

Anhang zur Jahresrechnung

1. Grundsätze

Die Wardeck Invest AG ist eine Aktiengesellschaft nach Schweizerischem Recht mit Sitz in Basel (BS).

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Umlaufvermögen

Die Positionen sind zu deren Nominalwert, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen eingesetzt.

Darlehen

Die Darlehen sind zum Nominalwert aufgeführt, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nur eingesetzt, um Fremdwährungs- oder Zinsänderungsrisiken abzusichern. Die Zinssatz-Swaps, Cross Currency-Swaps und Floor-Optionen, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert aber im Anhang offengelegt.

Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die immobilien Sachanlagen, mit Ausnahme von Land, werden degressiv abgeschrieben. Die mobilen Sachanlagen werden linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft, indem diese mit Marktwerten verglichen werden. Liegen die Marktwerte unter den Buchwerten, wird eine Wertberichtigung in der Höhe der Differenz erfasst.

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mietträge, das heisst, Soll-Mietträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar.

Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

Der ausgewiesene Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften stellt Buchgewinne bzw. gegebenenfalls Buchverluste nach Transaktionskosten, aber vor Steuern dar. Die auf den Transaktionen fälligen Steuern sind im Steueraufwand enthalten.

Fremdwährungsumrechnung

Die bestehenden USD-Finanzierungen werden mittels Cross Currency-Swaps vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, so dass keine Währungsrisiken bestehen. Aus diesem Grund werden die Finanzierungen zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet. Die in den Cross Currency-Swaps vereinbarten Fremdwährungskurse über die ganze Laufzeit betragen 0,98386 USD/CHF im einen und 1,02304 USD/CHF im anderen Fall.

Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

Da die WartecK Invest AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt, hat sie in der vorliegenden Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften auf die Anhangsangaben zu verzinslichen Verbindlichkeiten und Revisionshonoraren sowie die Darstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel zum Jahresende setzen sich aus Bank-, Postcheck- und Barguthaben sowie Anlagen mit einer maximalen Laufzeit von 90 Tagen zusammen.

Verfügbare flüssige Mittel wurden während des gesamten Geschäftsjahres ausschliesslich auf Kontokorrentkonten oder als Festgelder bei erstklassigen Schweizer Banken angelegt.

2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.17	31.12.16
in Tausend CHF		
Diverse	258	854
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	3811	4356
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	4069	5210

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen vorwiegend aus vorausbezahlten Aufwendungen.

Die aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten stellen Aufwendungen dar, die jeweils im Rahmen der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen per Stichtag an die Mieter weiterverrechnet werden. Die Gegenposition stellen die aufgelaufenen Akontozahlungen der Mieter für Heiz- und Betriebskosten unter den Passiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.7).

2.3 Beteiligungen

Der Buchwert der 100-prozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel, beträgt CHF 1. Die Warteck Sport Holding AG mit Sitz in Basel verfügt über ein nominelles Eigenkapital von CHF 1,0 Mio. Zurzeit übt sie keine eigene Geschäftstätigkeit aus. Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen Beteiligungen.

2.4 Immobile Sachanlagen

Immobilien Sachanlagen	31.12.15	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberichtigungen	31.12.16
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	162 380	11 704	39 883	0	-6 018	0	207 949
Gemischt genutzte Liegenschaften	34 963	0	0	0	-834	0	34 129
Wohnliegenschaften	179 474	0	18 342	0	-3 179	0	194 637
Entwicklungsliegenschaften	11 742	-11 704	11 685	0	-180	0	11 544
Total Portfolio	388 560	0	69 910	0	-10 211	0	448 259

Immobilien Sachanlagen	31.12.16	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberichtigungen	31.12.17
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	207 949	-1 023	8 409	0	-6 149	0	209 186
Gemischt genutzte Liegenschaften	34 129	0	118	0	-924	0	33 323
Wohnliegenschaften	194 637	5 828	24 633	-18	-4 245	0	220 835
Entwicklungsliegenschaften	11 544	-4 805	13 588	-1	-334	0	19 991
Total Portfolio	448 259	0	46 748	-19	-11 652	0	483 336

2.5 Kurz- und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2017 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 422,2 Mio. (Vorjahr CHF 389,2 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 454,9 Mio. (Vorjahr CHF 415,5 Mio.).

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolving refinanzierten festen Vorschüssen, werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps und Floor-Optionen) eingesetzt. Negative Zinssätze aufgrund negativer LIBOR-Fixings sind je nach Bankinstitut durch Zinssatz-Swaps nicht abgesichert. Zur Umgehung dieser Problematik im aktuellen CHF-Negativzinsumfeld wurde für die betroffenen Finanzierungen eine Lösung mittels USD-Finanzierungen und Cross Currency-Swaps gefunden. Am Bilanzstichtag bestanden keine Zinssatz-Swaps mehr mit Startzeitpunkt in der Zukunft (Forward Starting-Swaps; Vorjahr TCHF 30 000).

	31.12.17			31.12.2016			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	167 800	0	30 306	168 200	0	34 609	Absicherung
Cross Currency-Swaps	79 800	0	2 240	80 200	1 198	239	Absicherung
Floor-Option	28 800	0	0	29 200	0	0	Absicherung
Total	276 400	0	32 546	277 600	1 198	34 848	

Die oben ausgewiesenen aktiven und passiven Werte sind nicht bilanziert.

