

Konzernbilanz

	Anmerkung		
	im Anhang	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel		2 5 0 6	3 5 7 0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		988	805
Andere kurzfristige Forderungen		137	82
Forderungen	1.	1125	887
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.	7766	6451
Umlaufvermögen		11397	10908
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 19.	383	383
Darlehen	4.	845	444
Finanzanlagen		1228	827
Mobile Sachanlagen	5.	154	176
Kommerziell genutzte Liegenschaften		326632	324506
Gemischt genutzte Liegenschaften		74 171	73 043
Wohnliegenschaften		447 867	441018
Entwicklungsliegenschaften		51684	35842
Immobile Sachanlagen	6.	900 354	874409
Anlagevermögen		901736	875 412
Aktiven		913 133	886320
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1584	1966
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		832	369
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.	117300	129605
Passive Rechnungsabgrenzung	8.	14549	17 169
Kurzfristiges Fremdkapital		134265	149 109
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9.	300721	265 698
Andere langfristige Verbindlichkeiten		149	131
Rückstellungen für latente Steuern	10.	56886	54708
Langfristiges Fremdkapital		357756	320537
Fremdkapital		492 021	469 646
Aktienkapital		2 4 7 5	2 4 7 5
Nominelles Eigenkapital	11.	2475	2 4 7 5
Kapitalreserven	12.	68539	77 202
Gewinnreserve	13.	350098	336997
Eigenkapital		421112	416674
Passiven		913 133	886320

Konzernerfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2022	Abschluss 2021	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Mieterträge	14.	36 379	35 991	1,1%
Betriebskosten Liegenschaften	15.	-1540	-1576	-2,3%
Unterhalt Liegenschaften	15.	-3519	-3610	-2,5%
Erfolg aus Vermietung		31320	30805	1,7
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	16.	5 0 2 4	13026	-61,4%
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	17.	-1	-2	_
Übrige Erträge	18.	227	142	59,1%
Personalaufwand	19.	-3754	-3577	4,9%
Sonstiger Betriebsaufwand	20.	-1688	-1426	18,4%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		31 128	38968	-20,1%
Finanzergebnis	21.	-6012	-5455	10,2%
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		25 116	33513	-25,1%
Ertragssteuern	22.	-3 353	-6086	-44,9%
Konzerngewinn		21 763	27 427	-20,7%

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	2022	2021	Veränderung
Konzerngewinn (in CHF)	21763013	27 426 722	-20,7%
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl			
ausstehender Aktien	247 500	247 500	0,0%
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	87,93	110,82	-20,7%

Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte, weshalb das verwässerte Ergebnis pro Aktie dem unverwässerten entspricht. Die Anzahl ausstehender Aktien hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert. Eigene Aktien bestehen keine.

Konzerneigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF			,	
Eigenkapital am 31.12.2020	2 475	85 864	318233	406 572
Jahresgewinn 2021	-	_	27 427	27 427
Ausschüttung Geschäftsjahr 2020	-	-8663	-8663	-17 325
Eigenkapital am 31.12.2021	2 4 7 5	77 202	336997	416 674
Jahresgewinn 2022			21763	21763
Ausschüttung Geschäftsjahr 2021		-8663	-8663	-17 325
Eigenkapital am 31.12.2022	2 475	68 5 3 9	350098	421 112

Das nominelle Eigenkapital ist aufgeteilt in 247 500 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.

Konzerngeldflussrechnung

	2022	2021
in Tausend CHF		
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	21763	27 427
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	-237	-535
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	-1315	-2546
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ andere kurzfristige Verbindlichkeiten	811	33
+/- Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzung	699	2 3 9 5
+/- Zunahme/Abnahme andere langfristige Verbindlichkeiten	17	17
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen für latente Steuern	2 178	4794
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	-5024	-13 026
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	1	-21
+ Abschreibungen	95	84
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit	18988	18622
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	-401	-175
Mobile Sachanlagen	-74	-159
Immobile Sachanlagen	-24977	-15 341
Total Investitionen	-25452	-15 675
Mobile Sachanlagen	0	23
Immobile Sachanlagen	7	48
Total Devestitionen	7	71
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-25 445	-15 604
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	59660	17712
- Rückzahlung von Hypotheken	-36942	-1775
- Gewinnausschüttung	-17325	-17 325
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	5 3 9 3	-1388
Zusammenfassung		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	18988	18 622
Geldfluss Investitionstätigkeit	-25 445	-15 604
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	5 3 9 3	-1388
Total Geldfluss	-1064	1630
+ Flüssige Mittel am 1.1.	3570	1940
= Flüssige Mittel am 31.12.	2 5 0 6	3 570

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, Bankund 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.

IMMOBILE SACHANLAGEN

Das immobile Anlagevermögen (inkl. Entwicklungsliegenschaften) wurde von den unabhängigen, neutralen Schätzungsexpertinnen und -experten 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 Schätzungsexpertinnen und -experten auf der Seite 78 hervor.

Die Entwicklungsliegenschaften in den immobilen 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.

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 Schätzungsexpertinnen und -experten 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 oder Versicherungen 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 innerhalb einer bestehenden Hypothek und eines bestehenden festen Vorschusses werden in der Geldflussrechnung jeweils netto dargestellt.

