

Hapimag



Hotel- und Appartementshaus Immobilien Anlage AG

Höhenweg 11

6300 Zug / Schweiz

Telephon 042-40127

Telex 58413

Zuger Kantonalbank, Zug

Geschäftsbericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 1967



Geschäftsbericht des Verwaltungsrates über das Geschäftsjahr
1 9 6 7 an die vierte ordentliche Generalversammlung vom
14. September 1968 in Zug

1.

Auch im Jahre 1967 erfolgte eine weitere Expansion der Gesellschaft. Verkauft wurden an das Publikum 4.152 Aktien. In der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. Februar 1967 wurde die Erhöhung des Aktienkapitals durch Ausgabe weiterer 10.000 Namens-Aktien à SFr. 100.-- nominell von SFr. 1.500.000.-- auf SFr. 2.500.000.-- beschlossen. Diese Aktien sind bis auf etwa 3.000 an das Publikum abgesetzt.

2.

Auch im Berichtszeitraum konnte unsere Gesellschaft ihren Bestand an Appartements weiter ausbauen. Es kamen insgesamt 113 hinzu, nämlich die folgenden:

Hiukkajoki bei Punkasalmi (Finnland)	3
Yxenhaga bei Hok (Schweden)	42
Arona (Castelletto Ticino)	43
Bad Neuenahr (Deutschland)	24
Meran	19
	<hr/>
UEBERTRAG	131

	UEBERTRAG	131
nicht hergestellt in Cala Mayor		<u>18</u>
Bleiben		113
		===

Zur Sicherstellung der Eintragungen auf die vorläufig noch nicht erstellten Appartements in Cala Mayor wurden die Appartements in Meran nicht mit Stammblatteintragungen belegt. Im übrigen waren auf 32 Appartements noch keine Aktien eingetragen.

Das besonders schöne Haus in Bad Neuenahr ist am 28.10.1967 mit einer kleinen Feier eingeweiht worden, zu der eine grosse Anzahl von Aktionären persönlich erschienen war.

Die Gesamt-Zahl der Appartements betrug am 31. Dezember 1967 397.

3.

In Zusammenarbeit mit den Firmen EUROKAPITAL und EUFA ZUG AG ist es der Verwaltung gelungen, ihre Absicht zu verwirklichen, die Organisation zu straffen und zu reorganisieren.

Die Buchhaltung unserer Gesellschaft entspricht jetzt auch in formeller Hinsicht allen Anforderungen, die daran gestellt werden können.

Die Bilanzsumme hat sich von SFr. 17.943.572.50 auf SFr. 25.511.659.83 erhöht.

Um der mehrfach geäusserten Kritik Rechnung zu tragen, hat sich die Gesellschaft entschlossen, Abschreibungen in Höhe von 1 % auf die Gebäude und Eigentumswohnungen vorzunehmen, was einen Betrag von SFr. 111.200.-- erfordert und von 10 % auf Mobiliar und Wohnungseinrichtung, wozu SFr. 330.400.-- benötigt werden.

Ausserdem sind für ausserordentliche Reparaturen an Gebäulichkeiten 1/2 %, d.s. SFr. 55.600.-- zurückgestellt worden.

Die vorgenannten Beträge haben zu einem bilanzmässigen Verlust von SFr. 280.123.88 geführt, zu deren Deckung der Verwaltungsrat der Generalversammlung die Erhebung einer einmaligen Umlage vorschlagen wird, die alle am 31. Dezember 1967 im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre betrifft und pro Aktie SFr. 15.-- betragen wird. Dieser Betrag soll jedoch nicht eingefordert werden, den Aktionären vielmehr bis auf weiteres gestundet bleiben, da die Liquiditätsslage der Gesellschaft einen Finanzbedarf in dieser Höhe nicht erforderlich macht.

Das Problem der Abschreibung auf die Liegenschaften ist von einer besonderen Bedeutung für unsere Gesellschaft, die Abschreibungen dienen der Bildung von Reserven, um bei einem technischen oder wirtschaftlichen Verbrauch des Wirtschaftsgutes seine Erneuerung aus dem Vermögen des Unternehmens vornehmen zu können. Die für solche Abschreibungen nötigen Beträge sind im Allgemeinen von den Unternehmungen zu erwirtschaften. In beiden Punkten besteht in Bezug auf unsere Gesellschaft eine vom Allgemeinen abweichende Interessenlage.

