

Konzernrechnung

Konzernbilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.17	31.12.16
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel		1 483	2 080
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		156	198
Andere kurzfristige Forderungen		30	36
Forderungen	1.	186	235
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.	4 069	5 210
Umlaufvermögen		5 739	7 525
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 19.	383	383
Darlehen	4.	0	20
Finanzanlagen		383	403
Mobile Sachanlagen	5.	122	99
Kommerziell genutzte Liegenschaften		324 310	315 810
Gemischt genutzte Liegenschaften		61 890	62 870
Wohnliegenschaften		305 660	271 590
Entwicklungsliegenschaften		25 840	17 130
Immobilien Sachanlagen	6.	717 700	667 400
Anlagevermögen		718 205	667 902
Aktiven		723 944	675 427
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 070	888
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		651	424
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.	61 680	61 500
Passive Rechnungsabgrenzung	8.	7 881	7 331
Kurzfristiges Fremdkapital		72 283	70 143
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9.	310 560	269 550
Andere langfristige Verbindlichkeiten		85	90
Rückstellungen für latente Steuern	10.	44 150	41 754
Langfristiges Fremdkapital		354 795	311 394
Fremdkapital		427 078	381 537
Aktienkapital		1 980	1 980
Nominales Eigenkapital	11.	1 980	1 980
Kapitalreserven	12.	47 526	60 990
Gewinnreserve	13.	247 359	230 919
Eigenkapital		296 866	293 890
Passiven		723 944	675 427

Konzern- erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2017	Abschluss 2016	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Mieterträge	14.	31 690	29 557	7,2 %
Betriebskosten Liegenschaften	15.	-1 154	-836	38,1 %
Unterhalt Liegenschaften	15.	-2 519	-2 047	23,0 %
Erfolg aus Vermietung		28 017	26 674	5,0 %
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	16.	3 630	3 409	6,5 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	17.	46	0	-
Übrige Erträge	18.	222	722	-69,3 %
Personalaufwand	19.	-2 785	-2 706	2,9 %
Sonstiger Betriebsaufwand	20.	-1 509	-1 500	0,6 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		27 621	26 599	3,8 %
Finanzergebnis	21.	-7 811	-8 105	-3,6 %
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		19 810	18 494	7,1 %
Ertragssteuern	22.	-3 370	-3 376	-0,2 %
Konzerngewinn		16 440	15 118	8,7 %

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	2017	2016	Veränderung
Konzerngewinn (in CHF)	16 440 018	15 117 544	8,7 %
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	198 000	198 000	0,0 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	83.03	76.35	8,7 %

Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte, weshalb das verwässerte Ergebnis pro Aktie dem unverwässerten entspricht. Eigene Aktien bestehen keine.

Konzern- eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 1.1.2016	1 980	74 454	215 802	292 236
Jahresgewinn 2016			15 118	15 118
Ausschüttung Geschäftsjahr 2015		-13 464		-13 464
Eigenkapital am 31.12.2016	1 980	60 990	230 919	293 890
Jahresgewinn 2017			16 440	16 440
Ausschüttung Geschäftsjahr 2016		-13 464		-13 464
Eigenkapital am 31.12.2017	1 980	47 526	247 359	296 866

Das nominelle Eigenkapital ist aufgeteilt in 198 000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.

Konzern- geldflussrechnung

	2017	2016
in Tausend CHF		
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	16 440	15 118
+ Abschreibungen	76	61
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	1 141	174
+/- Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	550	-900
+/- Abnahme/Zunahme Debitoren/andere Forderungen	48	-2
+/- Abnahme/Zunahme Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	1 410	-532
+/- Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten	-6	-15
+/- Abnahme/Zunahme Rückstellungen	2 396	2 743
+/- Bewertungsergebnis	-3 630	-3 409
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	-72	0
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit	18 355	13 238
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	0	0
Mobile Sachanlagen	-99	-44
Immobilien Sachanlagen	-46 748	-71 491
Total Investitionen	-46 848	-71 535
Finanzanlagen	20	26
Mobile Sachanlagen	25	0
Immobilien Sachanlagen	125	0
Total Devestitionen	170	26
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-46 678	-71 510
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	128 110	160 880
- Rückzahlung von Hypotheken	-86 920	-106 630
- Gewinnausschüttung	-13 464	-13 464
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	27 726	40 786
Zusammenfassung		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	18 355	13 238
Geldfluss Investitionstätigkeit	-46 678	-71 510
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	27 726	40 786
Total Geldfluss	-597	-17 486
+ Flüssige Mittel am 1.1.	2 080	19 566
= Flüssige Mittel am 31.12.	1 483	2 080

+ = Zufluss/ - = Abfluss

Anhang zur Konzernrechnung

Konsolidierungskreis

Die Warteck Invest AG, Basel, und die einzige Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel, werden voll konsolidiert. Die Beteiligungsquote beträgt 100% des voll liberierten Aktienkapitals von CHF 1,0 Mio. Konzerninterne Transaktionen sowie konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und der Beteiligungsbuchwert sind eliminiert. Es fallen keine konzerninternen Gewinne oder Verluste an. Die Warteck Sport Holding AG übte im Berichtsjahr keine eigene Geschäftstätigkeit aus.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Konzernrechnung wurde den Fachempfehlungen für die Rechnungslegung in der Schweiz, Swiss GAAP FER, sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange entsprechend erstellt.

Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze haben gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen erfahren. Im Einzelnen wurde wie folgt bewertet:

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel wurden zu Nennwerten erfasst. Zu den flüssigen Mitteln zählen Kassabestände, Bank- und Postguthaben sowie Anlagen mit einer maximalen Laufzeit von 90 Tagen.

Forderungen

Die Forderungen sind zum Nominalwert eingesetzt, abzüglich Einzelwertberichtigungen für konkrete Bonitätsrisiken.

Personalvorsorge

Gemäss Swiss GAAP FER 16 wird ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine wirtschaftliche Verpflichtung bilanziert, wenn es kumulativ zulässig und beabsichtigt ist, aus einer Überdeckung Nutzen zu ziehen bzw. wenn die Bedingung für die Bildung einer Rückstellung nach Swiss GAAP FER 23 erfüllt ist. Es ist nicht beabsichtigt, aus einer Überdeckung Nutzen zu ziehen. Arbeitgeberbeitragsreserven hingegen werden gemäss Swiss GAAP FER 16 als Aktivum erfasst.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind höchstens zu Anschaffungspreisen bewertet.

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.

Mobile Sachanlagen

Die mobilen Sachanlagen wurden zum Anschaffungswert bilanziert und über den geschätzten Zeitraum ihrer wirtschaftlichen Nutzung linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer beträgt 5 Jahre für Mobiliar und Einrichtungen, 4 Jahre für Fahrzeuge und 3 Jahre für EDV-Anlagen, Büromaschinen und Kommunikationssysteme.

Immobilie Sachanlagen

Das immobile Anlagevermögen (inkl. Entwicklungsliegenschaften) wurde von den unabhängigen, neutralen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG, Basel, nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) bewertet (Marktwerte). Die entsprechenden Wertveränderungen werden unter Berücksichtigung latenter Steuern im Periodenergebnis ausgewiesen. Weitere Angaben zur angewandten Methode wie auch zu den getroffenen Annahmen gehen aus dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 98–100 hervor.

Die Entwicklungsliegenschaften in den immobilien Sachanlagen sind einerseits Liegenschaften in Planung oder im Bau mit der Absicht der späteren Nutzung als Renditeliegenschaften und andererseits Renditeliegenschaften, für die eine substanzielle Entwicklung vorgesehen ist, die in der Regel die heutige Nutzung nachhaltig verändert. Zudem werden auch zum Verkauf bestimmte Liegenschaften in dieser Kategorie erfasst.

Liegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten bewertet. Dieser wird ebenfalls unter Verwendung der DCF-Methode von den unabhängigen, neutralen Schätzungsexperten ermittelt. Die Voraussetzung für eine verlässliche Marktwertermittlung ist das Vorliegen eines konkreten Bauprojekts, bei dem die Kosten und Erträge verlässlich ermittelt werden können. Ist diese Voraussetzung nicht erfüllt, werden Liegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Die Umklassifizierung von Entwicklungs- in Renditeliegenschaften erfolgt im Zeitpunkt der Bauvollendung. Veränderungen des Marktwerts der zu Marktwerten bilanzierten Entwicklungsliegenschaften werden unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten

Unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten werden Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken bilanziert, welche eine Restlaufzeit oder eine vertraglich zugesicherte Verfügbarkeit per Bilanzstichtag von mindestens 12 Monaten aufweisen. Hypotheken und feste Vorschüsse mit einer Restlaufzeit oder einer vertraglich zugesicherten Verfügbarkeit von weniger als 12 Monaten werden unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten erfolgt zum Nominalbetrag. Die unterjährigen Aufnahmen und Rückzahlungen von Hypotheken und festen Vorschüssen werden in der Geldflussrechnung jeweils netto dargestellt.

Rückstellungen

Rückstellungen sind auf Ereignisse in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeiten ungewiss, aber abschätzbar sind.

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.

Leasing/Baurecht

Bei Verträgen zur Nutzung von Grundstücken und Immobilien, für die Baurechts- oder Nutzungsrechtszinsen bezahlt werden, ist zu prüfen, ob sie als operatives Leasing oder als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind. Zahlungen im Rahmen von operativem Leasing werden linear über die Leasing- bzw. Miet- oder Baurechtsdauer erfolgswirksam erfasst. Baurechtszinsen werden bei Neubauten während der Bauphase aktiviert. Operatives Leasing wird nicht bilanziert, aber im Anhang ausgewiesen. Der Baurechtszins für Landparzellen, bei denen Warteck Invest AG Baurechtsgeberin ist, wird in den Mieterträgen erfasst im Sinne einer Miete für zur Nutzung und Überbauung bereitgestellte Grundstücke.

