

2022

Geschäftsbericht



INHALT

4	Vorwort
	Lagebericht
6	Unser Geschäftsmodell
8	Verwaltungsrat
10	Executive Committee
12	Geschäftsprüfungsbeirat
15	Corporate Governance
20	Strategie
24	2022 in Zahlen
25	Geschäftsverlauf
33	Finanzen
	Kennzahlen
36	Kennzahlen Hapimag Gruppe
38	Kennzahlen Hapimag Resorts
	Konsolidierte Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2022
40	Konsolidierte Bilanz
41	Konsolidierte Erfolgsrechnung
42	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
43	Konsolidierte Geldflussrechnung
	Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2022 der Hapimag AG
44	1. Grundsätze der konsolidierten Rechnungslegung
50	2. Erläuterungen
63	3. Konsolidierte Gesellschaften per 31.12.2022
64	Bericht der Revisionsstelle
66	Bericht Geschäftsprüfungsbeirat
	Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2022
70	Bilanz
72	Erfolgsrechnung
	Anhang zur Jahresrechnung 2022 der Hapimag AG
73	1. Grundsätze der Rechnungslegung
75	2. Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen
77	3. Weitere Angaben
77	Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzverlusts per 31.12.2022
78	Bericht der Revisionsstelle



«Das Geschäftsjahr 2022 war trotz eines herausfordernden Umfelds ein sehr gutes Jahr: mehr Gäste und mehr Übernachtungen als im Vorjahr sowie ein Umsatz in den Resorts, der beinahe wieder auf dem Niveau wie vor der Pandemie ist. Wir freuen uns über die erneute Reiselust und tun weiterhin alles dafür, unseren Gästen ein unvergessliches Urlaubserlebnis zu ermöglichen.»



Silvan Odermatt
Co-CEO und CFO

Philipp Ries
*Präsident des
Verwaltungsrates*

Hassan Kadbi
*Co-CEO und Mitglied
des Verwaltungsrates*

Vorwort



Liebe Hapimag-Familie

Das Geschäftsjahr 2022 war in vieler Hinsicht ein erfreuliches Jahr: Wir verzeichneten deutlich mehr Gäste und Übernachtungen als im Vorjahr, das teilweise noch von den Auswirkungen der Pandemie geprägt war. Nach einem etwas zögerlichen Start aufgrund dieser Auswirkungen stieg die Reiselust unserer Aktionärinnen, Aktionäre und Mitglieder ab Mai 2022 deutlich an und hält sich seither auf hohem Niveau.

Im Sommer waren die Resorts mit über 90 % so gut belegt wie noch nie zuvor, und auch der Herbst und Winter waren sehr positiv. Wir danken Ihnen, liebe Aktionärinnen, Aktionäre und Mitglieder, dass Sie Ihren Urlaub mit Hapimag verbracht haben. Ihre Buchungen und Ihr Vertrauen, das ausserordentliche Engagement unseres Teams sowie das strikte Kostenmanagement haben zu einem positiven finanziellen Resultat geführt.

Erfreuliches Geschäftsjahr

Das Betriebsergebnis für das Jahr 2022 beträgt EUR 5,4 Mio. und das konsolidierte Jahresergebnis EUR 4,9 Mio. Die Gästezahlen sind im Vergleich zum Vorjahr um 47 % gestiegen: von rund 280 000 auf 411 000. Der Umsatz in den Resorts erhöhte sich entsprechend um 45 %, von EUR 67,3 Mio. auf EUR 97,9 Mio., und war wieder auf dem Niveau wie vor der Pandemie.

Gerade in so unsicheren Zeiten wie heute ist ein positives finanzielles Ergebnis sehr wichtig für Hapimag. Es ermöglicht uns, unser ambitioniertes Programm an Renovierungen und Investitionen – trotz des volatilen Umfelds – wie geplant umzusetzen und so das Urlaubserlebnis für unsere Gäste weiter zu verbessern. Die konstant hohe Servicequalität bestätigt, dass wir hier auf dem richtigen Weg sind. Herzlichen Dank, dass wir von Ihnen dafür erneut Bestnoten erhalten haben.

Für die Zukunft gerüstet

Mit unserer 2019 lancierten Unternehmensstrategie halten wir konsequent daran fest, das Geschäftsmodell weiter zu optimieren und Hapimag für Sie noch einfacher und attraktiver zu gestalten. Dazu gehört auch, eine gute Balance zu finden zwischen den Bedürfnissen der heutigen und der morgigen Generation. Und wir sind daran, die Themen Nachhaltigkeit und Innovation weiterhin voranzutreiben. Nicht nur, um wettbewerbsfähig zu bleiben, sondern auch, um vermehrt Neukunden zu gewinnen.

Trotz der herausfordernden Corona-Jahre konnten wir zuletzt wichtige strategische Meilensteine erreichen: Dank der Punkte-Plattform, dem Marktplatz für Aktien, «Hapimag ausprobieren» und der neuen Website wurden der Einstieg und der Ausstieg aus Hapimag signifikant vereinfacht. Mit «Hapimag ausprobieren» ist es für Interessierte so einfach wie noch nie, Hapimag unverbindlich kennenzulernen. Seit der Lancierung im Juni 2022 haben bereits 657 interessierte Personen ihren ersten Urlaub mit Hapimag gebucht – ein erfreulicher Start. Die Grundlage für eine erfolgreiche Zukunft wurde damit geschaffen. Nun gilt es, zusammen wieder Freunde und neue Personen für unsere wunderbare Idee zu begeistern.

Weiter haben wir uns im Jahr 2022 intensiv Gedanken gemacht, mit welcher Führungsstruktur die Zukunft begangen werden soll. Resultat der Evaluationen war, dass wir ab dem 1. Januar 2023 ein Co-CEO-Modell eingeführt haben. Hassan Kadbi und Silvan Odermatt teilen sich seither die Rolle des CEO. Für Hapimag als Pionierin der Sharing Economy mit einem kooperativen Geschäftsmodell gehören Teamarbeit und das Teilen schliesslich zur DNA – und das seit nunmehr 60 Jahren.

2023 feiern wir 60 Jahre Hapimag

Diesen runden Geburtstag werden wir 2023 übrigens gebührend feiern. Sie dürfen auf verschiedene Aktivitäten und Aktionen zum 60-Jahr-Jubiläum gespannt sein. Wir freuen uns auf die Festlichkeiten und auf viele Begegnungen mit Ihnen allen.

Herzlichen Dank für Ihr aktives Mitwirken und Ihre Treue. Gemeinsam mit Ihnen werden wir den Herausforderungen der Zukunft begegnen, an ihnen wachsen und die Welt zu einem besseren Ort machen. Denn wir sind überzeugt: Urlaub macht Menschen glücklich. Und eine Welt mit mehr glücklichen Menschen ist eine bessere Welt.

Wir wünschen Ihnen ein in jeder Hinsicht glückliches Jahr und viele unvergessliche Urlaubstage mit Hapimag.



Philipp Ries
Präsident des
Verwaltungsrates

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Ries'.



Hassan Kadbi
Co-CEO und Mitglied
des Verwaltungsrates

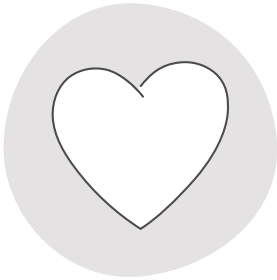
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Kadbi'.



Silvan Odermatt
Co-CEO und CFO

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Odermatt'.

Unser Geschäftsmodell

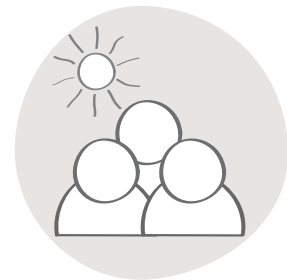


Sharing is Caring

Wir sind eine Sharing-Community für Ferienwohnungen. Gemeinsam nutzen und teilen 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

Wir sind kooperativ orientiert. Wir setzen uns zum Ziel, unseren Gästen das bestmögliche Urlaubserlebnis zu bieten, dieses laufend zu verbessern und zu erweitern.



Langfristige Entwicklung

Gewinne werden nicht ausgeschüttet, sondern dienen der langfristigen Entwicklung des Unternehmens. Das garantiert einen hohen Qualitätsstandard unseres Angebots und insbesondere 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), als Verwaltungsrat des Startups 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



Dr. iur. 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 in einer Grossbank in Zürich und London als Rechtskonsultantin und Head Corporate Legal tätig. Als selbstständige Rechtsanwältin berät und vertritt Dr. iur. 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 Infrastrukturbautenbereichs sowie in Hospitality. Sie bildet sich regelmässig im VR-Management weiter und absolviert aktuell ein «International Board Certificate Program» an der Swiss Board School in Kooperation mit der Universität St. Gallen. Dr. iur. 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. 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 hat berufsbegleitend an der European Business School in Oestrich-Winkel (ebs, Deutschland) den Abschluss zur Immobilienökonomin erworben und leitet im Spitzenverband der Deutschen Immobilienwirtschaft ZIA (Zentraler Immobilienausschuss) den Ausschuss CSR und Nachhaltigkeit. 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 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. Er absolviert derzeit einen Lehrgang für Verwaltungsräte am IMD in Lausanne. 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 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. Er absolviert derzeit einen Lehrgang für Verwaltungsräte am IMD in Lausanne. 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 im Top-Sharing zusätzlich Co-CEO. 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). Derzeit absolviert 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 2022 lesen Sie auf Seite 66.

MIRCO PIETRO PLOZZA

Resortentwicklung
& Hospitality-Immobilien-Management



Mirco Plozza ist seit 2019 Mitglied des Geschäftsprüfungsbeirates. Er ist dipl. Hotelier-Restaurateur (HF Thun) und hat einen MBA in Hotellerie und Tourismus (Guelph, Kanada). Er führte ab 1996 selbstständig kleinere Gastro- und Hotelbetriebe in der Schweiz, gefolgt von Direktions- und General Manager-Anstellungen u.a. in Kanada bei Hilton und im Calabogie Peaks Resort, Ontario. Von 2014 bis 2022 amtierte Mirco Plozza als Direktor im Deltapark Vitalresort in Gwatt Thun. Seit 2022 ist er Inhaber der eigenen Firma Plozza Strategie & Leadership. Er ist Dozent an der Hotelfachschule Thun und hat diverse Verwaltungsrats- und Vorstandsmandate in Hotellerie und Tourismus. Mirco Plozza ist Schweizer Staatsbürger.

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



Prof. Dr. Valentin Weislämle ist seit 2020 Mitglied des Geschäftsprüfungsbeirates. Er ist promovierter Wirtschaftswissenschaftler, hat vor 20 Jahren 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. Prof. Dr. Valentin Weislämle ist in zahlreichen touristischen Gremien und Organisationen vertreten und hat ein touristisches Beratungsunternehmen. Prof. Dr. Valentin Weislämle ist deutscher Staatsbürger.

Hapimag Resort St. Michael



Hapimag Resort Tonda

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

Kapitalstruktur und Aktionariat

Per 31.12.2022 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 42). Zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks ist das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre in Art. 3 der Statuten ausgeschlossen.

Per 31.12.2022 zählte Hapimag 104 327 Aktionärinnen und Aktionäre:

Verwaltungsrat und dessen Ausschüsse

Die Aufgaben des Verwaltungsrates (VR) der Hapimag AG richten sich nach dem Schweizerischen Obligationenrecht, den Statuten und dem Organisationsreglement der Gesellschaft. Ein Mitglied des VR ist jeweils 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 Managements 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 2022 an fünf ordentlichen Sitzungen, führte zwei Strategie-Sitzungen und die konstituierende Sitzung im Nachgang an die Generalversammlung durch. An den Sitzungen des VR nehmen der CEO, die Mitglieder des Executive Committee und bei Bedarf auch Mitglieder des Managements 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.

Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien im Eigentum von Aktionären	Anzahl Aktien
40 511	1	40 511
35 332	2	70 664
14 147	3	42 441
7 020	4	28 080
3 966	5	19 830
1 692	6	10 152
556	7	3 892
618	8	4 944
169	9	1 521
148	10	1 480
168	≥ 11	2 311
	(Aktien im Umlauf)	225 826
	(Aktien im Depot)	12 174
Total 104 327	Total	238 000

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

Die vollständigen Corporate-Governance-Richtlinien finden Sie unter www.hapimag.com/downloads

Customer and Product Committee (CPC)

Das CPC unterstützt den VR insbesondere bei der Entwicklung der Markt-, Wettbewerbs- und Produktstrategie und der Beurteilung der Programme und Aktivitäten der Bereiche Neukunden, bestehende Kunden («Resorts & Hospitality») und Marketing (inklusive Produktmanagement). Das CPC überprüft die Strukturen, Abläufe und die Berichterstattung der genannten Bereiche. Das CPC unterstützt den VR insbesondere auch in allen Fragen der digitalen Transformation von Prozessen und Strukturen der Gesellschaft, z. B. rund um den Aufbau und den Betrieb digitaler Plattformen und Kanäle, die Steigerung der Vernetzung von Online- und Offline-Experience in den Resorts sowie die IT-Infrastruktur (Hard- und Software). Zudem befasst sich das CPC mit der Evaluation von Kooperationen. 2022 fanden vier ordentliche Sitzungen statt.

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. Das AC beschäftigt sich mit den folgenden Hauptthemen: Stetige Beobachtung des Geschäftsverlaufs; Überprüfung des Jahresabschlusses, der Rechnungslegung und Besprechung mit der externen Revisionsstelle; Überwachung der Finanz- und Portfoliopolitik; 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; Prüfung der Budgets für das Folgejahr; Überprüfung des externen und internen Kontrollsystems und der Risiken; Überprüfung der Datenschutzbestimmungen. 2022 fanden vier ordentliche AC-Sitzungen statt.

	CPC	AC	NCC
Philipp Ries	Vorsitz	Mitglied	Mitglied
Dr. iur. Christine Hehli Hidber		Vorsitz	Vorsitz
Hassan Kadbi	Mitglied	Teilnahme als CEO	Teilnahme als CEO
Stefanie Frensch		Mitglied seit 27.04.22	Mitglied seit 27.04.22

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 (GPB). Ferner ist das NCC vom Executive Committee vor der Entscheidung von Personalfragen grundsätzlicher Tragweite zu konsultieren.

2022 fanden vier ordentliche und vier ausserordentliche Sitzungen statt. Der Fokus lag auf den folgenden Hauptthemen: Neue Struktur der Organisation, insbesondere der Co-CEO-Struktur; Rekrutierung eines externen Mitglieds für das Customer and Product Committee; 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; Nachfolgeplanung; Überprüfung des Gleichstellungsgesetzes; Überprüfung des Code of Conduct; 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 des Chief Executive Officers (CEO) übertragen. Dieser 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 jenen des Vorjahres und des Budgets.

Der CEO und das EC 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 den CEO und den CFO über die Hauptrisiken sowie deren Einschätzung aufgrund der Relevanz und der Eintrittswahrscheinlichkeit informiert (Risikobericht). Er prüft und 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 oder in dringenden Fällen sofort.

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

Der CEO seinerseits stellt die Berichterstattung im EC sicher. Die Mitglieder des EC und des Management Teams unterrichten den CEO 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 hat ein professionelles, seine volle Arbeitskraft für Hapimag einsetzendes und vom CEO geführtes EC für die operative Führung der Hapimag Gruppe eingesetzt. Die Aufgaben des EC sind detailliert im Organisationsreglement und dem dazugehörigen Funktionsdiagramm aufgeführt.

Der CEO ist der operative Chef und zuständig und verantwortlich für die operative Führung der Hapimag Gruppe. Er ist 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 (weiteren) Mitglieder des EC sind für die ihnen zugeordneten 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 dem CEO 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 CEO oder – falls vom CEO delegiert – allein. Im Zweifelsfall entscheidet der CEO darüber, wem die Entscheidungskompetenz zukommt.

Management Team (MT)

Das MT ist die operative Führungsstufe unterhalb des Executive Committee (EC). Die Mitglieder des MT sind dem CEO oder den Mitgliedern des EC unterstellt. Sie werden vom CEO 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 Aktionäre

Den Aktionärinnen und Aktionären stehen als Kapitalgeberinnen und Kapitalgeber wichtige Entscheidungen in der Gesellschaft zu. Ihre Rechte sind durch das Gesetz und die Statuten festgelegt. Erwähnenswert ist insbesondere, dass Hapimag jeder/jedem einzelnen Aktionärin und Aktionär, was weit unter dem gesetzlich vorgesehenen Schwellenwert liegt, 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 58. Generalversammlung vom 27. April 2022 waren aufgrund der Covid-19-Verordnung des Bundesrates keine Aktionärinnen und Aktionäre zugelassen. Vertreten waren insgesamt 57 701 Stimmen. Die Versammlung genehmigte die Jahres- und Konzernrechnung 2021 sowie die Berichte der Revisionsstelle. Die Mitglieder des Verwaltungsrates wurden entlastet. Die Versammlung bestätigte, die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsrates auf vier aufzustocken, und bestätigte die Wahl von Stefanie Frensch als neues Mitglied in den Verwaltungsrat.

