

2023

Geschäftsbericht



Inhalt

4	Vorwort
---	---------

Lagebericht

6	Unser Geschäftsmodell
8	Verwaltungsrat
10	Executive Committee
12	Geschäftsprüfungsbeirat
15	Corporate Governance
20	Strategie
24	2023 in Zahlen
25	Geschäftsverlauf
35	Finanzen

Kennzahlen

38	Kennzahlen Hapimag Gruppe
40	Kennzahlen Hapimag Resorts

Konsolidierte Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2023

42	Konsolidierte Bilanz
43	Konsolidierte Erfolgsrechnung
44	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
45	Konsolidierte Geldflussrechnung

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

46	1. Grundsätze der konsolidierten Rechnungslegung
52	2. Erläuterungen
65	3. Konsolidierte Gesellschaften per 31.12.2023
66	Bericht der Revisionsstelle
68	Bericht Geschäftsprüfungsbeirat

Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2023

72	Bilanz
74	Erfolgsrechnung

Anhang zur Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

75	1. Grundsätze der Rechnungslegung
77	2. Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen
79	3. Weitere Angaben
79	Antrag des Verwaltungsrates über die Verrechnung des Bilanzverlusts per 31.12.2023
80	Bericht der Revisionsstelle



Vorwort

Liebe Hapimag Familie

Wir blicken auf ein erfreuliches Geschäftsjahr 2023 zurück. Ganz besonders freut uns, dass Sie mit Hapimag so zufrieden sind. Wir haben von Ihnen erneut Bestnoten für die Servicequalität in unseren Resorts erhalten. Mit diesen guten Bewertungen drücken Sie uns Ihr Vertrauen aus. Dafür danken wir Ihnen herzlich.

Freude bereitet auch die Anzahl an Gästen und Übernachtungen. Die Reiselust unserer Aktionärinnen und Aktionäre lag auf konstant hohem Niveau – die Resorts waren mit 73,2 % erfreulich hoch belegt. Es handelt sich dabei sogar um die höchste Belegungsrate seit zehn Jahren. Insgesamt sind im letzten Jahr rund 443 000 Gäste mit Hapimag in den Urlaub gereist – das sind 8 % mehr als im Vorjahr.

Solide finanzielle Entwicklung

Die sehr gute Belegung hat dazu geführt, dass Hapimag den Gesamtumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 % auf EUR 176,3 Mio. steigern konnte. Der Betriebsertrag liegt mit EUR 199,2 Mio. um rund 10 % höher als im Vorjahr. Das ist der höchste je erzielte Betriebsertrag in der Geschichte von Hapimag. Das Nettoergebnis ist von EUR 3,1 Mio. im Vorjahr auf EUR 7,4 Mio. gestiegen. Der Grund für das erfreuliche Ergebnis ist einerseits die hohe Belegung und andererseits ein ausserordentlicher Gewinn aus dem Teilverkauf von drei Häusern in Winterberg (EUR 1,9 Mio.). Gerade in volatilen Zeiten ist ein positives finanzielles Ergebnis wichtig. Es ermöglicht uns, weiterhin überdurchschnittlich in die Renovierung unserer Resorts zu investieren. In den Genuss von neu renovierten Wohnungen kommen unsere Gäste seit 2023 in den Resorts Paris, Winterberg und Paguera.

Tradition mit Zukunft

2023 stand ganz im Zeichen der Feierlichkeiten rund um unser 60-Jahr-Jubiläum. Während des ganzen Jahres fanden in den Resorts unzählige Aktivitäten statt. Der runde Geburtstag löste generationenübergreifende Begeisterung aus. Was vor 60 Jahren begonnen hat, ist heute aktueller denn je. Umso motivierter sind wir, uns laufend weiter zu verbessern, unser Konzept auf die Zukunft auszurichten und wichtige Themen wie Innovation und Nachhaltigkeit voranzutreiben.

Diesbezüglich haben wir weitere Schritte zu einer nachhaltigen Entwicklung von Hapimag unternommen. Wir konnten zum Beispiel den Verbrauch von Wasser und fast allen Energiequellen um über 5 % pro Logiernacht reduzieren. Und in Bodrum und Interlaken haben wir EUR 1,2 Mio. in Photovoltaikanlagen investiert. Wir sind zudem daran, verstärkt auf erneuerbare Energiequellen umzustellen, nachhaltige Lieferketten aufzubauen und verantwortungsvolle Arbeitsbedingungen zu fördern. So investierten wir beispielsweise rund EUR 2 Mio. in Personalwohnungen, damit sich unsere Mitarbeitenden gut aufgehoben fühlen und sich nach der Arbeit erholen können.

Gesund und nachhaltig wachsen

Wachstum ist das wichtigste strategische Ziel von Hapimag in den nächsten Jahren. Nur wenn wir wachsen, verfügen wir über die finanziellen Möglichkeiten, Innovationen voranzutreiben und zukunftsfähig zu bleiben. Deshalb haben wir einen 5-Jahres-Plan erarbeitet, der konkret aufzeigt, wie wir bis 2028 neue Aktionärinnen und Aktionäre gewinnen können – unter anderem mit Ihrer Unterstützung. Helfen Sie uns, den Bekanntheitsgrad von Hapimag zu erhöhen und neue Mitglieder für unser Konzept zu begeistern, indem Sie mit Freunden und Bekannten über Hapimag sprechen.

Unser Zusammenhalt ist seit über 60 Jahren die Grundlage dafür, dass sich Hapimag weiterentwickeln und verbessern kann. Wir danken Ihnen für Ihre Treue und Ihr aktives Mitwirken. Gemeinsam kommen wir unserer Vision Stück für Stück näher: Eine Welt mit mehr glücklichen Menschen ist eine bessere Welt.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen weiterhin viele glückliche und unvergessliche Urlaubsmomente mit Hapimag. Wir freuen uns, den eingeschlagenen Weg 2024 gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen.



Silvan Odermatt
Co-CEO und CFO

Philipp Ries
*Präsident des
Verwaltungsrates*

Hassan Kadbi
*Co-CEO und Mitglied
des Verwaltungsrates*

Unser Geschäftsmodell



Verantwortliches Teilen

Wir sind eine Sharing-Community für Ferienwohnungen. Gemeinsam besitzen und nutzen wir 56 verschiedene Ferienresorts an beliebten Destinationen in Europa – am Meer, in den Bergen und in Städten. Weil wir entspannt und verantwortungsvoll Urlaub machen möchten und uns Nachhaltigkeit am Herzen liegt.



Kooperativ orientiert

Um das Hapimag Urlaubserlebnis laufend zu verbessern und weiterzuentwickeln, ist das Mitwirken aller Mitglieder entscheidend. Dank unserem kooperativen Geschäftsmodell sind unsere Kundinnen und Kunden mehr als nur Gäste – sie sind auch Miteigentümerinnen und Miteigentümer.



Langfristige Entwicklung

Gewinne werden nicht ausgeschüttet, sondern dienen der langfristigen Entwicklung von Hapimag. Das garantiert einen hohen Qualitätsstandard unseres Angebots und unserer Resorts, da wir laufend in Renovierungen investieren und werterhaltende Unterhalts- und Reparaturmassnahmen durchführen.



Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat (VR) von Hapimag beaufsichtigt die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Er legt die Strategie des Unternehmens sowie die Grundsätze der Corporate Governance fest.



PHILIPP RIES

Präsident des Verwaltungsrates

Philipp Ries ist seit 2017 Mitglied des Verwaltungsrates und seit April 2020 Präsident. Er ist seit 2010 bei Google in Zürich tätig, seit Februar 2022 in einem Job-Sharing (Teilzeit) als Product Partnership Lead EMEA. Er ist zudem als Verwaltungsratspräsident der Firma Liiva (Tochtergesellschaft der Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG), der Firma Nuovo Holdings AG, als Verwaltungsrat des Start-ups Global Swiss Learning AG und als Investmentkomitee-Mitglied des Venture Fund von Verve Ventures tätig. Philipp Ries hat einen Masterabschluss in Computer Science / Economics der Universität Zürich und absolvierte 2014 das Stanford Executive Program an der Stanford University Graduate School of Business. Er bildet sich in den für den Verwaltungsrat relevanten Themen ständig weiter, besonders an der Universität St. Gallen und am IMD in Lausanne. Philipp Ries ist Schweizer Staatsbürger.



DR. IUR. CHRISTINE HEHLI HIDBER

Vizepräsidentin des Verwaltungsrates

Christine Hehli Hidber ist seit 2019 Mitglied des Verwaltungsrates und seit 2020 Vizepräsidentin. Sie ist Partnerin bei der Kanzlei Becker Gurini Partner in Lenzburg. Zuvor war sie zehn Jahre Partnerin in einer Wirtschaftskanzlei in Baden und ebenso lange in einer Grossbank in Zürich und London als Rechtskonsultantin und Head Corporate Legal tätig. Als selbstständige Rechtsanwältin berät und vertritt Christine Hehli Hidber heute nationale und internationale Klienten. Sie ist Verwaltungsrätin und Vizepräsidentin bei einer Kantonalbank sowie Verwaltungsrätin in einem Ingenieurunternehmen. Sie verfügt über Kenntnisse der Reisebranche, des Immobilien- und Infrastrukturbaubereichs sowie in Hospitality. Sie bildet sich regelmässig im VR-Management weiter und absolvierte ein CAS «International Board Certificate Program» an der Swiss Board School in Kooperation mit der Universität St. Gallen. Christine Hehli Hidber ist Schweizer Staatsbürgerin.



STEFANIE FRENSCH

Mitglied des Verwaltungsrates

Stefanie Frensch ist seit 2022 Mitglied des Verwaltungsrates. Als Immobilienexpertin ist sie u. a. für die Themen Real Estate und Facility Management sowie für das Thema CSR und Nachhaltigkeit zuständig. Zudem verfügt sie über hohe Expertise im Management von Unternehmen. Stefanie Frensch ist seit 2019 Vorstandsmitglied der Berliner Familienstiftung Becker & Kries und war von 2011 bis Anfang 2019 Geschäftsführerin der Howoge Wohnungsbaugesellschaft GmbH, des kommunalen Wohnungsunternehmens des Landes Berlin. Zuvor arbeitete die diplomierte Ingenieurin und Architektin viele Jahre bei der Ernst & Young Real Estate GmbH in Berlin, zuletzt mehrere Jahre als Partnerin. Sie ist zudem Mitglied des Board of Directors und Chair des Sustainability Committees von IRESREIT, eines börsennotierten Wohnungsunternehmens in Dublin (IR) sowie Aufsichtsratsmitglied des Zoos Berlin. Stefanie Frensch ist deutsche Staatsbürgerin.



HASSAN KADBI

Co-CEO und Mitglied des Verwaltungsrates

Hassan Kadbi ist seit Ende 2016 CEO von Hapimag und führt diese Funktion seit 2023 im Top-Sharing als Co-CEO zusammen mit Silvan Odermatt aus. Zudem ist er seit 2020 Mitglied des Verwaltungsrates. Er 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. 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), über ein Higher Diploma in Hotel Management der IHTTI School of Hotel Management in Neuenburg (CH) und absolvierte 2019 das Executive Program an der Stanford University Graduate School of Business. 2023 schloss er einen mehrteiligen Lehrgang für Verwaltungsräte am IMD in Lausanne ab. Hassan Kadbi ist libanesischer Staatsbürger.

Executive Committee

Das Executive Committee (EC) ist für die operative Führung des Unternehmens verantwortlich. Es wird vom Verwaltungsrat gewählt und eingesetzt.



HASSAN KADBI

Co-CEO und Mitglied des Verwaltungsrates

Hassan Kadbi ist seit Ende 2016 CEO von Hapimag und führt diese Funktion seit 2023 im Top-Sharing als Co-CEO zusammen mit Silvan Odermatt aus. Zudem ist er seit 2020 Mitglied des Verwaltungsrates. Er 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. 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), über ein Higher Diploma in Hotel Management der IHTTI School of Hotel Management in Neuenburg (CH) und absolvierte 2019 das Executive Program an der Stanford University Graduate School of Business. 2023 schloss er einen mehrteiligen Lehrgang für Verwaltungsräte am IMD in Lausanne ab. Hassan Kadbi ist libanesischer Staatsbürger.



SILVAN ODERMATT

Co-CEO und Chief Financial Officer

Silvan Odermatt ist seit 2019 bei Hapimag als Chief Financial Officer tätig und seit 2023 zusätzlich Co-CEO im Top-Sharing zusammen mit Hassan Kadbi. Er startete seine berufliche Laufbahn bei PricewaterhouseCoopers (PwC) im Bereich Wirtschaftsprüfung und wechselte später in die Transaktionsberatung / Mergers & Acquisitions bei PwC in Zürich und London. Danach folgten Stationen als Group CFO bei einem führenden Farbenhersteller in Deutschland und als CFO der C&A Mode AG mit Sitz in Baar. Der gebürtige Schweizer verfügt über einen Studienabschluss in Wirtschaftsrecht sowie über einen Executive MBA des IMD Lausanne, ist eidgenössisch diplomierter Wirtschaftsprüfer und Chartered Financial Analyst (CFA). 2023 absolvierte er eine Weiterbildung im Bereich Change Management und Organisational Transformation an der London Business School. Silvan Odermatt ist Schweizer Staatsbürger.



MANUEL CARRASCO

Chief Hospitality Officer

Manuel Carrasco ist seit 2006 bei Hapimag tätig. Er 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 u. a. als Resort Manager Paguera und Deputy Area Manager Spanien, Portugal und Marokko 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. Manuel Carrasco ist spanischer Staatsbürger.

Geschäftsprüfungsbeirat

Als unabhängiges Organ überprüft der Geschäftsprüfungsbeirat (GPB) im Auftrag der Generalversammlung die Tätigkeiten der Unternehmensleitung, soweit die Prüfung nicht bei der Revisionsstelle liegt. Den Bericht des Geschäftsprüfungsbeirates zum Berichtsjahr 2023 lesen Sie auf Seite 68.



WELMOED CLOUS

Corporate Governance & Compliance

Welmoed Clous ist seit 2020 Mitglied des Geschäftsprüfungsbeirates. Sie verfügt über mehr als 30 Jahre internationale Berufserfahrung auf Führungsebene in multinationalen Unternehmen. In ihrem letzten Job war sie als Vizepräsidentin im Bereich Regulatory Affairs und Produktsicherheit und als Mitglied des Exekutivkomitees der Ecolab Europe GmbH tätig. Ecolab ist ein weltweit führender Anbieter von Produkten und Dienstleistungen für industrielle Reinigungen und Hygiene für Hotels und Restaurants. Welmoed Clous ist niederländische Staatsbürgerin.



PROF. DR. VALENTIN WEISLÄMLE

Tourismus & Hospitality und/oder Hotellerie

Valentin Weislämle ist seit 2020 Mitglied des Geschäftsprüfungsbeirates. Er ist promovierter Wirtschaftswissenschaftler, hat den Studiengang BWL-Tourismus an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg aufgebaut und bildet seitdem u. a. auch die dualen Studierenden von Hapimag aus. Von 2005 bis 2013 war er Mitglied im damaligen Beirat von Hapimag. Er ist in zahlreichen touristischen Gremien und Organisationen vertreten und hat ein touristisches Beratungsunternehmen. Valentin Weislämle ist deutscher Staatsbürger.



MIRCO PIETRO PLOZZA

Resortentwicklung &
Hospitality-Immobilien-Management

Mirco Plozza war seit 2019 Mitglied des Geschäftsprüfungsbeirates und ist per 31. August 2023 von seinem Amt als Mitglied des GPB zurückgetreten, da seine neue berufliche Tätigkeit kein Nebenamt mehr zulässt. Im Spätsommer 2023 startete der Geschäftsprüfungsbeirat ein Evaluationsverfahren für ein neues Mitglied des GPB in diesem Fachbereich. Die Hapimag Aktionäre wurden am 11. Oktober 2023 mittels Newsletter eingeladen, sich bei entsprechender Expertise zu bewerben. An der Generalversammlung 2024 ist eine Ersatzwahl traktandiert.

Hapimag Resort Cannero



Hapimag Resort Punkaharju



Hapimag Resort Bad Gastein

Corporate Governance

Die Grundsätze der Corporate Governance unterstützen Hapimag, Risiken zu minimieren sowie die Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre, Mitglieder und anderen Stakeholder zu schützen.

Gruppenstruktur

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

Kapitalstruktur und Aktionariat

Per 31.12.2023 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 44). Zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks ist das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre in Art. 3 der Statuten ausgeschlossen.

Per 31.12.2023 zählte Hapimag 103 686 Aktionärinnen und Aktionäre:

Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien im Eigentum von Aktionären	Anzahl Aktien
40 241	1	40 241
35 009	2	70 018
14 049	3	42 147
7 065	4	28 260
3 922	5	19 610
1 679	6	10 074
572	7	4 004
621	8	4 968
176	9	1 584
162	10	1 620
190	≥ 11	2 632
	(Aktien im Umlauf)	225 158
	(Aktien im Depot)	12 842
Total 103 686	Total	238 000

Verwaltungsrat und dessen Ausschüsse

Die Hauptaufgaben des Verwaltungsrates (VR) sind im Schweizerischen Obligationenrecht und in den Statuten festgelegt und im Organisationsreglement konkretisiert. Der VR wird an der Generalversammlung durch die Aktionärinnen und Aktionäre grundsätzlich für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt.

Organisation

Der VR vertritt die Gesellschaft nach aussen, soweit er die Geschäfte der Gesellschaft nicht nach Massgabe des Organisationsreglements an einzelne Mitglieder des Management Teams oder Dritte übertragen hat (Art. 23 der Statuten). Er tagt so oft, wie es die Geschäfte erfordern, mindestens aber viermal pro Jahr.

Der VR tagte 2023 an vier ordentlichen Sitzungen und einer ausserordentlichen Sitzung. Er führte eine Strategiesitzung und die konstituierende Sitzung im Nachgang an die Generalversammlung durch. An den Sitzungen des VR nehmen die Co-CEOs, der Chief Hospitality Officer und bei Bedarf auch Mitglieder des Management Teams teil. Alle Sitzungen und insbesondere Beschlüsse des VR werden protokolliert. Der Geschäftsprüfungsbeirat hat jederzeit Zugang zu den Sitzungen und Protokollen. Davon machen die Mitglieder des Geschäftsprüfungsbeirates bei Bedarf Gebrauch.



Corporate-Governance-Richtlinien

Online unter www.hapimag.com/cor-gov

Die drei permanenten Ausschüsse unterstützen den VR und bereiten dessen Geschäfte vor. Ihre personelle Zusammensetzung wird durch den VR bestimmt. Den Ausschüssen kommt – soweit nicht vom VR oder dem Organisationsreglement eingeräumt – keine Entscheidungs- oder Weisungskompetenz zu. Sie stellen Antrag an den VR, haben ein Einsichts- und Auskunftsrecht in den ihnen zugeteilten Sachgebieten und können Empfehlungen an den VR, die Co-CEOs und das Executive Committee (EC) abgeben. Die Sitzungsprotokolle der Ausschüsse gehen jeweils an alle Mitglieder des VR.