Risikomanagement

Um die Übereinstimmung der Jahresrechnung bzw. des Konzernabschlusses des Unternehmens mit den anzuwendenden Rechnungslegungsregeln und die Ordnungsmässigkeit der Unternehmens- bzw. Konzernberichterstattung zu gewährleisten, haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung wirksame interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet, die regelmässig überprüft werden. Anhand einer von der Geschäftsleitung erstellten Risikokarte, welche die relevanten Risiken sowie ihre Eintretenswahrscheinlichkeit und ihre Bedeutung für die Gesellschaft bzw. die Jahres- und Konzernrechnung identifiziert, beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risikosituation und beschliesst allfällige notwendige Massnahmen. Bei der Bilanzierung und Bewertung treffen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung Einschätzungen und Annahmen bezüglich der Zukunft. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres darstellen, sind (sofern vorhanden) unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt.

Konzernbilanz

1. Forderungen

Die Einzelwertberichtigungen von total TCHF 12 (Vorjahr TCHF 12) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2. 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 8.).

3. Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven

Bei dieser Arbeitgeberbeitragsreserve im Betrag von TCHF 383 (Vorjahr TCHF 383) handelt es sich um eine Reserve im engeren Sinne, das heisst, sie wurde durch Zuwendungen bzw. Direktzahlungen der Stifterfirma finanziert. Diese Reserve kann zur Finanzierung der Arbeitgeberbeiträge in die 2. Säule herangezogen werden (weitere Details siehe Punkt 19. Personalaufwand).

4. Darlehen

Im Berichtsjahr wurden die bestehenden Darlehen vertragskonform verzinst und amortisiert.

5. Mobile Sachanlagen

	2017	2016
in Tausend CHF		
Anschaffungswerte 1.1.	651	607
Zugänge	99	44
Abgänge	-166	-
Reklassifizierungen	-	-
Anschaffungswerte 31.12.	584	651
Kumulierte Abschreibungen 1.1.	-553	-491
Abgänge	166	-
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Planmässige Abschreibungen	-76	-61
Reklassifizierungen	-	-
Kumulierte Abschreibungen 31.12.	-463	-553
Nettobuchwerte 1.1.	99	116
Nettobuchwerte 31.12.	122	99

6. Immobile Sachanlagen

Das Portfolio ist seit dem Geschäftsjahr 2001 in die folgenden Kategorien aufgeteilt:

- Kommerziell genutzte Liegenschaften: gewerblich genutzte (Büro, Verkauf, Gewerbe usw.) Renditeliegenschaften mit einem maximalen Wohnanteil von einem Drittel.
- Gemischt genutzte Liegenschaften: Renditeliegenschaften mit gemischter Nutzung (Wohnanteil zwischen $\frac{1}{3}$ und $\frac{2}{3}$).
- Wohnliegenschaften: Renditeliegenschaften mit einem maximalen gewerblichen Anteil von einem Drittel.
- Entwicklungsliegenschaften: vgl. Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze.

Immobilien Sachanlagen	31.12.15	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.16
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	259 340	16 740	40 916	0	4 277	-5 462	315 810
Gemischt genutzte Liegenschaften	62 920	0	285	0	632	-966	62 870
Wohnliegenschaften	250 330	0	18 606	0	3 912	-1 257	271 590
Entwicklungsliegenschaften	19 910	-16 740	11 685	0	2 318	-45	17 130
Total Portfolio (zu Marktwerten)	592 500	0	71 491	0	11 139	-7 730	667 400

Immobilien Sachanlagen	31.12.16	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.17
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	315 810	-1 220	8 409	0	2 307	-996	324 310
Gemischt genutzte Liegenschaften	62 870	0	118	0	500	-1 598	61 890
Wohnliegenschaften	271 590	6 180	24 633	-18	4 878	-1 603	305 660
Entwicklungsliegenschaften	17 130	-4 960	13 588	-60	445	-303	25 840
Total Portfolio (zu Marktwerten)	667 400	0	46 748	-78	8 130	-4 500	717 700

Die Zugänge im Jahr 2017 in Höhe von TCHF 46 748 umfassen neben aktivierten Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und Neubauprojekte den Kauf folgender Objekte:

Art	Ort	Baujahr	Renovationsjahr
Wohnliegenschaft	Blochmonterstr. 2, Basel	1949	2014
Wohnliegenschaft (im Baurecht)	Im Witterswilerhof 2/4/6, Basel	1961	1990/2014
Entwicklungsliegenschaft	Kreuzlingerstr. 23, Weinfelden	1950	–
Baurechtsparzelle	Untere Grabenstr. 30, Zofingen	–	–

Die Abgänge in der Höhe von TCHF 78 betreffen einen Verkauf eines Keller- bzw. Lagerraums in der Überbauung Stadtwohnen an der Alemannengasse 65 in Basel, die Abtretung von 26 m² Land an das Bundesamt für Strassen ASTRA an der St. Jakobs-Strasse 168 in Muttenz sowie die Abtretung von 136 m² Land an den Kanton Zürich für die Limmattalbahn bei der Liegenschaft an der Zürcherstrasse 111 in Schlieren.

Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Webseite www.wartec-invest.ch entnommen werden.

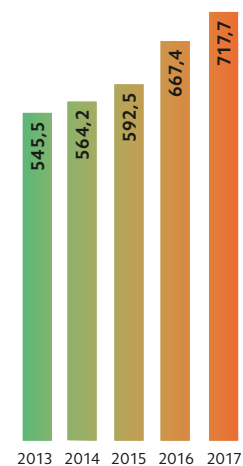
Entwicklungsliegenschaften

St. Jakobs-Strasse 168, Muttenz BL: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1 348 m² an guter Lage in der Nähe des Basler Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird zurzeit im Rahmen einer Quartierplanung entwickelt. Seit 1.3.2017 ist die Parzelle für rund 60 Monate von einer entschädigungspflichtigen temporären Enteignung betroffen. Das Bundesamt für Strassen ASTRA benötigt sie als Installationsplatz im Rahmen eines Nationalstrassen-Sanierungsprojekts.

St. Gallerstrasse 25/27/29/31, Wil SG: 2016 wurde der Baurechtsvertrag mit dem Frauenkloster St. Katharina in Wil SG unterzeichnet und mit der Realisation einer Wohnüberbauung mit 81 Wohneinheiten begonnen. Die Bauarbeiten an diesem Projekt mit einem Anlagevolumen von rund CHF 29 Mio. sollen planmässig Mitte 2018 abgeschlossen werden.

Kreuzlingerstrasse 23, Weinfelden TG: Anfang Juni 2017 wurde der Arrondierungskauf an der Kreuzlingerstrasse 23, direkt neben dem bereits im Portfolio befindlichen Gebäude der Kreuzlingerstrasse 21, beurkundet. Das ehemals als Restaurant mit Wirtewohnung genutzte Gebäude mit einem Grundstück von 463 m² kann im aktuellen Zustand nicht vermietet werden, weshalb eine Umklassierung von den Wohnliegenschaften in die Entwicklungsliegenschaften vorgenommen wurde. Derzeit wird die Sanierung/Umnutzung dieses Objekts geplant.

Marktwert Portfolio in Mio. CHF



Weierweg 6, Buchs AG: Die Dependance am Weierweg 6 in Buchs wurde bisher zusammen mit dem benachbarten Gebäude am Webereiweg 3 als eine Überbauung in den kommerziellen Liegenschaften geführt. Dieses ältere Gebäude mit einem Grundstück von 584 m² ist mittlerweile jedoch nicht mehr vermietbar und soll nun im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens neu entwickelt werden.

Marktwerte nach Geografie	31.12.17	31.12.16
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	46,6	47,3
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	31,0	30,7
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	22,4	21,9
Total	100,0	100,0

Marktwerte nach Anlagekategorie	31.12.17	31.12.16
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	45,2	47,3
Gemischt genutzte Liegenschaften	8,6	9,4
Wohnliegenschaften	42,6	40,7
Entwicklungliegenschaften	3,6	2,6
Total	100,0	100,0

Auf die Angabe der Anschaffungswerte wird verzichtet, da diese wegen der langen Besitzdauer für viele der Liegenschaften nicht exakt eruiert werden können.

Weitere detaillierte Informationen zum Immobilienportfolio sind den Seiten 102–109 zu entnehmen.

7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 61 680 (Vorjahr TCHF 61 500) stellen Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit und/oder einer festen Kapitalzusage per Bilanzstichtag von weniger als 12 Monaten dar. Sämtliche dieser Kredite sind grundpfandgesichert.

8. Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.17	31.12.16
in Tausend CHF		
Diverse	4 171	3 199
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	3 711	4 132
Total Passive Rechnungsabgrenzung	7 881	7 311

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 1 383 enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.).

9. Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 310 560 (Vorjahr TCHF 269 550) stellen Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken und Versicherungen mit einer Restlaufzeit oder einer vertraglich zugesicherten Verfügbarkeit (Kapitalzusage) per Bilanzstichtag von mindestens 12 Monaten dar. Sämtliche dieser Kredite sind grundpfandgesichert.

Angaben zu den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten

Die zum 31.12.2017 bestehenden Kredite (Hypotheken und feste Vorschüsse) im Gesamtbetrag von TCHF 372 240 (Vorjahr TCHF 331 050) sind bis auf TCHF 11 100 allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder an Swaps gekoppelt. Von den bestehenden Krediten sind TCHF 79 800 in USD denominiert. Dieser Betrag ist jedoch komplett gegen Fremdwährungsrisiken abgesichert.

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 (vgl. dazu Punkt 24. Derivative Finanzinstrumente).

Einzelne Hypotheken beinhalten einen Zinssatz-Floor von 0%, so dass der Zinssatz nicht negativ werden kann. Im Gegensatz dazu weisen im aktuellen CHF-Negativzinsumfeld die Zinssatz-Swaps einen Negativzins auf, wodurch die Absicherung dieser Hypotheken vorübergehend nicht mehr vollständig gegeben ist.