Geschäftsprüfungsbeirat

Der Geschäftsprüfungsbeirat (GPB) ist ein unabhängiges Kontrollorgan und überprüft im Auftrag der Generalversammlung die Einhaltung des Regulativs durch die Unternehmensleitung und deren Tätigkeiten, soweit die Überprüfung nicht im Prüfumfang der Revisionsstelle liegt. Er besteht aus drei Mitgliedern des Hapimag Aktionariats, die von der Generalversammlung auf Antrag des Verwaltungsrates 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 Konzernprüfer der Hapimag AG. Der leitende Revisor für das Geschäftsjahr 2022 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 fand im Dezember 2022 erstmals nach der Pandemie ein Treffen vor Ort am Hapimag-Hauptsitz mit interessierten Aktionären statt, das rege besucht war. Ziel ist es, transparent über das Unternehmen und rasch über die Geschäftsentwicklung zu informieren sowie ein wahrheitsgetreues Bild der Entwicklung der Gesellschaft zu vermitteln.



Strategie

VISION UND MISSION

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: ein echtes Urlaubserlebnis zu schaffen, das die Erwartungen unserer Gäste übertrifft und sie glücklich macht.

Video zu unserer Strategie
www.hapimag.com/strategie-video



Seit wir Mitte 2019 die neue Unternehmensstrategie lanciert haben, konnten wir bedeutende Massnahmen zur Optimierung unseres Geschäftsmodells und des digitalen Urlaubserlebnisses umsetzen – zum Beispiel die neue Website mit integriertem Buchungsportal, die Punkte-Plattform oder den Marktplatz für Hapimag-Aktien, um nur einige Beispiele zu nennen. Über die wichtigsten Entwicklungen und Fortschritte informieren wir Sie laufend auf

www.hapimag.com/strategie

2022 haben wir unsere Unternehmensstrategie geschärft, um noch mehr Wirkung zu erzielen, und uns die folgenden drei strategischen Ziele gesetzt.

Unsere 3 strategischen Ziele:

- Wir setzen unser Geschäftsmodell wirksam ein, um Wachstum durch Neukunden zu schaffen
- Wir verbessern unser Urlaubserlebnis und entwickeln es weiter
- Wir integrieren Nachhaltigkeit und Innovation in unser Unternehmen

Das Geschäftsmodell einsetzen für Wachstum durch Neukunden

Ziel: Wir setzen unser optimiertes Geschäftsmodell wirksam ein und begeistern sowohl Bestands- als auch Neukunden von unserem einmaligen Sharing-Konzept für Ferienwohnungen. Unser optimiertes Geschäftsmodell bietet die Basis für eine erfolgreiche Neukundengewinnung.

Hapimag ausprobieren

Für Interessierte ist es so einfach wie noch nie, Hapimag durch eine direkte Buchung kennenzulernen. Dank des auf der neuen Website integrierten Buchungsportals können sie bis zu drei Mal unverbindlich mit Hapimag in den Urlaub fahren. Seit der Lancierung im Juni 2022 haben bereits 657 interessierte Personen ihren ersten Urlaub mit Hapimag gebucht. Auf www.hapimag.com/ausprobieren sehen Sie, wie einfach Hapimag ausprobiert werden kann.



Hapimag Resort Albufeira

Marktplatz für Aktien

Seit Anfang 2022 ist es für Interessierte möglich, über den Hapimag-Marktplatz Aktien von anderen Aktionären zu kaufen. Dies hat den Vorteil, dass unsere Aktionäre ihre Aktien jederzeit ihren Reisebedürfnissen anpassen können und Angebot und Nachfrage den Aktienpreis bestimmt. In Verbindung mit dem neuen Kennenlernprogramm ist es so einfach wie noch nie, das Urlaubserlebnis von Hapimag auszuprobieren und Mitglied zu werden. Informieren Sie Ihre Freunde und Bekannten, dass sie Hapimag nun ausprobieren können, ohne vorgängig eine Aktie zu kaufen.

2022 zählten wir über den Hapimag-Marktplatz ein Total von 2029 Transaktionen mit insgesamt 2993 Aktien, die den Inhaber gewechselt haben. Insgesamt konnten wir 2654 Neukunden gewinnen, davon 714 über unseren Marktplatz. Kennen Sie unseren Marktplatz noch nicht? Besuchen Sie ihn auf www.hapimag.com/marktplatz

Aktienpreis

Über den Hapimag-Marktplatz kann nun erstmals auch ein Preis pro Aktie nachvollzogen werden, der sich an Angebot und Nachfrage auf dem Marktplatz orientiert. Der Marktplatz dient neu als Hauptkanal, um Hapimag-Aktionär zu werden und um Aktien zu kaufen oder zu verkaufen.

Im Interesse einer kundenorientierten Neukundengewinnung bieten wir Interessenten – neben dem Marktplatz – einen zweiten Kanal mittels Kauf von Aktien direkt bei Hapimag AG an. Dieser alternative Kanal ist für einen Interessenten dann sinnvoll, wenn ein Kauf der Aktie über den Marktplatz nicht möglich oder nicht gewünscht ist. Mit dieser Alternative ermöglichen wir Interessenten, Aktien bequem und schnell direkt bei Hapimag zu kaufen.

Der Kaufpreis einer Aktie, die direkt über Hapimag erworben wird, setzt sich wie folgt zusammen: durchschnittlicher Transaktionspreis auf dem Marktplatz zuzüglich eines Zuschlags von mindestens CHF 500.–. Der gewählte Zuschlag soll sicherstellen, dass der alternative Verkaufskanal über Hapimag nicht mit dem Marktgeschehen auf dem Marktplatz konkurriert und hinreichend Anreize geschaffen werden, Aktien von anderen Aktionären statt von Hapimag direkt zu erwerben.



Hapimag Resort Lissabon

Das Urlaubserlebnis verbessern und weiterentwickeln

Ziel: Wir begeistern unsere Mitglieder und Gäste mit einem hochwertigen, echten und nachhaltig orientierten Urlaubserlebnis – sowohl on- als auch offline.

Neue Website

2022 haben wir die neue Website von Hapimag lanciert. Dabei haben wir den Buchungsprozess deutlich vereinfacht und die bisherige Website mit dem Buchungsportal vereint. Unter anderem haben wir alle relevanten Informationen zum jeweiligen Resort und den Ferienwohnungen übersichtlich strukturiert und zeigen neu die Anzahl der verfügbaren Wohnungen an. Neu kann man nach Interessen/Aktivitäten filtern und bequem die Hapimag-Urlaubsdestinationen entdecken.

Zudem haben wir den Fokus darauf gelegt, die Kosten einer Buchung übersichtlicher und verständlicher darzustellen. Auch das Entdecken und Buchen von Services vor dem Aufenthalt haben wir verbessert. Wir sind dabei, die Website basierend auf dem Mitglieder-Feedback laufend zu optimieren. Neu ist auch die Flex Option direkt bei einer digitalen Reservierung buchbar. Mit der Flex Option kann man seine Reise unkompliziert und kostenfrei bis einen Tag vor Anreise stornieren.

Video zu unserer Website
www.hapimag.com/webseite



Hohes Qualitätsniveau

Mithilfe des 2022 neu eingeführten Qualitätssicherungssystems ReviewPro wird es uns in Zukunft noch besser gelingen, das hohe Qualitätsniveau für unsere Gäste beizubehalten oder sogar noch zu verbessern. Neu können unsere Gäste bereits während ihres Aufenthaltes ein Feedback digital mit uns teilen. Somit können wir frühzeitig reagieren, wenn ein Problem auftritt. Die durchschnittliche Zufriedenheit über alle Resorts hinweg betrug 4,59 von 5 möglichen Punkten, und die Weiterempfehlungsquote (Net Promoter Score) lag bei einem Wert von 64,76. Damit liegen wir als Ferienanbieter weit über dem Durchschnitt in der Hospitality-Branche.

Möchten Sie an unseren Umfragen teilnehmen und Feedback geben, können Sie uns online unter www.hapimag.com/informieren Ihre Zustimmung erteilen.

Investitionen und Instandhaltungen

Zwischen 2020 und 2026 investieren wir in 20 Resorts gezielt in Renovierungen – von Auffrischungen bis hin zu Totalrenovierungen. Parallel dazu führen wir in allen Resorts laufend werterhaltende Investitionen durch und setzen Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzmassnahmen um. Mehr Informationen zu den Renovierungen finden Sie auf Seite 28.

Nachhaltigkeit und Innovation integrieren

Ziel: Wir fördern unsere einmalige Ferienidee des verantwortlichen Teilens von Ferienwohnungen und integrieren Nachhaltigkeit und Innovation als fixe Bestandteile in unser Schaffen.

Partnerschaft bei Startups und Coworking

Mit der Unterstützung unserer innovativen Kooperationspartner schaffen wir seit 2019 Mehrwerte für unsere Community, die das Urlaubserlebnis bereichern, aber auch darüber hinausgehen. Gerade im Bereich Nachhaltigkeit konnten wir 2022 mit unseren Partnern einige spannende Projekte umsetzen, wie folgende Beispiele zeigen.

Mit der Unterstützung unseres Kooperationspartners **LEDCity** haben wir nicht zuletzt auch aufgrund der herausfordernden Energiesituation unsere Investitionen in intelligente LED-Beleuchtungen intensiviert. Mit der Lösung von LEDCity sparen wir bereits in sieben Resorts bis zu 90 % Energie gegenüber herkömmlichen Leuchtmitteln.

Dank **KITRO** bekämpfen wir in verschiedenen unserer Restaurant-Betriebe unnötige Lebensmittelabfälle – dank künstlicher Intelligenz. Die Verringerung von Lebensmittelabfällen hat nicht nur einen erheblichen positiven Einfluss auf unsere Umwelt, sondern bietet Hapimag auch die Chance, Kosten zu sparen.



KITRO im Einsatz im Hapimag Resort Interlaken

Video zu dieser Kooperation
www.hapimag.com/kitro



Mit unserem Kooperationspartner **rezemo** bieten wir bereits seit einigen Jahren in mehreren Resorts nachhaltige Kaffeekapseln aus Holz an, die weder Aluminium noch Plastik enthalten. Diese sind insofern gut für unsere Umwelt, als sie bei der Verbrennung lediglich so viel CO₂ freisetzen, wie der Rohstoff während seines Wachstums bereits gebunden hat.



Nachhaltige Kaffeekapseln aus Holz

Mit den «BeeHomes» von **Pollinature** in rund 30 Hapimag Resorts leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität in unseren Destinationen.

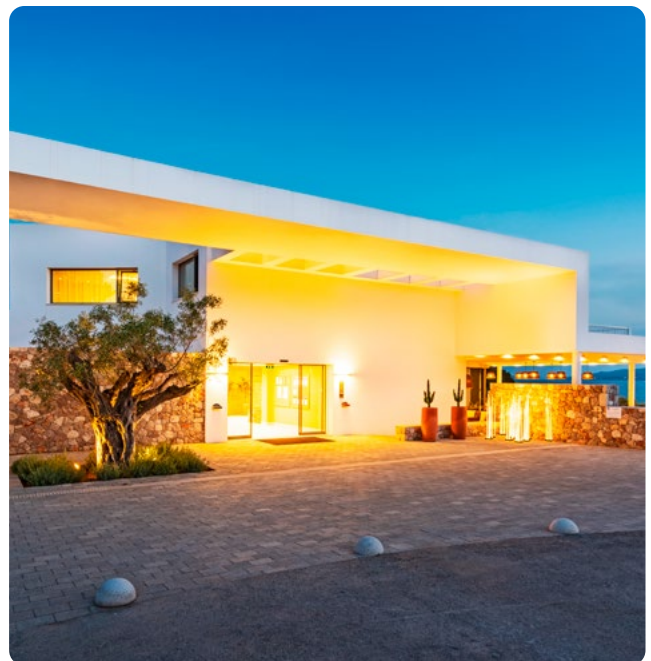
Eine Übersicht über unsere verschiedenen Kooperationspartner finden Sie u. a. auf www.hapimag.com/coworking

CSR-Aktivitäten

Derzeit erarbeiten wir eine umfassende CSR-Strategie (Corporate Social Responsibility). Diese orientiert sich an der Verantwortung für unsere Umwelt, an nachhaltigen Lieferketten, am verantwortungsvollen Umgang mit unseren Mitarbeitenden und an der Fürsorge für unsere Standorte. Zudem planen wir, künftig unsere Aktionäre und Stakeholder umfassender über unsere Nachhaltigkeitsbestrebungen zu informieren. Unter www.hapimag.com/nachhaltigkeit erfahren Sie mehr zu unserem nachhaltigen Geschäftsmodell und unseren vier CSR-Säulen, die uns den Weg in die Zukunft weisen.

Klimaplan 2050

Als Bestandteil unserer CSR-Aktivitäten ist es eines unserer wichtigsten ökologischen Unternehmensziele, die Netto-null-Emissionsziele bis spätestens 2050 zu erreichen. Dabei möchten wir nicht nur vermehrt Energie sparen, sondern auch den Anteil an erneuerbaren Energiequellen kontinuierlich ausbauen. Mit rund 56 Immobilien stellt uns dieses Ziel vor eine grosse Herausforderung, an deren Umsetzung wir bereits heute arbeiten. In den nächsten ein bis zwei Jahren erarbeiten wir mit externer Unterstützung einen Klimaplan, der uns auf dem Weg in eine möglichst CO₂-neutrale Zukunft unterstützen soll.



Hapimag Resort Porto Heli

2022 in Zahlen



410 663

Gäste in den Resorts
(Vorjahr: 280 275)

2654

Neue Aktionärinnen und Aktionäre gewonnen
(Vorjahr: 2251)



2,5 Mio.

Übernachtungen
(Vorjahr: 1,8 Mio.)

7358

Übertragene Aktien
(Vorjahr: 5686)



4,59 (von 5)

Gästeszufriedenheit
(infolge des neuen Fragebogens kein Vergleichswert)

657

Gäste, die Hapimag ausprobieren
(neu lanciert per Juni 2022)



71,6 %

Belegung während
der Öffnungszeiten
(Vorjahr: 58,8 %)

2 003 614

Punkte vermittelt
(Vorjahr: 1 440 802)



162,8 Mio.

Umsatz in EUR
(Vorjahr: 130,9 Mio.)

16 %

Buchungen mit Flex Option
(Wert neu erhoben)



Geschäftsverlauf

RESORTS

- **Übernachtungszahlen deutlich gesteigert**
- **Belegung deutlich über Vorjahresniveau**
- **Neue Qualitätsmessung zeigt zufriedene Gäste**

Durch die anhaltende Unsicherheit rund um Corona startete das Jahr 2022 etwas verhalten, vor allem in den Städteresorts. Ab Ostern stellte sich aber eine Normalisierung ein. Im Mai und Juni konnten fast 20 % mehr Wohnungen als erwartet belegt werden. Dazu beigetragen hat sicher auch die Verlängerung der Verfallpunkte. Im Sommer waren die Resorts mit über 90 % so gut belegt wie noch nie. Auch der Herbst und der Winter zeigten eine ungebrochene Reiselust.



Renovierte Wohnung in Winterberg



«Reisen ist meine Passion. Bereits seit über 17 Jahren darf ich unsere Hapimag-Gäste glücklich machen.»



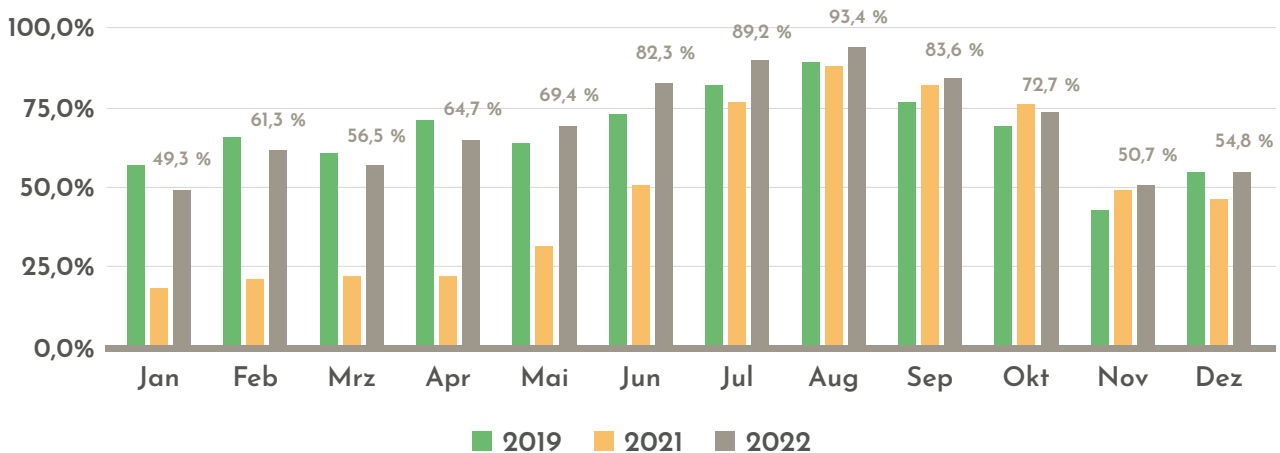
Petra
Front Office Manager
in La Madrague

Im Vergleich zum Jahr 2021 konnten die Übernachtungen insgesamt um rund 40 % gesteigert werden. So durften wir rund 411 000 Gäste in unseren Resorts begrüßen. Das sind rund 131 000 Gäste mehr als im Vorjahr (280 000). In den Resorts lag die durchschnittliche Belegung während der Öffnungszeiten mit 71,6 % über dem Vorjahreswert von 58,8 %. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag mit 6,16 Tagen leicht unter dem Vorjahr (6,45). Der Trend zu kürzeren, aber häufigeren Aufenthalten hielt an.