Customer and Product Committee (CPC)

Das CPC überwacht die Aktivitäten, die zum Neukundenwachstum des Unternehmens beitragen und sich mit unserem Produkt befassen. Der Ausschuss tagt dreimal im Jahr und hält den Verwaltungsrat über die aktuellen und geplanten Wachstums- und Produktaktivitäten des Unternehmens auf dem Laufenden. Dazu gehören Kernthemen wie unser Leistungsversprechen, die Förderung des Urlaubserlebnisses, die fortlaufende Verbesserung der User Journey, Massnahmen zur Optimierung der Auslastung des verfügbaren Wohnraums sowie die Strategie und die Aktivitäten zur Neukundenakquise. Der Ausschuss bietet Raum für neue Ideen und Impulse, die zum Fortschritt der Organisation beitragen, insbesondere in den Bereichen Resort Operations, Product, Marketing, Sales und Business Development.

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. 2023 fanden vier ordentliche Sitzungen statt. Das AC beschäftigte sich mit den folgenden Hauptthemen: Stetige Beobachtung des Geschäftsverlaufs; Überprüfung des Jahresabschlusses, der Rechnungslegung und Besprechung mit der externen Revisionsstelle; Überwachung der Finanz- und Portfolio-politik; Überwachung der Liquiditäts- und Finanzsituation sowie der Bankbeziehungen; Überprüfung der Steuerangelegenheiten in den verschiedenen Ländern; Überprüfung der Produktelegalität und Compliance; Überprüfung der Governance und Erlass entsprechender Weisungen;

	CPC	AC	NCC
Philipp Ries	Vorsitz	Mitglied	Mitglied bis 26.04.23
Dr. iur. Christine Hehli Hidber		Vorsitz	Mitglied seit 27.04.23 Vorsitz bis 26.04.23
Hassan Kadbi	Mitglied	Teilnahme als Co-CEO	Teilnahme als Co-CEO
Stefanie Frensch		Mitglied	Vorsitz seit 27.04.23 Mitglied bis 26.04.23

Prüfung der Budgets für das Folgejahr; Überprüfung des externen und internen Kontrollsystems und der Risiken; Überprüfung der Datenschutzbestimmungen; Überprüfung grösserer Investitionsvorhaben.

Nomination and Compensation Committee (NCC)

Das NCC unterstützt den Verwaltungsrat insbesondere in Fragen betreffend Ernennung, Abberufung, Entschädigung, Qualifikation der Mitglieder des Verwaltungsrates und des Executive Committee sowie betreffend Gestaltung der Arbeitsverträge Letzterer mit Hapimag. Das NCC unterstützt den Verwaltungsrat ferner bei der Festlegung der Organisationsstruktur. Es unterstützt den Verwaltungsrat bei der Suche von Mitgliedern des Geschäftsprüfungsbeirates. Ferner hat das Executive Committee das NCC vor der Entscheidung von Personalfragen grundsätzlicher Tragweite zu konsultieren.

2023 fanden vier ordentliche Sitzungen statt. Der Fokus lag auf den folgenden Themen: Neue Struktur der Organisation, insbesondere der Co-CEO-Struktur; Rekrutierung eines weiteren Verwaltungsratsmitglieds; Überprüfung der Offenlegung von Interessenbindungen der Verwaltungsräte; Überprüfung der Kompensationen und Spesenauszahlungen; Ausarbeitung und Durchführung einer Selbstevaluation des Verwaltungsrates; Festlegung der jährlichen Ziele des EC sowie Beurteilung der Zielerreichung; Überprüfung der HR-Strategie; Prüfung grundsätzlicher Fragen im Personalbereich.

Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Executive Committee

Die Kompetenzen von Verwaltungsrat und Executive Committee richten sich nach dem Schweizerischen Obligationenrecht, den Statuten und dem Organisationsreglement. Der Verwaltungsrat hat durch Festlegung im Organisationsreglement die Führung der laufenden Geschäfte dem Executive Committee unter der Leitung der Co-Chief Executive Officers (Co-CEOs) übertragen. Das Executive Committee ist für die operative Führung der Hapimag Gruppe zuständig und verantwortlich.

Informations- und Kontrollinstrumente des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat wird monatlich im Rahmen des umfassenden Management-Informationssystems (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 denen des Vorjahres und des Budgets.

Die Co-CEOs und das Executive Committee rapportieren 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. Halbjährlich wird der Verwaltungsrat durch die Co-CEOs über die Hauptrisiken sowie deren Einschätzung aufgrund der Relevanz und der Eintrittswahrscheinlichkeit informiert (Risikobericht). Er genehmigt die vom Executive Committee definierten und durchzuführenden Massnahmen zur Bewältigung der Risiken und überwacht deren Umsetzung. Ergeben sich zwischen den halbjährlichen Reportings wesentliche Veränderungen bei der Risikobeurteilung, so erfolgt die Berichterstattung in der nächstmöglichen VR- oder AC-Sitzung.

Der Verwaltungsratspräsident (VRP) sorgt in Zusammenarbeit mit den Co-CEOs sowie den Vorsitzenden der Ausschüsse für eine rechtzeitige Berichterstattung an die Mitglieder des VR bzw. umgekehrt an die Co-CEOs über alle für die Willensbildung und die Überwachung der Hapimag Gruppe erheblichen Aspekte. Die Mitglieder des VR unterrichten den VRP – gegebenenfalls auch die Co-CEOs – zeitgerecht über ihre für Hapimag wesentlichen Erkenntnisse.

Executive Committee (EC)

Das EC bereitet die Entscheidungen des VR vor und setzt dessen Beschlüsse um. Es ist für die Vorbereitung und Umsetzung des strategischen Fahrplans verantwortlich. Der VR setzt das EC für die operative Führung der Hapimag Gruppe ein. Die Aufgaben des EC sind detailliert im Organisationsreglement und dem dazugehörigen Funktionsdiagramm aufgeführt.

Die Co-CEOs sind zuständig und verantwortlich für die oberste operative Führung der Hapimag Gruppe. Sie sind mit den erforderlichen Kompetenzen ausgestattet. Wesentliche, im Organisationsreglement definierte Geschäfte bedürfen jedoch der Zustimmung des VR; ebenso solche, bei denen sich der VR die Zustimmung vorbehalten hat.

Die Mitglieder des EC sind für die ihnen zugeteilten Geschäftsbereiche verantwortlich und verfügen über die entsprechenden Kompetenzen. Bei der Frage, welche Geschäfte das EC als Gremium und welche das zuständige EC-Mitglied individuell – allenfalls zusammen mit den Co-CEOs und/oder anderen EC-Mitgliedern – entscheidet, hält sich das EC an folgende Vorgabe:

Wo mehr als ein Bereich oder wo eine für die Gesellschaft und/oder die Hapimag Gruppe grundlegende Frage (insbesondere eine, die einheitlich entschieden werden muss) betroffen ist, entscheidet das Gremium. Im Übrigen entscheidet der jeweilige Bereichsleiter zusammen mit dem zuständigen Co-CEO oder – falls vom zuständigen Co-CEO delegiert – allein. Im Zweifelsfall entscheiden die Co-CEOs darüber, wem die Entscheidungskompetenz zukommt.

Management Team (MT)

Das MT ist die operative Führungsstufe unterhalb des Executive Committee (EC). Die Mitglieder des MT sind den Co-CEOs oder einem anderen Mitglied des EC unterstellt. Sie werden von den Co-CEOs ernannt und abberufen. Die Mitglieder des MT treffen sich in der Regel jede zweite Woche, um alle operativen Angelegenheiten zu besprechen und untereinander abzustimmen. Diese Sitzungen werden protokolliert, und eine Kopie dieses Protokolls geht jeweils an den Verwaltungsratspräsidenten.

Mitwirkungsrechte der Aktionärinnen und Aktionäre

Den Aktionärinnen und Aktionären steht als Kapitalgebende die letzte Entscheidung in der Gesellschaft zu. Ihre Kompetenzen sind durch das Gesetz (primär das Schweizerische Obligationenrecht) und die Statuten festgelegt. Erwähnenswert ist insbesondere, dass Hapimag jeder/jedem einzelnen Aktionärin und Aktionär das Recht einräumt, im Rahmen der Traktanden (Tagesordnungspunkte) Anträge an die Generalversammlung zu stellen, soweit diese in den Zuständigkeitsbereich der Generalversammlung fallen (Ziff. 8 der Corporate-Governance-Richtlinien der Hapimag AG).

An der 59. Generalversammlung vom 27. April 2023 waren insgesamt 86 994 Stimmen vertreten. Die Versammlung genehmigte die Jahres- und Konzernrechnung 2022 sowie die Berichte der Revisionsstelle. Die Mitglieder des Verwaltungsrates wurden entlastet. Die Versammlung bestätigte die Wiederwahl der bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrates, die Wahl der Revisionsstelle, die Wiederwahlen in den Geschäftsprüfungsbeirat und die Statutenänderungen.

Geschäftsprüfungsbeirat (GPB)

Der GPB ist ein unabhängiges Kontrollorgan und überprüft im Auftrag der Generalversammlung die Einhaltung des Regulativs durch die Unternehmensleitung (VR und EC) und deren Tätigkeiten, soweit die Überprüfung nicht im Prüfumfang der Revisionsstelle liegt. Das Gremium besteht aus drei Mitgliedern des Hapimag Aktionariats, die von der Generalversammlung auf Vorschlag des GPB für eine Amtsdauer von jeweils zwei Jahren gewählt werden. Der GPB ist seit 2019 tätig.

Revisionsorgan

Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer der Revisionsstelle beträgt ein Jahr; sie ist ununterbrochen sechs Mal wiederwählbar (Art. 25 der Statuten). Die BDO AG mit Sitz in Zürich ist seit 2019 Revisionsorgan und zugleich Konzernprüferin der Hapimag AG. Der leitende Revisor für das Geschäftsjahr 2023 ist Bruno Purtschert.

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 Aktionärinnen und Aktionären, Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden. Neben den regelmässigen Newslettern fördern die Mitglieder des EC auch den direkten Kontakt mit Aktionärinnen und Aktionären, indem sie regelmässig Resorts besuchen und vor Ort Treffen durchführen. Ziel ist es, transparent und zeitnah über das Unternehmen und die Geschäftsentwicklung zu informieren.

Strategie

Wir glauben, dass Urlaub Menschen glücklich macht. Und eine Welt mit mehr glücklichen Menschen ist eine bessere Welt. Deshalb lautet unsere **Vision:** More Happy People For a Better World. Daraus ergibt sich eine klare **Mission:** Wir schaffen ein echtes Urlaubserlebnis, das die Erwartungen unserer Gäste übertrifft und sie glücklich macht.

Unsere Unternehmensstrategie ist darauf ausgelegt, einen Mehrwert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen. Für sie haben wir unsere Ferienwelt in den letzten Jahren immer einfacher und flexibler gestaltet. Nun richten wir den Fokus auf Wachstum durch Neukundinnen und Neukunden. Unsere drei strategischen Ziele ebnen uns den Weg dafür.



Menschen im Urlaub glücklich zu machen,
ist unsere grösste Passion.



Mit Hapimag auf kulinarische Reisen gehen.



**Neukunden für
unsere Ferienwelt
gewinnen**

Gesund und nachhaltig wachsen

Wachstum steht in den nächsten Jahren bei uns im Fokus. Um langfristig und nachhaltig zu wachsen, haben wir 2023 einen 5-Jahres-Plan erarbeitet, der konkret aufzeigt, wie wir neue Aktionärinnen und Aktionäre gewinnen können. Unsere Definition für Wachstum sind neu gewonnene Aktionärinnen und Aktionäre sowie aktiv genutzte Aktien.

Eine von uns in Auftrag gegebene Studie hat verdeutlicht, dass die Marke Hapimag in unseren Märkten noch zu wenig bekannt ist. Um unsere Bekanntheit zu steigern und das Interesse potenzieller Kundinnen und Kunden zu wecken, haben wir im Berichtsjahr mehrere Kampagnen lanciert. Diese Marketingaktivitäten sind auf gute Resonanz gestossen und tragen erste Früchte. Die Wachstumszahlen bei der Neukundengewinnung ermutigen uns und zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Wir konnten im letzten Jahr 3135 neue Aktionärinnen und Aktionäre (+18 % vs. Vorjahr) begrüßen.

Aktien und Punkte einfacher kaufen und verkaufen

Unser Marktplatz für Aktien präsentiert sich Käufern und Verkäufern heute intuitiver und verfügt über eine bessere Übersicht bei der Kontaktaufnahme. Wir haben den Direktverkauf von Aktien auf der Website integriert – für mehr Flexibilität und eine höhere Preistransparenz. Sowohl der Marktplatz für Aktien als auch die Punkte-Plattform entwickeln sich erfreulich. Auf dem Marktplatz haben gegenüber dem Vorjahr rund 50 % mehr Aktien den Besitzer gewechselt. Die gehandelten Punkte lagen rund 40 % über Vorjahr.

Potenzielle Neukunden können Hapimag ausprobieren

Mitte 2022 haben wir das neue Angebot, Hapimag auszuprobieren und kennenzulernen, lanciert. Seither können Interessierte über www.hapimag.com/ausprobieren eine Buchung tätigen. Im Berichtsjahr lagen die Zahlen bei erfreulichen 1760 Buchungen.



**Seit 23 Jahren reist Dilek Ergün
an unsere Destinationen.**



Dilek Ergün
Hapimag Aktionärin



**Das Urlaubserlebnis
verbessern und
weiterentwickeln**

Bessere Planungssicherheit dank neuen Buchungsmöglichkeiten

Eine Ferienwohnung zu buchen, geht jetzt noch einfacher. Die Buchungseröffnung erfolgt nicht mehr im bisherigen Rhythmus einmal pro Jahr, sondern neu fortlaufend. Jeweils am ersten Tag des Monats wird ein weiterer Monat für Buchungen freigegeben. Dadurch sind Buchungen für einen Zeitraum von jeweils 15 Monaten möglich. Das führt zu einer höheren Planungssicherheit für unsere Aktionärinnen und Aktionäre. Zudem verteilen sich die Buchungsanfragen besser. Die Buchungsinformation ist neu ausschliesslich digital verfügbar und aktualisiert sich jeweils Anfang eines neuen Monats.



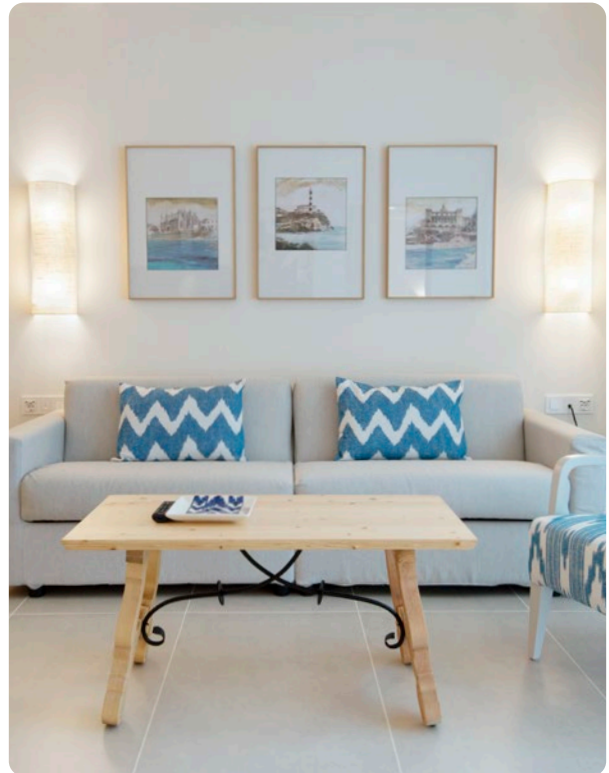
Stets aktuelle Buchungsinformation
www.hapimag.com/buchungsinformation

Investitionen und Renovierungen

Unsere Renovierungen und Instandsetzungen gehen weiter voran. Im Berichtsjahr haben wir mit rund EUR 29 Mio. einen überdurchschnittlich hohen Betrag in die Renovierung unserer Immobilien investiert. 2023 haben wir die Resorts Paris, Winterberg und Paguera nach erfolgter Renovierung wiedereröffnet. Fortgeführt wird die Renovierung in San Agustín. In Planung sind Renovierungen in Albufeira, Berlin Zoo, Wien, Westerland Aalborg und Antibes.



Mehr zu unseren Renovierungen ab Seite 28.



Renovierte Wohnung in
Paguera | Spanien

Website weiterentwickelt

Um den Check-in vor Ort zu vereinfachen, bieten wir unseren Gästen neu einen vereinfachten Meldeschein an. Sie können diesen bereits bei der Buchung bequem online ausfüllen und die Mitreisenden, die Ankunftszeit und allfällige Wünsche wie einen Parkplatz angeben. Für unsere Mitarbeitenden vor Ort entfällt das zeitintensive Abtippen der Meldescheine. Sie können ihre Zeit stattdessen für die optimale Beratung unserer Gäste einsetzen.

Nachhaltigkeit und Innovation im Unternehmen integrieren

Ökologische Verantwortung

Mit unserem Klimaplan wollen wir bis spätestens 2050 Netto-Null bei unseren Emissionen erzielen. 2023 haben wir begonnen, den CO₂-Fussabdruck unseres Resort-Portfolios zu messen. Damit wir unser Ziel erreichen können, müssen wir unsere Energieeffizienz steigern. Wir wollen auch unsere Versorgungssicherheit erhöhen und möglichst energieautark unterwegs sein. Das heisst: Energie möglichst selbst erzeugen und weniger abhängig von externen Anbietern sein.

Nachhaltige Lieferketten

Wir wollen möglichst nachhaltige Lieferketten aufbauen und setzen dazu bewusst auf regionale Lieferanten und fair produzierte Produkte. Dank bewusst ausgewählten Partnerschaften finden unsere Gäste immer mehr nachhaltige und lokale Produkte in unserem Sortiment. Zudem fördern wir verstärkt den Anteil erneuerbarer Energien bei Strom, den wir einkaufen.



Olivenernte in Bodrum | Türkei



Gastón und Leidy zaubern in der Küche.
Paguera | Spanien

Community Engagement

Unser lokales Engagement in unseren Destinationen ist für uns zentral. Wir sind stark mit unseren Regionen verwurzelt – dank unserer 60-jährigen Geschichte meist seit Jahrzehnten. Nicht zuletzt deshalb ist es uns wichtig, wann immer möglich mit lokalen Lieferanten zusammenzuarbeiten und vor Ort einen direkten Beitrag im Sinne der Nachhaltigkeit zu leisten.

Verantwortungsvoller Arbeitgeber

Nachhaltige Arbeitsbedingungen für unsere rund 2000 Mitarbeitenden zu fördern, ist uns ein grosses Anliegen. Weiter investieren wir in Wohnkomfort für unsere Mitarbeitenden, indem wir ihnen hochwertige Personalwohnungen anbieten.