2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 709 (Vorjahr TCHF 711).

2.7 Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.17	31.12.16
in Tausend CHF		
Diverse	4 162	3 190
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	3 711	4 132
Total Passive Rechnungsabgrenzung	7 872	7 322

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1 213, vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 1 574 und noch nicht bezahlte Aufwendungen von TCHF 1 374 enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.2).

2.8 Gesetzliche Kapitalreserven

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 24. Mai 2017 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von TCHF 13 464 (CHF 68 pro Aktie) verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven getätigt.

Die per Stichtag bestehenden Kapitaleinlagereserven in der Höhe von TCHF 48 566 können verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet werden, wobei die Bestätigung dieses Betrags durch die Steuerbehörden noch aussteht. Die Kapitaleinlagereserven vor Ausschüttung 2017 in der Höhe von TCHF 62 030 wurden jedoch von den Steuerbehörden bestätigt. Für in der Schweiz besteuerte Privatanleger sind diese Ausschüttungen von der Einkommenssteuer ausgenommen.

2.9 Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (TCHF 116) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betragen 2017 TCHF 1 268, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) der Renditeliegenschaften lag bei 3,85 % (Vorjahr TCHF 1 289 bzw. 4,17 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 5,64 % leer (Vorjahr 5,36 %). Die Debitorenverluste betragen 2017 TCHF 13 (Vorjahr TCHF 38). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) des Portfolios lag bei 3,89 % (Vorjahr 4,30 %).

2.10 Personalaufwand

Am 31.12.2017 hat die Gesellschaft 12 Festangestellte mit total 1 150 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 12 Personen mit 1 140 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet (2017: TCHF 219 bzw. 17 Personen, 322 Stellenprocente; 2016: TCHF 232 bzw. 15 Personen, 356 Stellenprocente), da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter getragen werden. Allfällige von Wardeck Invest AG zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

2.11 Abschreibungen

Von den Abschreibungen entfielen TCHF 11 652 (Vorjahr TCHF 10 211) auf die immobilien Sachanlagen und TCHF 76 (Vorjahr TCHF 61) auf die mobilen Sachanlagen.

3. Weitere Angaben

Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr und im Vorjahr im Jahresdurchschnitt nicht über 50.

Eventualverpflichtungen

Die WartecK Invest AG hat sich bei der Einführung der Mehrwertsteuer dafür entschieden, für sich und ihre Tochtergesellschaften als Mehrwertsteuergruppe abzurechnen. Sie haftet somit solidarisch für die diesbezüglichen Schulden gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

Energie-Contracting

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, im Jahr 2019 ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 318 zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag dann zumal nicht verlängert wird. Dieses Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung der WartecK Invest AG sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

Für eine weitere Überbauung der WartecK Invest AG besteht ein Abnahmevertrag für Heizwärme mit dem Zweckverband Holzenergie Untergäu in Hägendorf. Auch diese Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden, wobei die erste Kündigung im Jahr 2035 erfolgen könnte und danach alle 5 Jahre.

Baurechtsverträge (Operationelles Leasing)

Das laufende Wohnbauprojekt in Wil SG wird auf einer Parzelle im Baurecht erstellt. Dafür wurde im Juni 2016 mit der Baurechtsgeberin, dem Frauenkloster St.Katharina in Wil SG, ein Baurechtsvertrag mit einer Dauer von 100 Jahren abgeschlossen. Der Baurechtszins beträgt TCHF 207 p.a. und ist halbjährlich geschuldet. Alle fünf Jahre wird der Baurechtszins zu 90% an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Ohne Berücksichtigung der Anpassung an den LIK wären nach dem Bilanzstichtag bis Vertragsende noch Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 20 432 geschuldet.

Die Liegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 in Basel steht auf einer Baurechtsparzelle der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1959 wurde im Jahr 2009 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und bis zum 30.9.2039 verlängert. Auf Verlangen kann der Baurechtsnehmer den Vertrag um weitere 20 Jahre verlängern. Alle 10 Jahre, das nächste Mal 2019, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 97 jährlich. Ab dem 1.10.2019 wird der angepasste Baurechtszins TCHF 135 betragen. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 2 879 fällig.

Auf der 3 833 m² umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3 175 m² zugunsten einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1994 wurde 2009 partiell angepasst. Das Baurecht dauert noch bis am 30.6.2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise LIK und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1.1.2019 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Derzeit beträgt der jährliche Baurechtszins TCHF 236. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 13 317 zu erwarten. Die Heimfallentschädigung beträgt 80 % des dannzumaligen Verkehrswerts. Für den das Bezirksgefängnis betreffenden Gebäudeteil besteht eine separate Heimfallregelung.

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft		Anzahl Aktien per 31.12.17	Anzahl Aktien per 31.12.16
Name	Funktion		
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrats	62 872	62 860
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats	10	10
Dr. Marcel Rohner	Mitglied des Verwaltungsrats	275	200
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	10	10
Stefan Hilber	Chief Financial Officer	3	3
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	19	16
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		63 189	63 099

Gewinnverwendung

Der Antrag des Verwaltungsrats zur Verwendung des Bilanzgewinns befindet sich auf Seite 34 weiter vorne in diesem Geschäftsbericht.