Die Corona-Jahre haben auch auf dem Arbeitsmarkt für Hotellerie und Gastronomie ihre Spuren hinterlassen. Verschiedene freie Stellen konnten nicht mit neuen Mitarbeitenden besetzt werden. Mit viel Engagement der Mitarbeitenden in den Resorts konnte aber auch diese Herausforderung gemeistert werden.

Ein grosses Augenmerk lag 2022 auf der Umsetzung von Massnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit in den Resorts. So wurden in vielen Resorts LED-Leuchtmittel oder auch technische Hilfsmittel zur Einsparung von Wasser installiert.

Entwicklung Belegung über die Öffnungszeit (in %)



Im Vergleich zum Jahr 2019 (vor Corona) konnte die Belegung über die Öffnungszeit von 68,8 % auf 71,6 % gesteigert werden.

Belegung nach Resort-Kategorie

Alps: Die höchste Belegung während der Öffnungszeiten hatten bei den Alpen-Resorts die Resorts Zell am See mit 86,6 % (Vorjahr: 88,3 %) und Saalbach mit 82,0 % (Vorjahr: 79,2 %). Die tiefste Belegung verzeichnete das Resort Sonnlaitn mit 62,3 % (Vorjahr: 60,7 %). Das Resort St. Michael war für die Renovation von April bis Dezember geschlossen.

Nature & Relaxation, Country: Die Resorts in dieser Kategorie lagen leicht über der Belegung des Vorjahres. Die höchste Belegung während der Öffnungszeiten wiesen die Resorts Cannero (89,8 %, Vorjahr: 79,9 %), Tonda (84,6 %, Vorjahr: 80,3 %) und Ascona (83,8 %, Vorjahr: 82,8 %) auf. Das Hapimag Resort Marrakesch, das 2021 aufgrund der Pandemie erst im August öffnen konnte, lag 2022 darum noch unter den Erwartungen (26,6 %, Vorjahr: 5,5 %).

Nature & Relaxation, Sea: Die Resorts in dieser Kategorie konnten sich 2022 deutlich verbessern. Das Resort Marbella wies mit 89,2 % die höchste Belegung während der Öffnungszeiten aus (Vorjahr: 45,2 %). Hingegen blieb die Belegung in Puerto de la Cruz mit 47,1 % (Vorjahr: 23,4 %) trotz einer Verbesserung auf eher tiefem Niveau.

Sun & Sea: Die Belegungszahlen der Sun & Sea-Resorts haben sich 2022 deutlich erholt und liegen mit 68,6 % (Vorjahr: 55,8 %) wieder auf einem guten Niveau. Das Resort Hörnum konnte während der Öffnungszeiten eine Belegung von 88,5 % generieren (Vorjahr: 92,7 %), gefolgt von Binz mit 84,7 % (Vorjahr: 83,1 %). Das Hapimag Resort Bodrum steigerte sich von 41,5 % auf 47,8 %. Das Hapimag Resort Paguera war 2022 aufgrund der Renovierung geschlossen.

Cities: Die Städte litten vor allem zu Beginn des Jahres noch unter den Folgen der Corona-Pandemie und konnten erst etwas später im Jahr wieder deutlichen Belegungszuwachs generieren. Insgesamt lag die Belegung mit 72,0 % deutlich über dem Vorjahr (57,9 %). Die höchste Belegung gab es in den Resorts Berlin Gendarmenmarkt mit 85,3 % (Vorjahr: 86,2 %) und London mit 84,6 % (Vorjahr: 31,4 %). Weiterhin deutlich unter den Erwartungen lagen Prag mit 39,6 % (Vorjahr: 18,4 %) und Budapest mit 38,9 % (Vorjahr: 22,7 %). Das Hapimag Resort Paris war 2022 aufgrund der Renovierung geschlossen.

Auf der Seite 38 sind weitere Kennzahlen zu den Resorts aufgeführt.

Belegung aus der Vermarktung an Dritte

Mit der Vermarktung an Dritte verfolgen wir konsequent das Ziel, die Belegung unserer Resorts zu optimieren und so kalte Betten zu vermeiden und die Kosten für unsere Mitglieder möglichst tief zu halten. Freie Wohnungen, die nicht durch unsere Aktionärinnen, Aktionäre oder Mitglieder beansprucht werden, bieten wir Dritten an.

Wichtigste Fakten:

- Hapimag-Mitglieder genießen Vorrang. Dritte buchen erst, wenn Wohnraum nicht durch Mitglieder belegt ist. In der A-Saison werden Wohnungen in der Regel frühestens ab 30 Tage vor Anreise für Drittmietler freigegeben. In der B-Saison frühestens ab 60 Tage.
- Die Vermarktung an Dritte konzentriert sich vor allem auf die Nebensaison (C und D Saison) und auf die Resorts Bodrum, Edinburgh, Bowness-on-Windermere, Winterberg und Mas Nou.
- Fast die Hälfte der Wohnungsnächte von Drittmietern wurden in unserem Hotel in Bodrum generiert. Dieses läuft ausserhalb des Hapimag-Systems und musste beim Bau des dortigen Resorts aufgrund staatlicher Auflagen erstellt werden.
- Die Vermarktung an Dritte hilft, Fixkosten zu decken. Insgesamt steuerte die Vermarktung an Dritte einen Umsatz von EUR 11,3 Mio. bei (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.). Ohne die Vermarktung an Dritte müssten diese Einnahmen über höhere Jahresbeiträge oder höhere lokale Kostenbeiträge erwirtschaftet werden.
- Wir erhalten wichtiges Feedback, wie durch Bewertungen auf booking.com, zu unserer Servicequalität von Gästen, die aktuell noch nicht Mitglied sind. Dieses Feedback hilft uns, die Bedürfnisse und Trends innerhalb der Tourismusbranche besser zu verstehen.
- Wir steigern die Bekanntheit der Marke Hapimag – und zwar über die Hapimag-Gemeinschaft hinaus. Dies ist gerade für die Neukundengewinnung sehr entscheidend.

- Da unsere Resorts nicht das ganze Jahr gleich gut durch unsere Aktionäre genutzt werden, hilft uns die Vermarktung an Dritte auch, Destinationen profitabel zu bewirtschaften, die wir sonst unseren Aktionären nicht in dieser Form zur Verfügung stellen könnten.

Durch die gute Belegung durch die Aktionäre und Mitglieder haben die belegten Wohnungsnächte aus der Vermarktung an Dritte im Jahr 2022 mit 9,7 % einen etwas geringeren Anteil als im Vorjahr (11,1 %) ausgemacht. Am meisten aus der Vermarktung an Dritte eingenommen hat das Resort Bodrum mit rund EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,2 Mio.), wobei dort, wie zuvor erwähnt, aufgrund regulatorischer Vorgaben bei der Errichtung des Resorts ein Hotel für Drittkunden gebaut werden musste.

Weiter folgen Interlaken mit EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.), Winterberg mit rund EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.), Edinburgh mit rund EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) sowie Mas Nou mit rund EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) und Braunlage mit rund EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.).

Video zur Vermarktung an Dritte
www.hapimag.com/drittmietler



«Wir fahren mit der ganzen Familie in den Urlaub. Drei Generationen: Meine Eltern, meine beiden Kinder und ich.»



Miriam
Langjähriges Mitglied

RENOVIERUNGEN

- Wiedereröffnung St. Michael
- Laufende Renovierungen in Paris, Winterberg und Paguera
- Planung Renovierungen Albufeira, San Agustín, Berlin Zoo und Wien
- Abgeschlossene Auffrischung in Sonnleitn

Nach der Schliessung nach Ostern konnte das Resort in **St. Michael** kurz vor Weihnachten nach knapp achtmonatiger Renovationsdauer früher als geplant wieder eröffnet werden. 1986 eröffnet, gehört das Resort im österreichischen Lungau zu unseren grösseren Alpen-Resorts. Die Renovation umfasste die gesamte Ferienwohnung. Die Wohn- und Schlafbereiche wurden ausgiebig renoviert. Die Küchen und Badezimmer wurden komplett ersetzt und den Bedürfnissen unserer Gäste angepasst.



Renovierte Wohnung in St. Michael



Renovierte Wohnung in Paris

Die im Resort **Paris** im November 2021 begonnenen Renovations- und Auffrischungsarbeiten konnten im Herbst abgeschlossen werden. Dabei wurde der ältere Teil einer Renovation unterzogen und der im Jahr 2011 renovierte Teil ausgiebig aufgefrischt. Zudem wurden ein besserer, barrierefreier Zugang sowie Anpassungen beim Brandschutz vorgenommen. Alle Wohnungen verfügen nun über eine Klimatisierung. Auch die Fassade des Resorts wurde instand gesetzt.

In **Winterberg** wurden die ersten zwei von drei Renovierungsphasen vor Weihnachten abgeschlossen. Dabei wurden neue Küchen installiert sowie Möbel, Textilien und Beleuchtungsmittel ersetzt. Die Holzböden und Einbauschränke wurden aufgefrischt und die Badezimmer grösstenteils saniert. Parallel dazu wurde das gesamte Parkhaus saniert. Die dritte Phase der Renovation der Ferienwohnungen wird in der ersten Jahreshälfte 2023 abgeschlossen.



«Kommts vorbei, mia gfrein uns!»



Peter
Resort Manager
in St. Michael

Die Ende 2021 begonnenen Bauarbeiten zur Komplettrenovierung aller Ferienwohnungen in **Paguera** sind in vollem Gange. Neben der Renovierung der Ferienwohnungen werden auch die öffentlichen Bereiche aufgefrischt und instand gesetzt. Zudem werden nachhaltige Verbesserungen und Optimierungen im Bereich der Fassaden und technischen Installationen durchgeführt. Es ist geplant, das Resort unseren Aktionären und Mitgliedern in der Sommersaison 2023 neu renoviert wieder zur Verfügung zu stellen.

Parallel zu den grösseren Renovierungen wurde die Auffrischung in **Sonnleitn** abgeschlossen. Im Verlauf des Jahres konnten die Planungsarbeiten für die bevorstehenden Renovierungen in **San Agustín, Albufeira, Berlin Zoo und Wien** aufgenommen werden. Es ist vorgesehen, mit den Renovierungsarbeiten in San Agustín im Sommer 2023 und in den anderen drei Resorts im Winter 2023/2024 zu beginnen.



Renovierte Wohnung in Paguera



Bald im neuen Glanz:
Die Musterwohnung aus Albufeira

Nachhaltige Investitionen in beispielsweise Elektroladestationen, LED-Beleuchtung, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc. wurden 2022 umgesetzt oder geplant, um sie 2023 umzusetzen. So konnte etwa die Anzahl der E-Car-Ladestationen 2022 von 17 Standorten auf 24 Standorte erhöht werden. Weitere Standorte sind für 2023 in Planung, und zum Teil werden vorhandene E-Car-Ladestationen erweitert und/oder modernisiert. Insgesamt sind bereits 49 Resorts mit neuem High-speed-WLAN ausgestattet. Im letzten Jahr kamen Paris, Marbella und Château de Chabenet hinzu.

Video zu den Renovierungen
www.hapimag.com/renovierungen



AKTIONÄRINNEN, AKTIONÄRE UND MITGLIEDER

- **Transparente Kommunikation**
- **Mitwirken als Hapimag-Mitglied**
- **Neue Möglichkeiten mit Gästebewertungen**

Transparente Kommunikation

Dem erhöhten Kommunikationsbedürfnis unserer Aktionärinnen, Aktionäre und Mitglieder konnten wir auf verschiedenen Kanälen gerecht werden. Zu unseren Hauptkanälen zählen die Hapimag-Website und der Newsletter «Hapimag News», mit dem wir jeweils rund 74 000 Abonentinnen und Abonnenten erreichen. Auf der neuen Website wurde der neue Bereich «Blog & News» geschaffen.

Ein sehr geschätztes Format bildet «Hapimag on Tour». CO-CEO Hassan Kadbi und weitere Mitglieder des Managements begegnen dabei in den Hapimag Resorts immer wieder Gästen für einen Austausch. Diese Begegnungen tragen zu einem besseren Verständnis für aktuelle Themen und Herausforderungen des Unternehmens bei.

Informiert bleiben

Abonnieren Sie unseren beliebten Newsletter unter www.hapimag.com/informieren

Mitwirken als Hapimag-Mitglied

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

Unsere Mitglieder konnten im letzten Jahr aktiv Wunscht Themen einreichen, zu denen sie informiert werden wollten. Zu den meistgenannten Themen gaben wir in einzelnen Videos umfassend Einblick. Zu den Themen zählten: Renovierungsprojekte, neue Website, Gäste aus Vermarktung an Dritte sowie Wirtschaftslage.

Das alle Themen zusammenfassende Video wurde an einem Mitgliederanlass vorgestellt und allen übrigen Mitgliedern per Newsletter gesendet.

Die Wunscht Themen im Video
www.hapimag.com/themen



Neue Möglichkeiten mit Gästebewertungen

Seit 2022 arbeiten wir in allen Resorts und im Headquarter mit der Reputationsmanagement-Software ReviewPro, die uns dabei unterstützt, Kundenfeedback, Umfragen, Bewertungen und mehr einfacher und effizienter zu verarbeiten. Durch das Sammeln von Gästefeedback über alle wichtigen Kanäle erhalten wir einen sofortigen Einblick, wo Betriebs- und Serviceverbesserungen erforderlich sind.

Diese neue Art der Zufriedenheitsmessung ermöglicht es unseren Resorts, schnell Massnahmen zur Behebung von Problemen zu ergreifen – selbst wenn der Gast noch im Resort ist. Im Jahr 2023 starten wir mit der Anbindung unserer Restaurants und sind überzeugt, dass wir auch in diesem Bereich von den vielen Bewertungen lernen und profitieren werden.



«Schon nach unserem ersten Aufenthalt waren wir vom Hapimag-Konzept begeistert – und sind es immer noch.»



Andreas & Esther
Langjährige Mitglieder

UNTERNEHMEN

- Auswirkungen der Energiekrise und Inflation
- Co-CEO-Modell

Auswirkungen der Energiekrise und Inflation

Steigende Energiepreise, Inflation und ein möglicher Energiemangel in Europa haben unsere Teams im vergangenen Jahr stark beschäftigt. In allen Resorts mussten wir einen starken Anstieg der Inflation (Teuerung) hinnehmen, was unsere operativen Kosten und die Kosten der Investitionen bei den Renovierungen stark erhöhte. Diese Tendenz scheint sich auch im kommenden Jahr weiter fortzusetzen.

Bis jetzt konnten wir die Steigerungen der Energiepreise mit internen Massnahmen und dank noch laufender Verträge mit Versorgern grösstenteils abfedern. Mit gezielten Massnahmen versuchten wir, Gegensteuer zu geben. Neben starken Kooperationspartnerschaften, die uns helfen, Strom zu sparen, haben wir auch unsere Mitarbeitenden und Gäste für das Thema Energiesparen sensibilisiert und planen vielerorts Investitionen in Photovoltaikanlagen.

Weitere Informationen zu unseren Massnahmen mit Blick auf Nachhaltigkeit und Innovation finden Sie auf Seite 22.

Neues Co-CEO-Modell

Für Hapimag als Pionierin der Sharing Economy mit einem kooperativen Geschäftsmodell gehören Teamarbeit und das Teilen seit 1963 zur DNA. Auch deshalb hat sich Hapimag im Jahr 2022 intensiv Gedanken gemacht, mit welcher Führungsstruktur die Zukunft begangen werden soll. Resultat der Evaluationen war, ab dem 1. Januar 2023 ein Co-CEO-Modell einzuführen. Dabei werden Hassan Kadbi und Silvan Odermatt die Rolle des CEO ab dem 1. Januar 2023 gemeinsam besetzen. Hassan Kadbi ist seit Ende 2016 CEO von Hapimag und bereits seit 2005 für Hapimag tätig. Silvan Odermatt arbeitet seit 2019 bei Hapimag als Chief Financial Officer und wird diese Rolle parallel zu seinen Aufgaben als Co-CEO beibehalten.