Mehr zu Nachhaltigkeit bei Hapimag
ab Seite 31.

2023 in Zahlen



443 024
Gäste in den Resorts
(Vorjahr: 410 663)



2,6 Mio.
Übernachtungen
(Vorjahr: 2,5 Mio.)



4,61 (von 5)
Gästefriedenheit
(Vorjahr: 4,59)



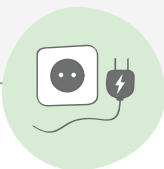
73,2 %
Belegung während
der Öffnungszeiten
(Vorjahr: 71,6 %)



3135
Neue Aktionärinnen
und Aktionäre
(Vorjahr: 2654)



9274
Übertragene Aktien
(Vorjahr: 7358)



-5,1 %
Reduktion des Strom-
verbrauchs pro Logiernacht
(Wert neu erhoben)



2 806 077
Übertragene Punkte
(Vorjahr: 2 003 614)

Geschäftsverlauf

Resorts

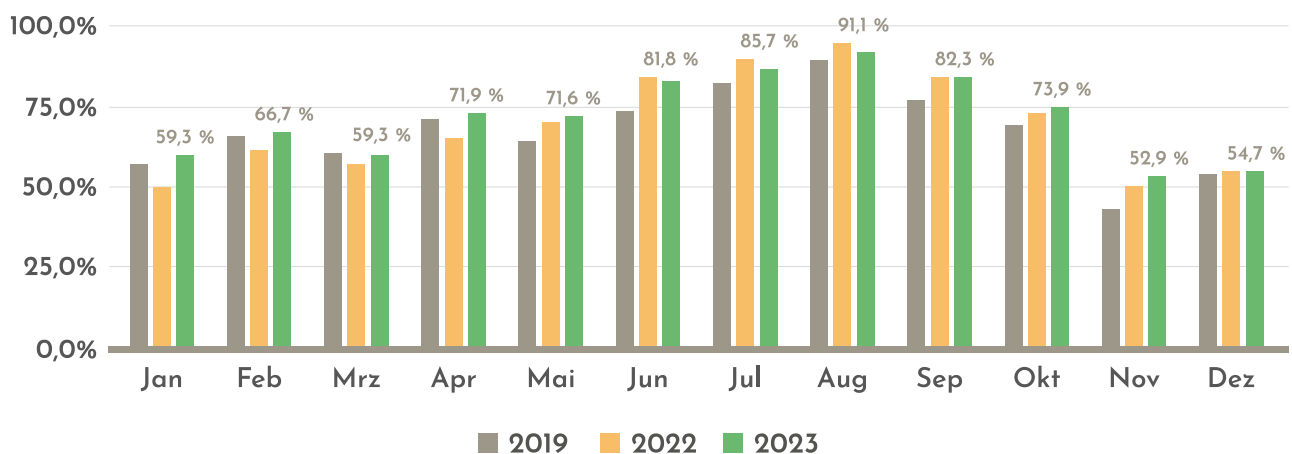
- Höchste Belegungsrate während der Öffnungszeiten seit 10 Jahren
- Gästezufriedenheit auf Rekordniveau
- Umsatzanstieg in den Resorts um 9 % auf rund EUR 110 Mio.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Anzahl Übernachtungen um rund 5 % gesteigert werden. Wir durften erstmals über 440 000 Gäste begrüßen. Dies hat sich positiv auf den Umsatz in den Resorts ausgewirkt, der sich auf EUR 109,5 Mio. beläuft. Das entspricht einer Steigerung um 9,4 % gegenüber Vorjahr.

Obwohl die Wiedereröffnung der Resorts Paris und Paguera später als geplant erfolgte, verzeichneten wir 2023 eine sehr gute Belegung während der Öffnungszeiten. Mit 73,2 % (Vorjahr: 71,6 %) handelt es sich um die höchste Belegungsrate von Hapimag seit 2013. Eine deutliche Verbesserung der Belegung zeigte sich in den Städten und bei Flugdestinationen. Einen leichten Rückgang verzeichneten wir hingegen bei den Destinationen, die mit dem Auto erreicht werden können. Diese hatten während der Pandemie stark zu Lasten der Städte und Flugdestinationen profitiert.

Insgesamt kehrten die Resorts nach der Corona-Pandemie wieder zurück zu ihrem normalen Betrieb. Wir konnten alle Zusatzleistungen und Erlebnisreisen wieder ohne Einschränkungen anbieten. Der Fachkräftemangel in der Hotellerie und Gastronomie wirkt sich weiterhin auf unseren Betrieb und unsere Kosten aus. Mehr dazu auf Seite 34.

Entwicklung Belegung während der Öffnungszeiten (in %)



Die Belegung während der Öffnungszeiten konnte gegenüber dem Vorjahr von 71,6 % auf 73,2 % gesteigert werden.

Belegung nach Resort-Kategorien (während der Öffnungszeiten)

Alps

Die Resorts blieben mit 72,9 % gesamthaft leicht unter der Rekordmarke von 74,9 % aus dem Vorjahr zurück. Die höchste Belegung verzeichneten Zell am See mit 88,7 % (Vorjahr: 86,6 %) und Interlaken mit 79,0 % (Vorjahr: 81,1 %). Generell ist die Belegung immer noch besser als vor der Pandemie, insbesondere im Sommer.

Nature & Relaxation: Country

Die Belegung lag mit 71,8 % insgesamt leicht tiefer als im Vorjahr (74,5 %). Die höchste Belegung wiesen Cannero mit 89,4 % (Vorjahr: 89,8 %), Ascona mit 83,7 % (Vorjahr: 83,8 %) und Tonda mit 83,2 % (Vorjahr: 84,6 %) auf. Trotz des Erdbebens vom September 2023 in Marokko steigerte Marrakesch die Belegung auf 44,9 % (Vorjahr: 26,6 %).

Nature & Relaxation: Sea

Die Resorts verzeichneten mit 76,3 % (Vorjahr: 72,0 %) eine sehr gute Belegung. Marbella wies mit 93,9 % (Vorjahr: 89,2 %) die höchste Belegung aller Resorts auf. Auch La Madrague verzeichnete mit 89,3 % (Vorjahr: 86,8 %) eine sehr gute Belegung. Mit 55,5 % (Vorjahr: 51,5 %) konnte sich auch das weniger gut belegte Mas Nou verbessern.

Sun & Sea

Die höchste Belegung wiesen Binz mit 84,4 % (Vorjahr: 84,7 %) und Hörnum mit 84,1 % (Vorjahr: 88,5 %) auf. Cefalù konnte die Belegung auf 80,4 % (Vorjahr: 71,9 %) steigern. Mit 47,7 % (Vorjahr: 47,8 %) realisierte unser grösstes Resort Bodrum erneut eine der höchsten Belegungen seit der Eröffnung. Paguera konnte aufgrund von Verzögerungen bei der Renovierung erst später wieder öffnen. Die Teileröffnung fand Ende Oktober statt, was zu einer Belegung von 67,3 % führte.

Cities

Insgesamt lag die Belegung in den Städten mit 80,9 % deutlich über dem Vorjahr (72,0 %). Die höchste Belegung wiesen London mit 93,1 % (Vorjahr: 84,6 %), Paris mit 91,7 % (Vorjahr geschlossen wegen Renovierung) und Berlin Gendarmenmarkt mit 91,2 % (Vorjahr: 85,3 %) auf. Die Städtereisen haben sich wieder vollständig von der Pandemie erholt.

Weitere Kennzahlen ab Seite 40.



Simona ist seit 15 Jahren begeisterte Gastgeberin.



Simona Volínová
Resort Manager
in London



Hohes Qualitätsniveau

Wir haben von unseren Gästen wiederum Bestnoten für die Servicequalität in unseren Resorts erhalten. Die durchschnittliche Zufriedenheit über alle Resorts hinweg beträgt stolze 4,61 von 5 möglichen Punkten (Vorjahr: 4,59). Die Weiterempfehlungsquote liegt bei hohen 67,6 % (Vorjahr: 64,8 %). Ein externer Reputationsindex ermöglicht uns einen Vergleich mit unseren Mitbewerbern. Ausgehend von den Gästebewertungen resultierte für Hapimag ein Reputationsindex von 91,8 % (Vorjahr: 91,2 %) – ein hervorragender Wert.

Unsere Gäste können bereits während ihres Aufenthalts ein Feedback digital mit uns teilen. Dadurch können wir frühzeitig reagieren, falls ein Problem auftritt. Seit 2023 haben auch Restaurantgäste in Interlaken und Marbella die Möglichkeit, ihre Zufriedenheit digital mit uns zu teilen – weitere Restaurants werden folgen.



An Umfragen teilnehmen und Feedback geben?
www.hapimag.com/informieren



Die besten Ausflugsmöglichkeiten auf Mallorca kennt Daniel.

Belegung aus Vermarktung an Dritte

Freie Wohnungen, die nicht von unseren Mitgliedern beansprucht werden, bieten wir Dritten an. Diese zusätzlichen Nächte generieren wichtige Einnahmen und entsprechen unserem nachhaltigen Geschäftsmodell, kalte Betten zu vermeiden. Aufgrund der guten Belegung durch unsere Aktionärinnen und Aktionäre machten die belegten Wohnungsnächte aus der Vermarktung an Dritte im Berichtsjahr mit 7,6 % einen geringeren Anteil aus als im Vorjahr (9,7 %).

Wichtigste Fakten:

- Hapimag Mitglieder geniessen Vorrang. Dritte buchen erst, wenn Wohnraum nicht durch Mitglieder belegt ist.
- Die Vermarktung an Dritte konzentriert sich vor allem auf die Nebensaison (C- und D-Saison) und auf die Resorts Interlaken, Edinburgh, Bowness-on-Windermere, Winterberg, Braunlage, Mas Nou und das Sea Garden Hotel in Bodrum, da diese Resorts tendenziell eine tiefere Belegung aufweisen und gross sind.
- Fast die Hälfte der Wohnungsnächte von Drittmietern werden in unserem Sea Garden Hotel in Bodrum generiert. Es läuft ausserhalb des Hapimag Systems und musste beim Bau des dortigen Resorts aufgrund staatlicher Auflagen erstellt werden. Dieses ist auch nicht vergleichbar, da es sich um ein klassisches Hotel ohne Ferienwohnungen handelt.
- Die Vermarktung an Dritte hilft, Fixkosten zu decken. Insgesamt steuerte die Vermarktung an Dritte einen Umsatz von EUR 11,1 Mio. bei (Vorjahr: EUR 12,1 Mio.). Ohne die Vermarktung an Dritte müssten diese Einnahmen über höhere Jahresbeiträge oder höhere lokale Kostenbeiträge unserer Aktionäre erwirtschaftet werden.
- Wir erhalten von Gästen, die noch nicht Hapimag Mitglied sind, wichtiges Feedback zu unserer Servicequalität. Dieses Feedback hilft uns, die Bedürfnisse und Trends innerhalb der Tourismusbranche besser zu verstehen.
- Wir steigern die Sichtbarkeit unserer Marke, und zwar über die Hapimag Community hinaus. Dies ist gerade für die Neukundengewinnung entscheidend.

Renovierungen

- Paris, Paguera und Winterberg erstrahlen in neuem Glanz
- San Agustín freut sich auf die Wiedereröffnung
- Nachhaltige Investitionen in Photovoltaikanlagen

Unsere Renovierungen und Instandsetzungen gingen weiter voran. Wir folgen unserem Plan, zwischen 2020 und 2026 bei 20 Resorts gezielt in die Ferienwohnungen zu investieren.

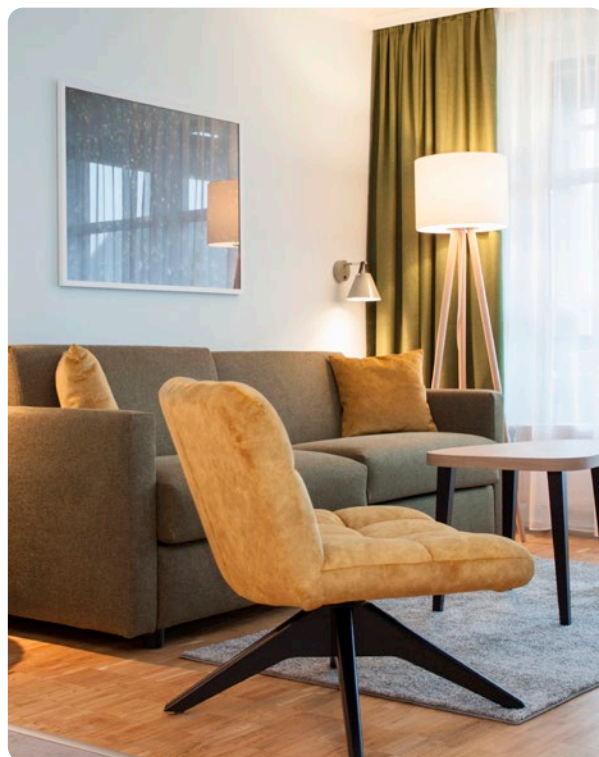
Das Resort **Paris** konnten wir vor Ostern nach umfassenden Renovierungs- und Auffrischungsarbeiten wiedereröffnen. Wir haben den älteren Teil renoviert und den 2011 renovierten Teil ausgiebig aufgefrischt. Das Resort verfügt nun über einen barrierefreien Zugang, Anpassungen beim Brandschutz und eine Klimatisierung in allen Wohnungen.



Renovierte Wohnung in
Paris | Frankreich

In **Winterberg** fand kurz vor dem Sommer die letzte von drei Renovierungsphasen ihren Abschluss – insgesamt haben wir 131 Ferienwohnungen renoviert. Wir haben neue Küchen installiert, Möbel und Textilien ersetzt, die Holzböden und Einbauschränke aufgefrischt und die Badezimmer grösstenteils saniert.

Für drei Häuser konnten wir im vergangenen Sommer einen Kaufvertrag mit einem Erwerber abschliessen. Dieser übernahm die Wohnungen per 1. November 2023. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass das Resort für unseren Mitgliederbestand zu gross ist und wir nur mittels Vermarktung an Dritte eine akzeptable Belegung erreichen können. Mit dem Verkauf von 58 Ferienwohnungen hat das Resort nun – gemessen an der Nachfrage unserer Gäste – eine wirtschaftlich sinnvolle Grösse.



Renovierte Wohnung in
Winterberg | Deutschland

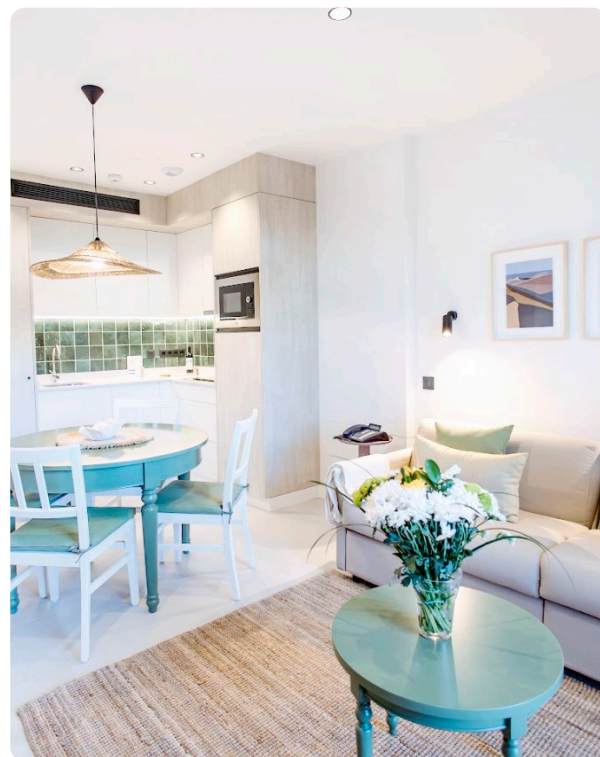
Die Ende 2021 begonnenen Bauarbeiten zur Totalrenovierung aller Ferienwohnungen in **Paguera** sind zum grössten Teil abgeschlossen. Mehr als die Hälfte des Resorts ist seit Februar 2024 wieder offen. Die letzte Phase wird voraussichtlich im Frühjahr wiedereröffnet. Neben der Renovierung der Ferienwohnungen haben wir die öffentlichen Bereiche aufgefrischt. Zudem haben wir die Fassaden und technischen Installationen nachhaltig verbessert sowie zwei Häuserblocks mittels neuer Aufzüge besser erschlossen.

Auch die Zugänglichkeit der öffentlichen Bereiche wurde durch Treppen und Rampen im Bereich des Hauptrestaurants und des Innenschwimmbads verbessert. Mit diesen Massnahmen wurde der Zugang für Personen mit Mobilitätseinschränkungen erheblich verbessert.

Die im Sommer begonnene Renovierung in **San Agustín** können wir voraussichtlich im Frühling 2024 abschliessen. Damit sich unsere Gäste rundum wohl fühlen, werden alle Wohnungen komplett renoviert. Neben neuen Küchen, Badezimmern, Möbeln und Textilien wird neu auch eine Klimaanlage den Komfort verbessern. 2023 konnten wir die Planungsarbeiten für **Albufeira** und **Berlin Zoo** abschliessen. Mit der Renovierung beginnen wir Anfang 2024. In **Wien** werden wir nach Abschluss der Planung noch vor Sommer 2024 mit der Renovierung starten. Für die Renovierungen in **Westerland Aalborg** und **Antibes** sind wir mitten in den Planungsarbeiten. Der Startschuss für beide Renovierungen soll noch vor Ende 2024 erfolgen.

Auch 2023 haben wir nachhaltige Investitionen im Umfang von EUR 2,0 Mio. vorangetrieben, beispielsweise in Elektroladestationen, LED-Beleuchtung, Photovoltaikanlagen oder Wärmepumpen. So können unsere Gäste ihr Elektroauto mittlerweile in 26 Resorts laden. Weitere Standorte und Erweiterungen werden 2024 folgen.

In Interlaken und in Bodrum haben wir Photovoltaikanlagen erstellt und in Betrieb genommen. Die beiden Anlagen versorgen die Resorts mit Strom und können bis zu 25 % des Stromverbrauchs vor Ort decken. Weitere Photovoltaikanlagen werden im Verlauf von 2024 in Ascona, Pentolina und Binz realisiert.



Renovierte Wohnung in
San Agustín | Spanien

Aktionärinnen, Aktionäre und Mitglieder

- 60-Jahr-Jubiläum mit vielen unvergesslichen Erlebnissen
- Erste GV seit Pandemie mit Anwesenheit unserer Aktionärinnen und Aktionäre
- Förderung des Dialogs mit unseren Gästen

60-Jahr-Jubiläum

2023 haben wir das Jubiläum von Hapimag gefeiert. Mit Aktivitäten in den Resorts ist es uns gelungen, magische Momente für unsere Gäste zu kreieren. Unvergessen bleiben die Partys für Gross und Klein in zahlreichen Resorts am 24. September – dem offiziellen Gründungstag von Hapimag. Als Jubiläumsgeschenk haben wir Aktionärinnen und Aktionären pro aktive Aktie sechs Wohnpunkte geschenkt. Zusätzlich blieben die Wohnpunkte im Berichtsjahr 60 Tage länger gültig.

