven</b>	<b>12 315 962</b>
--	-------------------

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

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Hapimag AG (Seiten 58 bis 64), bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2018 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. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 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. Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Nicole Charrière Roos  
Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin



Thomas Odermatt  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. März 2019

## IMPRESSUM

### **Herausgeberin**

Hapimag AG  
Sumpfstrasse 18  
6312 Steinhausen | 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.



Hapimag AG | Sumpfstrasse 18 | 6312 Steinhausen | Schweiz | [www.hapimag.com](http://www.hapimag.com)  
Service Line 00800 3030 8080 (alternativ: +41 58 733 70 10) | [info@hapimag.com](mailto:info@hapimag.com)