Hapimag Resort Flims



Finanzen

- Erneut erfreuliche finanzielle Ergebnisse
- Belegung wieder auf Niveau wie vor der Pandemie
- Weiter hohe Investitionstätigkeit in das Resort-Portfolio

Nachdem die Restriktionen der Pandemie bis März 2022 noch spürbar waren, erlebte Hapimag rekordhohe Belegungen über den Sommer und teilweise auch Herbst, wodurch auch im Berichtsjahr wieder sehr erfreuliche finanzielle Ergebnisse erzielt werden konnten. Die gute finanzielle Performance erlaubte es uns, weiterhin signifikante Investitionen in die Erneuerung unseres Resort-Portfolios zu tätigen. Das enorme Engagement des Hapimag Teams und unser Kostenmanagement haben ebenfalls zum positiven Ergebnis beigetragen.

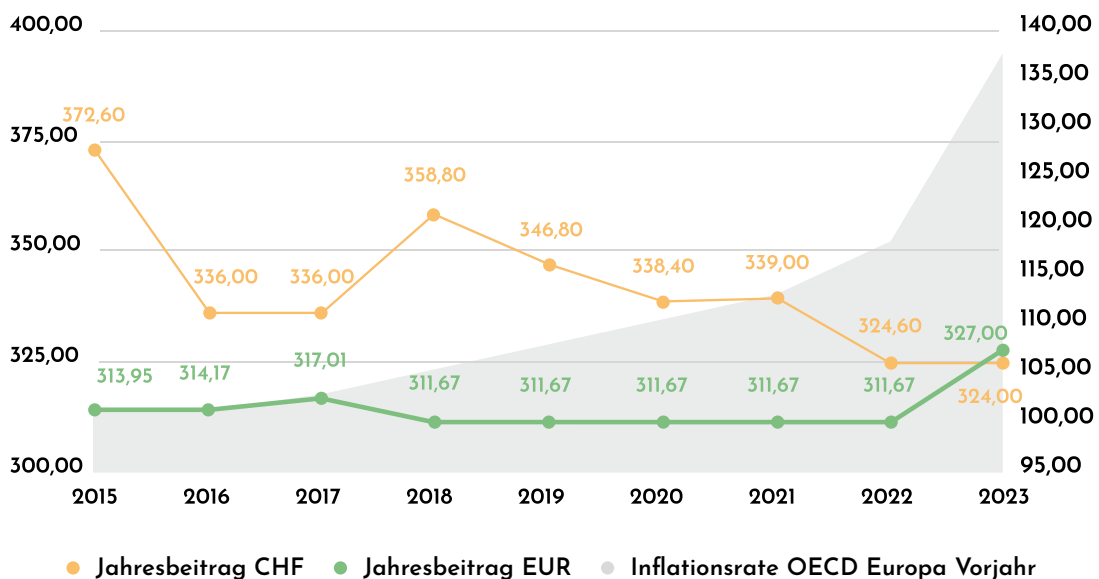
Umsatz wieder beinahe auf dem Niveau von 2019

Die Corona-Krise führte auch im 1. Quartal 2022 zu einem tieferen Umsatz als vor der Pandemie. Dank der Um-

satzsteigerung ab April liegt der Umsatz im Geschäftsjahr 2022 mit EUR 162,8 Mio. fast wieder auf dem Niveau von 2019 (EUR 163,6 Mio.). Die Anstrengungen in Form von konsequenten und gezielten Kostenreduktionen wurden weiter fortgesetzt. Dadurch konnten auch die zum Teil höheren Kosten aufgrund der Energiekrise wettgemacht werden.

Anpassung Jahresbeitrag in Euro

Auch Hapimag muss einen starken Anstieg der Inflation (Teuerung) hinnehmen, was die operativen Kosten und die Kosten der Investitionen bei den Renovierungen stark erhöhten. Diese Effekte werden sich 2023 voraussichtlich noch verstärken. Da ein Grossteil des Jahresbeitrags für Renovierungen und Instandhaltungen in unseren Resorts eingesetzt wird, steigt der Jahresbeitrag 2023 für unsere Aktionärinnen, Aktionäre und Mitglieder in Euro um 4,9 %. Dies ist die erste Erhöhung nach sieben Jahren, obwohl die Teuerung für OECD-Europa von 2015 bis Ende 2022 um 38,7 % anstieg.



Entwicklung Jahresbeitrag seit 2015

Die konsolidierte Jahresrechnung von Hapimag weist im Jahr 2022 einen Nettogewinn von EUR 4,9 Mio. (Vorjahr: EUR 4,8 Mio.) auf. Dank dem ausserordentlichen Engagement des Hapimag Teams konnten die negativen finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie zu Beginn des Jahres sowie die Auswirkungen der Energiekrise weitestgehend abgewendet werden.

Hapimag erzielte mit EUR 178,7 Mio. einen um EUR 26,3 Mio. höheren Betriebsertrag als im Vorjahr (EUR 152,4 Mio.). Das Betriebsergebnis reduzierte sich von EUR 8,9 Mio. auf EUR 5,4 Mio. Der betriebliche Aufwand, ohne Waren- und Serviceaufwand und Abschreibungen, erhöhte sich um EUR 26,2 Mio. auf EUR 123,9 Mio. (Vorjahr: EUR 97,7 Mio.; +26,8 %). Diese Erhöhung ist vor allem auf die höhere Belegung und die gestiegenen Energiepreise zurückzuführen.

Da die Restriktionen der Corona-Pandemie nur noch im 1. Quartal 2022 spürbar war, erhöhte sich der Umsatz in den Resorts im Vergleich zum Vorjahr um 45,5 % auf EUR 97,9 Mio. (Vorjahr: EUR 67,3 Mio.). Der Umsatz in den Resorts blieb sogar 2,4 % über dem Niveau von 2019 (vor der Pandemie).

Bereits ab April 2022 erreichte die Belegung wieder das Niveau wie vor der Corona-Pandemie. Dadurch konnten die Anzahl der Gäste und jene der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. So konnte Hapimag im Berichtsjahr 410 663 Gäste begrüßen (Vorjahr: 280 275; +46,5 %). Die Anzahl der Übernachtungen erhöhte sich auf 2 527 946 (Vorjahr: 1 808 192; +39,8 %). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer reduzierte sich von 6,45 Tagen auf 6,16 Tage.

Wie gut sich Hapimag von der Corona-Pandemie erholen konnte, zeigt die Auslastung in den Resorts während der Sommermonate Juni bis September, wo mit 87,4 % die höchste Belegung über die Verfügbarkeit in der Geschichte von Hapimag realisiert werden konnte. Zudem konnte Hapimag in den Monaten April bis Dezember noch nie so viele Gäste, rund 343 000, in den Resorts begrüßen.

Die Anzahl der Aktionärinnen und Aktionäre reduzierte sich leicht um 669 auf 104 327. Die Anzahl mitsamt den Mitgliedern reduzierte sich von 119 054 auf 116 856. Der Rückgang der Mitgliederzahl erklärt sich durch das Ablauen von zeitlich befristeten Punkteprodukten. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir 2654 Neuaktionäre für unsere Community gewinnen können, d. h. 18 % mehr als im Vorjahr. Dies bestätigt uns, dass wir strategisch auf dem richtigen Weg sind.

2022 wurden Investitionen in der Höhe von EUR 33,0 Mio. getätigt (Vorjahr: EUR 11,5 Mio.). Darin sind insbesondere Ausgaben für die Renovierungen der Resorts Paguera (EUR 11,5 Mio.), St. Michael (EUR 6,4 Mio.), Paris (EUR 5,5 Mio.) und Winterberg (EUR 4,1 Mio.) enthalten (siehe Kapitel Renovierungen, Seite 28). Zudem wurden für Unterhalts- und Reparaturarbeiten in den Resorts EUR 9,1 Mio. aufgewendet (Vorjahr: EUR 13,2 Mio.). Coronabedingt gab es einige Verschiebungen von Unterhaltsarbeiten von 2020 auf 2021 sowie von Renovierungen von 2020/2021 auf 2022. Uns ist aber wichtig, die Resorts weiterhin in einem sehr guten Zustand zu halten.

Der Free Cashflow liegt aufgrund des sehr hohen Investitionsvolumens bei EUR -2,8 Mio. (Vorjahr: EUR 36,8 Mio.) Die Reduktion des Free Cashflow ist neben den höheren Investitionen auch durch die beiden Resort-Verkäufe Orlando (USA) und Nysted (DK) im Vorjahr erklärbar. Dadurch beträgt das Nettobankguthaben Ende Geschäftsjahr 2022 EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.). Die Bilanz präsentiert sich entsprechend weiterhin ausserordentlich solide.

Die Eigenkapitalquote von 50 % (Vorjahr: 50 %) und der Anteil an betriebswirtschaftlichen Eigenmitteln von 77 % (Vorjahr: 77 %) sorgen weiterhin für eine solide finanzielle Lage von Hapimag. Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 84 % (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 miteinbezogen 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.

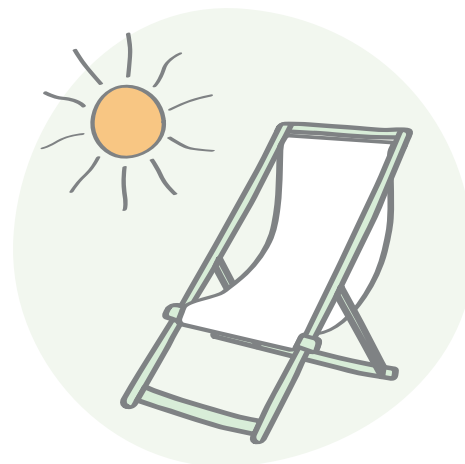
Die finanzielle Berichterstattung der Konzernrechnung ist auf den Seiten 36 bis 69 und die des Einzelabschlusses auf den Seiten 70 bis 79 dargestellt. Die Grundsätze der Rechnungslegung für die Konzernrechnung sind auf den Seiten 44 bis 49 und für den Einzelabschluss auf den Seiten 73 bis 74 abgebildet.



«Durch die sorgsame Nutzung lokaler Produkte bringe ich die Nachhaltigkeit in unserem Resort weiter voran»



Mathias
Küchenchef in Interlaken



Kennzahlen Hapimag Gruppe

Allgemeine Informationen	2018	2019	2020	2021	2022
Aktionäre und Mitglieder	125 558	123 293	121 742	119 054	116 856
Aktionäre	106 736	105 716	105 606	104 996	104 327
Einheiten im Umlauf (Aktien und sonstige Wohnrechtsprodukte):					
Stammblatteintragungen per 31.12.	269 593	264 304	260 645	255 001	248 465
Anzahl Aktien im Umlauf per 31.12.	227 653	226 850	227 437	226 866	225 826
Durchschnittlicher Personalbestand auf Vollzeitbasis	1 387	1 428	891	1 002	1 236
Nettobankguthaben /-verschuldung (-), in Mio. EUR	- 43,9	- 37,6	- 32,0	5,2	1,3
Substanzwert ¹ pro Aktie im Umlauf, in EUR	2 038	2 063	2 016	2 057	2 076

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

Punkteinformationen (Anzahl Punkte in 1000)

Generierte Punkte	14 740	13 600	13 164	12 877	14 005
Abgewohnte Punkte	15 604	15 405	7 611	10 369	14 594
Punkteangebot	18 721	19 534	12 005	15 511	17 473
Aktien Verfallpunkte	2 288	2 176	1 994	2 234	2 218
Über-/Unterdeckung Punkteangebot vs. generierte Punkte in %	127%	144%	91%	120%	125%
Über-/Unterdeckung Punkteangebot vs. abgewohnte Punkte in %	120%	127%	158%	150%	120%

Resorts

Anzahl Resorts per 31.12.	58	58	57	56	56
Anzahl Wohneinheiten per 31.12.	5 448	5 446	5 439	5 279	5 268
Gesamtbelegung über die Öffnungszeiten in %	72,4%	68,8%	53,1%	58,8%	71,6%
Belegung Resorts Sun & Sea	69,1%	66,4%	43,9%	55,8%	68,6%
Belegung Resorts Nature & Relaxation	74,8%	69,9%	58,7%	58,4%	73,4%
Belegung Resorts Alps	69,9%	66,6%	77,8%	72,0%	74,9%
Belegung Resorts Cities	81,2%	77,2%	50,0%	57,9%	72,0%
Anzahl Gäste	414 916	418 527	207 975	280 275	410 663
Anzahl Übernachtungen	2 817 253	2 746 295	1 360 290	1 808 192	2 527 946
Umsatz Resorts in EUR 1000	94 219	95 575	47 776	67 330	97 855
davon Vermarktung an Dritte in EUR 1000	7 842	9 742	5 142	8 678	11 293

Member Services

Anzahl Übertragungen Aktien	5 328	5 320	4 388	5 686	7 358
Ausgetauschte Punkte in der Punkteplattform	797 843	1 242 297	1 125 148	1 440 802	2 003 614
Ausgetauschte Punkte ausserhalb Punkteplattform	951 883	958 110	614 273	643 114	658 296

Schlüsselzahlen Erfolgsrechnung (in EUR 1000)

Umsatz	167 857	163 606	112 556	130 855	162 755
Betriebsertrag	186 513	178 572	122 881	152 356	178 697
Betriebskosten ohne Abschreibungen/Amortisationen	136 048	137 508	95 697	110 605	144 229
Ergebnis vor Abschreibungen/Amortisationen, Finanzergebnis und Steuern (EBITDA)	50 465	41 064	27 184	41 751	34 468
Betriebsergebnis (EBIT)	19 592	8 554	- 3 181	8 855	5 443
Konsolidiertes Ergebnis	16 625	6 722	- 4 744	4 768	4 934

Schlüsselzahlen Bilanz (in EUR 1000)

	2018	2019	2020	2021	2022
Bilanzsumme	646 982	638 683	610 217	606 232	610 979
Anlagevermögen	613 441	604 729	582 742	553 510	558 932

Eigenkapital und betriebswirtschaftliche Eigenmittel (in EUR 1000)

Eigenkapital gemäss Bilanz	296 963	296 349	291 737	301 417	304 054
Kaufrechte (vgl. Erläuterung 20)	17 979	17 957	17 942	16 531	15 288
Darlehen von Aktionären	147 886	151 939	147 366	147 545	148 185
Investitionszuschüsse	1 103	1 792	1 489	1 253	1 176
Betriebswirtschaftliche Eigenmittel	463 931	468 037	458 534	466 746	468 703

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	76%	77%	79%	84%	84%
--	-----	-----	-----	-----	-----

Eigenfinanzierungsgrad

Betriebswirtschaftliche Eigenmittel / Bilanzsumme	72%	73%	75%	77%	77%
---	-----	-----	-----	-----	-----

Investitionen (in EUR 1000)

Neue Immobilien	33 572	1 083	129	280	0
Renovierungen Immobilien	21 590	16 236	14 390	9 815	31 458
Betriebs- und Geschäftsausstattungen (inkl. IT Hard- und Software), Fahrzeuge	1 291	2 418	995	1 453	1 534
Total Investitionen	56 453	19 737	15 514	11 548	32 992

Cashflow (in EUR 1000)

Geldfluss aus Betriebstätigkeit	23 136	28 610	19 794	34 198	30 123
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 56 364	- 19 637	- 15 009	2 574	- 32 932
Free Cashflow	- 33 228	8 973	4 785	36 772	- 2 809
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	22 725	- 10 348	- 4 562	- 27 466	9 432
Währungsumrechnungsdifferenzen auf flüssigen Mitteln	144	136	- 137	422	513
Zunahme/Abnahme (-) Flüssige Mittel	- 10 359	- 1 239	86	9 728	7 136

Liquidität (in EUR 1000)

Flüssige Mittel und Geldmarktanlagen	7 908	6 669	6 755	28 419	23 619
Finanzverbindlichkeiten	- 51 830	- 44 264	- 38 709	- 23 209	- 22 340
Nettobankguthaben / -verschuldung (-)	- 43 922	- 37 595	- 31 954	5 210	1 279

Kennzahlen Hapimag Resorts

	Anzahl Wohneinheiten ¹		Qualität ²			Belegung auf Öffnungszeit (in %) ³		Anzahl Übernachtungen ⁴		Umsatz Resort (in EUR 1000)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Alps											
Andeer	15	91,9	4,82	81,9	81,3	7 492	7 325	217	255		
Bad Gastein	154	88,0	4,67	66,0	68,1	47 624	89 459	1 770	3 284		
Flims	120	86,4	4,64	79,9	80,3	80 015	80 867	3 559	3 833		
Interlaken	105	88,5	4,68	67,3	81,1	60 531	76 170	3 560	5 538		
Saalbach	21	87,5	4,64	79,2	82,0	7 143	13 102	229	508		
Sonnleitn	111	84,1	4,54	60,7	62,3	27 937	54 023	955	2 218		
St. Michael	110	89,1	4,73	70,3	72,0	40 828	28 119	1 716	1 404		
Zell am See	64	91,6	4,75	88,3	86,6	27 876	49 101	832	1 750		