Generalversammlung

Erstmals seit der Pandemie durften wir am 27. April 2023 Aktionärinnen und Aktionäre wieder persönlich zur Generalversammlung begrüßen. Insgesamt nahmen rund 21 000 Aktionärinnen und Aktionäre digital und schriftlich ihr Stimmrecht wahr. Sämtliche Verbesserungen der Statuten wurden angenommen. Die wichtigste Neuerung ist, dass die Vollmachtserteilung an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder an eine Drittperson auch elektronisch erfolgen kann. Damit ist die statutarische Basis gelegt, damit ab 2024 alle Aktionärinnen und Aktionäre elektronisch abstimmen können.

Hapimag on Tour

Ein sehr geschätztes Format bleibt «Hapimag on Tour». In den Resorts trifft sich das Executive Committee regelmässig mit Gästen für einen Austausch. Diese Begegnungen tragen zu einem besseren Verständnis für aktuelle Themen bei. Die Aktionärinnen und Aktionäre haben wiederholt geäußert, dass sie die Fortschritte rund um Renovierungen und den Marktplatz für Aktien schätzen. Auch wurde mehrfach ein grosses Dankeschön an die Mitarbeitenden ausgesprochen. Darüber hinaus sind diese Anlässe eine gute Gelegenheit, Verbesserungsvorschläge aufzunehmen.



VRP Philipp Ries im Gespräch mit Hapimag-Mitgründer Dr. Guido M. Renggli

Nachhaltigkeit

- Reduktion des Wasser- und Energieverbrauchs
- Erhöhung des Stromanteils aus erneuerbaren Quellen
- Verbesserung der Unterkünfte für Mitarbeitende

Nachhaltigkeit ist ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie. Unsere vier Nachhaltigkeitssäulen sind wegweisend für alle Entscheide, die wir als Unternehmen fällen.

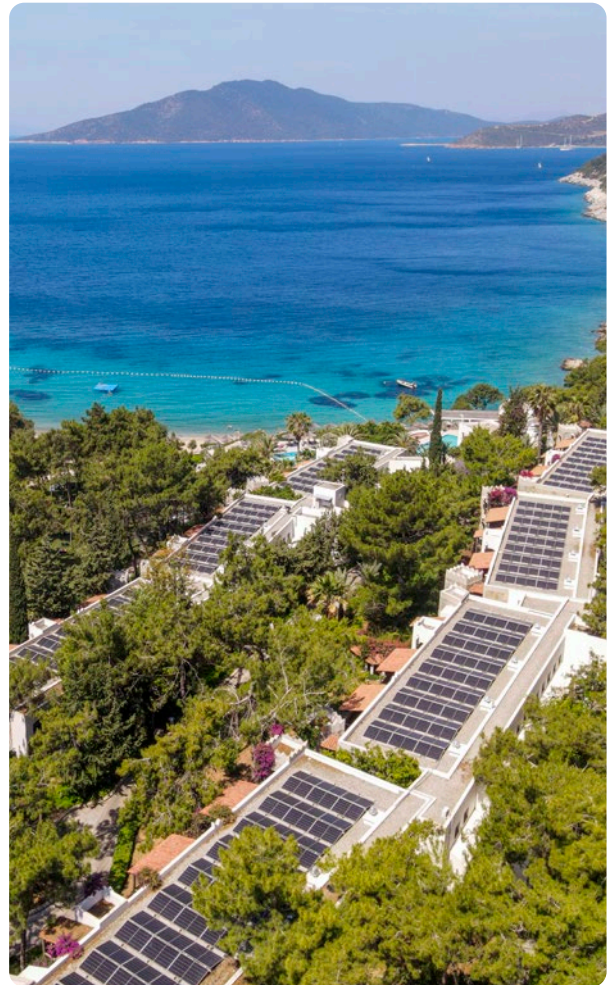
Ökologische Verantwortung

Ziel: Netto-Null-Emissionen erreichen.

Unser Ziel ist es, unseren ökologischen Fussabdruck kontinuierlich zu reduzieren. Wir streben Netto-Null-Emissionen bis 2050 an, indem wir unseren Energieverbrauch senken und auf erneuerbare Energiequellen umstellen. Im Berichtsjahr haben wir begonnen, den **CO₂-Ausstoss** unserer Resorts berechnen zu lassen. Indem wir unsere Emissionsquellen kennen, können wir die Hebel an den richtigen Stellen ansetzen.

Ein wichtiges Thema ist die **Energieeffizienz**. Mittels Investitionen in verschiedene Massnahmen konnten wir den Verbrauch von Wasser und fast allen Energiearten um über 5 % pro Logiernacht gegenüber dem Vorjahr reduzieren. Mit gezielter Information haben wir unsere Gäste für einen sorgsamen Umgang mit Energie und Wasser sensibilisiert.

Ein weiterer Ansatz ist die **Energie-Autonomie**. Wir wollen Energie selbst erzeugen und die Abhängigkeit von Energieanbietern reduzieren. Im Berichtsjahr nahmen wir in Bodrum und Interlaken zwei grosse Photovoltaikanlagen in Betrieb. Die Anlagen können bis zu 25 % des Stromverbrauchs vor Ort decken. Weitere Photovoltaikanlagen werden im Verlauf von 2024 in Ascona, Pentolina und Binz realisiert. Zudem konnten wir die Anzahl der Ladestationen für Elektroautos auf 26 Standorte erhöhen.

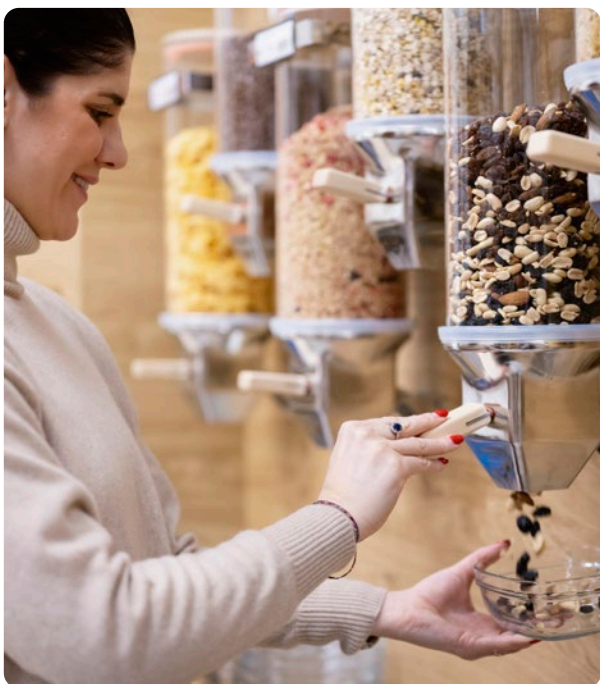


Neue Photovoltaikanlage in Bodrum | Türkei

Nachhaltige Lieferketten

Ziel: Nachhaltige Lieferketten aufbauen.

Wir setzen bewusst auf **regionale Lieferanten und fair produzierte Produkte**. Dank regionalen Lieferanten bieten wir den Gästen in unseren Restaurants und Shops ein lokales Sortiment an. Darüber hinaus können unsere Gäste von innovativen Produkten unserer Partner profitieren. Dazu zählen zum Beispiel nachhaltige KaffEEKapseln aus Holz, intelligente Küchenwaagen zur Vermeidung von Lebensmittelabfällen in einigen unserer Restaurants oder ökologische Waschstreifen, die von unseren Gästen für das Waschen während des Urlaubs eingesetzt werden können.



Unverpackte Lebensmittel im eigenen Shop
in Bad Gastein | Österreich

Die Reduktion von Verpackungsmaterial und die Vermeidung von Lebensmittelabfall genießen weiterhin Priorität. In diesem Zuge werden in verschiedenen Honesty Shops die Konzepte angepasst, damit Gäste unsere Produkte in den gewünschten Mengen in hygienischen Mehrwegverpackungen beziehen können. In den Shops in Bad Gastein und Zell am See bieten wir neu bereits unverpackte Lebensmittel in Abfüllstationen an.

Community Engagement

Ziel: Beitrag für lokale Gemeinschaft leisten.

Unsere Resorts und ihre Mitarbeitenden sind vielerorts mit der Region verwurzelt. Deshalb ist es uns ein Anliegen, mit lokalen Lieferanten zusammenzuarbeiten. Um die Kultur unserer Regionen zu fördern, initiieren wir eine Reihe von Projekten. So laden wir beispielsweise lokale Produzenten in unsere Resorts ein, organisieren Clean-up-Days, feiern lokale Feiertage und organisieren Veranstaltungen, um kulturelle Aspekte wie die Olivenernte in Bodrum mit unseren Gästen zu teilen. Gerade in grösseren Destinationen ist Hapimag ein wichtiger Arbeitgeber. Wir leisten so einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Region.



Hapimag gibt Wildbienen ein Zuhause.

Verantwortungsvoller Arbeitgeber

Ziel: Nachhaltige Arbeitsbedingungen fördern.

Unsere rund 2000 Mitarbeitenden sind es, die mit ihrem täglichen Engagement unvergessliche Urlaubserlebnisse für unsere Gäste schaffen. Es ist uns deshalb wichtig, dass sich unsere Mitarbeitenden in den Resorts ebenfalls gut aufgehoben fühlen und sich nach der Arbeit erholen können. Aus diesem Grund haben wir im Berichtsjahr rund EUR 2 Mio. in die Renovierung unserer **Unterkünfte für die Mitarbeitenden** in Albufeira, Bodrum, Damnoni, München, Paris und Pentolina investiert.



Daniel serviert die besten Drinks auf der Sonnenterrasse.



Daniel Toscano
Kellner in Paguera



Unsere neue Personalstrategie fokussiert auf die **Unternehmenskultur und die persönliche Entwicklung unserer Mitarbeitenden**. Mit unserem Talent- und Nachfolgeprogramm fördern wir einerseits die Entwicklung unserer Mitarbeitenden. Andererseits ist es unser Ziel, ihre Zufriedenheit hoch zu halten und ihre Resilienz zu stärken.

Um Nachhaltigkeit noch mehr Nachdruck zu verleihen, haben wir in jedem Resort einen **Nachhaltigkeits-Helden** ernannt. Zusammen mit dem Resort Manager sorgt diese Person vor Ort für die Umsetzung diverser Initiativen.



Alejandro und Esperanza sorgen für guten Schlafkomfort. Paguera | Spanien

Unternehmen

- Fachkräftemangel und hohe Inflation bleiben eine Herausforderung
- Sensibilisierung und Schutz im Bereich der Cybersicherheit
- Gemeinsam auf den Wachstumspfad

Fachkräftemangel und hohe Inflation als Herausforderung

Im letzten Jahr war es erneut eine Herausforderung, ausreichend qualifiziertes Personal für unsere Resorts zu finden. Die Suche nach Mitarbeitenden gestaltet sich deutlich anspruchsvoller als noch vor der Pandemie. Um dem entgegenzutreten, haben wir eine neue Personalstrategie entwickelt, mit der wir uns auf die Weiterbildung und die persönliche Entwicklung unserer Mitarbeitenden fokussieren.

Auch 2023 sahen wir uns mit einer erhöhten Inflation konfrontiert. Dahinter liegen verschiedene Ursachen: Fachkräftemangel, geopolitische Spannungen oder Erschwernisse in den globalen Wertschöpfungsketten. Die höheren Kosten (= Inflation) tangieren den laufenden Betrieb und unsere geplanten Investitionen, zum Beispiel unsere Renovierungen. Die Teuerung in den OECD-Ländern stieg erneut im zweistelligen Bereich. Dies führte zu hohen Kostensteigerungen, insbesondere bei den Waren- und Serviceaufwendungen, Personal- oder Energiekosten.

Sensibilisierung und Schutz für den Fall von Cyberbedrohungen

Cyberkriminalität ist weiterhin auf dem Vormarsch, und Cyberbetrüger werden immer geschickter. Es ist schnell geschehen, dass man in die Falle tappt. Deshalb schützt sich Hapimag aktiv gegen potenzielle Cyberbedrohungen. 2023 haben wir erneut mehr in eine sichere IT-Infrastruktur investiert. Zusätzlich sensibilisieren und schulen wir unsere Mitarbeitenden regelmässig, fördern Weiterbildungen und investieren in personelle Ressourcen im Bereich der Cybersicherheit.

Gemeinsam auf den Wachstumspfad

In den nächsten Jahren richten wir unseren Fokus auf Wachstum, indem wir Neukundinnen und Neukunden für unsere Ferienwelt gewinnen. Gemeinsam als Team werden wir dieses Ziel mit grossem Engagement verfolgen. 2023 haben wir deshalb verschiedene interne Initiativen lanciert. Die Idee dahinter: Alle Mitarbeitenden leisten einen persönlichen Beitrag für Wachstum. Denn wachsen können wir nur gemeinsam. Dazu gehört, mutig zu sein und Neues auszuprobieren. Nur so lernen wir dazu und können unser einzigartiges Urlaubserlebnis noch attraktiver machen.



Menschen im Urlaub glücklich zu machen, ist unsere grösste Passion.

Finanzen

- Erneut erfreuliches finanzielles Ergebnis
- Überdurchschnittliche Investitionen in den Resorts
- Sehr gutes Jahr für die Resorts

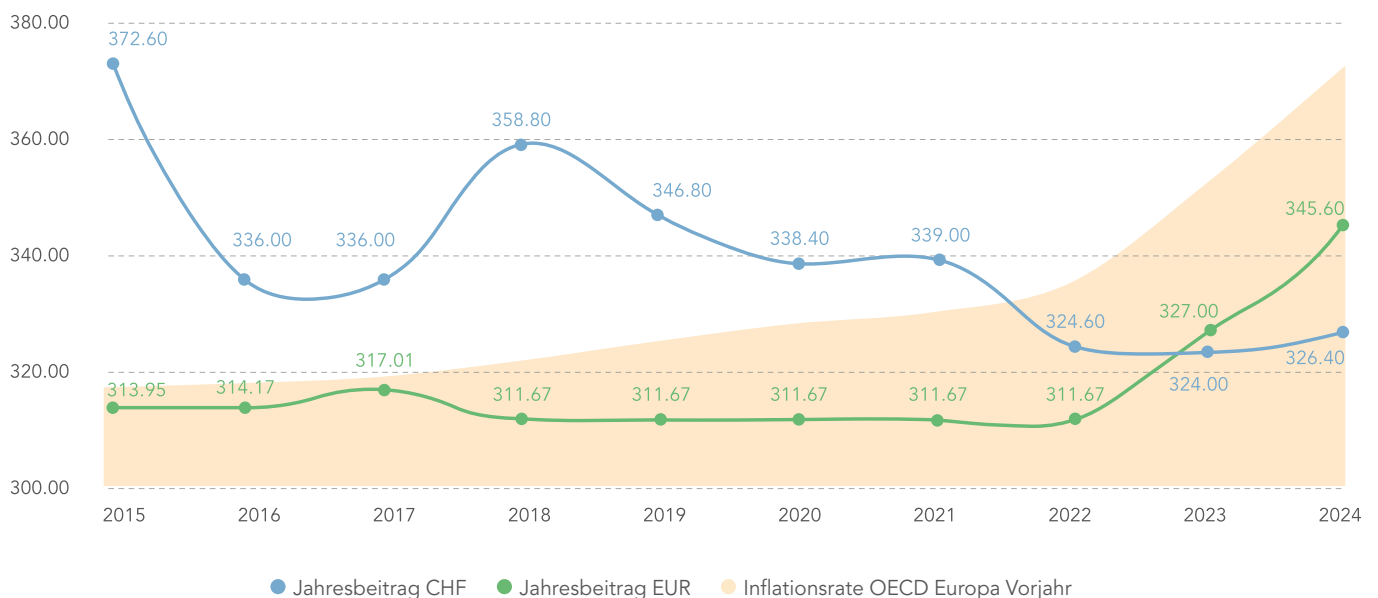
Nachdem die Pandemie im Vorjahr bei den Städte- und Ski-resorts noch leicht spürbar war, erlebte Hapimag 2023 mit 73,2 % die höchste Belegung während der Öffnungszeiten seit 2013. Dadurch konnten wir im Berichtsjahr wiederum ein erfreuliches finanzielles Ergebnis erzielen. Die solide finanzielle Grundlage ermöglicht uns, weiterhin überdurchschnittlich in die Renovierung unserer Resorts zu investieren, um für unsere Gäste das Urlaubserlebnis zu verbessern. Das enorme Engagement des Teams und unser konsequentes Kostenmanagement haben ebenfalls zum positiven Ergebnis beigetragen.

Umsatz in den Resorts auf Rekordniveau

Die gute Belegung führte dazu, dass Hapimag den Umsatz in den Resorts um 9,4 % auf EUR 109,5 Mio. steigern konnte. Dadurch stieg auch der Betriebsertrag gegenüber dem Vorjahr um 10,1 % auf EUR 199,2 Mio.

Anpassung Jahresbeitrag

Auch Hapimag muss einen starken Anstieg der Inflation (Teuerung) hinnehmen. Diese Effekte werden voraussichtlich auch 2024 anhalten. Die erhöhte Inflation führt sowohl im laufenden Betrieb als auch bei unseren geplanten Investitionen zu steigenden Kosten. Der Jahresbeitrag für 2024 wurde entsprechend bei EUR 345,60 (Vorjahr: EUR 327,–) festgelegt, in CHF 326.40 (Vorjahr: CHF 324.–). Eine Erhöhung war notwendig, damit wir das Hapimag Konzept für unsere Aktionärinnen und Aktionäre nachhaltig und langfristig weiterentwickeln können. Wir nehmen Erhöhungen nur dann vor, wenn sie wirklich notwendig und sorgfältig geprüft sind.



Entwicklung Jahresbeitrag

Die konsolidierte Jahresrechnung von Hapimag weist im Berichtsjahr einen Nettogewinn von EUR 7,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) auf. Die Steigerung resultiert aufgrund der besseren Belegung sowie aufgrund eines ausserordentlichen Buchgewinns von EUR 1,9 Mio. aus dem Teilverkauf von drei Häusern in Winterberg. Hapimag erzielte mit EUR 199,2 Mio. einen um 10,1 % höheren Betriebsertrag als im Vorjahr (EUR 180,9 Mio.). Das ist der höchste je erzielte Betriebsertrag in der Geschichte von Hapimag. Der betriebliche Aufwand, ohne Waren- und Serviceaufwand und Abschreibungen, erhöhte sich um 7,2 % auf EUR 135,1 Mio. (Vorjahr: EUR 126,0 Mio.). Diese Erhöhung ist vor allem auf die höhere Belegung und die allgemein stark gestiegene Inflation zurückzuführen.