Da unsere Gesellschaft auf Grund der vertraglichen Vereinbarungen mit ihren Aktionären diesen die Appartements zu Ferienzwecken zur Verfügung stellt, hat sie ausser Zinsen keine Erträge, anfallende Kosten werden bekanntlich durch Erhebung der Verwaltungskostenbeiträge gedeckt. Die für die Vornahme der Abschreibung erforderlichen Beträge müssen also von den Aktionären eingefordert werden. Das wiederum erscheint unzweckmässig und unwirtschaftlich, da zumindest in den ersten Jahren die Liegenschaften in ihrem Sachwert und vor allem in ihrem Nutzungswert keinerlei Minderung unterliegen. Aus diesem Grunde erübrigt es sich auch, in Höhe der Abschreibungen auf die Liegenschaften die darum erhöhten Teile der Verwaltungskostenbeiträge tatsächlich einzufordern. Sie können den Aktionären bis auf weiteres gestundet werden, was bilanztechnisch dazu führt, dass allmählich - im Laufe der Jahre - in der Bilanz ein Gegenposten gebildet wird, der im Falle der Liquidation der Gesellschaft mit den Darlehen der Aktionäre zur Verrechnung gelangen kann.

Durch diese Massnahme wird ausserdem erreicht, dass nicht die gegenwärtige Generation der Aktionäre mit Aufwendungen belastet wird, die erst späteren Generationen, während deren Zugehörigkeit zur Gesellschaft ein Ersatzbedarf eintreten wird, zugute käme.

4.

Das in der Bilanz als noch im Bau befindliche neue Appartementshaus in Bordighera ausgewiesene Objekt, das bilanzmässig neutral in Erscheinung tritt, hat im Jahre 1968 in Benutzung genommen werden können.

5.

Nach dem Ausscheiden des Direktors Schiavo aus der Verwaltung erfolgte eine vollständige Reorganisation, worüber gesonderter Bericht vorliegt.

Zusammenfassend kann an dieser Stelle festgestellt werden, dass die getroffenen Massnahmen, wie der seitdem verstrichene Zeitraum erkennen liess, das gesteckte Ziel erreicht haben.

6.

Gegen die Beschlüsse der letzten Generalversammlung hatte Herr Aktionär Dormann Anfechtungsklage erhoben, die sich auf die Nichtbeachtung einiger vorgeschriebener Formalien der Einberufung der Gesellschafter-Versammlung stützte. Inzwischen hat zwischen dem Kläger und der Verwaltung eine Verständigung herbeigeführt werden können. Herr Dormann wird seine Klage zurückziehen und als Aktionär aus der Gesellschaft ausscheiden.

H A P I M A G A G

Hotel- und Appartementhaus Immobilien Anlage AG

Der Präsident:

sig. A. Nette

Der Vizepräsident:

sig. Dr. G. Renggli

Bezeichnung	Bilanz	
<u>A. Aktiven</u>		
Postscheckkonto Köln Nr. 194880	28.164,40	
Postscheckkonto Wien Nr. 85224	2.308,25	
Westerwaldbank Altenkirchen Nr. 10451	5.418,--	
Bankhaus Lücke & Lemmermann	26.132,--	
Oest. Creditinstitut Wien Sperrkonto 8157	4.588,75	
Zuger Kantonalbank Zug Nr. 20159	109.108,50	
<u>Total flüssige Mittel</u>	<u>175.719,90</u>	
Ausst. Verwaltko. Beiträge	288.549,90	
Eidg. Steuerverwaltung Bern	101,15	
<u>Total Guthaben</u>	<u>288.651,05</u>	
Stempelabgaben auf AK Erhöhung	15.000,--	
<u>Liegenschaften:</u>		
Grundstückwert zu Häusern u. Eigent. Wohng.	4.795.840,--	
Gebäude u. Eigent.Wohng. 15.586.190,-- ./.. 1 % Abschreibung auf 284 Appartements <u>111.200,--</u>	15.474.990,--	
Mobiliar und Wohnungseinrichtung 3.596.735,-- ./.. Abschreibung 1966 - 66.000,-- ./.. Abschreibung 1967 auf 365 Appartements - 330.400,--	<u>3.200.335,--</u>	
<u>Total Liegenschaften mit 397 Wohnungen Mobiliar und Einrichtungen</u>	<u>23.471.165,--</u>	
Im Bau befindliche Objekte: 40 Wohng. in Bordighera Grundstückwert 488.000,-- 50 % vom Gebäudewert 793.000,--	<u>1.281.000,--</u>	
Uebertrag	25.231.535,95	--