Nature & Relaxation, Country

Ascona	68	89,8	4,72	82,8	83,8	48 510	45 406	2 662	2 539		
Bowness	46	86,1	4,55	83,4	72,0	27 671	32 993	928	837		
Braunlage	124	84,3	4,49	72,8	75,2	49 067	85 443	1 672	2 999		
Cannero	134	82,3	4,50	79,9	89,8	50 851	74 874	1 644	2 730		
Château de Chabenet	23	89,5	4,57	52,2	62,6	4 300	6 768	453	641		
Marrakesch	40	95,5	4,74	5,5	26,6	470	5 595	34	418		
Meran	36	90,0	4,71	79,5	81,5	15 807	23 767	467	751		
Pentolina	139	89,5	4,71	72,4	82,7	54 800	72 685	2 403	3 225		
Punkaharju	39	85,7	4,72	25,2	34,3	7 391	9 861	214	237		
Tonda	65	86,6	4,58	80,3	84,6	23 691	30 671	1 114	1 552		
Unterkirnach	81	82,4	4,48	73,9	70,9	29 715	49 697	752	1 316		
Winterberg	189	80,0	4,30	70,0	73,0	69 651	88 307	2 178	2 559		

Nature & Relaxation, Sea

Antibes	93	78,0	4,51	50,9	75,8	33 359	56 288	883	1 599		
La Madrague	88	83,3	4,57	73,0	86,8	31 457	46 116	897	1 365		
Marbella	167	81,3	4,53	45,2	89,2	64 015	124 285	2 243	4 440		
Mas Nou	190	80,6	4,31	35,5	51,5	45 257	67 466	1 645	2 366		
Orlando	0	n.a.	n.a.	42,4	n.a.	25 329	n.a.	750	n.a.		
Porto Heli	87	4,76	4,63	59,7	66,7	25 998	34 903	1 008	1 425		
Puerto de la Cruz	37	80,5	3,98	23,4	47,1	5 792	12 677	120	275		
San Agustin	62	77,2	4,11	34,7	70,1	15 958	33 293	435	1 034		

Sun & Sea	Anzahl Wohneinheiten ¹		Qualität ²		Belegung auf Öffnungszeit (in %) ³		Anzahl Übernachtungen ⁴		Umsatz Resort (in EUR 1000)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	
Albufeira	211	82,7	4,44	41,2	78,0	74 110	144 548	2 286	4 579	
Binz	185	85,9	4,64	83,1	84,7	74 207	124 205	2 223	3 968	
Bodrum	637	78,9	4,53	41,5	47,8	162 566	211 106	7 535	10 554	
Cavallino	125	4,70	4,68	82,1	78,3	66 820	88 658	2 413	3 408	
Cefalù	136	76,6	4,36	66,5	71,9	38 454	54 370	1 498	2 372	
Damnioni	199	84,6	4,69	67,7	72,6	69 157	99 746	2 408	3 664	
Hörnnum	120	82,6	4,56	92,7	88,5	67 774	92 256	2 581	3 301	
Paguera	235	76,4	n.a.	38,2	n.a.	71 534	n.a.	2 598	n.a.	
Scerne di Pineto	150	82,2	4,55	71,6	70,7	54 366	66 115	1 922	2 374	
Westerland	96	78,1	4,35	90,9	82,4	46 595	62 558	1 123	1 597	
Cities										
Amsterdam	26	80,6	4,52	67,8	83,0	8 375	16 651	325	766	
Athen	16	90,4	4,71	47,8	63,6	3 976	8 224	115	271	
Berlin Gendarmenmarkt	28	87,3	4,71	86,2	85,3	10 806	19 336	330	651	
Berlin Zoo	30	4,54	4,57	69,2	81,7	8 963	18 635	256	558	
Budapest	30	90,7	4,77	22,7	38,9	2 729	9 794	84	297	
Dresden	38	89,6	4,81	80,4	66,8	11 246	17 670	379	669	
Edinburg	29	88,8	4,61	72,2	80,1	10 879	16 804	373	967	
Hamburg	40	90,6	4,86	84,1	83,7	15 369	27 468	611	1 123	
Lissabon	27	86,2	4,63	43,9	82,0	8 045	18 105	235	563	
London	44	93,1	4,79	31,4	84,6	9 594	37 303	462	1 436	
München	57	81,5	4,46	64,6	72,6	17 842	33 966	505	1 164	
Paris	65	81,2	n.a.	60,9	n.a.	16 358	n.a.	560	n.a.	
Prag	48	90,6	4,65	18,4	39,6	3 718	14 431	110	472	
Salzburg	28	93,1	4,83	73,6	76,7	8 368	15 660	294	642	
Wien	34	86,5	4,62	71,8	79,8	11 012	21 697	378	745	
Hausboot-Basen										
Midi	8	90,3	4,57	53,4	72,7	2 895	5 032	193	341	
Müritz	8	81,3	4,57	84,7	73,4	3 899	4 347	193	275	
Total in allen Resorts	5 058	84,5	4,59	58,8	71,6	1 808 192	2 527 946	67 330	97 855	

¹ Anzahl Wohneinheiten zur Verfügung der Aktionäre und Mitglieder Ende Jahr

² Gemäss neuem Fragebogen (Skala 1 - 5), der den Aktionären und Mitgliedern nach jedem Aufenthalt zugesandt wird. Mit Ausnahme von Berlin-Zoo, Cavallino und Porto Heli wurden in 2021 die Resorts mit altem Fragebogen (in %) bewertet und sind daher nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

³ Schliesszeiten aufgrund Lockdowns sind mitberücksichtigt

⁴ Anzahl Übernachtungen: Anzahl Gäste × Anzahl Nächte

Konsolidierte Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2022

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in EUR 1000	Erläuterung	2021	2022
Flüssige Mittel	1	16 483	23 619
Geldmarktanlagen		11 936	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	15 422	16 947
Übrige kurzfristige Forderungen	3	6 365	8 259
Vorräte	4	1 222	1 596
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	1 294	1 626
Umlaufvermögen		52 722	52 047
Sachanlagen	6	553 032	558 503
Immaterielle Werte	7	116	87
Finanzanlagen	8	362	342
Anlagevermögen		553 510	558 932
Total Aktiven		606 232	610 979

Passiven

Finanzverbindlichkeiten	9	1 934	2 031
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	10	23 320	30 428
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	10 315	10 949
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	12	1 734	2 299
Passive Rechnungsabgrenzungen	13	22 634	21 395
Rückstellungen	14	3 916	3 981
Kurzfristige Verbindlichkeiten		63 853	71 083
Finanzverbindlichkeiten	9	21 275	20 309
Darlehen von Aktionären	15	147 545	148 185
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	10	34 055	29 996
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	16	6 754	4 738
Latente Ertragssteuerrückstellungen	17	11 991	12 177
Rückstellungen	14/18	19 342	20 437
Langfristige Verbindlichkeiten		240 962	235 842
Verbindlichkeiten		304 815	306 925
Aktienkapital	19	22 956	22 956
Kapitalreserven	20	387 754	393 483
Eigene Aktien	21	- 19 201	- 20 418
Übrige Reserven	20	- 99 832	- 106 641
Kumulierte Jahresergebnisse		9 740	14 674
Eigenkapital, zurechenbar an Hapimag Aktionäre		301 417	304 054
Total Passiven		606 232	610 979

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in EUR 1000	Erläuterung	2021	2022
Jahresbeiträge	22	63 996	66 030
Umsatz Resorts	23	67 330	97 855
Sonstige Umsatzerlöse	24	1 438	1 825
Umsatzminderungen	25	- 1 909	- 2 955
Umsatz		130 855	162 755
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten	10	9 374	11 415
Sonstige betriebliche Erträge	26	12 127	4 527
Betriebsertrag		152 356	178 697
Waren- und Serviceaufwand	27	- 12 941	- 20 303
Personalaufwand	28	- 44 911	- 55 017
Abschreibungen auf Sachanlagen	6	- 32 767	- 28 991
Amortisationen auf immateriellen Werten	7	- 129	- 34
Unterhalts- und Betriebsaufwand	29	- 30 607	- 34 517
Marketing- und Vertriebsaufwand	30	- 519	- 8 266
Verwaltungsaufwand	31	- 14 864	- 17 002
Sonstiger betrieblicher Aufwand	32	- 6 763	- 9 124
Betriebsergebnis		8 855	5 443
Finanzertrag	33	499	1 235
Finanzaufwand	33	- 4 080	- 1 177
Ergebnis vor Steuern		5 274	5 501
Ertragssteuern	34	- 506	- 567
Konsolidiertes Ergebnis, zurechenbar an Hapimag Aktionäre		4 768	4 934

Konsolidierte Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2022

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

in EUR 1000	Erläuterung	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Übrige Reserven	Kumulierte Jahres- ergebnisse	Eigenkapital, zurechenbar an Hapimag Aktionäre
Stand 1.1.2021		22 956	382 057	- 19 131	- 99 117	4 972	291 737
Konsolidiertes Ergebnis						4 768	4 768
Währungsumrechnungsdiffe- renzen	20				- 2 126		- 2 126
Verkauf Aktien	20		2 070				2 070
Entnahme aus eigenen Aktien	20/21		- 1 771	1 771			0
Rückkauf Aktien	21			- 1 841			- 1 841
Ausübung Kaufrechte	20				1 411		1 411
Rücknahme Darlehen von Aktionären	20		5 398				5 398
Stand 31.12.2021		22 956	387 754	- 19 201	- 99 832	9 740	301 417
Konsolidiertes Ergebnis						4 934	4 934
Währungsumrechnungsdiffe- renzen	20				- 8 052		- 8 052
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	393 483	- 20 418	- 106 641	14 674	304 054

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	2021	2022
Betriebstätigkeit			
Konsolidiertes Ergebnis		4 768	4 934
Ertragssteuern	34	506	567
Abschreibungen und Amortisationen	6/7	32 896	29 025
Gewinn (-)/Verlust aus Anlagenabgang, netto	26/32	- 691	69
Verlust Entkonsolidierung Tochtergesellschaften, netto	33	2 923	0
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten	10	- 9 374	- 11 415
Zinsertrag	33	- 144	- 131
Zinsaufwand	33	434	265
Sonstige liquiditätsunwirksame Positionen		- 432	1 549
Veränderung Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		- 3 247	- 3 452
Veränderung Vorräte		- 156	- 528
Veränderung Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		7 784	10 418
Erhaltene Zinsen		146	129
Bezahlte Zinsen		- 436	- 621
Bezahlte Ertragssteuern		- 779	- 686
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		34 198	30 123
Investitionstätigkeit			
Investitionen in Sachanlagen	6	- 11 548	- 32 988
Investitionen in immaterielle Werte	7	0	- 4
Einnahmen aus Verkauf von Sachanlagen		12 083	60
Einnahmen aus Verkauf von Tochtergesellschaften		2 039	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		2 574	- 32 932
Finanzierungstätigkeit			
Verkauf Aktien		2 070	505
Rückkauf Aktien		- 1 402	- 1 242
Ausübung Kaufrecht		- 127	- 112
Aufnahme Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1 851	0
Rückzahlung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		- 18 436	- 1 988
Geldmarktanlagen		- 11 422	12 269
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		- 27 466	9 432
Währungsumrechnungsdifferenzen auf flüssigen Mitteln		422	513
Zunahme/Abnahme (-) flüssige Mittel		9 728	7 136
Stand flüssige Mittel Jahresbeginn	1	6 755	16 483
Stand flüssige Mittel Jahresende	1	16 483	23 619

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2022 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 63 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 9. März 2023 durch den Verwaltungsrat der Hapimag AG genehmigt. Sie unterliegt ferner der Genehmigung durch die Generalversammlung am 27. April 2023.

Konsolidierungsgrundsätze

Aktiven und Passiven sowie Erträge und Aufwendungen werden nach der Methode der Vollkonsolidierung zu 100% übernommen. Konzerninterne Beziehungen (Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen) werden eliminiert. Zwischengewinne auf konzerninternen Transaktionen und Beständen werden erfolgswirksam eliminiert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Akquisitions-Methode. Die Anschaffungskosten einer akquirierten Gesellschaft werden dabei mit den zum Verkehrswert bewerteten Nettoaktiven zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet.

Die Konsolidierung erfolgt aufgrund der nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften. Die Rechnungslegungsgrundsätze werden kontinuierlich angewendet. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember. Die konsolidierte Jahresrechnung wird, von derivativen Finanzinstrumenten abgesehen, nach dem Anschaffungskostenprinzip erstellt.

Die konsolidierte Jahresrechnung wird in Euro (EUR), gerundet auf Tausender, dargestellt. Die Muttergesellschaft Hapimag AG hat die funktionale Währung Schweizer Franken. Der Grund für die Wahl der Präsentationswährung EUR liegt in der internationalen Ausrichtung der Gruppe und in der Tatsache, dass für die meisten Konzerngesellschaften der EUR bereits die funktionale Währung ist.

Währungsumrechnung

Fremdwährungstransaktionen

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

Umrechnung von zu konsolidierenden Jahresrechnungen

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

Darstellung in der Konzerngeldflussrechnung

Die Konzerngeldflussrechnung ist nach der indirekten Methode aufgestellt. Die Veränderung der Verbindlichkeit aus Wohnrechten ist als positiver Cashflow dem Geldfluss aus Betriebs-tätigkeit zugeordnet. Die direkt im Eigenkapital erfassten Beiträge 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.

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.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2022 der Hapimag AG

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 Rückkaufverpflichtung sind die vorgängig erwähnten Rückkäufe von Aktien enthalten.

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

Für die ab September 2012 verkauften aktienhaltigen Produkte besteht für Hapimag keine Rückkaufverpflichtung, 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. Eintauschte und im Rahmen dieser Angebote zurückgekaufte 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 geleaste Gegenstände sind sogenannte Operating Leases und somit in der Bilanz nicht erfasst.

Immaterielle Werte

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

Software	4 – 5 Jahre
Lizenzen und Nutzungsrechte	Jeweilige vertragliche Nutzungsdauer

Wertbeeinträchtigungen (impairment losses)

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Darlehen von Aktionären

Bis zum 28.2.2000 wurde beim Verkauf einer Aktie ein Teil des Investitionsbedarfs (CHF 1100) als Verbindlichkeit unter der Position Darlehen von Aktionären verbucht. Das Darlehen war in den Allgemeinen Bestimmungen der Mitgliedschaft umschrieben, unkündbar und unverzinsbar. Im Falle der Rücknahme von Aktien mit Darlehen nimmt der Saldo der Darlehen von Aktionären – in der Nominalwährung CHF betrachtet – kontinuierlich ab.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2022 der Hapimag AG

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 zurückgekaufte 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

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

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



Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2022 der Hapimag AG

2. Erläuterungen

1. Flüssige Mittel (in EUR 1000)	2021	2022
Kassenbestände	239	274
Bankguthaben	16 244	23 345
Total	16 483	23 619

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (in EUR 1000)	2021	2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23 983	26 789
Wertberichtigung	- 8 561	- 9 842
Total	15 422	16 947

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)	2021	2022
Mehrwertsteuerforderungen	4 621	6 714
Sonstige Steuerforderungen	721	1 073
Forderungen gegenüber Lieferanten	280	192
Forderungen Sozialabgaben	298	66
Sonstige Forderungen	445	214
Total	6 365	8 259

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

4. Vorräte (in EUR 1000)	2021	2022
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	473	799
Fertige Erzeugnisse und Waren	749	797
Total	1 222	1 596

5. Aktive Rechnungsabgrenzungen (in EUR 1000)	2021	2022
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 294	1 626
Total	1 294	1 626

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

6. Sachanlagen (in EUR 1000)

	Grundstücke und Bauten	Einrichtungen, Haus- boote, Betriebs- und Geschäftsausstat- tungen, Fahrzeuge	Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	Total
Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2021	976 741	196 325	387	1 173 453
Zugänge	8 514	3 034	0	11 548
Umbuchungen	- 8 631	8 631	0	0
Veränderung im Konsolidierungskreis	- 24 516	- 4 399	0	- 28 915
Abgänge	- 11 932	- 10 895	- 387	- 23 214
Währungsumrechnungsdifferenzen	3 228	- 816	0	2 412
Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2021	943 404	191 880	0	1 135 284
Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2021	433 789	157 564	0	591 353
Zugänge	23 454	8 926	387	32 767
Veränderung im Konsolidierungskreis	- 12 870	- 3 894	0	- 16 764
Abgänge	- 11 896	- 10 836	- 387	- 23 119
Währungsumrechnungsdifferenzen	- 1 291	- 694	0	- 1 985
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	431 186	151 066	0	582 252
Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2022	943 404	191 880	0	1 135 284
Zugänge	26 403	6 585	0	32 988
Umbuchungen	- 123	123	0	0
Abgänge	- 1 895	- 1 408	0	- 3 303
Währungsumrechnungsdifferenzen	2 792	- 566	0	2 226
Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2022	970 581	196 614	0	1 167 195
Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2022	431 186	151 066	0	582 252
Zugänge	20 712	8 279	0	28 991
Abgänge	- 1 793	- 1 381	0	- 3 174
Währungsumrechnungsdifferenzen	618	5	0	623
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	450 723	157 969	0	608 692
Nettobuchwerte zum 1.1.2021	542 952	38 761	387	582 100
Nettobuchwerte zum 31.12.2021	512 218	40 814	0	553 032
Nettobuchwerte zum 31.12.2022	519 858	38 645	0	558 503