Sehr gutes Jahr für die Resorts

Der Umsatz in den Resorts stieg im Vergleich zum Vorjahr um 9,4 % auf EUR 109,5 Mio. (Vorjahr: EUR 100,1 Mio.). Die Belegung ist mit 73,2 % (Vorjahr: 71,6 %) ebenfalls ausserordentlich hoch und entspricht dem höchsten Wert seit 2013. Vor allem die Städteresorts konnten ihre Belegung mit 80,9 % (Vorjahr: 72,0 %) nochmals deutlich steigern. Noch nie in der Geschichte konnte Hapimag so viele Gäste in ihren Resorts willkommen heissen: Im Berichtsjahr durften wir 443 024 Gäste begrüßen (Vorjahr: 410 663), was einer Zunahme von rund 8 % entspricht. Die Anzahl der Übernachtungen erhöhte sich um +4,6 % auf 2 643 640 (Vorjahr: 2 527 946). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer reduzierte sich von 6,16 Tagen auf 5,97 Tage. Der Trend zu kürzeren, aber häufigeren Aufenthalten hält an.

Die Anzahl der Aktionärinnen und Aktionäre reduzierte sich leicht um 641 auf 103 686. Die Anzahl mitsamt den Mitgliedern reduzierte sich von 116 856 auf 114 542. Der Rückgang der Mitgliederzahl erklärt sich durch das Ablaufen von befristeten Punkteprodukten sowie Aktienrückkäufe, die wir nach wie vor tätigen. Im Berichtsjahr konnten wir 3135 Neuaktionäre für unsere Community gewinnen (+ 18 % vs. Vorjahr). Dies ist schon das dritte Jahr in Folge, dass wir bei den Neukunden zweistellig wachsen. Dies bestätigt uns, dass wir strategisch und operativ auf dem richtigen Weg sind.

Überdurchschnittliche Investitionen

2023 wurden erneut überdurchschnittlich hohe Investitionen in der Höhe von EUR 29,1 Mio. getätigt (Vorjahr: EUR 33,0 Mio.). Darin sind insbesondere Ausgaben für die Renovierungen der Resorts Paguera (EUR 12,0 Mio.), Bodrum (EUR 3,7 Mio.), San Agustín (EUR 2,2 Mio.) und Winterberg (EUR 2,0 Mio.) enthalten. Zudem wendeten wir für Unterhalts- und Reparaturarbeiten in den Resorts EUR 11,6 Mio. auf (Vorjahr: EUR 9,1 Mio.).

Der Free Cashflow lag aufgrund des sehr hohen Investitionsvolumens bei EUR –0,7 Mio. (Vorjahr: EUR –2,8 Mio.). Dadurch betrug die Nettobankverschuldung Ende Geschäftsjahr 2023 EUR –1,5 Mio. (Vorjahr: EUR +1,3 Mio.). Die Bilanz präsentierte sich weiterhin ausserordentlich solide. Die Eigenkapitalquote von 52 % (Vorjahr: 51 %) und der Anteil an betriebswirtschaftlichen Eigenmitteln von 78 % (Vorjahr: 77 %) sorgten weiterhin für eine solide finanzielle Lage von Hapimag. Der Anlagendeckungsgrad lag bei 85 % (Vorjahr: 84 %).

Rechnungslegung

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

Im Konzernabschluss von Hapimag werden die Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen sämtlicher Hapimag Gesellschaften miteinander und konzerninterne Beziehungen eliminiert. Daher vermittelt nur die Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hapimag Gruppe. 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 38 bis 70 und die des Einzelabschlusses auf den Seiten 72 bis 81 dargestellt. Die Grundsätze der Rechnungslegung für die Konzernrechnung sind auf den Seiten 46 bis 51 und für den Einzelabschluss auf den Seiten 75 bis 76 abgebildet.



Kennzahlen Hapimag Gruppe

Allgemeine Informationen	2019	2020	2021	2022	2023
Aktionäre und Mitglieder	123 293	121 742	119 054	116 856	114 542
Aktionäre	105 716	105 606	104 996	104 327	103 686
Einheiten im Umlauf (Aktien und sonstige Wohnrechtsprodukte):					
Stammblatteintragungen per 31.12.	264 304	260 645	255 001	248 465	243 621
Anzahl Aktien im Umlauf per 31.12.	226 850	227 437	226 866	225 826	225 158
Durchschnittlicher Personalbestand auf Vollzeitbasis	1 428	891	1 002	1 236	1 359
Nettobankguthaben /-verschuldung (-), in Mio. EUR	- 37,6	- 32,0	5,2	1,3	-1,5
Substanzwert ¹ pro Aktie im Umlauf, in EUR	2 063	2 016	2 057	*2 150	2 193

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

Punkteinformationen (Anzahl Punkte in 1000)

Generierte Punkte	13 600	13 164	12 877	14 005	12 870
Abgewohnte Punkte	15 405	7 611	10 369	14 594	15 202
Punkteangebot	19 534	12 005	15 511	17 473	18 548
Aktien Verfallpunkte	2 176	1 994	2 234	2 218	1 486
Über-/Unterdeckung Punkteangebot vs. generierte Punkte in %	144%	91%	120%	125%	144%
Über-/Unterdeckung Punkteangebot vs. abgewohnte Punkte in %	127%	158%	150%	120%	122%

Resorts

Anzahl Resorts per 31.12.	58	57	56	56	56
Anzahl Wohneinheiten per 31.12.	5 446	5 439	5 279	5 268	5 218
Gesamtbelegung über die Öffnungszeit in %	68,8%	53,1%	58,8%	71,6%	73,2%
Belegung Resorts Sun & Sea	66,4%	43,9%	55,8%	68,6%	70,1%
Belegung Resorts Nature & Relaxation	69,9%	58,7%	58,4%	73,4%	73,6%
Belegung Resorts Alps	66,6%	77,8%	72,0%	74,9%	72,9%
Belegung Resorts Cities	77,2%	50,0%	57,9%	72,0%	80,9%
Anzahl Gäste	418 527	207 975	280 275	410 663	443 024
Anzahl Übernachtungen	2 746 295	1 360 290	1 808 192	2 527 946	2 643 640
Umsatz Resorts in EUR 1000	95 575	47 776	67 330	97 855	109 499
davon Vermarktung an Dritte in EUR 1000	9 742	5 142	8 678	11 293	11 087

Member Services

Anzahl Übertragungen Aktien	5 320	4 388	5 686	7 358	9 274
Ausgetauschte Punkte in der Punkteplattform	1 242 297	1 125 148	1 440 802	2 003 614	2 806 077
Ausgetauschte Punkte ausserhalb Punkteplattform	958 110	614 273	643 114	658 296	1 216 082

Schlüsselzahlen Erfolgsrechnung (in EUR 1000)

					*
Umsatz	163 606	112 556	130 855	164 964	176 292
Betriebsertrag	178 572	122 881	152 356	180 930	199 173
Betriebskosten ohne Abschreibungen/Amortisationen	137 508	95 697	110 605	146 765	157 652
Ergebnis vor Abschreibungen/Amortisationen, Finanzergebnis und Steuern (EBITDA)	41 064	27 184	41 751	34 165	41 521
Betriebsergebnis (EBIT)	8 554	- 3 181	8 855	3 719	9 942
Konsolidiertes Ergebnis	6 722	- 4 744	4 768	3 123	7 441

*angepasst (siehe Änderungen der Rechnungslegung)

Schlüsselzahlen Bilanz (in EUR 1000)

	2019	2020	2021	2022*	2023
Bilanzsumme	638 683	610 217	606 232	627 802	635 614
Anlagevermögen	604 729	582 742	553 510	575 755	578 361

Eigenkapital und betriebswirtschaftliche Eigenmittel (in EUR 1000)

				*	
Eigenkapital gemäss Bilanz	296 349	291 737	301 417	320 877	327 778
Kaufrechte (vgl. Erläuterung 20)	17 957	17 942	16 531	15 288	15 019
Darlehen von Aktionären	151 939	147 366	147 545	148 185	149 864
Investitionszuschüsse	1 792	1 489	1 253	1 176	1 098
Betriebswirtschaftliche Eigenmittel	468 037	458 534	466 746	485 526	493 759

Hapimag hat in den Geschäftsjahren 2014 bis 2018 von Aktionären ein zehnjähriges 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	77%	79%	84%	84%	85%
--	-----	-----	-----	-----	-----

Eigenfinanzierungsgrad

Betriebswirtschaftliche Eigenmittel / Bilanzsumme	73%	75%	77%	77%	78%
---	-----	-----	-----	-----	-----

Investitionen (in EUR 1000)

Neue Immobilien	1 083	129	280	0	0
Renovierungen Immobilien	16 236	14 390	9 815	31 458	27 420
Betriebs- und Geschäftsausstattungen (inkl. IT Hard- und Software), Fahrzeuge	2 418	995	1 453	1 534	1 634
Total Investitionen	19 737	15 514	11 548	32 992	29 054

Cashflow (in EUR 1000)

Geldfluss aus Betriebstätigkeit	28 610	19 794	34 198	30 123	24 726
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 19 637	- 15 009	2 574	- 32 932	- 25 390
Free Cashflow	8 973	4 785	36 772	- 2 809	- 664
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 10 348	- 4 562	- 27 466	9 432	2 165
Währungsumrechnungsdifferenzen auf flüssigen Mitteln	136	- 137	422	513	217
Zunahme/Abnahme (-) Flüssige Mittel	- 1 239	86	9 728	7 136	1 718

Liquidität (in EUR 1000)

Flüssige Mittel und Geldmarktanlagen	6 669	6 755	28 419	23 619	25 337
Finanzverbindlichkeiten	- 44 264	- 38 709	- 23 209	- 22 340	- 26 873
Nettobankguthaben / -verschuldung (-)	- 37 595	- 31 954	5 210	1 279	- 1 536

*angepasst (siehe Änderungen der Rechnungslegung)

Kennzahlen Hapimag Resorts

	Anzahl Wohnein- heiten ¹	Qualität (Skala 1 – 5) ²		Belegung auf Öffnungszeit (in %) ³		Anzahl Über- nachtungen ⁴		Umsatz Resort (in EUR 1000)	
Alps	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Andeer CH	15	4,82	4,77	81,3	73,2	7 325	6 407	255	251
Bad Gastein AT	153	4,67	4,74	68,1	65,9	89 459	87 392	3 284	3 284
Flims CH	120	4,64	4,71	80,3	74,0	80 867	77 727	3 833	4 089
Interlaken CH	105	4,68	4,68	81,1	79,0	76 170	74 546	5 538	6 557
Saalbach AT	21	4,64	4,73	82,0	78,3	13 102	12 616	508	566
Sonnleitn AT	110	4,54	4,54	62,3	60,7	54 023	56 170	2 218	2 527
St. Michael AT	110	4,73	4,80	72,0	75,1	28 119	75 993	1 404	3 665
Zell am See AT	64	4,75	4,72	86,6	88,7	49 101	50 657	1 750	1 764

Nature & Relaxation, Country

Ascona CH	68	4,72	4,74	83,8	83,7	45 406	43 798	2 539	2 660
Bowness GB	46	4,55	4,29	72,0	72,1	32 993	31 770	837	1 049
Braunlage DE	121	4,49	4,43	75,2	65,7	85 443	72 393	2 999	2 548
Cannero IT	134	4,50	4,54	89,8	89,4	74 874	78 573	2 730	3 028
Château de Chabenet FR	23	4,57	4,72	62,6	54,8	6 768	5 783	641	464
Marrakesch MA	40	4,74	4,64	26,6	44,9	5 595	10 351	418	776
Meran IT	36	4,71	4,72	81,5	82,1	23 767	24 242	751	800
Pentolina IT	139	4,71	4,73	82,7	79,4	72 685	70 270	3 225	3 268
Punkaharju FI	39	4,72	4,76	34,3	35,6	9 861	10 606	237	261
Tonda IT	65	4,58	4,62	84,6	83,2	30 671	30 536	1 552	1 608
Unterkirnach DE	81	4,48	4,52	70,9	67,6	49 697	46 010	1 316	1 307
Winterberg DE	127	4,30	4,47	73,0	67,4	88 307	89 843	2 559	2 725

Nature & Relaxation, Sea

Antibes FR	93	4,51	4,52	75,8	79,3	56 288	57 863	1 599	1 759
La Madrague FR	87	4,57	4,60	86,8	89,3	46 116	47 428	1 365	1 450
Marbella ES	166	4,53	4,62	89,2	93,9	124 285	128 119	4 440	4 893
Mas Nou ES	190	4,31	4,27	51,5	55,5	67 466	71 536	2 366	2 401
Porto Heli GR	87	4,63	4,75	66,7	64,9	34 903	35 954	1 425	1 567
Puerto de la Cruz ES	36	3,98	4,05	47,1	61,8	12 677	16 114	275	374
San Agustín ES	62	4,11	4,37	70,1	73,8	33 293	15 158	1 034	509

	Anzahl Wohneinheiten ¹	Qualität (Skala 1 – 5) ²		Belegung auf Öffnungszeit (in %) ³		Anzahl Übernachtungen ⁴		Umsatz Resort (in EUR 1000)	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Sun & Sea									
Albufeira PT	212	4,44	4,51	78,0	82,4	144 548	151 586	4 579	4 993
Binz DE	184	4,64	4,63	84,7	84,4	124 205	120 817	3 968	3 985
Bodrum TR	637	4,53	4,50	47,8	47,7	211 106	218 524	12 763	12 443
Cavallino IT	125	4,68	4,75	78,3	80,1	88 658	85 827	3 408	3 503
Cefalù IT	136	4,36	4,40	71,9	80,4	54 370	57 739	2 372	2 607
Damnion GR	199	4,69	4,76	72,6	75,9	99 746	102 465	3 664	4 078
Hörnum DE	120	4,56	4,50	88,5	84,1	92 256	89 675	3 301	3 392
Paguera ES	239	n.a.	4,54	n.a.	67,3	n.a.	9 074	n.a.	348
Scerne di Pineto IT	150	4,55	4,59	70,7	79,9	66 115	64 899	2 374	2 543
Westerland DE	96	4,35	4,33	82,4	83,8	62 558	59 865	1 597	1 651

Cities

Amsterdam NL	26	4,52	4,44	83,0	90,9	16 651	18 524	766	897
Athen GR	16	4,71	4,65	63,6	75,3	8 224	9 780	271	340
Berlin Gendarmenmarkt DE	28	4,71	4,64	85,3	91,2	19 336	20 647	651	747
Berlin Zoo DE	30	4,57	4,48	81,7	87,0	18 635	20 326	558	632
Budapest HU	30	4,77	4,77	38,9	56,1	9 794	14 173	297	451
Dresden DE	37	4,81	4,80	66,8	72,6	17 670	19 688	669	743
Edinburgh GB	29	4,61	4,71	80,1	83,4	16 804	18 287	967	988
Hamburg DE	40	4,86	4,87	83,7	88,8	27 468	28 451	1 123	1 247
Lissabon PT	27	4,63	4,67	82,0	90,2	18 105	20 364	563	694
London GB	44	4,79	4,83	84,6	93,1	37 303	41 540	1 436	1 483
München DE	57	4,46	4,47	72,6	76,1	33 966	35 240	1 164	1 250
Paris FR	64	n.a.	4,46	n.a.	91,7	n.a.	37 215	n.a.	1 364
Prag CZ	48	4,65	4,62	39,6	52,4	14 431	19 173	472	774
Salzburg AT	28	4,83	4,85	76,7	85,7	15 660	17 878	642	800
Wien AT	34	4,62	4,60	79,8	88,4	21 697	24 306	745	876

Hausboot-Basen

Midi FR	8	4,57	4,64	72,7	67,2	5 032	4 795	341	247
Müritz DE	8	4,57	4,45	73,4	76,2	4 347	4 927	275	273

Total in allen Resorts	4 990	4,59	4,61	71,6	73,2	2 527 946	2 643 640	100 064	109 499
-------------------------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------------	------------------	----------------	----------------

¹ Anzahl Wohneinheiten zur Verfügung der Aktionäre und Mitglieder Ende Jahr

² Gemäss Fragebogen (Skala 1 – 5), der den Aktionären und Mitgliedern nach jedem Aufenthalt zugesandt wird

³ Schliesszeiten aufgrund von Renovierungen sind mitberücksichtigt

⁴ Anzahl Übernachtungen: Anzahl Gäste x Anzahl Nächte

Konsolidierte Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2023

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in EUR 1000	Erläuterung	2022 ¹	2023
Flüssige Mittel	1	23 619	25 337
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	16 947	17 736
Übrige kurzfristige Forderungen	3	8 259	10 172
Vorräte	4	1 596	1 578
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	1 626	2 430
Umlaufvermögen		52 047	57 253
Sachanlagen	6	575 326	577 928
Immaterielle Werte	7	87	94
Finanzanlagen	8	342	339
Anlagevermögen		575 755	578 361
Total Aktiven		627 802	635 614

Passiven

Finanzverbindlichkeiten	9	2 031	5 375
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	10	30 428	25 407
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	10 949	11 704
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	12	2 299	2 250
Passive Rechnungsabgrenzungen	13	21 395	22 582
Rückstellungen	14	3 981	4 874
Kurzfristige Verbindlichkeiten		71 083	72 192
Finanzverbindlichkeiten	9	20 309	21 498
Darlehen von Aktionären	15	148 185	149 864
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	10	29 996	26 283
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	16	4 738	2 950
Latente Ertragssteuerrückstellungen	17	12 177	12 735
Rückstellungen	14/18	20 437	22 314
Langfristige Verbindlichkeiten		235 842	235 644
Verbindlichkeiten		306 925	307 836
Aktienkapital	19	22 956	22 956
Kapitalreserven	20	412 117	420 685
Eigene Aktien	21	– 20 418	– 20 992
Übrige Reserven	20	– 106 641	– 115 175
Kumulierte Jahresergebnisse		12 863	20 304
Eigenkapital, zurechenbar an Hapimag Aktionäre		320 877	327 778
Total Passiven		627 802	635 614

¹ angepasst (siehe Änderungen der Rechnungslegung)

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in EUR 1000	Erläuterung	2022 ¹	2023
Jahresbeiträge	22	66 030	67 663
Umsatz Resorts	23	100 064	109 499
Sonstige Umsatzerlöse	24	1 825	2 476
Umsatzminderungen	25	– 2 955	– 3 346
Umsatz		164 964	176 292
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten	10	11 415	16 231
Sonstige betriebliche Erträge	26	4 551	6 650
Betriebsertrag		180 930	199 173
Waren- und Serviceaufwand	27	– 20 758	– 22 534
Personalaufwand	28	– 55 990	– 65 750
Abschreibungen auf Sachanlagen	6	– 30 412	– 31 575
Amortisationen auf immateriellen Werten	7	– 34	– 4
Unterhalts- und Betriebsaufwand	29	– 35 246	– 40 811
Marketing- und Vertriebsaufwand	30	– 8 274	– 1 381
Verwaltungsaufwand	31	– 17 189	– 17 880
Sonstiger betrieblicher Aufwand	32	– 9 308	– 9 296
Betriebsergebnis		3 719	9 942
Finanzertrag	33	1 167	695
Finanzaufwand	33	– 1 198	– 1 925
Ergebnis vor Steuern		3 688	8 712
Ertragssteuern	34	– 565	– 1 271
Konsolidiertes Ergebnis, zurechenbar an Hapimag Aktionäre		3 123	7 441