Im Jahr 2016 wurden aus diesem Grund die betroffenen kurzfristigen Finanzierungen in CHF durch Finanzierungen in USD abgelöst. Im Gegensatz zu den CHF-LIBOR weisen die USD-LIBOR aktuell positive Werte auf. Für diese neuen USD-Finanzierungen wurden gleichzeitig Cross Currency-Swaps abgeschlossen, die einerseits das Währungsrisiko komplett eliminieren und andererseits die USD-Zinszahlungen in variable CHF-Zinszahlungen umwandeln. Die bisher verwendeten Zinssatz-Swaps auf den abgelösten CHF-Finanzierungen bestehen weiterhin. Die variablen CHF-Zinszahlungen aus dem Cross Currency-Swap heben die variablen CHF-Zinszahlungen bei den bestehenden Zinssatz-Swaps auf. Als Resultat ergeben sich fixe CHF-Zinszahlungen aus den Zinssatz-Swaps zuzüglich der Marge aus den Cross Currency-Swaps.

Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 1 860 p.a.

Die vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Kredite sowie die Zinsbindungen unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen gestalteten sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	Kreditfälligkeit	Feste Zinsbindung
in Tausend CHF		
2018	61 680	32 880
2019	162 000	23 000
2020	1 500	17 500
2021	19 600	19 600
2022	35 240	35 240
2023	13 000	26 800
2024	0	28 000
2025	0	30 000
2026	22 250	32 250
2027	16 350	41 350
2028	0	45 000
2029	0	0
2030	0	0
2031	22 320	22 320
2032	18 300	18 300
Total	372 240	372 240

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 49 Monaten bzw. 4,1 Jahren. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 85 Monaten bzw. 7,1 Jahren. Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 2,22 % (Vorjahr 2,73 %).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2017 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 644,9 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 587,7 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 454,9 Mio. (Vorjahr CHF 415,5 Mio.).

Weitere Details zu Finanzverbindlichkeiten bzw. zum Kapitalaufwand können Punkt 21. Finanzergebnis entnommen werden.

10. Rückstellungen für latente Steuern

Die latenten Steuerschulden entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Objekt ermittelt. Dabei wurden die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist. Diese individuelle Berechnung führte zu einem Steuersatz (vor Steuern) von durchschnittlich 19,0% (Vorjahr 19,2%). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 20,3% berechnet.

in Tausend CHF

Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2015	39 011
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	–
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 743
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2016	41 754
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	–
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 396
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2017	44 150

11. Nominelles Eigenkapital

Das nominelle Eigenkapital ist eingeteilt in 198 000 Namenaktien (Vorjahr 198 000 Namenaktien) mit einem Nennwert von je CHF 10. Zusätzliche Angaben zum Aktionariat finden sich im Kapitel «Corporate Governance» (Seiten 36–46).

Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR per 31.12.2017

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 31,75 % (Vorjahr 31,75 %)

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

Die Gesellschaft hat keine Optionen auf von ihr emittierte Aktien und keine Wandelanleihen ausgegeben.

12. Kapitalreserven

	2017	2016
in Tausend CHF		
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhung 2015	62 789	76 253
Kosten Kapitalerhöhung 2015	-1 799	-1 799
Ausschüttung	-13 464	-13 464
Kapitalreserven per 31.12.	47 526	60 990

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 24. Mai 2017 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von CHF 68 pro Aktie durch Auflösung von Reserven aus Kapitaleinlagen getätigt.

13. Gewinnreserve

Gewinnreserve	31.12.17	31.12.16
in Tausend CHF		
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
– Immobille Sachanlagen	234 364	219 141
– Finanzanlagen	383	383
– Latente Steuern	–44 150	–41 754
Gesetzliche Reserven	743	743
Übrige	56 019	52 406
Gewinnreserve	247 359	230 919

Von den Gewinnreserven sind TCHF 990 nicht ausschüttbar.

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1 499 (Vorjahr CHF 1 484).

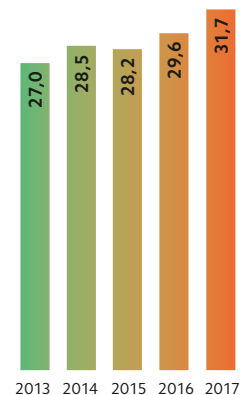
Konzernerfolgsrechnung

14. Mieterträge

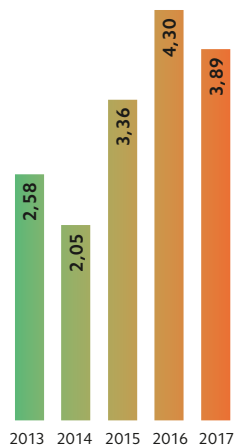
Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge, sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (TCHF 116) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten dar. Die Leerstände betragen 2017 TCHF 1 268, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit 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 %).

Die Nettorendite des Portfolios (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr 4,18 % (Vorjahr 4,33 %). Die Portfolio-Performance (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) erreichte 4,69 % (Vorjahr 4,50 %).