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. In der Zeile Veränderung im Konsolidierungskreis im Vorjahr sind die Abgänge der zwei Resort Verkäufe (DK-Nysted und USA-Orlando) abgebildet.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2022 der Hapimag AG

7. Immaterielle Werte (in EUR 1000)	EDV-Software	Lizenzen und Nutzungsrechte	Total
Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2021	23 952	335	24 287
Zugänge	0	0	0
Veränderung im Konsolidierungskreis	- 5	0	- 5
Abgänge	- 721	0	- 721
Währungsumrechnungsdifferenzen	1 039	0	1 039
Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2021	24 265	335	24 600
Kumulierte Amortisationen zum 1.1.2021	23 794	250	24 044
Zugänge	128	1	129
Veränderung im Konsolidierungskreis	- 5	0	- 5
Abgänge	- 721	0	- 721
Währungsumrechnungsdifferenzen	1 037	0	1 037
Kumulierte Amortisationen zum 31.12.2021	24 233	251	24 484
Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2022	24 265	335	24 600
Zugänge	4	0	4
Abgänge	- 44	0	- 44
Währungsumrechnungsdifferenzen	1 173	0	1 173
Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2022	25 398	335	25 733
Kumulierte Amortisationen zum 1.1.2022	24 233	251	24 484
Zugänge	33	1	34
Abgänge	- 44	0	- 44
Währungsumrechnungsdifferenzen	1 172	0	1 172
Kumulierte Amortisationen zum 31.12.2022	25 394	252	25 646
Nettobuchwerte zum 1.1.2021	158	85	243
Nettobuchwerte zum 31.12.2021	32	84	116
Nettobuchwerte zum 31.12.2022	4	83	87

8. Finanzanlagen (in EUR 1000)	2021	2022
Langfristige Forderungen gegenüber Lieferanten (Kautionen)	158	149
Gelder auf Sperrkonten	77	81
Sonstige langfristige Forderungen	127	112
Total	362	342

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

9. Finanzverbindlichkeiten (in EUR 1000)	2021	2022
Finanzverbindlichkeiten langfristig		
Bankverbindlichkeiten	21 275	20 309
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig		
Bankverbindlichkeiten	1 934	2 031
Total	23 209	22 340

10. Verbindlichkeiten aus Wohnrechten (in EUR 1000)

2021

2022

Verbindlichkeiten aus Verkauf von Wohnrechten

Stand Jahresbeginn	49 616	45 752
Zugang	422	378
Abgang aus abgewohnten Wohnrechten	- 6 366	- 7 270
Währungsumrechnungsdifferenzen	2 080	2 141
Stand Jahresende	45 752	41 001

Für die im Geschäftsjahr abgewohnten Wohnrechte erfolgt eine erfolgswirksame Auflösung.

Verbindlichkeiten aus Abgabe von sonstigen Wohnpunkten

Stand Jahresbeginn	11 684	11 623
Zunahme Verbindlichkeiten Wohnpunkte aus Treueprogramm (vgl. Erläuterung 25)	1 927	2 981
Zunahme Verbindlichkeiten sonstige Wohnpunkte (inkl. Punkte aus Jubiläumsgeschenk)	494	8 231
Abgang aus abgewohnten sonstigen Wohnpunkten (inkl. Punkte aus Treueprogramm)	- 3 008	- 4 145
Währungsumrechnungsdifferenzen	526	733
Stand Jahresende	11 623	19 423

Total Verbindlichkeiten aus Wohnrechten, Stand Jahresende**57 375****60 424**

-davon langfristig

34 055

29 996

-davon kurzfristig

23 320

30 428

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bis 1 Jahr	10 315	10 949
Total	10 315	10 949

12. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (in EUR 1000)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	1 734	2 299
Total	1 734	2 299

13. Passive Rechnungsabgrenzungen (in EUR 1000)

Ertragsabgrenzungen Reiseleistungen	476	461
Abgrenzung vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages	13 320	10 915
Sonstige Ertragsabgrenzungen	1 543	1 918
Laufende Ertragssteuern	210	218
Sonstige Steuern	1 356	2 131
Sozialabgaben	605	946
Passive derivative Finanzinstrumente (Devisenterminkontrakte)	40	0
Ausstehende Rechnungen für Lieferungen und Leistungen	5 084	4 806
Total	22 634	21 395

Die Reiseleistungen werden auf den Erfüllungszeitpunkt hin ertragsmässig abgegrenzt.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2022 der Hapimag AG

14. Rückstellungen (kurz- und langfristig)	Sonstige		Total
	Steuern	Sonstige	
Rückstellungen kurzfristig (in EUR 1000)			
Stand 1.1.2021	147	3 485	3 632
Verbrauch	- 86	- 622	- 708
Auflösung	0	- 38	- 38
Zuführung	110	1 085	1 195
Währungsumrechnungsdifferenzen	9	- 174	- 165
Stand 31.12.2021	180	3 736	3 916
Stand 1.1.2022			
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

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

Rückstellungen langfristig (in EUR 1000)	Vorsorge-	Personal	Sonstige		Total
	verpflichtungen		Steuern	Sonstige	
Stand 1.1.2021	342	2 072	10 431	5 208	18 053
Verbrauch	0	- 445	0	- 12	- 457
Auflösung	- 88	- 231	0	0	- 319
Zuführung	31	580	0	875	1 486
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	- 134	496	217	579
Stand 31.12.2021	285	1 842	10 927	6 288	19 342
Stand 1.1.2022					
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

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)	2021	2022
Darlehen im Zusammenhang mit Verkauf Produkt Aktie		
Stand Jahresbeginn	147 366	147 545
Rücknahmen	- 6 497	- 6 605
Währungsumrechnungsdifferenzen	6 676	7 245
Stand Jahresende	147 545	148 185

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)

2021

2022

Investitionszuschüsse

Resort Bodrum (TR)	77	32
Resort Marrakesch (MA)	0	30
Resort Porto Heli (GR)	1 082	1 014
Resort Zell am See (AT)	88	84
Weitere Resorts	6	16
Total	1 253	1 176

Übrige Verbindlichkeiten

Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von sonstigen Wohnrechtsprodukten	5 323	3 378
Sonstige	178	184
Total	5 501	3 562

Total**6 754****4 738****17. Latente Ertragssteuerrückstellungen** (in EUR 1000)

2021 Aktiven

2021 Passiven

2022 Aktiven

2022 Passiven

Latente Ertragssteuerguthaben und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuern resultieren aus folgenden Positionen:

Sachanlagen	77	- 14 578	51	- 15 311
Immaterielle Werte	16	- 4	21	- 5
Übrige kurzfristige Forderungen	0	0	26	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	13	0	42	0
Langfristige Verbindlichkeiten	0	- 260	0	- 362
Rückstellungen	59	0	191	0
Verlustvorträge	2 686	0	3 170	0
Total	2 851	- 14 842	3 501	- 15 678
Verrechnung	- 2 851	2 851	- 3 501	3 501
Latente Ertragssteuerrückstellungen	0	- 11 991	0	- 12 177

Die latenten Ertragssteuern werden zu den aktuellen länderspezifischen Steuersätzen in jeder Gesellschaft berechnet. Im Geschäftsjahr 2022 entspricht dies einem gewichteten Durchschnittssatz von 25,1 % (Vorjahr: 22,5 %).

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

Verfall Verlustvortrag

	2021	2022
innerhalb eines Jahres	10 759	46 225
in 2–4 Jahren	81 526	42 128
in 5–7 Jahren	5 892	16 801
nach 7 Jahren	14 803	15 278
unbeschränkt	26 255	31 365
Total	139 235	151 797

Latente Steueraktiven auf temporären Differenzen von TEUR 31 615 (Vorjahr: TEUR 31 867) wurden nicht aktiviert.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2022 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
	2022	2021	2022	2022	2021
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	984
Vorsorgepläne mit Unterdeckung (Ausland)	0	- 48	0	- 48	- 4
Vorsorgeeinrichtungen ohne eigene Aktiven (Ausland)	0	- 237	- 149	- 88	- 42
Total	0	- 285	- 149	- 136	938

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

19. Aktienkapital

Das Aktienkapital entspricht demjenigen der Hapimag AG, Steinhausen und beträgt wie im Vorjahr TEUR 22 956. Es setzt sich aus 59 300 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 100 und 178 700 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 200 zusammen. Jede Aktie besitzt ein Stimmrecht. Die Aktien werden nicht an der Börse gehandelt und das Bezugsrecht bei Kapitalerhöhungen ist 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)

	2021	2022
Kapitalreserven		
Stand Jahresbeginn	382 057	387 754
Verkauf Aktien	2 070	505
Entnahme aus eigenen Aktien (vgl. Erläuterung 21)	- 1 771	- 424
Rücknahme Darlehen	5 398	5 648
Stand Jahresende	387 754	393 483

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

Übrige Reserven

	2021	2022
Kaufrechte		
Stand Jahresbeginn	- 17 942	- 16 531
Ausübung Kaufrechte	1 411	1 243
Stand Jahresende	- 16 531	- 15 288

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

	2021	2022
Stand Jahresbeginn	- 81 175	- 83 301
Veränderung	- 2 126	- 8 052
Stand Jahresende	- 83 301	- 91 353

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.

	2021	2022
Kaufrechte	- 16 531	- 15 288
Währungsumrechnungsdifferenzen	- 83 301	- 91 353
Total übrige Reserven	- 99 832	- 106 641

21. Eigene Aktien (in EUR 1000)	Anzahl 2021	Anzahl 2022	2021	2022
Stand Jahresbeginn	10 563	11 134	19 131	19 201
Entnahme aus eigenen Aktien (vgl. Erläuterung 20)	- 962	- 223	- 1 771	- 424
Rückkauf von Depotaktien	1 533	1 263	1 841	1 641
Stand Jahresende	11 134	12 174	19 201	20 418
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie in EUR			2 152	2 264
Durchschnittlicher Rückkaufspreis pro Aktie in EUR			1 918	2 057

22. Jahresbeiträge (in EUR 1000)	2021	2022
Jahresbeiträge Aktien	59 244	60 873
Jahresbeiträge sonstige Wohnrechtsprodukte	4 752	5 157
Total	63 996	66 030

23. Umsatz Resorts (in EUR 1000)	2021	2022
Lokale Kostenbeiträge	33 400	49 893
Vermarktung an Dritte	8 678	11 293
Gastrobetriebe und Shops	16 265	22 554
Zusatzleistungen	6 473	8 799
Sonstige Serviceerträge	2 514	5 316
Total	67 330	97 855

Die geografische Verteilung der Umsätze der Resorts ist wie folgt: EU 74,5 % (Vorjahr: 70,9 %), Schweiz 12,4 % (Vorjahr: 14,8 %), Übrige 13,1 % (Vorjahr: 14,3 %).

24. Sonstige Umsatzerlöse (in EUR 1000)	2021	2022
Verkauf sonstige Wohnrechtsprodukte	107	54
Umsatz Reiseservice	228	290
Annulationsversicherungen Wohnrechtsprodukte	671	815
Gebühren Wohnrechtsprodukte	239	430
Sonstige	193	236
Total	1 438	1 825

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

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2022 der Hapimag AG

25. Umsatzminderungen (in EUR 1000)	2021	2022
Abgabe Wohnpunkte aus Treueprogramm (vgl. Erläuterung 10)	1 927	2 981
Sonstige Erlösminderungen	- 18	- 26
Total	1 909	2 955

26. Sonstige betriebliche Erträge (in EUR 1000)	2021	2022
Vermietung Liegenschaft Sumpfstasse, Steinhausen	173	230
Buchgewinne aus Verkauf von Sachanlagen	780	44
Auflösung Investitionszuschüsse	180	111
Ertrag aus Beschädigungen und Versicherungsentschädigungen	124	60
Fremdvermietung Gastrobetriebe und Shops	1 063	1 297
Sonstige	9 807	2 785
Total	12 127	4 527

Unter Sonstige sind staatliche Zuschüsse im Zusammenhang mit der Corona Pandemie von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 8,8 Mio.) enthalten. Im Vorjahr ist unter Buchgewinne aus Verkauf von Sachanlagen im Wesentlichen der Verkauf des Resorts US-Orlando enthalten.

27. Waren- und Serviceaufwand (in EUR 1000)	2021	2022
Warenaufwand Gastrobetriebe und Shops	6 173	9 038
Aufwand Zusatzleistungen Resorts	3 129	4 460
Sonstige Serviceaufwendungen Resorts	2 237	4 731
Einkauf Leistungen Reiseservice	198	230
Sonstige	1 204	1 844
Total	12 941	20 303

28. Personalaufwand (in EUR 1000)	2021	2022
Löhne und Gehälter	35 282	43 107
Sozialabgaben	7 085	8 386
Vorsorgeaufwand (vgl. Erläuterung 18)	938	1 165
Sonstige	1 606	2 359
Total	44 911	55 017

29. Unterhalts- und Betriebsaufwand (in EUR 1000)	2021	2022
Unterhalt, Reparaturen und Instandhaltungen	13 399	9 499
Miet- und Leasingaufwand	455	448
Energie, Wasser und Entsorgung	7 604	11 390
Reinigung, Wäsche und Betriebsmaterial	8 871	12 915
Sonstige	278	265
Total	30 607	34 517

30. Marketing- und Vertriebsaufwand (in EUR 1000)	2021	2022
Verkaufsförderungen, Medien- und Direktwerbung	222	370
Public Relations	75	60
Informationsorgane für Mitglieder	71	85
Mitgliederpflege (Jubiläumspunkte)	0	7 534
Sonstiger Marketingaufwand	151	217
Total	519	8 266

31. Verwaltungsaufwand (in EUR 1000)	2021	2022
Büromaterial, Papier und Drucksachen	243	318
Porti und Übermittlungsgebühren	1 827	1 762
Software und Lizenzgebühren	5 868	6 742
Reise- und Repräsentationsspesen	457	730
Rechts- und Beratungsaufwand	2 088	1 654
Verwaltungsrats honorare, Buchhaltungsaufwand und -revisionen	1 218	1 230
Versicherungen und Gebühren	1 884	2 071
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand	1 279	2 495
Total	14 864	17 002

32. Sonstiger betrieblicher Aufwand (in EUR 1000)		
Nicht rückforderbare Mehrwertsteuer	3 179	4 296
Liegenschaftsteuer	1 894	2 229
Sonstige Steuern und Abgaben	847	1 224
Debitorenverluste (ausgebuchte Forderungen und Bildung Delkredere)	423	899
Buchverluste aus Abgang von Sachanlagen	89	113
Sonstige	331	363
Total	6 763	9 124

33. Finanzergebnis (in EUR 1000)		
Zinsertrag	144	131
Währungsgewinne (netto)	224	1 104
Gewinn Entkonsolidierung Tochtergesellschaft Hapimag Danmark A/S	130	0
Sonstige	1	0
Total Finanzertrag	499	1 235

Zinsaufwand	- 434	- 265
Bankspesen	- 108	- 173
Gebühren für Kredit- und Debit-Karten	- 482	- 728
Verlust Entkonsolidierung Tochtergesellschaft Hapimag Lake Berkley Corporation	- 3 053	0
Sonstige	- 3	- 11
Total Finanzaufwand	- 4 080	- 1 177
Total Finanzergebnis	- 3 581	58

34. Ertragssteuern (in EUR 1000)		
Laufende Ertragssteuern	381	348
Latente Ertragssteuern	125	219
Total Ertragssteueraufwand	506	567

35. Eventualverbindlichkeiten

Hapimag schloss im Jahr 2011 einen Vertrag über den Kauf eines Grundstück in Cesenatico, Italien. Der Vertrag kam unter der Bedingung zustande, dass die Gemeinde Cesenatico den Abriss des Gebäudes auf dem besagten Grundstück bewilligt sowie die Baubewilligung für ein Hapimag Resort erteilt werde. Zusätzlich wurde vereinbart, dass der Vertrag gekündigt werden kann, sofern die Gemeinde Cesenatico das Bauprojekt nicht bewilligt. Der damals vereinbarte Preis betrug EUR 6 Mio. Da das Bauprojekt bis zum Ende der vereinbarten Frist durch die Gemeinde Cesenatico nicht bewilligt wurde, kündigte die Hapimag den Vertrag mit der Klägerin. Daraufhin reichte die Klägerin eine Klage ein mit der Begründung die Beklagte habe die Vereinbarung zu schnell auflösen wollen. Der Streitwert beträgt EUR 6 Mio. In erster und auch zweiter Instanz wurde die Klage abgewiesen. Ein Weiterzug erfolgte nicht. Per 31. Dezember 2022 besteht nun mehr keine Eventualverpflichtung für Hapimag aus diesem Verfahren.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2022 der Hapimag AG

36. Leasingverpflichtungen (in EUR 1000)

2021 2022

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

Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	54	30
Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	37	20
Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	0	0
Total	91	50

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

37. Verpfändete Aktiven

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind Aktiven mit einem Buchwert von TEUR 90 063 (Vorjahr: TEUR 89 586) belastet. Die beanspruchten Bankkredite im Zusammenhang mit den verpfändeten Aktiven belaufen sich auf TEUR 22 340 (Vorjahr: TEUR 23 209). 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 7,0 % (Vorjahr: 6,9 %).

38. Investitionsverpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Verpflichtungen für Investitionsvorhaben von EUR 19,0 Millionen (Vorjahr: EUR 25,8 Millionen).

39. Derivative Finanzinstrumente (in EUR 1000)

Bilanzierte negative (-) Wiederbeschaffungswerte	- 40	0
Nicht bilanzierte positive/negative (-) Wiederbeschaffungswerte	1 479	1 165
Kontraktvolumen	39 936	20 000

Zur Absicherung von Fremdwährungsrisiken aus den Fakturierungen werden Devisenterminkontrakte abgeschlossen. Die bilanzierten negativen Wiederbeschaffungswerte werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert (vgl. Erläuterung 13). Bei den nicht bilanzierten positiven / negativen Wiederbeschaffungswerte handelt es sich um Absicherungsgeschäfte von zukünftigen Geldflüssen (Hedge Accounting).

40. Veränderung des Konsolidierungskreises

Im Vorjahr wurde die Hapimag Danmark A/S verkauft und die Hapimag Lake Berkley Corporation aufgrund des Verkaufs des Resorts Orlando liquidiert. Im Berichtsjahr 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. Der CEO und CFO erstattet 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 (TEUR 22 340, Vorjahr: TEUR 23 209) hat eine Zinssatzänderung keinen Einfluss auf das Konzernergebnis, da keine Anpassung an den veränderten Marktwert (Fair Value) erfolgt.

Ausfallrisiko

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

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass Hapimag ihren finanziellen Verpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen kann. Die Liquidität wird durch eine zentrale Treasury-Abteilung verwaltet und gesteuert, basierend auf einer kurz- und mittelfristigen Einnahmen/Ausgaben-Planung, welche insbesondere die laufenden Bauinvestitionen in den Resorts berücksichtigt. Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität von Hapimag sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln und Kreditlimiten gehalten. Per Bilanzstichtag 31.12.2022 verfügt Hapimag über Kreditlimiten in der Höhe von TEUR 83 111 (Vorjahr: TEUR 81 076). Davon sind TEUR 22 340 (Vorjahr: TEUR 23 209) benutzt.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2022 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 0,11 % 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)	2021	2022
Honorare und Gehälter	1 241	1 357
Leistungen für die Personalvorsorge	126	131
Total Leistungen an Verwaltungsräte bzw. Mitglieder des Executive Committee	1 367	1 488

43. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag und bis zum 15. März 2023 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der konsolidierten Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

44. Umrechnungskurse der wichtigsten Währungen (Umrechnung in EUR)

		2021	2022
Jahresdurchschnittskurse	1 CHF	0,9254	0,9940
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Geldflussrechnung	100 CZK	3,8926	4,0734
	100 DKK	13,4460	13,4414
	1 GBP	1,1619	1,1733
	100 HUF	0,2788	0,2569
	100 MAD	9,4039	9,3496
	1 TRY	0,1001	0,0582
	1 USD	0,8440	0,9473
Jahresendkurse	1 CHF	0,9670	1,0154
Konsolidierte Bilanz	100 CZK	4,0228	4,1328
	100 DKK	13,4416	13,4444
	1 GBP	1,1944	1,1316
	100 HUF	0,2713	0,2502
	100 MAD	9,5542	8,9663
	1 TRY	0,0665	0,0501
	1 USD	0,8842	0,9383

3. Konsolidierte Gesellschaften per 31.12.2022

Gesellschaft (Firmenwortlaut)	Währung	Kapital in 1000		Kapital- und Stimmenanteil in %			
		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021		31.12.2022	
				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	0,1	100%		100%	
Hapimag Resorts & Residences (UK) Limited, GB-Bowness-on-Windermere	GBP	4 000	4 000	100%		100%	
Hapimag (Holland) B.V., NL-Amsterdam	EUR	1 361	1 361	100%		100%	
Hapimag Turistik Yatirim ve Ticaret AS, TR-Istanbul	TRY	80 490	80 490	100%		100%	
Hapimag France S.ar.l., FR-Saint Cyr sur Mer	EUR	15 776,6	15 776,6	100%		100%	
Hapimag Hellas S.M.S.A., GR-Damnoni/Agios Vasilios	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 2022, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Konzernrechnung (Seiten 40 bis 63) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 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

ppa. Michaela Isler
Zugelassene Revisionsexpertin

Steinhausen, 15. März 2023

Bericht Geschäftsprüfungsbeirat

Der Geschäftsprüfungsbeirat (GPB) von Hapimag hat sich im vergangenen Berichtsjahr an den folgenden Daten via Videokonferenz beraten:

- 10. Januar 2022
- 31. Januar 2022
- 19. Mai 2022
- 7. Juni 2022
- 28. Juni 2022
- 16. Januar 2023

Darüber hinaus haben die Mitglieder des GPB an mehreren Verwaltungsrats- und Ausschuss-Sitzungen teilgenommen.

Die Mitglieder des GPB sind Mirco Plozza, Welmoed Clous und Prof. Dr. Valentin Weislämle. Sie haben uneingeschränkten Zugriff auf die Datenbanken der Hapimag AG. Der Beirat sichtete eine grosse Anzahl von Dokumenten des Managements, inklusive Protokollen von relevanten Sitzungen des Executive Committee, Verwaltungsrats (VR) und von diversen Ausschüssen.

Resortentwicklung und Immobilienmanagement

Der Kauf und Verkauf von Resorts ist regelmässig ein Diskussions- und Anfragethema bei Aktionärinnen und Aktionären. Im vergangenen Jahr hat der GPB die generellen Entscheidungsgrundlagen für Unterhaltsarbeiten und Deinvestitionen geprüft. Immer wieder kommt jedoch auch ein spezifisches Resort (wie z.B. Orlando oder Nysted) als Thema auf den Tisch. Am Beispiel von Orlando (und evt. auch ein weiteres, kleineres Resort wie Nysted) prüft der GPB, wie der Entscheid einer Deinvestition entstanden ist und wie der Verkauf des Resorts umgesetzt wird.

Generelle Bemerkungen

Die Hapimag-Führung hat ein extensives monatliches Management Monitoring (genannt MIS) für die einzelnen Resorts bzw. deren laufende Performance entwickelt. Der Verteiler dieses Reportings ist der Verwaltungsrat, das Executive Committee und das Management Team.

Als Basis für die Resortportfolio Strategie dient das Grundlagenpapier "Finanz- und Portfoliopolitik" (VR Beschluss

vom 10.12.2020), welches durch den CFO und jetzigen Co-CEO Silvan Odermatt und weiteren Spezialisten im Finanzbereich erstellt wurde. In der Portfolio Politik werden die Bewertungskriterien für einzelne Resorts erwähnt. Dabei gelten im Wesentlichen zwei Grundsätze:

- Der Unternehmenszweck dient primär dem Urlaubserlebnis der Aktionäre. Gewinne werden wieder in das Unternehmen bzw. die Resorts investiert.
- Das Resortportfolio muss sich grundsätzlich selbst finanzieren, wobei punktuelle Querfinanzierungen und teilweise Fremdvermietung möglich sind.

Verkauf des Resorts Orlando

Am Beispiel der untersuchten Verkäufe der Resorts Orlando und Nysted zeigte sich die längerfristige Analyse der Hapimag-Führung der einzelnen "problematischen" Resorts. Es wurde ebenfalls ersichtlich, dass Verkaufsüberlegungen nicht leichtfertig und immer unter Berücksichtigung der Aktionärsinteressen gemacht werden. Die Einflüsse auf den Verkaufsprozess sind überaus vielschichtig und komplex. Makro- und mikroökonomische Einflüsse, wie auch der bauliche Zustand des Resorts, lokale Marktsituationen und rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen erschweren die Abwicklung von Verkäufen. Ein erfolgreicher Verkauf braucht seine Zeit und findet nur statt, wenn dies für Hapimag unter der Berücksichtigungen von allen diesen Aspekten sinnvoll ist.

Im untersuchten Beispiel von Orlando ist dies besonders gut ersichtlich. Dieses "Fallbeispiel" zeigt aber auch, dass das jetzige Management mit dieser Komplexität umzugehen weiss und auch über die nötige Geduld und Weitsicht für diese Prozesse verfügt. Der GPB hat folgende Elemente des Verkaufs vertieft untersucht:

- Interessen der Aktionäre
- Analyseprozess des Marktpreises des Verkaufsobjektes
- "Due Diligence" bei den Ausschreibeformalitäten
- Nachvollziehbarkeit der Vergabe an den Käufer

Die Prüfung hat gezeigt, dass der Verkauf auf den Grundlagen der Portfolio-Politik basiert und die Prinzipien der "erforderlichen Sorgfalt in der Geschäftsführung" (due diligence) erfüllt wurden.

Vermarktung an Dritte und Portfolio-Politik

Im Zusammenhang mit der Analyse des Resortportfolios wird der Einfluss von Vermarktung an Dritte (VaD) bei der Performance einzelner Resorts ersichtlich. Hier zeigt sich auch ein Dilemma der Aktionärsinteressen. Einerseits sieht sich die Führung der Hapimag AG dem Grundsatz verpflichtet, den bestehenden Wohnraum in erster Linie den Aktionärinnen und Aktionären zur Verfügung zu stellen. Andererseits ist ein möglichst breites und somit attraktives Wohnangebot zu vernünftigen Preisen teilweise nur mit Vermarktung an Dritte zu realisieren. Was ist wichtiger für die Aktionäre? Es ist Aufgabe der Unternehmensleitung, diese Fragestellung weiter zu bearbeiten und einen möglichst grossen Konsens diesbezüglich im Aktionariat zu erreichen.

Fazit

Die Leitung der Hapimag AG hat eine objektive, den Interessen der Aktionäre dienende Portfolio-Analyse implementiert. Das Resortportfolio wird langfristig analysiert; somit werden "ad hoc Entscheide", welche auf subjektiven Meinungen des momentanen Managements basieren, verhindert. Es ist richtig, dass die Verkaufsentscheide durch den Verwaltungsrat und das Management getroffen und umgesetzt werden. Die Verkäufe benötigen zudem oft ein gewisses Mass an Diskretion, damit die für die Hapimag AG vorteilhaftesten Konditionen herausgehandelt werden können. Der GPB hat in seiner Prüfung festgestellt, dass die untersuchten Verkäufe der Resorts Nysted und Orlando professionell und im Interesse der Aktionäre abgehandelt wurden.

Tourismus, Destinationen, Hospitality

Die Prüfung im touristischen Bereich konzentrierte sich auf das Thema Nachhaltigkeit. Dabei wurde untersucht, inwieweit das Management und der Verwaltungsrat das Thema Nachhaltigkeit in den drei Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales in der Organisation umsetzt. Darüber hinaus wurde das neue Buchungsportal geprüft.

Management

Festzuhalten ist, dass Nachhaltigkeit inzwischen ein fester Bestandteil der Hapimag-Unternehmensstrategie ist. Im Rahmen des Corporate Social Responsibility sind vier Säulen definiert, die auch seit November 2022 im Management-Informationssystem festgehalten werden:

- Ökologische Verantwortung
- Community Engagement
- Nachhaltige Lieferketten
- Verantwortungsvoller Arbeitgeber

Diese vier Säulen wurden anlässlich der Verwaltungsrat-Strategiesitzung im Juni 2020 formell verabschiedet. Seit Anfang 2022 werden die Nachhaltigkeitsziele im Intranet kommuniziert und deren Inhalte zum Thema "Nachhaltigkeit bei Hapimag" kontinuierlich weiterentwickelt.

Die Hapimag hat konkrete Ziele im Rahmen der vier Säulen formuliert. Die wichtigsten Massnahmen bisher waren die Einführung eines Messsystems für den Energie- und Wasserverbrauch sowie die Messung des in den Resorts generierten Abfalls. Daneben wurde den Resorts die Möglichkeit geboten, in CSR-Massnahmen und Projekte zu investieren, die die operative Nachhaltigkeit stärkt. Ausserdem wurde in jedem geöffneten Hapimag-Resort die Position eines sog. "Sustainability Heroes" geschaffen, die als Botschafter und Antreiber für das Thema fungieren.

Neben den laufenden CSR-Aktivitäten wird eine umfassende CSR-Strategie entwickelt, die ein Nachhaltigkeitsreporting umfasst. Dieser Report wird ab 2024 Bestandteil der zukünftigen Geschäftsberichte werden. Mit externer Unterstützung wurde in 2022 begonnen, die für die Hapimag relevanten Nachhaltigkeits-Reportinganforderungen und -Sorgfaltspflichten abzuklären.

Die künftige CSR-Strategie beinhaltet dann, die Net-Zero-Emissionsziele bis spätestens 2050 zu erreichen. Dies erfordert nicht nur vermehrt Energie zu sparen, sondern auch den Anteil an erneuerbaren Energiequellen kontinuierlich auszubauen. Um diesen Weg zu erreichen, wird ein Klimaplan mit externer Unterstützung erarbeitet, der den Weg in eine möglichst CO₂-neutrale Zukunft unterstützen soll. Spezifische Nachhaltigkeitsthemen werden mit festen Zeitfenstern in den bereits existierenden Ausschüssen des Verwaltungsrats behandelt.

Aktionärinnen und Aktionäre

Neben der organisatorischen Umsetzung wurde auch geprüft, inwiefern die Aktionäre in das Thema Nachhaltigkeit eingebunden werden, um auf deren Erwartungen hinsichtlich eines nachhaltigen Urlaubserlebnisses gerecht zu werden. Im Jahr 2022 wurde auf der neuen Webseite diesbezüglich eine erste Seite ins Leben gerufen, die mit der

Weiterentwicklung der CSR-Aktivitäten ausgeweitet werden soll. Punktuell werden die Nachhaltigkeitsaktivitäten über Newsletter und Blogs an die Aktionäre kommuniziert. Mit Hilfe eines Flyers in den Ferienwohnungen werden den Gästen seit Mitte 2022 einfache Tipps mit auf den Weg gegeben, wie sie ihren Aufenthalt im jeweiligen Resort nachhaltiger gestalten können. Der Flyer zeigt auf, dass Nachhaltigkeit durchaus auch im Urlaub gelebt werden kann.

Barrierefreiheit

Um den sozialen und auch ökonomischen Aspekten der Nachhaltigkeit gerecht zu werden, ist die Demographie der Aktionärinnen und Aktionäre ein wichtiger Faktor. Damit gehört der Aspekt des barrierefreien Urlaubserlebnisses zu einem wichtigen Element der Nachhaltigkeit. Alle Resorts erfüllen die bestehenden Länder-Richtlinien in Bezug auf barrierefreie Wohnungen bzw. barrierefreien Zugangs. Als Beispiel wurden zudem die Resorts in Antibes, Paris und La Madrague barrierefrei umgebaut und in Paguera werden barrierefreie Wohnungen in anderen Bereichen vorgesehen, da die Grösse der Badezimmer nicht mehr den Standards entsprach.

Bei den baulichen Vorgaben wird darauf Wert gelegt, dass nicht nur die minimal erforderlichen Kriterien für eine barrierefreie Wohnung oder Infrastruktur erfüllt werden, sondern es werden darüber hinaus zusätzliche Massnahmen evaluiert, um den Aufenthalt so angenehm wie möglich zu gestalten. Optimierungsbedarf besteht noch, dass Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, in der Ferienwohnung überall ausreichend Platz vorfinden, um sich bequem bewegen zu können. Hierzu ist noch in diesem Jahr eine Recherche pro Resort geplant, um daraus mögliche Massnahmen ableiten zu können.