¹ angepasst (siehe Änderungen der Rechnungslegung)

Konsolidierte Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2023

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

in EUR 1000	Erläuterung	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Übrige Reserven	Kumulierte Jahres- ergebnisse	Eigenkapital, zurechenbar an Hapimag Aktionäre
Stand 31.12.2021		22 956	387 754	- 19 201	- 99 832	9 740	301 417
	Anpassungen Inflation						
	Accounting Türkei ¹		18 386				18 386
Stand 1.1.2022		22 956	406 140	- 19 201	- 99 832	9 740	319 803
Konsolidiertes Ergebnis						3 123	3 123
	Währungsumrechnungs- differenzen	20			- 8 052		- 8 052
	Anpassungen Inflation						
	Accounting Türkei	20	248				248
	Verkauf Aktien	20	505				505
	Entnahme aus eigenen Aktien	20/21	- 424	424			0
	Rückkauf Aktien	21		- 1 641			- 1 641
	Ausübung Kaufrechte	20			1 243		1 243
	Rücknahme Darlehen von Aktionären	20	5 648				5 648
Stand 31.12.2022		22 956	412 117	- 20 418	- 106 641	12 863	320 877
Konsolidiertes Ergebnis						7 441	7 441
	Währungsumrechnungs- differenzen	20			- 8 803		- 8 803
	Anpassungen Inflation						
	Accounting Türkei	20	2 484				2 484
	Verkauf Aktien	20	891				891
	Entnahme aus eigenen Aktien	20/21	- 788	788			0
	Rückkauf Aktien	21		- 1 362			- 1 362
	Ausübung Kaufrechte	20			269		269
	Rücknahme Darlehen von Aktionären	20	5 981				5 981
Stand 31.12.2023		22 956	420 685	- 20 992	- 115 175	20 304	327 778

¹ angepasst (siehe Änderungen der Rechnungslegung)

Der überwiegende Anteil des Umsatzes der Hapimag Gruppe wird mit Aktionären erzielt. Eine Ausschüttung der Reserven ist nicht vorgesehen.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in EUR 1000

Erläuterung

2022¹

2023

Betriebstätigkeit

Konsolidiertes Ergebnis		3 123	7 441
Ertragssteuern	34	565	1 271
Abschreibungen und Amortisationen	6/7	30 446	31 579
Gewinn (-)/Verlust aus Anlagenabgang, netto	26/32	65	- 1 830
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten	10	- 11 415	- 16 231
Zinsertrag	33	- 137	- 692
Zinsaufwand	33	265	393
Sonstige liquiditätsunwirksame Positionen		1 945	380
Veränderung Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		- 3 452	- 2 855
Veränderung Vorräte		- 528	- 250
Veränderung Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		10 418	5 405
Erhaltene Zinsen		135	685
Bezahlte Zinsen		- 621	- 393
Bezahlte Ertragssteuern		- 686	- 177
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		30 123	24 726

Investitionstätigkeit

Investitionen in Sachanlagen	6	- 32 988	- 29 044
Investitionen in immaterielle Werte	7	- 4	- 10
Einnahmen aus Verkauf von Sachanlagen		60	3 664
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		- 32 932	- 25 390

Finanzierungstätigkeit

Verkauf Aktien		505	891
Rückkauf Aktien		- 1 242	- 1 785
Ausübung Kaufrecht		- 112	- 27
Aufnahme Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0	5 143
Rückzahlung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		- 1 988	- 2 057
Geldmarktanlagen		12 269	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		9 432	2 165

Währungsumrechnungsdifferenzen auf flüssigen Mitteln		513	217
Zunahme/Abnahme (-) flüssige Mittel		7 136	1 718
Stand flüssige Mittel Jahresbeginn	1	16 483	23 619
Stand flüssige Mittel Jahresende	1	23 619	25 337

¹ angepasst (siehe Änderungen der Rechnungslegung)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2023 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 65 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 7. März 2024 durch den Verwaltungsrat der Hapimag AG genehmigt. Sie unterliegt ferner der Genehmigung durch die Generalversammlung am 27. April 2024.

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 Akquisitionsmethode. 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.

Änderungen der Rechnungslegung ab 2023

Die Rechnungslegung in Hochinflationländern schreibt vor, dass der Abschluss eines Unternehmens, dessen funktionale Währung die Währung eines Hochinflationlandes ist, an Änderungen der allgemeinen Kaufkraft dieser Währung angepasst werden muss, damit die bereitgestellten Finanzinformationen aussagekräftiger sind.

Aufgrund der aktuell sehr hohen Inflationsraten in der Türkei wurde der Abschluss der türkischen Tochtergesellschaft mittels Indexierung an die Kaufkraft zum Berichtszeitpunkt angepasst. Für die Indexierung wurde der Konsumentenpreisindex der Türkei verwendet.

Um die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr zu gewährleisten, mussten ebenfalls die Vorjahreswerte angepasst werden (Restatement gemäss Swiss GAAP FER). Aufgrund der oben genannten Anpassungen zeigt die folgende Übersicht die Auswirkungen auf das konsolidierte Eigenkapital und das konsolidierte Ergebnis:

Anpassungseffekt Eigenkapital (in EUR 1000)	01.01.2022	31.12.2022
Eigenkapital vor Anpassungen	301 417	304 054
Anpassungen Inflation Accounting Türkei	18 386	16 823
Eigenkapital nach Anpassungen	319 803	320 877

Anpassungseffekt Konzernergebnis (in EUR 1000)	2022
Konsolidiertes Ergebnis vor Anpassungen	4 934
Anpassungen Inflation Accounting Türkei	– 1 811
Konsolidiertes Ergebnis nach Anpassungen	3 123

Das Restatement hatte keine Auswirkungen auf die konsolidierte Geldflussrechnung.

Währungsumrechnung

Fremdwährungstransaktionen

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

Umrechnung von zu konsolidierenden Jahresrechnungen

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

Darstellung in der Konzerngeldflussrechnung

Die Konzerngeldflussrechnung ist nach der indirekten Methode aufgestellt. Die Veränderung der Verbindlichkeit aus Wohnrechten ist als positiver Cashflow dem Geldfluss aus 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) Verkauf Aktien inkl. Wohnrechten

Aktuell werden nur noch zurückgekaufte Aktien (sog. Depotaktien) verkauft (siehe Eigene Aktien). Der Gewinn oder Verlust der wiederverkauften Depotaktien wird in den Kapitalreserven erfasst.

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 durch Hapimag zu verwalten und zu unterhalten. Deshalb bilanziert Hapimag keine Verbindlichkeiten für diese Wohnpunkte. Hingegen werden die vorhandenen Wohnpunkte von stillgelegten, gekündigten Wohnrechten oder zurückgekauften Aktien unter den Passiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert, da Hapimag für diese Wohnpunkte eine Wohnraumverpflichtung hat, diesen aber keine Jahresbeiträge mehr gegenüberstehen. Die Veränderung dieser Verbindlichkeit wird erfolgswirksam im Umsatz (Jahresbeiträge Aktien) erfasst.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

B) Umsatz 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 Rechnungsabgrenzung 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.

C) 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.

D) 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.

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.

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. Eingetauschte und im Rahmen dieser Angebote zurückgekauft Aktien werden analog zum Rückkauf von Aktien verbucht.

G) Abgabe Wohnpunkte beim Hapimag Treueprogramm und sonstige Wohnpunkte

Alle Hapimag Aktionäre und Mitglieder nehmen am Hapimag Treueprogramm teil. Beim Belohnungsprogramm wird pro CHF 250 Umsatz in den Resorts monatlich ein bis drei Wohnpunkte dem Mitglied 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 Kassenbeständen und Bankguthaben sowie aus kurzfristig kündbaren Festgeldanlagen mit einer Fälligkeit von bis zu 90 Tagen, gerechnet vom Erwerbszeitpunkt.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, die zur Absicherung von zukünftigen Geldflüssen dienen, werden bis zur Realisierung im Anhang ausgewiesen. Die Realisierung wird erfolgswirksam im Finanzergebnis gezeigt. Die übrigen derivativen 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 geleasten 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

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

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 der Rücknahme von Aktien mit Darlehen 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 B) und aus der Abgabe von Wohnpunkten aus dem Treueprogramm 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 maximal in der Höhe der passiven latenten Ertragssteuern angesetzt.

Personalvorsorgeverpflichtungen

In der Gruppe bestehen für Mitarbeiter im Einklang mit den entsprechenden nationalen Vorschriften unterschiedliche Systeme der Altersvorsorge. Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen aus den Personalvorsorgeplänen werden jährlich beurteilt und auf den Bilanzstichtag berechnet. Die Mitarbeiter der Hapimag AG, 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 als eigene Aktien als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen.

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

Hapimag hat in den Geschäftsjahren 2014 bis 2018 von Aktionären ein zehnjähriges Kaufrecht 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

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



Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

2. Erläuterungen

1. Flüssige Mittel (in EUR 1000)

	2022	2023
Kassenbestände	274	344
Bankguthaben	23 345	24 993
Total	23 619	25 337

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26 789	29 134
Wertberichtigung	– 9 842	– 11 398
Total	16 947	17 736

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	6 714	8 953
Sonstige Steuerforderungen	1 073	395
Forderungen gegenüber Lieferanten	192	224
Forderungen Sozialabgaben	66	106
Sonstige Forderungen	214	494
Total	8 259	10 172

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

4. Vorräte (in EUR 1000)

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	799	736
Fertige Erzeugnisse und Waren	797	842
Total	1 596	1 578

5. Aktive Rechnungsabgrenzungen (in EUR 1000)

Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 626	2 430
Total	1 626	2 430

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten ausschliesslich Abgrenzungen für vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres.

	Grundstücke und Bauten	Einrichtungen, Haus- boote, Betriebs- und Geschäftsausstat- tungen, Fahrzeuge	Nicht abgeschlossene Renovationen	Total
6. Sachanlagen (in EUR 1000)				
Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2022	995 339	205 199	4 447	1 204 985
Anpassungen Inflation				
Accounting Türkei	– 80	– 85	– 76	– 241
Zugänge	3 046	5 730	24 212	32 988
Umbuchungen	641	124	– 765	0
Abgänge	– 1 892	– 1 408	– 4	– 3 304
Währungsumrechnungsdifferenzen	2 808	– 568	– 14	2 226
Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2022	999 862	208 992	27 800	1 236 654
Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2022	470 231	163 336	0	633 567
Anpassungen Inflation				
Accounting Türkei	– 53	– 46	0	– 99
Zugänge	21 889	8 523	0	30 412
Abgänge	– 1 793	– 1 381	0	– 3 174
Währungsumrechnungsdifferenzen	617	5	0	622
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	490 891	170 437	0	661 328
Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2023	999 862	208 992	27 800	1 236 654
Anpassungen Inflation				
Accounting Türkei	6 806	1 709	0	8 515
Zugänge	8 980	5 572	14 492	29 044
Umbuchungen	8 635	4 864	– 13 499	0
Abgänge	– 9 758	– 7 149	0	– 16 907
Währungsumrechnungsdifferenzen	4 384	46	0	4 430
Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2023	1 018 909	214 034	28 793	1 261 736
Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2023	490 891	170 437	0	661 328
Anpassungen Inflation				
Accounting Türkei	4 726	1 518	0	6 244
Zugänge	22 808	8 767	0	31 575
Abgänge	– 7 957	– 7 116	0	– 15 073
Währungsumrechnungsdifferenzen	– 216	– 50	0	– 266
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	510 252	173 556	0	683 808
Nettobuchwerte zum 1.1.2022	525 108	41 863	4 447	571 418
Nettobuchwerte zum 31.12.2022	508 971	38 555	27 800	575 326
Nettobuchwerte zum 31.12.2023	508 657	40 478	28 793	577 928

Im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr wurden keine Finanzierungskosten aktiviert. In der Zeile Umbuchungen wird die Umverteilung der abgeschlossenen Renovierungen auf die zwei Anlagenkategorien abgebildet. Die Abgänge im Berichtsjahr sowie im Vorjahr betreffen im Wesentlichen die Renovierungen.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

7. Immaterielle Werte (in EUR 1000)	EDV-Software	Lizenzen und Nutzungsrechte	Total
Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2022	24 464	335	24 799
Zugänge	4	0	4
Abgänge	– 44	0	– 44
Währungsumrechnungsdifferenzen	1 173	0	1 173
Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2022	25 597	335	25 932
Kumulierte Amortisationen zum 1.1.2022	24 432	251	24 683
Zugänge	33	1	34
Abgänge	– 44	0	– 44
Währungsumrechnungsdifferenzen	1 172	0	1 172
Kumulierte Amortisationen zum 31.12.2022	25 593	252	25 845
Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2023	25 597	335	25 932
Anpassungen Inflation			
Accounting Türkei	95	0	95
Zugänge	10	0	10
Abgänge	– 202	0	– 202
Währungsumrechnungsdifferenzen	1 357	0	1 357
Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2023	26 857	335	27 192
Kumulierte Amortisationen zum 1.1.2023	25 593	252	25 845
Anpassungen Inflation			
Accounting Türkei	95	0	95
Zugänge	3	1	4
Abgänge	– 202	0	– 202
Währungsumrechnungsdifferenzen	1 356	0	1 356
Kumulierte Amortisationen zum 31.12.2023	26 845	253	27 098
Nettobuchwerte zum 1.1.2022	32	84	116
Nettobuchwerte zum 31.12.2022	4	83	87
Nettobuchwerte zum 31.12.2023	12	82	94

8. Finanzanlagen (in EUR 1000)	2022	2023
Langfristige Forderungen gegenüber Lieferanten (Kautionen)	149	143
Gelder auf Sperrkonten	81	86
Sonstige langfristige Forderungen	112	110
Total	342	339

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

9. Finanzverbindlichkeiten (in EUR 1000)	2022	2023
Finanzverbindlichkeiten langfristig		
Bankverbindlichkeiten	20 309	21 498
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig		
Bankverbindlichkeiten	2 031	5 375
Total	22 340	26 873

10. Verbindlichkeiten aus Wohnrechten (in EUR 1000)

2022

2023

Verbindlichkeiten aus Verkauf von Wohnrechten

Stand Jahresbeginn	45 752	41 001
Zugang	378	581
Abnahme aus Rückkauf von Wohnrechten	0	– 1
Abgang aus abgewohnten Wohnrechten	– 7 270	– 6 878
Währungsumrechnungsdifferenzen	2 141	2 108
Stand Jahresende	41 001	36 811

Für die im Geschäftsjahr abgewohnten Wohnrechte erfolgt eine erfolgswirksame Auflösung.

Verbindlichkeiten aus Abgabe von sonstigen Wohnpunkten

Stand Jahresbeginn	11 623	19 423
Zunahme Verbindlichkeiten Wohnpunkte aus Treueprogramm (vgl. Erläuterung 25)	2 981	3 370
Zunahme Verbindlichkeiten sonstige Wohnpunkte (Vorjahr: inkl. Punkte aus Jubiläumsgeschenk)	8 231	545
Abgang aus abgewohnten sonstigen Wohnpunkten (inkl. Punkte aus Treueprogramm)	– 4 145	– 9 353
Währungsumrechnungsdifferenzen	733	894
Stand Jahresende	19 423	14 879

Total Verbindlichkeiten aus Wohnrechten, Stand Jahresende	60 424	51 690
– davon langfristig	29 996	26 283
– davon kurzfristig	30 428	25 407

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bis 1 Jahr	10 949	11 704
Total	10 949	11 704

12. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (in EUR 1000)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	2 299	2 250
Total	2 299	2 250

13. Passive Rechnungsabgrenzungen (in EUR 1000)

Ertragsabgrenzungen Reiseleistungen	461	668
Abgrenzung vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages	10 915	9 337
Sonstige Ertragsabgrenzungen	1 918	2 424
Laufende Ertragssteuern	218	615
Sonstige Steuern	2 131	2 369
Sozialabgaben	946	1 463
Ausstehende Rechnungen für Lieferungen und Leistungen	4 806	5 706
Total	21 395	22 582

Die Reiseleistungen werden auf den Erfüllungszeitpunkt hin ertragsmässig abgegrenzt.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

14. Rückstellungen (kurz- und langfristig)	Sonstige Steuern	Sonstige	Total
Rückstellungen kurzfristig (in EUR 1000)			
Stand 1.1.2022	180	3 736	3 916
Verbrauch	– 96	– 663	– 759
Auflösung	– 65	– 386	– 451
Zuführung	97	1 234	1 331
Währungsumrechnungsdifferenzen	3	– 59	– 56
Stand 31.12.2022	119	3 862	3 981
Stand 1.1.2023	119	3 862	3 981
Verbrauch	– 58	– 358	– 416
Auflösung	0	– 345	– 345
Zuführung	53	1 693	1 746
Währungsumrechnungsdifferenzen	5	– 97	– 92
Stand 31.12.2023	119	4 755	4 874

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem Rechtsstreitigkeiten und Kosten aufgrund von Umstrukturierungen.

Rückstellungen langfristig (in EUR 1000)	Vorsorge- verpflichtungen	Personal	Sonstige Steuern	Sonstige	Total
Stand 1.1.2022	285	1 842	10 927	6 288	19 342
Verbrauch	0	– 350	0	– 6	– 356
Auflösung	– 144	– 117	0	0	– 261
Zuführung	8	969	0	20	997
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	– 77	536	256	715
Stand 31.12.2022	149	2 267	11 463	6 558	20 437
Stand 1.1.2023	149	2 267	11 463	6 558	20 437
Verbrauch	0	– 713	0	– 10	– 723
Auflösung	0	– 46	0	– 10	– 56
Zuführung	66	1 012	0	739	1 817
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	– 143	667	315	839
Stand 31.12.2023	215	2 377	12 130	7 592	22 314

Betreffend Vorsorgeverpflichtungen siehe Erläuterung 18. Bei Personal handelt es sich um Rückstellungen für Mitarbeiterbindungen und um gesetzliche Rückstellungen für dienstaltersabhängige Austrittsleistungen von Mitarbeitern in ausländischen Tochtergesellschaften. Die sonstigen Steuern betreffen mögliche Steuernachforderungen aufgrund geänderter Rechtsprechung und die sonstigen Rückstellungen beruhen im Wesentlichen auf regulatorischen Veränderungen.

15. Darlehen von Aktionären (in EUR 1000)	2022	2023
Darlehen im Zusammenhang mit Verkauf Produkt Aktie		
Stand Jahresbeginn	147 545	148 185
Rücknahmen	– 6 605	– 6 700
Währungsumrechnungsdifferenzen	7 245	8 379
Stand Jahresende	148 185	149 864

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 der Rücknahme von Aktien mit Darlehen nimmt der Saldo der Darlehen von Aktionären - in der Nominalwährung CHF betrachtet - kontinuierlich ab.