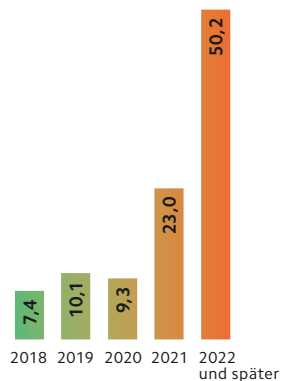
Mehrjahresvergleich
Mieterträge in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Ertragsausfallquote in %



Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge in %



Soll-Mietzinsen nach Geografie

	2017	2016
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	47,1	46,4
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	31,0	33,7
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	21,9	19,9
Total	100,0	100,0

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung

	2017	2016
in Prozenten		
Wohnungen	41,7	41,6
Büros	28,0	29,6
Verkauf	14,2	12,6
Gastronomie	2,2	2,1
Parkplätze	7,4	7,9
Lager	1,9	2,2
Gewerbe	3,5	3,7
Baurechtszinsen	0,4	0,0
Diverses	0,6	0,5
Total	100,0	100,0

Die Ertragsausfallquote (Grafik am Seitenrand) zeigt das Verhältnis von Leerständen und Debitorenverlusten zu den Soll-Mietzinsenerträgen der Renditeliegenschaften.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2017)

Die Übersicht zeigt, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büros, Verkauf usw.) vertraglich gesichert sind. Mieterträge aus Wohnobjekten sind in dieser Darstellung nicht enthalten, da diese Mietverträge in der Regel jederzeit auf drei Monate kündbar sind.

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Jahr 2017 (in alphabetischer Reihenfolge):

- FIAT SpA
- F. Hoffmann-La Roche
- Genossenschaft Migros
- Sanitas Troesch AG
- Swisslog AG

Von den Soll-Mieterträgen entfielen:	2017	2016
in Prozenten		
– auf den grössten Mieter:	6,2	4,5
– auf die drei grössten Mieter:	11,7	10,8
– auf die fünf grössten Mieter:	16,4	15,8

15. Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften

	2017	2016
in Tausend CHF		
Betriebskosten Liegenschaften	1 154	836
Unterhalt Liegenschaften	2 519	2 047
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	3 673	2 882

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften und Projekte in Höhe von TCHF 21 613 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 19 624).

16. Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften

Der Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Experten von der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 8 130 und Abwertungen von total TCHF 4 500 zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 3 630 entspricht 0,51 % des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 3 409 bzw. 0,51 %). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können Punkt 6. Immoblie Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 98–100 entnommen werden.

17. Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

	2017	2016
in Tausend CHF		
Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Kommerziell genutzte Liegenschaften)	42	0
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	-1	0
Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Entwicklungsliegenschaften)	5	0
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	46	0

Im Berichtsjahr wurden 26 m² der Baulandparzelle an der St.Jakobs-Strasse 168 in Muttenz BL im Zusammenhang mit einem Nationalstrassen-Sanierungsprojekt vom Bundesamt für Strassen ASTRA enteignet und entsprechend entschädigt. Die Liegenschaft an der Zürcherstrasse 111 in Schlieren ZH war im Berichtsjahr ebenfalls von einer Enteignung betroffen. Ein Landstreifen von 136 m² Fläche wurde dem Kanton Zürich zur Realisierung der Limmattalbahn abgetreten. Die Nutzung dieses Landstreifens wurde jedoch komplett auf die bestehende Parzelle übertragen, womit der Wert der Liegenschaft von dieser Enteignung nicht beeinflusst war. Des Weiteren wurde in der Überbauung Alemannengasse 65 ein Kellerabteil verkauft. Durch die Transaktionskosten resultierte ein kleiner Verlust von TCHF 1.

18. Übrige Erträge

Die übrigen Erträge setzen sich vorwiegend zusammen aus Honoraren für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Erträgen aus der Vermietung von Dächern für Photovoltaik-Anlagen und der Vermietung von Arealen.

19. 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, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter getragen werden (2017: TCHF 219 bzw. 17 Personen, 322 Stellenprozent; 2016: TCHF 232 bzw. 15 Personen, 356 Stellenprozent). Allfällige von Warteck Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

Wartec Invest ist einer Sammelstiftung der Basler Versicherungen angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine beitragsorientierte Vorsorgeeinrichtung. Sämtliche Risiken der Sammelstiftung sind mittels Kollektivversicherungsverträgen bei der Basler Lebensversicherungsgesellschaft vollständig rückversichert. Versichert sind sämtliche festangestellten Mitarbeitenden der Gesellschaft ab dem 1. Januar nach Vollendung des 17. Altersjahres. Diese sind für den Invaliditäts- und Todesfall versichert. Ab dem 1. Januar nach Vollendung des 24. Altersjahres sind sie auch für Altersleistungen versichert. Die Gesellschaft bezahlt feste Beiträge und ist sonst keinerlei Verpflichtungen für weitergehende Beiträge eingegangen. Warteck Invest verfügt über keine spezielle Pensionskasse («Beletage») für das Management.

Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug 2017 TCHF 176 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 164).