Neues Buchungsportal

Das Buchungsportal ist die zentrale Schnittstelle zu den Aktionären, weshalb das Buchungsportal in den Prüfungsprozess aufgenommen wurde. Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass die neue Website den Buchungsprozess deutlich vereinfacht. Durch die Verschmelzung der bisherigen Website mit dem Buchungsportal findet man neu alle relevanten Informationen zu den Ferienwohnungen und dem Resort-Angebot übersichtlich an einem Ort. Zudem sieht man auf einen Blick, welches Resort noch freie Ferienwohnungen hat und wie viele. Ausserdem wurde die Kostentransparenz verbessert. Neu sind bereits auf der Suchresultate-Seite ein Kostenindikator und die Information

enthalten, bis wann kostenlos storniert werden kann. Auch das Entdecken und Buchen von Services vor dem Aufenthalt wurde verbessert. Zur Verbesserung der Website wird kontinuierlich das Mitglieder-Feedback analysiert und versucht, dieses in die Weiterentwicklung zu integrieren.

Corporate Governance & Compliance

Die Aktionäre eines jeden Unternehmens tragen Mitverantwortung, dass das Unternehmen gut geführt und verwaltet wird. Sie tun dies, indem sie die Leistung des Unternehmens überwachen und ihre Einwände vorbringen oder ihre Zustimmung zu den Massnahmen des Verwaltungsrates und dem Management des Unternehmens erteilen. Von diesem Hintergrund ausgehend und im Sinne einer Gemeinschaft wurden die folgenden Punkte durch den Geschäftsprüfungsbeirat überprüft.

Rechtsgrundlage und Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Aufgrund von Fragen der Aktionäre zur Zusammensetzung des Verwaltungsrats, insbesondere zur Anzahl der Verwaltungsratsmitglieder, wurden die Rechtsgrundlage und die Zusammensetzung des Verwaltungsrats überprüft. Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats, die Anzahl der Verwaltungsratsmitglieder, die Amtsdauer und die Wiederwahlen sind in den Statuten (letzte Fassung April 2021) und in den Corporate-Governance-Richtlinien von Hapimag festgelegt, die beide vollständig mit dem Schweizerischen Obligationenrecht (OR) übereinstimmen. In Bezug auf die Anzahl der Verwaltungsratsmitglieder beschreibt das Schweizerische Obligationenrecht lediglich, dass der Verwaltungsrat aus einem oder mehreren Mitgliedern bestehen muss. Innerhalb des Verwaltungsrats von Hapimag hat es in den letzten Jahren bedeutende Veränderungen gegeben. Gemeinsam mit dem Management deckt er die erforderlichen Kompetenzen ab. Ein möglicher zukünftiger Bereich für weiteres Wachstum ist die ökologische Nachhaltigkeit mit Schwerpunkt Energie.

Interessenkonflikt

Zur Vermeidung von Interessenskonflikten der Mitglieder des Verwaltungsrats, dem Executive Committee und des Managements sind in den Corporate-Governance-Richtlinien und im Verhaltenskodex (2021) klare Regeln und Meldepflichten festgelegt. Um die Einhaltung der Vorschriften zu gewährleisten, wendet Hapimag einen Prozess zur Selbstevaluation an. Wie im vergangenen Jahr angekün-

digt, wurde im Dezember 2021 die EU-Richtlinie über die Meldung von Missständen ("Whistleblower-Richtlinie") umgesetzt, wonach jeder mutmassliche Verstoss gegen den Verhaltenskodex, gegen eine andere Hapimag-Richtlinie oder gegen ein Gesetz anonym gemeldet werden kann.

Wie wird der angemessene Beitrag der Aktionäre geregelt?

Die Aktionäre eines jeden Unternehmens sind dafür verantwortlich, dass das Unternehmen gut geführt und verwaltet wird. Sie tun dies, indem sie die Leistung des Unternehmens überwachen und ihre Einwände vorbringen oder ihre Zustimmung zu den Massnahmen des Verwaltungsrates und des Managements des Unternehmens geben. Die Aktionäre haben die letzte Entscheidungsgewalt im Unternehmen während der jährlichen Generalversammlung (GV) von Hapimag. Ihre Mitwirkungsrechte sind in den Corporate-Governance-Richtlinien festgeschrieben. Hapimag ist bestrebt, dem Aktionär so einfach wie möglich Gehör zu verschaffen. Jeder Aktionär hat das Recht, ein Traktandum auf die Tagesordnung der Generalversammlung zu setzen, und dieser im Rahmen eines Traktandums Vorschläge zu unterbreiten (Bedingungen in den Corporate Governance Richtlinien). Darüber hinaus wurde ein Informationsanlass für Aktionäre durchgeführt, um weitere Informationen auszutauschen und den Aktionären Gehör zu gewähren. Rund 80 Aktionäre nahmen an dieser erstmalig durchgeführten Veranstaltung am Hauptsitz von Hapimag in Steinhausen (CH) teil. Verschiedene Themen wurden in Form von Videos präsentiert und allen Aktionären und Mitgliedern online zur Verfügung gestellt. Während einer informellen Zusammenkunft hatten die Aktionäre die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Ideen auszutauschen. Abschliessend haben die Aktionäre jedes Jahr die Möglichkeit, im Rahmen der jährlichen Umfrage ihr Feedback abzugeben. Insgesamt lässt sich sagen, dass die Mitglieder von Hapimag ihr Mitspracherecht auf unterschiedliche Weise wahrnehmen können, was auf www.hapimag.com/strategie zusammengefasst ist.

Welche Politik verfolgt Hapimag in Bezug auf die Inanspruchnahme des externen Wirtschaftsprüfers (Revisionsstelle)?

Artikel 25 der Statuten beschreibt den Einsatz eines externen Wirtschaftsprüfers zur Prüfung der Jahresabschlüsse

der Gesellschaft und der Konzernabschlüsse. Der Rechnungsprüfer wird jedes Jahr von der Generalversammlung gewählt. Ein und derselbe Wirtschaftsprüfer kann für maximal sieben aufeinanderfolgende Jahre eingesetzt werden. Die aktuelle Revisionsstelle (BDO) wurde 2019 gewählt und hat die Jahresabschlüsse für die Jahre 2019, 2020, 2021 und 2022 geprüft. Dies bedeutet, dass für das Geschäftsjahr 2026 eine Ausschreibung für eine neue Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführt werden muss. Diese wird im Jahr 2025 eingeleitet werden. Das Rotationserfordernis wurde 2018 an der Generalversammlung in den Artikel 25 aufgenommen.

Es ist anzumerken, dass es in der Schweiz derzeit keine gesetzliche Vorschrift für die Rotation der Prüfungsgesellschaft gibt, auch nicht für börsennotierte Unternehmen. Bei Unternehmen mit einer ordentlichen Revision (grössere Unternehmen wie Hapimag) muss nur der leitende Revisor (Engagement Partner) alle sieben Jahre wechseln, nicht aber die Revisionsgesellschaft. Die Statuten von Hapimag gehen daher über die gesetzlichen Anforderungen hinaus.

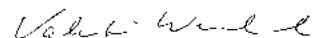
Zusammenfassend lässt sich die Erneuerung des Verwaltungsrats in den vergangenen Jahren positiv deuten, wobei die längste Amtszeit derzeit sechs Jahre beträgt und unterschiedliche Kompetenzen vertreten sind. Es ist ermutigend zu sehen, dass zwischen dem Exekutivkomitee, dem Verwaltungsrat und den Aktionären vermehrt Initiativen zum Informationsaustausch und zum Zuhören stattfinden. Eine solide und regelmässig aktualisierte Satzung, ein Verhaltenskodex und Corporate-Governance-Richtlinien sind vorhanden.

Steinhausen, 30. Januar 2023

Welmoed Clous



Prof. Dr. Valentin Weislämle



Mirco Pietro Plozza



Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2022

Bilanz

Aktiven

in CHF 1000	Erläuterung	2021	2022
Flüssige Mittel		11 516	18 546
Geldmarktanlagen		12 343	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		14 209	14 526
– gegenüber Beteiligungen		2 774	3 454
Übrige kurzfristige Forderungen		3 628	2 756
Vorräte		231	253
Aktive Rechnungsabgrenzungen		674	798
Umlaufvermögen		45 375	40 333
Finanzanlagen			
– gegenüber Dritten		107	109
– langfristige Darlehen gegenüber Beteiligungen		162 954	156 368
Beteiligungen	2.1	209 433	200 364
Sachanlagen	2.2	186 148	185 717
Immaterielle Werte		30	0
Anlagevermögen		558 672	542 558
Total Aktiven		604 047	582 891

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 40 bis 63) 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 70 bis 77) 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	2021	2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		1 760	2 575
– gegenüber Beteiligungen		7 594	3 909
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten		24 115	29 966
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		2 000	2 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.3	16 349	13 812
Kurzfristige Rückstellungen		1 096	1 108
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 062	2 440
Kurzfristiges Fremdkapital		54 976	55 810
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten		35 216	29 541
Darlehen von Aktionären		152 576	145 932
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		22 000	20 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.3	5 609	3 436
Rückstellungen		17 630	17 713
Langfristiges Fremdkapital		233 031	216 622
Fremdkapital		288 007	272 432
Aktienkapital	2.4	41 670	41 670
Gesetzliche Kapitalreserve			
– Reserven aus Kapitaleinlagen		55 143	55 143
– Übrige Kapitalreserven	2.5	172 495	178 213
Gesetzliche Gewinnreserven		258	258
Freiwillige Gewinnreserven		84 542	87 144
Eigene Aktien gegen Reserven aus Kapitaleinlagen	2.6	– 21 453	– 22 633
Kaufrechte für Hapimag Aktien	2.7	– 19 217	– 17 966
Jahresgewinn/Jahresverlust (–)		2 602	– 11 370
Eigenkapital		316 040	310 459
Total Passiven		604 047	582 891

Jahresrechnung der Hapimag AG per 31.12.2022

Erfolgsrechnung

in CHF 1000	Erläuterung	2021	2022
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.8	83 193	85 549
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten		10 129	11 484
Übrige betriebliche Erträge		777	1 141
Betriebsertrag		94 099	98 174
Material- und Serviceaufwand		- 3 732	- 4 826
Personalaufwand		- 20 868	- 22 642
Übriger betrieblicher Aufwand	2.9	- 47 015	- 60 553
Abschreibungen auf Sachanlagen		- 8 696	- 8 303
Amortisationen auf immateriellen Werten		- 132	- 30
Betriebliches Ergebnis		13 656	1 820
Finanzaufwand		- 676	- 624
Finanzertrag		148	1 740
Beteiligungsergebnis (netto)	2.10	- 10 415	- 13 998
Jahresgewinn/Jahresverlust (-) vor Steuern		2 713	- 11 062
Direkte Steuern		- 111	- 308
Jahresgewinn/Jahresverlust (-)		2 602	- 11 370

Anhang zur Jahresrechnung 2022 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

Zurückgekauft Aktien werden im Erwerbszeitpunkt als Eigene Aktien zum Rückkaufpreis als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Diese Aktien werden zum Zweck des Wiederverkaufs an die Hapimag Mitglieder gehalten. 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 2022 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 63 aufgeführt.

2.2 Sachanlagen (in CHF 1000)

	2021	2022
Grundstücke und Bauten	177 655	178 385
Einrichtungen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen, Fahrzeuge	8 493	7 332
Total	186 148	185 717

2.3 Übrige Verbindlichkeiten (in CHF 1000)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	1 793	2 264
Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von Wohnrechtsprodukten (bis 1 Jahr)	13 774	10 749
Sonstige	782	799
Total kurzfristig	16 349	13 812

Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von Wohnrechtsprodukten (ab 1 Jahr)	5 504	3 326
Sonstige	105	110
Total langfristig	5 609	3 436

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 Millionen.

2.5 Gesetzliche Kapitalreserve (in CHF 1000)

Übrige Kapitalreserven per 1.1.	166 390	172 495
Rücknahme Darlehen	5 834	5 682
Gewinn aus Verkauf von Eigenen Aktien	271	36
Übrige Kapitalreserven per 31.12.	172 495	178 213

2.6 Eigene Aktien gegen Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Bestand an eigenen Aktien gegen Reserven aus Kapitaleinlagen per 31.12.2022 umfasst 12 174 Namenaktien zu einem Nominalwert von CHF 100/CHF 200.

(in CHF 1000)	Anzahl 2021	Anzahl 2022	2021	2022
Stand Jahresbeginn	10 563	11 134	21 429	21 453
Rückkauf von Depotaktien	1 533	1 263	1 990	1 651
Verkauf von Depotaktien	- 962	- 223	- 1 966	- 471
Stand Jahresende	11 134	12 174	21 453	22 633

Die Eigenen Aktien sind zum Rückkaufswert bilanziert (durchschnittlich CHF 1859 pro Aktie, Vorjahr: CHF 1927 pro Aktie).

	2021	2022
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie in CHF	2 326	2 277
Durchschnittlicher Rückkaufspreis pro Aktie in CHF	2 073	2 070

Anhang zur Jahresrechnung 2022 der Hapimag AG

2.7 Kaufrechte für Hapimag Aktien

(in CHF 1000)	Anzahl 2021	Anzahl 2022	2021	2022
Stand Jahresbeginn	10 620	9 925	20 742	19 217
Ausübung Kaufrechte	- 695	- 569	- 1 525	- 1 251
Stand Jahresende	9 925	9 356	19 217	17 966

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)

	2021	2022
Jahresbeiträge	69 585	68 565
Umsatz Resorts	13 759	17 652
Sonstige Umsatzerlöse	1 280	1 568
Umsatz Wohnrechtsprodukte	115	54
Umsatz Pauschalreisen	518	683
Umsatzminderungen	- 2 064	- 2 973
Total	83 193	85 549

2.9 Übriger betrieblicher Aufwand (in CHF 1000)

	2021	2022
Mietaufwand, Dienstleistungshonorare, Verwaltungsentschädigungen von Beteiligungen	27 643	29 471
Unterhalts- und Betriebsaufwand	5 996	6 417
Marketing- und Vertriebsaufwand	346	8 184
Verwaltungsaufwand	9 078	11 148
Sonstige Steuern und Abgaben	3 441	4 372
Übriger betrieblicher Aufwand	511	961
Total	47 015	60 553

2.10 Beteiligungsergebnis (netto) (in CHF 1000)

	2021	2022
Beteiligungsertrag	5 945	0
Zinsen von Beteiligungen	1 232	1 127
Wertberichtigungen von Beteiligungen	- 12 604	- 6 257
Wertberichtigungen von langfristigen Darlehen gegenüber Beteiligungen	- 4 988	- 8 868
Total	- 10 415	- 13 998

Im Vorjahr verkaufte die Hapimag AG die Beteiligung der Tochtergesellschaft Hapimag Danmark A/S. Die Tochtergesellschaft Hapimag Lake Berkley Corporation wurde aufgrund des Verkaufs des Resorts Orlando liquidiert. Der Gewinn aus diesen zwei Transaktionen wurde im Vorjahr in der Position Beteiligungsertrag erfasst.

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

Die Leasingverpflichtungen, die nicht innerhalb von zwölf Monaten auslaufen

oder gekündigt werden können, weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf: (in CHF 1000)

	2021	2022
Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	28	7
Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	7	0
Total	35	7

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

	362	345
Übrige Garantien zugunsten von Tochtergesellschaften	16	15
Total	378	360

3.4 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten sind Aktiven mit einem Buchwert von CHF 77,9 Millionen (Vorjahr: CHF 80,7 Millionen) belastet. Die beanspruchten Bankkredite im Zusammenhang mit den verpfändeten Aktiven belaufen sich auf CHF 22,0 Millionen (Vorjahr: CHF 24,0 Millionen).

3.5 Derivative Finanzinstrumente (in CHF 1000)

Bilanzierte negative (-) Wiederbeschaffungswerte	- 42	0
Nicht bilanzierte positive/negative (-) Wiederbeschaffungswerte	1 530	1 147

Die bilanzierten negativen Wiederbeschaffungswerte werden unter den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten erfasst. 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 31.12.2022 bestehen CHF 2,5 Millionen (Vorjahr: CHF 0,4 Millionen) an Verpflichtungen für Investitionsvorhaben.

3.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag und bis zum 15. März 2023 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzverlusts per 31.12.2022 (in CHF)

Jahresverlust 2022 der Hapimag AG	11 369 960
Vortrag aus 2021	0
Bilanzverlust per 31.12.2022	11 369 960

Der Verwaltungsrat der Hapimag AG beantragt der Ordentlichen Generalversammlung vom 27. April 2023 folgende Verlustverwendung:

Entnahme aus den freiwilligen Gewinnreserven	11 369 960
---	-------------------

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 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 70 bis 77) 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 Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

BDO AG

Bruno Purtschert
Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Michaela Isler
Zugelassene Revisionsexpertin

Steinhausen, 15. März 2023







IMPRESSUM

Herausgeberin

Hapimag AG
Sumpfstrasse 18
6312 Steinhausen | Schweiz
Service Line 00800 3030 8080
E-Mail info@hapimag.com
Webseite www.hapimag.com

Online-Version des Geschäftsberichts

Deutsch: www.hapimag.com/gb2022

Englisch: www.hapimag.com/ar2022

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 | www.hapimag.com
Service Line 00800 3030 8080 (alternativ: +41 58 733 70 10) | info@hapimag.com