16. Übrige langfristige Verbindlichkeiten (in EUR 1000)

2022

2023

Investitionszuschüsse

Resort Bodrum (TR)	32	4
Resort Marrakesch (MA)	30	54
Resort Porto Heli (GR)	1 014	946
Resort Zell am See (AT)	84	81
Weitere Resorts	16	13
Total	1 176	1 098

Übrige Verbindlichkeiten

Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von sonstigen Wohnrechtsprodukten	3 378	1 615
Sonstige	184	237
Total	3 562	1 852
Total	4 738	2 950

17. Latente Ertragssteuerrückstellungen (in EUR 1000)

2022 Aktiven

2022 Passiven

2023 Aktiven

2023 Passiven

Latente Ertragssteuerguthaben und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuern resultieren aus folgenden Positionen:

Sachanlagen	51	– 15 311	26	– 15 452
Immaterielle Werte	21	– 5	18	– 5
Übrige kurzfristige Forderungen	26	0	101	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	42	0	30	0
Langfristige Verbindlichkeiten	0	– 362	0	– 290
Rückstellungen	191	0	56	0
Verlustvorträge	3 170	0	2 781	0
Total	3 501	– 15 678	3 012	– 15 747
Verrechnung	– 3 501	3 501	– 3 012	3 012
Latente Ertragssteuerrückstellungen	0	– 12 177	0	– 12 735

Die latenten Ertragssteuern werden zu den aktuellen länderspezifischen Steuersätzen in jeder Gesellschaft berechnet. Im Geschäftsjahr 2023 entspricht dies einem gewichteten Durchschnittssatz von 20,6 % (Vorjahr: 25,1 %).

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

Verfall Verlustvortrag

2022

2023

innerhalb eines Jahres	46 225	41 292
in 2–4 Jahren	42 128	6 869
in 5–7 Jahren	16 801	26 335
nach 7 Jahren	15 278	16 684
unbeschränkt	31 365	25 541
Total	151 797	116 721

Latente Steueraktiven auf temporären Differenzen von EUR 41,1 Mio. (Vorjahr: EUR 31,6 Mio.) wurden nicht aktiviert.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

18. Personalvorsorgeverpflichtungen (in EUR 1000)

Wirtschaftlicher Nutzen/ wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Über-/ Unterdeckung	Wirtschaftlicher Anteil der Hapimag	Veränderung zum Vorjahr bzw. erfolgswirksam in	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand
	2023	2022	2023	2023	2022
Patronale Fonds/ patronale Vorsorgeeinrichtungen	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne ohne Über-/ Unterdeckungen	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne mit Überdeckung (Schweiz)	0	0	0	0	1 289
Vorsorgepläne mit Unterdeckung (Ausland)	0	0	0	11	– 36
Vorsorgeeinrichtungen ohne eigene Aktiven (Ausland)	0	– 149	– 215	66	– 88
Total	0	– 149	– 215	11	1 165

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 EUR 22,956 Mio. 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 statutarisch 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)

	2022	2023
Kapitalreserven		
Stand Jahresbeginn	406 140	412 117
Verkauf Aktien	505	891
Entnahme aus eigenen Aktien (vgl. Erläuterung 21)	– 424	– 788
Rücknahme Darlehen	5 648	5 981
Anpassungen Inflation Accounting Türkei	248	2 484
Stand Jahresende	412 117	420 685

Die Kapitalreserven sind im Wesentlichen durch den Verkauf von Vorratsaktien entstanden.

Übrige Reserven

Kaufrechte		
Stand Jahresbeginn	– 16 531	– 15 288
Ausübung Kaufrechte	1 243	269
Stand Jahresende	– 15 288	– 15 019

Hapimag hat in den Geschäftsjahren 2014 bis 2018 von Aktionären ein zehnjähriges Kaufrecht erworben. Hapimag kann jederzeit das Kaufrecht zum vereinbarten Preis pro Aktie von CHF 200 ausüben. Es besteht für Hapimag keine Kaufverpflichtung.

Währungsumrechnungsdifferenzen

Stand Jahresbeginn	– 83 301	– 91 353
Veränderung	– 8 052	– 8 803
Stand Jahresende	– 91 353	– 100 156

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

Kaufrechte	– 15 288	– 15 019
Währungsumrechnungsdifferenzen	– 91 353	– 100 156
Total übrige Reserven	– 106 641	– 115 175

21. Eigene Aktien (in EUR 1000)	Anzahl 2022	Anzahl 2023	2022	2023
Stand Jahresbeginn	11 134	12 174	19 201	20 418
Entnahme aus eigenen Aktien (vgl. Erläuterung 20)	– 223	– 426	– 424	– 788
Rückkauf von Depotaktien	1 263	1 094	1 641	1 362
Stand Jahresende	12 174	12 842	20 418	20 992
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie in EUR			2 264	2 093
Durchschnittlicher Rückkaufspreis pro Aktie in EUR			2 057	1 902

22. Jahresbeiträge (in EUR 1000)		
Jahresbeiträge Aktien	60 873	63 224
Jahresbeiträge sonstige Wohnrechtsprodukte	5 157	4 439
Total	66 030	67 663

23. Umsatz Resorts (in EUR 1000)		
Lokale Kostenbeiträge	50 349	57 304
Vermarktung an Dritte	12 066	11 087
Gastrobetriebe und Shops	23 436	25 820
Zusatzleistungen	8 870	9 592
Sonstige Serviceerträge	5 343	5 696
Total	100 064	109 499

Die geografische Verteilung der Umsätze der Resorts ist wie folgt: EU 73,7 % (Vorjahr: 72,9 %), Schweiz 12,4 % (Vorjahr: 12,1 %), Übrige 13,9 % (Vorjahr: 15,0 %).

24. Sonstige Umsatzerlöse (in EUR 1000)		
Verkauf sonstige Wohnrechtsprodukte	54	42
Umsatz Reiseservice	290	443
Annullationsversicherungen Wohnrechtsprodukte	815	651
Gebühren Wohnrechtsprodukte	430	516
Sonstige	236	824
Total	1 825	2 476

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

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

25. Umsatzminderungen (in EUR 1000)	2022	2023
Abgabe Wohnpunkte aus Treueprogramm (vgl. Erläuterung 10)	2 981	3 370
Sonstige Erlösminderungen	– 26	– 24
Total	2 955	3 346

26. Sonstige betriebliche Erträge (in EUR 1000)		
Vermietung Liegenschaft Sumpfstrasse, Steinhäusen	230	310
Buchgewinne aus Verkauf von Sachanlagen	48	1 937
Auflösung Investitionszuschüsse	117	107
Ertrag aus Beschädigungen und Versicherungsentschädigungen	61	57
Fremdvermietung Gastrobetriebe und Shops	1 302	1 429
Sonstige	2 793	2 810
Total	4 551	6 650

27. Waren- und Serviceaufwand (in EUR 1000)		
Warenaufwand Gastrobetriebe und Shops	9 423	10 215
Aufwand Zusatzleistungen Resorts	4 483	4 930
Sonstige Serviceaufwendungen Resorts	4 752	5 066
Einkauf Leistungen Reiseservice	230	396
Sonstige	1 870	1 927
Total	20 758	22 534

28. Personalaufwand (in EUR 1000)		
Löhne und Gehälter	43 804	50 501
Sozialabgaben	8 475	10 106
Vorsorgeaufwand (vgl. Erläuterung 18)	1 165	1 363
Sonstige	2 546	3 780
Total	55 990	65 750

29. Unterhalts- und Betriebsaufwand (in EUR 1000)		
Unterhalt, Reparaturen und Instandhaltungen	9 694	12 066
Miet- und Leasingaufwand	448	646
Energie, Wasser und Entsorgung	11 777	12 452
Reinigung, Wäsche und Betriebsmaterial	13 052	15 394
Sonstige	275	253
Total	35 246	40 811

30. Marketing- und Vertriebsaufwand (in EUR 1000)		
Verkaufsförderungen, Medien- und Direktwerbung	373	740
Public Relations	65	121
Informationsorgane für Mitglieder	85	59
Mitgliederpflege (Jubiläumspunkte)	7 534	0
Sonstiger Marketingaufwand	217	461
Total	8 274	1 381

31. Verwaltungsaufwand (in EUR 1000)	2022	2023
Büromaterial, Papier und Drucksachen	329	320
Porti und Übermittlungsgebühren	1 769	1 595
Software und Lizenzgebühren	6 760	6 576
Reise- und Repräsentationsspesen	741	881
Rechts- und Beratungsaufwand	1 771	2 359
Verwaltungsratshonorare, Buchhaltungsaufwand und -revisionen	1 137	1 377
Versicherungen und Gebühren	2 163	2 168
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand	2 519	2 604
Total	17 189	17 880

32. Sonstiger betrieblicher Aufwand (in EUR 1000)		
Nicht rückforderbare Mehrwertsteuer	4 296	4 644
Liegenschaftssteuer	2 294	2 207
Sonstige Steuern und Abgaben	1 336	657
Debitorenverluste (ausgebuchte Forderungen und Bildung Delkredere)	899	1 063
Buchverluste aus Abgang von Sachanlagen	113	107
Sonstige	370	618
Total	9 308	9 296

33. Finanzergebnis (in EUR 1000)		
Zinsertrag	137	692
Währungsgewinne (netto)	1 030	0
Sonstige	0	3
Total Finanzertrag	1 167	695

Zinsaufwand	- 265	- 393
Währungsverluste (netto)	0	- 498
Bankspesen	- 176	- 129
Gebühren für Kredit- und Debit-Karten	- 746	- 905
Sonstige	- 11	0
Total Finanzaufwand	- 1 198	- 1 925
Total Finanzergebnis	- 31	- 1 230

34. Ertragssteuern (in EUR 1000)		
Laufende Ertragssteuern	346	724
Latente Ertragssteuern	219	547
Total Ertragssteueraufwand	565	1 271

35. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

36. Leasingverpflichtungen (in EUR 1000)

2022

2023

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

Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	30	50
Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	20	112
Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	0	0
Total	50	162

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

37. Verpfändete Aktiven

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind Aktiven mit einem Buchwert von EUR 91,5 Mio. (Vorjahr: EUR 90,1 Mio.) belastet. Die beanspruchten Bankkredite im Zusammenhang mit den verpfändeten Aktiven belaufen sich auf EUR 26,9 Mio. (Vorjahr: EUR 22,3 Mio.). 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 6,8 % (Vorjahr: 6,6 %).

38. Investitionsverpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Verpflichtungen für Investitionsvorhaben von EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: EUR 19,0 Mio.).

39. Derivative Finanzinstrumente (in EUR 1000)

Nicht bilanzierte positive/negative (-) Wiederbeschaffungswerte	1 165	872
Kontraktvolumen	20 000	20 000

Zur Absicherung von Fremdwährungsrisiken aus den Fakturierungen werden Devisenterminkontrakte abgeschlossen. Bei den nicht bilanzierten positiven / negativen Wiederbeschaffungswerte handelt es sich um Absicherungsgeschäfte von zukünftigen Geldflüssen (Hedge Accounting).

40. Veränderung des Konsolidierungskreises

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

41. Finanzielles Risikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements

Der Verwaltungsrat hat die oberste Verantwortung für das Risikomanagement. Innerhalb des Verwaltungsrates werden die Risiko Themen insbesondere durch das Audit Committee bearbeitet. Die Co-CEOs erstatten dem Verwaltungsrat im Rahmen des Risk Reportings regelmässig Bericht zu wesentlichen Risiken. Dieser Prozess ist 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 bei seinen Audits 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 abgeschlossen (vgl. Erläuterung 39).

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 (EUR 26,9 Mio., Vorjahr: EUR 22,3 Mio.) 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 Aktienrückkäufe 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 31.12.2023 verfügt Hapimag über Kreditlimiten in der Höhe von EUR 86,3 Mio. (Vorjahr: EUR 83,1 Mio.). Davon sind EUR 26,9 Mio. (Vorjahr: EUR 22,3 Mio.) benutzt.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

42. Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen und Gesellschaften gelten Verwaltungsräte und Mitglieder des Executive Committee (inklusive deren Familienmitglieder), durch diese mindestens massgeblich beeinflusste Gesellschaften, Konzerngesellschaften und Vorsorgeeinrichtungen. Der überwiegende Anteil des Umsatzes der Hapimag Gruppe wird mit Aktionären und Mitgliedern erzielt. Hapimag Mitarbeiter halten 0,18 % Anteile am Gesamttotal der Aktien (Vorjahr: 0,11 %). Davon abgesehen bestehen keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Gesellschaften.

Leistungen an Verwaltungsräte bzw. Mitglieder des Executive Committee (in EUR 1000)	2022	2023
Honorare und Gehälter	1 357	1 659
Leistungen für die Personalvorsorge	131	169
Total Leistungen an Verwaltungsräte bzw. Mitglieder des Executive Committee	1 488	1 828

43. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag und bis zum 20. März 2024 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der konsolidierten Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

44. Umrechnungskurse der wichtigsten Währungen (Umrechnung in EUR)		2022	2023
Jahresdurchschnittskurse	1 CHF	0,9940	1,0286
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Geldflussrechnung	100 CZK	4,0734	4,1679
	1 GBP	1,1733	1,1494
	100 HUF	0,2569	0,2621
	100 MAD	9,3496	9,1015
	1 TRY	0,0582	0,0402
Jahresendkurse	1 CHF	1,0154	1,0749
Konsolidierte Bilanz	100 CZK	4,1328	4,0525
	1 GBP	1,1316	1,1520
	100 HUF	0,2502	0,2615
	100 MAD	8,9663	9,1261
	1 TRY	0,0501	0,0305

3. Konsolidierte Gesellschaften per 31.12.2023

Gesellschaft (Firmenwortlaut)	Währung	Kapital in 1000		Kapital- und Stimmenanteil in %			
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	
				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 Management (UK) Limited, GB-London	GBP	0,1	15 000	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	1 305	100 %		100 %	
Hapimag Turistik Yatirim ve Ticaret AS, TR-Istanbul	TRY	80 490	201 090,6	100 %		100 %	
Hapimag France S.à.r.l., FR-Saint Cyr sur Mer	EUR	15 776,6	15 776,6	100 %		100 %	
Hapimag Hellas S.M.S.A., GR-Rethymno	EUR	22 193	22 193	100 %		100 %	
Hapimag Marocco SA, MA-Marrakesch	MAD	9 600	9 600	99,997 %	0,003 %	99,997 %	0,003 %
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 %

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Hapimag AG, Steinhausen

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Hapimag AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 42 bis 65) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht. Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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.

BDO AG

Bruno Purtschert
Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte

Michaela Isler
Zugelassene Revisionsexpertin

Steinhausen, 20. März 2024

Bericht Geschäftsprüfungsbeirat

Der Geschäftsprüfungsbeirat (GPB) von Hapimag hat sich im Berichtsjahr 2023 an den folgenden Daten via Video-konferenz beraten:

- **16. Januar 2023**
- **30. Mai 2023**
- **23. Juni 2023**
- **15. August 2023**
- **23. November 2023**
- **19. Dezember 2023**

Darüber hinaus führte er Vorstellungsgespräche mit Kandidatinnen und Kandidaten für die vakante Stelle im GPB.

Die Mitglieder des GPB sind Mirco Plozza (bis 31. August 2023), Welmoed Clous und Prof. Dr. Valentin Weislämle. Sie haben uneingeschränkten Zugriff auf die Datenbanken des Verwaltungsrates der Hapimag AG. Der Beirat sichte eine grosse Anzahl von Dokumenten des Managements, inklusive Protokollen von relevanten Sitzungen des Executive Committee, des Verwaltungsrates (VR) und diverser Ausschüsse.

Prüfthema Resortentwicklung & Hospitality-Immobilien-Management

Renovierungen der Resorts

Im Berichtsjahr wurde der Planungs- und Ausführungsprozess der Resort-Renovierungen geprüft. Hapimag unterscheidet dabei zwischen Total-Renovierungen, partiellen Renovierungen, Soft-Renovierungen und Auffrischungen. Zugrunde liegt ein 5-Jahres-Plan, der qualitative und quantitative Aspekte und Kennzahlen berücksichtigt, um die Reihenfolge der Renovierungen festzulegen. Dazu zählen die Rückmeldungen der Resortgäste und des Resort-Management sowie bauliche und betriebswirtschaftliche Kennzahlen. Grundlage für die betriebswirtschaftliche Betrachtung ist das Portfolio-Analyse-Instrument, das in mehreren Management-Bereichen zum Einsatz kommt und Aufschluss darüber gibt, in welchen Resorts Renovierungen aus finanzieller Sicht sinnvoll sind.

Bei Renovierungen werden wenn immer möglich die üblichen Schliesszeiten genutzt respektive in die Bauzeit inte-

griert, um die Kapazitäten für die Mitglieder möglichst aufrecht zu erhalten und dadurch den negativen betriebswirtschaftlichen Einfluss einer Resort-Schliessung zu minimieren. Zudem wird darauf geachtet, die Renovierungsarbeiten für Wohnungen und Infrastruktur gleichzeitig mit notwendigen sicherheits-, bausubstanz- und nachhaltigkeitsrelevanten Arbeiten durchzuführen.

Die 5-Jahres-Renovierungsplanung mit den entsprechenden Investitionen wird jedes Jahr mit dem Resort-Management vor Ort und der Finanzabteilung abgestimmt und sofern erforderlich aktualisiert.

Wohnpunkte

In Bezug auf die Renovierungen wurden auch die Punktepreise der Ferienwohnungen vor und nach den Renovierungen untersucht. Grundsätzlich orientiert sich die Höhe der Punktepreise an den Saisonzeiten, der Belegung der Resorts, der Attraktivität vor Ort sowie an touristischen Trends; dies wird periodisch geprüft und angepasst. Diese Anpassungen geschehen in Form von Punkteerhöhungen oder -reduktionen. Zukünftig sollen sich die Anpassungen der Punktepreise noch stärker am Faktor «Markt» orientieren. Generell hat sich das Punkteangebot bestehender Hapimag Resorts gesamthaft und über das Jahr hinweg nicht wesentlich verändert. Zwischen den Saisons und den Resorts kann es jedoch Unterschiede geben, beispielsweise dass die Nebensaison eher günstiger wurde, die Hauptsaison eher teurer. Ausnahmen gibt es bei werterhöhenden Investitionen (z. B. in Paguera und St. Michael), die im Zuge von Renovierungen durchgeführt wurden.