Die ausserhalb von Basel gelegenen Liegenschaften werden in Zusammenarbeit mit externen lokalen Liegenschaftsverwaltungen betreut. Diese Honorare sind im übrigen Personalaufwand enthalten.

Personalaufwand	2017	2016
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	2 068	1 982
Sozialversicherungsaufwand	349	359
Übriger Personalaufwand	367	366
Total Personalaufwand	2 785	2 706

Vorsorgeeinrichtungen

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

	Nominalwert	Verwendungs- verzicht	Andere Wertberich- tigungen	Diskont	Bilanz	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis	
	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.16	2017	2016
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	383	0	0	0	383	383	0	0
Total	383	0	0	0	383	383	0	0

Wirtschaftlicher Nutzen/Wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

	Überdeckung		Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirk- sam im GJ	Auf die Periode ab- gegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16			2017	2016
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	163	163	0	0	0	176	176	164
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 191	1 104	0	0	0	0	0	0
Total	1 354	1 267	0	0	0	176	176	164

Die patronale Vorsorgeeinrichtung bezweckt die Vorsorge für die BVG-pflichtigen Arbeitnehmer und die Rentner der Firma sowie ihrer Angehörigen gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Krankheit, Tod und Arbeitslosigkeit bei unverschuldeter Notlage. Warteck Invest beabsichtigt nicht, daraus einen wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen oder Arbeitgeberbeiträge zu bezahlen. Ein Rückfluss des Stiftungsvermögens an Warteck Invest ist gemäss Stiftungs-urkunde ausgeschlossen.

20. Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 76 (Vorjahr TCHF 61) enthalten.

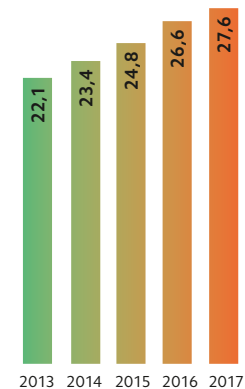
21. Finanzergebnis

	2017	2016
in Tausend CHF		
Hypothekarzinsen	7 730	8 083
Zinsaufwand	7 730	8 083
Ertrag aus Finanzanlagen	0	-1
Aufwand aus Finanzanlagen	81	23
Erfolg aus Finanzanlagen	81	22
Total Finanzergebnis (Aufwand)	7 811	8 105

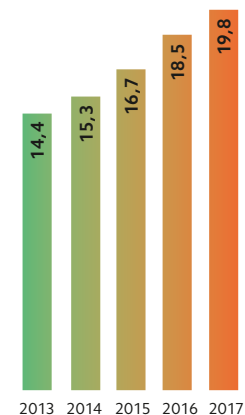
Der durchschnittlich für Fremdkapital kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 2,22 % (Vorjahr 2,73 %). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,53 % und 3,58 %. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 49 Monaten bzw. 4,1 Jahren. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 85 Monaten bzw. 7,1 Jahren.

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

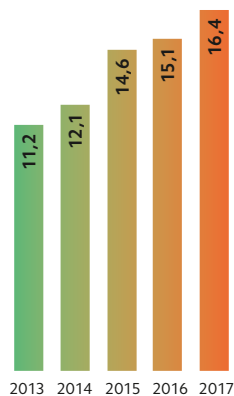
Mehrjahresvergleich Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Konzerngewinn vor Steuern in Mio. CHF



**Mehrfjahresvergleich
Konzerngewinn in Mio. CHF**



22. Ertragssteuern

	2017	2016
in Tausend CHF		
Laufender Steueraufwand	973	633
Latenter Steueraufwand	2 396	2 743
Total Ertragssteuern	3 370	3 376
	2017	2016
Durchschnittlich anzuwendender Steuersatz	17,0%	18,3%

Im Konzern bestehen keine steuerlich anrechenbare Verlustvorträge.

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen auf dem Liegenschaftensbestand in der Handels- bzw. Steuerbilanz sowie der Neubewertung und der dadurch bedingten Zunahme der Wertdifferenzen zwischen Steuer- und Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER mussten neue Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von netto TCHF 2 396 gebildet werden (vgl. dazu 10. Rückstellungen für latente Steuern).

Weitere Angaben

23. Ausserbilanzgeschäfte

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 dannzumal nicht verlängert wird. Dieses Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung der Warteck Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

Für eine weitere Überbauung der Warteck Invest 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.

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.

24. Derivative Finanzinstrumente

	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
	31.12.17			31.12.2016			
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.

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 (vgl. dazu 9. Langfristige Finanzverbindlichkeiten).

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Zinssatz-Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 167 800 (Vorjahr TCHF 138 200) und solche mit einem Starttermin in der Zukunft (Forward Starting-Swaps) mit einem Kontraktvolumen von total TCHF 0 (Vorjahr TCHF 30 000). Zusätzlich existierten per Bilanzstichtag Cross Currency-Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 79 800 (Vorjahr TCHF 80 200).

Um allfällige negative Effekte bei negativen USD-LIBOR-Fixings abzuschern, wurde zusätzlich eine Floor-Option auf einem Cross Currency-Swap abgeschlossen mit einem Kontraktvolumen in der Höhe von TCHF 28 800 (Vorjahr TCHF 29 200).