Bezeichnung	Bilanz	
Hertrag	25.231.535,95	
B. <u>Passiven</u>		
Kreditoren		6.525,--
AHV-Ausgleichskasse Zug		595,50
Eurokapital: Baukreditorenkonto:		
Verrechnungskonto c/c		1.021.325,23
Baukreditor Bordighera		1.281.000,--
Trans. Passiven		6.138,--
Rückstellung für ausserordentl. Reparaturen an Gebäulichkeiten 1/2 %		55.600,--
Darlehen der Aktionäre		20.632.950,--
<u>Aktienkapital:</u>		
Aktien an Publikum verkauft		1.873.800,--
Aktien im Besitz der Eurokapital		626.200,--
Gesetzliche Reserve		1.900,--
Gewinnvortrag		5.626,10
Total Passiven		<u>25.511.659,83</u>
	25.231.535,95	25.511.659,83
Verlust	280.123,88	
	<u>25.511.659,83</u>	<u>25.511.659,83</u>
	=====	=====

	Erfolgsrechnung	
C. <u>AUFWAND</u>		
Verwaltungsrats-Honorar	9.550,--	
AHV Beiträge 1966/1967	857,60	
Bank-Spesen und Kommissionen	5.254,08	
Postscheckgebühren	108,35	
Kursverluste	4.991,25	
Stempelabgabe a/AK-Erhöhung Teilabschreibung	5.000,--	
Abschreibung Gründungskosten	2.470,30	
Einwohnergemeinde Zug: Steuern	1.485,--	
Rückstellung für ausserordentl. Reparaturen an Gebäude 1/2%	55.600,--	
Abschreibung auf Liegenschaften	441.600,--	
Diverse Unkosten	602,20	
Entschädigung Eurokapital für Verwaltung gemäss Vertrag	444.270,--	
D. <u>ERTRAG</u>		
Zinsertrag aus Kontokorrent-Konten		6.599,75
Verwaltungskostenbeiträge		685.065,15
Total Aufwand	971.788,78	
Total Ertrag		691.664,90
Verlust		280.123,88
	971.788,78	971.788,78
	=====	

P I M A G

Zusammenstellung über Liegenschaften-
Bestand per 31. Dezember 1967

	Ansch. Jahr	Anzahl	Wert per 31.12.1967	
<u>Schweiz</u>				
Locarno Minusio	1965	1		
Grundstückwert			12.200,--	
Stockwerkeigentum			39.250,--	
Wohnungseinrichtung, Mobiliar			7.890,--	59.340,--
<u>Deutschland</u>				
Bad Neuenahr	1967	24		
Grundstückwert			292.800,--	
Gebäulichkeiten			951.600,--	
Wohnungseinrichtung, Mobiliar			219.600,--	1.464.000,--
Bad Pyrmont	1965	4		
Grundstückwert			48.800,--	
Stockwerkeigentum			157.014,--	
Wohnungseinrichtung, Mobiliar			31.520,--	237.334,--
Berlin	1966	1		
Grundstückwert			12.200,--	
Stockwerkeigentum			39.250,--	
Wohnungseinrichtung, Mobiliar			8.235,--	59.685,--
Bad Neuenahr	1965	4		
Grundstückwert			48.800,--	
Stockwerkeigentum			157.014,--	
Wohnungseinrichtung, Mobiliar			31.520,--	237.334,--
Uebertrag		34		2.057.693,--