Im Rahmen der Prüfung der Punktepreise wurde auch die Flex Option bei den Buchungen betrachtet, um zu sehen, ob diese nicht zu Mehrfachbuchungen «missbraucht» wird, die dann kurz vor Anreisedatum kostenlos storniert werden. Dies hätte zur Folge, dass andere Aktionäre um eine Buchungsmöglichkeit gebracht und gleichzeitig Leerstände verursacht werden. Grundsätzlich wurde festgestellt, dass die Möglichkeit der Flex Option von den Aktionären geschätzt wird. So wurde 2023 fast jede dritte Reservierung mit dieser Option getätigt. Die Anzahl der stornierten Nächte, die mit Flex Option gebucht wurden,

lag in 2023 nur leicht über der Anzahl der stornierten Nächte ohne Flex Option. Durch die attraktiven Stornierungsbedingungen der Flex Option werden die Wohnungen teilweise kurzfristiger storniert als bei Buchungen nach den normalen Reservierungsbestimmungen. Meist konnten diese kurzfristig stornierten Wohnungen durch «Nachrücker» von der Warteliste, Verlängerungen von bestehenden Reservierungen vor Ort oder kurzfristige Anfragen wieder belegt werden. In Einzelfällen, in denen ein auffälliges Buchungsverhalten festzustellen war, wurden die betreffenden Aktionäre vom Kundenservice kontaktiert und darauf aufmerksam gemacht, dass sie anderen Aktionären die Möglichkeit zur Buchung nehmen. Das Buchungsverhalten wird vom Management kontinuierlich beobachtet und ausgewertet. Falls sich die Flex Option im Zusammenhang mit Stornierungen nachteilig auf einen Grossteil der Aktionärinnen und Aktionäre auswirken sollte, würden die verschiedenen Buchungsoptionen geprüft und gegebenenfalls angepasst.

Prüfthema Tourismus & Hospitality und/oder Hotellerie

Barrierefreiheit¹

Die Frage nach der Barrierefreiheit für Rollstuhlfahrer wurde von Aktionärinnen und Aktionären mehrfach gestellt (siehe auch GPB Jahresbericht 2022). Das Ziel von Hapimag ist es, die lokalen Gesetze in Bezug auf Zugänglichkeit respektive Barrierefreiheit in allen Resorts zu erfüllen. So sind zum Beispiel in La Madrague, Antibes und Paris im Bereich rollstuhlgängiger Wohnungen verschiedene Anpassungen vorgenommen worden. Zusätzlich zu den rechtlichen/gesetzlichen Vorschriften geht Hapimag einen Schritt weiter und evaluiert bei jeder Renovierung, was hinsichtlich Zugänglichkeit verbessert werden kann. Aktuelle Beispiele sind neue Lifte in Paguera oder die Anschaffung von Pool-Liften für Rollstuhlfahrer oder Personen mit eingeschränkter Mobilität. Per Ende 2023 wird das Thema Zugänglichkeit/Barrierefreiheit bei Audits neu als Check durchgeführt.

Parkgebühren²

Warum werden Parkgebühren erhoben? Die Einnahmen aus den Garagen- und Parkplatzgebühren fliessen direkt in den Unterhalt, die Reinigung, die Deckung der Energiekosten sowie in die Wartung und Instandhaltung der Parkhäuser und Parkplätze. Zum Beispiel werden Brandschutz-

anlagen, Beleuchtung, beheizte Rampen und Ampelanlagen finanziert. Würde Hapimag auf Parkgebühren verzichten, müssten diese Kosten über die lokalen Kostenbeiträge erhoben werden und würden unter allen Aktionären und Mitgliedern aufgeteilt, auch denjenigen, die nicht mit dem Auto anreisen. Die Parkplatzpreise bei Hapimag sind marktkonform und oft tiefer als bei öffentlichen Parkplätzen (z. B. Flims, Braunlage, Städteresorts). Preisanpassungen (Erhöhungen, aber auch Reduzierungen) werden marktkonform festgelegt.

Prüfthema Corporate Governance & Compliance

Wie werden Corporate Social Responsibility (CSR) und Nachhaltigkeit bei Hapimag gehandhabt?

Corporate Social Responsibility ist ein Managementkonzept, mit dem Unternehmen soziale und ökologische Belange in ihre Geschäftstätigkeit und die Beziehungen zu ihren Stakeholdern integrieren. Bei Hapimag ist Nachhaltigkeit Teil des Kerngeschäftes. Neben einem eigenen CSR-Ausschuss sind Nachhaltigkeit und CSR ständige Traktanden in den Sitzungen der bestehenden Verwaltungsratsausschüsse. Jährliche CSR-Ziele werden festgelegt, und Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil des internen monatlichen Berichtssystems (MIS).

Hapimag hat vier CSR-Säulen definiert, die das Unternehmen bei nachhaltigen Entscheidungen und Aktivitäten leiten. Zu jeder Säule wird ein kurzer Überblick gegeben.

1. Ökologische Verantwortung: unser Weg zur Netto-Null-Emission

Hapimag hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen, indem der Wasser- und Energieverbrauch optimiert und die Eigenversorgung erhöht wird. Im Berichtsjahr konnte der Verbrauch von Wasser, Strom, Heizung und Kühlung in jeder Kategorie um 5 % pro Logiernacht gesenkt werden. Dies wurde durch eine Reihe von Projekten erreicht, zum Beispiel die Installation von Photovoltaikanlagen² in Bodrum und Interlaken (weitere Resorts folgen) sowie Wassersparmassnahmen durch das Sammeln von Regenwasser und die Wiederverwendung von Abwasser zur Bewässerung der Gärten.

¹⁻² Thema basierend auf Feedback der Hapimag Aktionäre und Mitglieder

2. Nachhaltige Lieferketten: unsere Werte leben

Hapimag hat 2023 eine Beschaffungs- und Vertragsmanagement-Richtlinie (BVMR) eingeführt, die die «Finanzkompetenz und Unterschriftenregelung» aus dem Jahr 2019 und den «CAPEX-Investitionsprozess» aus dem Jahr 2017 ersetzt. Die neue Richtlinie soll kompakter, einheitlicher und einfacher strukturiert sein als ihre Vorgänger und beschreibt mehrere Grundsätze, darunter auch die verantwortungsvolle Beschaffung. Im Anschluss an die neue BVMR-Richtlinie wurde ein Verhaltenskodex für Lieferanten entwickelt, der die Lieferanten über die Werte von Hapimag und die Erwartungen an sie in Bezug auf ökologische, soziale und Governance-Verantwortung informiert. Der Verhaltenskodex für Lieferanten soll 2024 eingeführt werden.

3. Community Engagement: lokales Engagement

Im Rahmen der verantwortungsbewussten Beschaffungsrichtlinie wird lokalen Lieferanten, vorzugsweise lokalen KMU, Vorrang eingeräumt. Viele Resorts haben jahrzehntelange Beziehungen zu lokalen Landwirten, Bäckern und Handwerkern, die lokale handwerkliche Produkte herstellen.

4. Verantwortungsvoller Arbeitgeber: den Grundstein legen

Hapimag soll für alle Mitarbeitenden ein sicherer und integrativer Ort der persönlichen Entfaltung und des beruflichen Wachstums sein. Aus diesem Grund wurde in den Resorts in die Renovierung von Mitarbeiterwohnungen investiert.

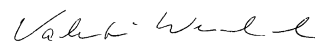
Nachhaltigkeitsberichterstattung: Neben den laufenden CSR-Aktivitäten wird derzeit eine umfassende CSR-Strategie entwickelt, die auch eine Nachhaltigkeitsberichterstattung beinhaltet. Dieser Bericht wird Teil der künftigen Geschäftsberichte sein. Um den Governance-Anforderungen immer einen Schritt voraus zu sein, werden jährlich alle anstehenden Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung und die für Hapimag relevanten Sorgfaltspflichten überprüft.

Insgesamt sind die Initiativen von Hapimag im Bereich Corporate Social Responsibility und die Bemühungen um eine nachhaltige Zukunft solide, gut durchdacht und gut dokumentiert. Die Tatsache, dass Nachhaltigkeit Teil des monatlichen Reportings ist, macht die Aktivitäten messbar.

Welmoed Clous



Prof. Dr. Valentin Weislämle





Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2023

Bilanz

Aktiven

in CHF 1000	Erläuterung	2022	2023
Flüssige Mittel		18 546	16 568
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		14 526	14 028
– gegenüber Beteiligungen		3 454	2 181
Übrige kurzfristige Forderungen		2 756	2 512
Vorräte		253	256
Aktive Rechnungsabgrenzungen		798	1 386
Umlaufvermögen		40 333	36 931
Finanzanlagen			
– gegenüber Dritten		109	107
– langfristige Darlehen gegenüber Beteiligungen		156 368	145 276
Beteiligungen	2.1	200 364	207 130
Sachanlagen	2.2	185 717	177 351
Anlagevermögen		542 558	529 864
Total Aktiven		582 891	566 795

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 42 bis 65) werden die Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen sämtlicher Hapimag Gesellschaften miteinbezogen. Daher vermittelt nur 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 72 bis 79) 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	2022	2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		2 575	2 594
– gegenüber Beteiligungen		3 909	6 444
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten		29 966	23 636
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		2 000	5 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.3	13 812	11 972
Kurzfristige Rückstellungen		1 108	1 676
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 440	2 994
Kurzfristiges Fremdkapital		55 810	54 316
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten		29 541	24 451
Darlehen von Aktionären		145 932	139 419
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		20 000	20 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.3	3 436	1 597
Rückstellungen		17 713	18 402
Langfristiges Fremdkapital		216 622	203 869
Fremdkapital		272 432	258 185
Aktienkapital	2.4	41 670	41 670
Gesetzliche Kapitalreserve			
– Reserven aus Kapitaleinlagen	2.5	55 143	50 888
– Übrige Kapitalreserven	2.5	178 213	188 272
Gesetzliche Gewinnreserven		258	258
Freiwillige Gewinnreserven		87 144	75 774
Eigene Aktien			
– gegen Reserven aus Kapitaleinlagen	2.6	– 22 633	– 18 435
– Übrige	2.6	0	– 4 645
Kaufrechte für Hapimag Aktien	2.7	– 17 966	– 17 704
Jahresgewinn/Jahresverlust (–)		– 11 370	– 7 468
Eigenkapital		310 459	308 610
Total Passiven		582 891	566 795

Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2023

Erfolgsrechnung

in CHF 1000	Erläuterung	2022	2023
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.8	85 549	85 525
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten		11 484	15 780
Übrige betriebliche Erträge		1 141	1 073
Betriebsertrag		98 174	102 378
Material- und Serviceaufwand		– 4 826	– 5 278
Personalaufwand		– 22 642	– 26 936
Übriger betrieblicher Aufwand	2.9	– 60 553	– 53 843
Abschreibungen auf Sachanlagen		– 8 303	– 11 177
Amortisationen auf immateriellen Werten		– 30	0
Betriebliches Ergebnis		1 820	5 144
Finanzaufwand		– 624	– 726
Finanzertrag		1 740	1 229
Beteiligungsergebnis (netto)	2.10	– 13 998	– 12 668
Jahresgewinn/Jahresverlust (-) vor Steuern		– 11 062	– 7 021
Direkte Steuern		– 308	– 447
Jahresgewinn/Jahresverlust (-)		– 11 370	– 7 468

Anhang zur Jahresrechnung 2023 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.

Weitere Grundsätze insbesondere zum Geschäftsmodell und Umsatzlegung sind in den Grundsätzen der konsolidierten Rechnungslegung umschrieben.

1.2 Finanzanlagen

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 der Rücknahme von Aktien mit Darlehen 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. Der Gewinn oder Verlust der wiederverkauften Aktien wird in die Übrige Kapitalreserven gebucht.

1.7 Kaufrechte für Hapimag Aktien

Die Hapimag AG hat von Aktionären ein zehnjähriges Kaufrecht erworben. Die Hapimag AG kann jederzeit das Kaufrecht zum vereinbarten Preis pro Aktie ausüben. Es besteht für die Hapimag AG keine Kaufverpflichtung.

1.8 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich mit der Rechnungsstellung erfasst. 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.

Anhang zur Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

1.9 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.

1.10 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.

1.11 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, die zur Absicherung von zukünftigen Geldflüssen dienen, werden bis zur Realisierung im Anhang ausgewiesen. Die Realisierung wird erfolgswirksam im Finanzergebnis gezeigt. Die übrigen derivativen Finanzinstrumente werden im Erwerbszeitpunkt zum Verkehrswert bilanziert. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Verkehrswertbewertung dieser Instrumente werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

2. Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Beteiligungen

Die Beteiligungen sind auf der Seite 65 aufgeführt.

2.2 Sachanlagen (in CHF 1000)

	2022	2023
Grundstücke und Bauten	178 385	168 909
Einrichtungen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen, Fahrzeuge	7 332	8 442
Total	185 717	177 351

2.3 Übrige Verbindlichkeiten (in CHF 1000)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	2 264	2 090
Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von Wohnrechtsprodukten (bis 1 Jahr)	10 749	8 687
Sonstige	799	1 195
Total kurzfristig	13 812	11 972

Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von Wohnrechtsprodukten (ab 1 Jahr)	3 326	1 502
Sonstige	110	95
Total langfristig	3 436	1 597

2.4 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 41,67 Mio.

2.5 Gesetzliche Kapitalreserve (in CHF 1000)

Stand Jahresbeginn	227 638	233 356
Rücknahme Darlehen	5 682	5 815
Gewinn / Verlust (–) aus Verkauf von Eigenen Aktien	36	– 11
Stand Jahresende	233 356	239 160
- davon Reserven aus Kapitaleinlagen	55 143	50 888
- davon Übrige Kapitalreserven	178 213	188 272

2.6 Eigene Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien per 31.12.2023 umfasst 12 842 Namenaktien zu einem Nominalwert von CHF 100/CHF 200.

(in CHF 1000)	Anzahl 2022	Anzahl 2023	2022	2023
Stand Jahresbeginn	11 134	12 174	21 453	22 633
Rückkauf von Depotaktien	1 263	1 094	1 651	1 324
Verkauf von Depotaktien	– 223	– 426	– 471	– 877
Stand Jahresende	12 174	12 842	22 633	23 080
- davon Eigene Aktien gegen Reserven aus Kapitaleinlagen			22 633	18 435
- davon Eigene Aktien Übrige			0	4 645

Die Eigenen Aktien sind zum Rückkaufswert bilanziert (durchschnittlich CHF 1797 pro Aktie, Vorjahr: CHF 1859 pro Aktie).

	2022	2023
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie in CHF	2 277	2 034
Durchschnittlicher Rückkaufspreis pro Aktie in CHF	2 070	1 849

Anhang zur Jahresrechnung 2023 der Hapimag AG

2.7 Kaufrechte für Hapimag Aktien

(in CHF 1000)

	Anzahl 2022	Anzahl 2023	2022	2023
Stand Jahresbeginn	9 925	9 356	19 217	17 966
Ausübung Kaufrechte	– 569	– 132	– 1 251	– 262
Stand Jahresende	9 356	9 224	17 966	17 704

Die Hapimag AG hat in den Geschäftsjahren 2014 bis 2018 von Aktionären ein zehnjähriges Kaufrecht erworben. Die Hapimag AG kann jederzeit das Kaufrecht zum vereinbarten Preis pro Aktie von CHF 200 ausüben. Es besteht für Hapimag keine Kaufverpflichtung.

2.8 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (in CHF 1000)

	2022	2023
Jahresbeiträge	68 565	66 950
Umsatz Resorts	17 652	18 964
Sonstige Umsatzerlöse	1 568	2 011
Umsatz Wohnrechtsprodukte	54	41
Umsatz Pauschalreisen	683	811
Umsatzminderungen	– 2 973	– 3 252
Total	85 549	85 525

2.9 Übriger betrieblicher Aufwand (in CHF 1000)

Mietaufwand, Dienstleistungshonorare, Verwaltungsentschädigungen von Beteiligungen	29 471	30 081
Unterhalts- und Betriebsaufwand	6 417	6 340
Marketing- und Vertriebsaufwand	8 184	1 164
Verwaltungsaufwand	11 148	10 622
Sonstige Steuern und Abgaben	4 372	4 531
Übriger betrieblicher Aufwand	961	1 105
Total	60 553	53 843

2.10 Beteiligungsergebnis (netto) (in CHF 1000)

Zinsen von Beteiligungen	1 127	2 007
Wertberichtigungen von Beteiligungen	– 6 257	– 7 740
Wertberichtigungen von langfristigen Darlehen gegenüber Beteiligungen	– 8 868	– 6 935
Total	– 13 998	– 12 668

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.

3. Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen inkl. Filialen lag im Jahresdurchschnitt im Berichtsjahr und im Vorjahr über 200.

3.2 Restbetrag der Leasingverpflichtungen (in CHF 1000)

Die Leasingverpflichtungen, die nicht innerhalb von zwölf Monaten

auslaufen oder gekündigt werden können, weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

	2022	2023
Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	7	27
Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	0	66
Total	7	93

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

Übrige Garantien zugunsten von Tochtergesellschaften

Total	360	61
--------------	------------	-----------

3.4 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten sind Aktiven mit einem Buchwert von CHF 75,5 Mio. (Vorjahr: CHF 77,9 Mio.) belastet. Die beanspruchten Bankkredite im Zusammenhang mit den verpfändeten Aktiven belaufen sich auf CHF 25,0 Mio. (Vorjahr: CHF 22,0 Mio.).

3.5 Derivative Finanzinstrumente (in CHF 1000)

Nicht bilanzierte positive/negative (-) Wiederbeschaffungswerte	1 147	811
---	-------	-----

Bei den nicht bilanzierten positiven / negativen Wiederbeschaffungswerten handelt es sich um Absicherungsgeschäfte von zukünftigen Geldflüssen (Hedge Accounting).

3.6 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.

3.7 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Per 31.12.2023 bestehen CHF 0,9 Mio. (Vorjahr: CHF 2,5 Mio.) an Verpflichtungen für Investitionsvorhaben.

3.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag und bis zum 20. März 2024 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Antrag des Verwaltungsrates über die Verrechnung des Bilanzverlusts per 31.12.2023 (in CHF)

Jahresverlust 2023 der Hapimag AG	7 467 614
Vortrag aus 2022	0
Bilanzverlust per 31.12.2023	7 467 614

Der Verwaltungsrat der Hapimag AG beantragt der Ordentlichen Generalversammlung vom 27. April 2024 folgende Verlustverrechnung:

Verrechnung mit den freiwilligen Gewinnreserven	7 467 614
--	------------------

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Hapimag AG, Steinhausen

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Hapimag AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 72 bis 79) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung und unseren dazugehörigen Bericht. Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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 Bilanzverlusts dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

BDO AG

Bruno Purtschert

Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte

Michaela Isler

Zugelassene Revisionsexpertin

Steinhausen, 20. März 2024



IMPRESSUM

Herausgeberin

Hapimag AG
Sumpfstrasse 18
6312 Steinhausen | Schweiz
T +41 41 767 80 00
www.hapimag.com/kontakt

Online-Version des Geschäftsberichts

Deutsch: www.hapimag.com/gb2023

Englisch: www.hapimag.com/ar2023

Der ausführliche Geschäftsbericht der Hapimag erscheint in deutscher Sprache sowie in englischer Übersetzung. Die Version in deutscher Sprache ist verbindlich.

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
T +41 41 767 80 00 | www.hapimag.com/kontakt