Segmentberichterstattung 1.1.2017–31.12.2017

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	16 068	3 333	13 504	66	–	32 971
Leerstände	–682	–108	–478	–	–	–1 268
Debitorenverluste	–	–6	–6	–	–	–13
Mieterträge	15 386	3 218	13 019	66	–	31 690
Betriebskosten	–657	–91	–441	–7	42	–1 154
Instandhaltung	–978	–263	–1 276	–1	–	–2 519
Erfolg aus Vermietung	13 751	2 863	11 302	59	42	28 017
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	1 311	–1 098	3 275	142	–	3 630
Übrige Erträge	84	22	73	0	43	222
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	15 145	1 787	14 651	201	84	31 869
Überleitung zu Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen	42	–	–1	5	–	46
Personalaufwand	–	–	–	–	–2 785	–2 785
Sonstiger Betriebsaufwand	–	–	–	–	–1 509	–1 509
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						27 621
Finanzergebnis	–	–	–	–	–7 811	–7 811
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						19 810
Ertragssteuern	–	–	–	–	–3 370	–3 370
Konzerngewinn						16 440

26. Transaktionen mit Nahestehenden

Im Berichtsjahr fanden keine wesentlichen Transaktionen mit Nahestehenden im Sinne der Swiss GAAP FER Richtlinie 15 statt.

27. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2017 und dem 23. März 2018 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2017 zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Warteck Invest AG, Basel

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Warteck Invest AG und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 52 bis 79 und Seiten 106 bis 109) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie dessen Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde



Bewertung der Renditeliegenschaften



Vollständigkeit und Genauigkeit der Rückstellungen für latente Steuern

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



Bewertung der Renditeliegenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Konzernbilanz und weisen per 31. Dezember 2017 folgende Marktwerte auf (in TCHF):

- Kommerziell genutzte Liegenschaften	324'310
- Gemischt genutzte Liegenschaften	61'890
- Wohnliegenschaften	305'660

Die Renditeliegenschaften werden per Bilanzstichtag zum Marktwert bewertet.

Bei der Bewertung wird auf Gutachten des externen Schätzungsexperten abgestützt. Die jährlich mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Marktwertschätzungen werden in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse und den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontierungszinssatz wesentlich durch Annahmen und Schätzungen beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten beurteilt. Wir haben die Bewertungsunterlagen des externen Schätzungsexperten erhalten und die Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter kritisch hinterfragt. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählte Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Marktwertes verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Inputfaktoren (namentlich Diskontierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unserer Markteinschätzungen.

Weitere Informationen zur Bewertung der Renditeliegenschaften sind an folgenden Stellen im Anhang zur Konzernrechnung enthalten:

- Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze, Abschnitt Immobile Sachanlagen (Seite 57)
- Nr. 6 Immobile Sachanlagen (Seiten 61 bis 63)



Vollständigkeit und Genauigkeit der Rückstellungen für latente Steuern

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2017 betragen die Rückstellungen für latente Steuern TCHF 44'150.

Latente Steuern werden auf den temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz zurückgestellt. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation bzw. Tilgung der betroffenen Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten bzw. beschlossen sind. Die latenten Steuern resultieren primär aus den Bewertungsunterschieden zwischen den Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Renditeliegenschaften.

Bei der Berechnung der Rückstellungen für latente Steuern müssen Annahmen und Schätzungen bezogen auf die steuerlich massgebenden Anlagekosten, die Marktwerte der Liegenschaften sowie die im Zeitpunkt der Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze getroffen werden. Bei langen Haltedauern können je nach kantonalen Regeln bei der Bestimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten anstelle der effektiven Anlagekosten auch alternativ ermittelte Anlagekosten berücksichtigt werden. In Kantonen mit separater Grundstückgewinnsteuer (monistisches System) muss zudem die Resthaldedauer der Liegenschaften geschätzt werden, welche die Strategie der Warteck Invest AG wieder spiegelt.

Weitere Informationen zu den Rückstellungen für latente Steuern sind an folgenden Stellen im Anhang zur Konzernrechnung enthalten:

- Nr. 10 Rückstellungen für latente Steuern (Seiten 66)

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Berechnung der Rückstellungen für latente Steuern unter Einbezug unserer Steuerspezialisten kritisch beurteilt.

Auf Basis des Gesamtportfolios der Renditeliegenschaften haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Berechnungsmethodik der Rückstellungen für latente Steuern;
- Kritische Beurteilung der zur Berechnung angenommenen, bei Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze pro Kanton.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Abstimmung des Marktwerts mit der Marktwertschätzung und Abstimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten mit der Anlagebuchhaltung resp. den Detailaufstellungen des Managements;
- Nachvollzug der rechnerischen Korrektheit der Berechnung der latenten Steuern;
- Kritische Beurteilung der individuell festgelegten Resthaldedauer der Liegenschaft hinsichtlich der Strategiekonformität.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.



Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Orlando Lanfranchi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Christoph Vonder Mühl
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 23. März 2018