	Uebertrag		34		2.057.693,--
<u>Österreich</u>					
	Bad Kleinkirchheim	1965	24		
	Grundstückwert			292.800,--	
	Gebäulichkeiten			942.084,--	
	Wohnungseinrichtung, Mobiliar			189.510,--	1.424.394,--
	St. Johann	1965	10		
	Grundstückwert			122.000,--	
	Gebäulichkeiten			392.535,--	
	Wohnungseinrichtung, Mobiliar			78.810,--	593.345,--
	Kitzbühel	1965	4		
	Grundstückwert			48.800,--	
	Stockwerkeigentum			157.014,--	
	Wohnungseinrichtung, Mobiliar			31.520,--	237.334,--
<u>Finnland</u>					
	Miukkajoki bei Punkasalmi	1967	40		
	Grundstückwert			440.440,--	
	Gebäulichkeiten			1.417.860,--	
	Wohnungseinrichtung, Mobiliar			297.165,--	2.155.465,--
<u>Schweden</u>					
	Åxenhaga bei Hok	1967	42		
	Grundstückwert			512.400,--	
	Gebäulichkeiten			1.665.300,--	
	Wohnungseinrichtung, Mobiliar			345.870,--	2.523.570,--
<u>Italien</u>					
	Arona Castelletto Ticino	1967	43		
	Grundstückwert			524.600,--	
	Gebäulichkeiten			1.704.950,--	
	Wohnungseinrichtung, Mobiliar			361.420,--	2.590.970,--
	Uebertrag		197		11.582.771,--

	Uebertrag		197		11.582.771,--
Lido di Jesolo		1965	30		
Grundstückwert				366.000,--	
Stockwerkeigentum				1.177.605,--	
Wohnungseinrichtung, Mobiliar				236.550,--	1.780.155,--
Lido di Pomposa		1964	8		
Grundstückwert				97.600,--	
Stockwerkeigentum				314.028,--	
Wohnungseinrichtung, Mobiliar				63.050,--	474.678,--
Lido di Pomposa		1965	49		
Grundstückwert				597.800,--	
Gebäulichkeiten				1.923.425,--	
Wohnungseinrichtung, Mobiliar				386.140,--	2.907.365,--
Meran		1966	19		
Grundstückwert				231.800,--	
Gebäulichkeiten				746.243,--	
Wohnungseinrichtung, Mobiliar				156.465,--	1.134.508,--
<u>Spanien</u>					
Puerto de la Cruz		1965	38		
Grundstückwert				463.600,--	
Gebäulichkeiten				1.491.633,--	
Wohnungseinrichtung, Mobiliar				299.500,--	2.254.733,--
Cala Mayor		1965	42		
Grundstückwert				512.400,--	
Gebäulichkeiten				1.648.647,--	
Wohnungseinrichtung, Mobiliar				345.210,--	2.506.257,--
Arenal/Las Maravillas		1964	8		
Grundstückwert				97.600,--	
Stockwerkeigentum				314.028,--	
Wohnungseinrichtung, Mobiliar				63.050,--	474.678,--
	Uebertrag		391		23.115.145,--

	Uebertrag		391		23.115.145,--
511	rtals Nous Mallorca	1964	1		
	Grundstückwert			12.200,--	
	Stockwerkeigentum			39.250,--	
	Wohnungseinrichtung, Mobiliar			7.890,--	59.340,--
511	enidorm	1964	1		
	Grundstückwert			12.200,--	
	Stockwerkeigentum			39.250,--	
	Wohnungseinrichtung, Mobiliar			7.890,--	59.340,--
511	enidorm	1964	1		
	Grundstückwert			12.200,--	
	Stockwerkeigentum			39.250,--	
	Wohnungseinrichtung, Mobiliar			7.890,--	59.340,--
511	la Mayor	1965	3		
	Grundstückwert			36.600,--	
	Stockwerkeigentum			117.760,--	
	Wohnungseinrichtung, Mobiliar			23.640,--	178.000,--
511			397		23.471.165,--
511					=====