JAHRESRECHNUNG

DER WARTECK INVEST AG

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, sodass 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 USD/CHF 1,06906 im einen und USD/CHF 1,08108 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 die Warteck Invest AG Baurechtsgeberin ist, wird in den Mieterträgen erfasst im Sinne einer Miete für 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 Eintrittswahrscheinlichkeit und 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.

1. FORDERUNGEN

Die Einzelwertberichtigungen von total TCHF 9 (Vorjahr TCHF 7) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF		
Diverse	181	84
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	7 5 8 5	6367
Total aktive Rechnungsabgrenzung	7766	6 451

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr aus abgegrenzten Zinsgutschriften von TCHF 137 sowie vorausbezahlten Aufwendungen von TCHF 44 (Vorjahr TCHF 84 vorausbezahlte Aufwendungen).

Die aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten stellen Aufwendungen dar, die jeweils im Rahmen der Heizund Nebenkostenabrechnungen per Stichtag an die Mietenden weiterverrechnet werden. Die Gegenposition stellen die aufgelaufenen Akontozahlungen der Mietenden 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 wurde ein bestehendes Darlehen im Rahmen des Fortschritts des Mieterausbaus erhöht und ein neues gewährt. Die bestehenden Darlehen wurden vertragskonform verzinst und amortisiert. Die Darlehen stehen in Zusammenhang mit Mieterausbauten.

5. MOBILE SACHANLAGEN

KONZERNRECHNUNG

Anhang zur Konzernrechnung

	2022	2021
in Tausend CHF		
Anschaffungswerte 1.1.	703	606
Zugänge	74	159
Abgänge	0	-62
Reklassifizierungen	0	0
Anschaffungswerte 31.12.	777	703
Kumulierte Abschreibungen 1.1.	-527	-505
Abgänge	0	62
Wertbeeinträchtigungen	0	0
Planmässige Abschreibungen	-96	-84
Reklassifizierungen	0	0
Kumulierte Abschreibungen 31.12.	-623	-527
Nettobuchwerte 1.1.	176	102
Nettobuchwerte 31.12.	154	176

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 1/3 und 2/3).
- Wohnliegenschaften: Renditeliegenschaften mit einem maximalen gewerblichen Anteil von einem Drittel.
- Entwicklungsliegenschaften: vgl. Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze.

Immobile Sachanlagen	1.1.21	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Auf- wertung	Ab- wertung	31.12.21
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	327 192	0	2 178	0	1693	-6557	324 506
Gemischt genutzte Liegenschaften	72 032	0	5	0	1507	-501	73 043
Wohnliegenschaften	422386	0	4355	-48	16 487	-2162	441018
Entwicklungsliegenschaften	17017	0	16 266	0	2 5 5 9	0	35 842
Total Portfolio (zu Marktwerten)	838 627	0	22 804	-48	22 246	-9220	874 409

Immobile Sachanlagen	1.1.22	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Auf- wertung	Ab- wertung	31.12.22
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	324506	0	1738	0	3 5 3 9	-3 151	326632
Gemischt genutzte Liegenschaften	73 043	0	0	0	1 399	-271	74 171
Wohnliegenschaften	441018	0	4 589	-7	4 714	-2 447	447 867
Entwicklungsliegenschaften	35 842	0	14 601	0	2 586	-1 345	51 684
Total Portfolio (zu Marktwerten)	874409	0	20 928	-7	12 238	-7 214	900 354

Die Zugänge im Jahr 2022 in Höhe von TCHF 20928 sowie im Jahr 2021 in der Höhe von TCHF 22804 umfassen aktivierte Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und Neubauprojekte.

Der Abgang in der Höhe von TCHF 7 betrifft den Verkauf eines Motorradparkplatzes in der Überbauung Stadtwohnen an der Alemannengasse 65 in Basel. Die Abgänge im Vorjahr in Höhe von TCHF 48 betreffen den Verkauf von 9 Motorradparkplätzen in derselben Überbauung.

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

ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

Konzernrechnung

Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117, Basel: Warteck Invest wird auf ihrer Baurechtsparzelle bis im März 2023 einen gemischt genutzten 12-geschossigen Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von circa 10000 m² realisieren. Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Im Oktober 2020 wurde die Baubewilligung erteilt. Im Januar 2021 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die Investitionskosten sind mit rund CHF 47 Mio. veranschlagt. Es wird nach der Fertigstellung im März 2023 mit neuen jährlichen Mieteinnahmen (exkl. Baurechtszins) von CHF 2,1 Mio. gerechnet.

St. Jakobs-Strasse 168, Muttenz BL: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1348 m² an guter Lage in der Nähe des Basler Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird zurzeit im Rahmen einer Quartierplanung, die seit Dezember 2021 rechtskräftig ist, entwickelt.

Weierweg 6, Buchs AG: Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m² ist nicht mehr vermietbar und soll deshalb neu entwickelt werden. Da die Gemeinde zwischenzeitlich eine Zonenplanrevision eingeleitet hat, muss zuerst das Ergebnis dieser Revision abgewartet werden, bevor über weitere Entwicklungsschritte entschieden werden kann. Mit dem Ergebnis der Zonenplanrevision kann im Jahr 2023 gerechnet werden.

Marktwerte nach Geografie	31.12.22	31.12.21
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	49,8	48,7
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	31,0	31,4
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	19,2	19,9
Total	100,0	100,0
Markturarta nach Anlagokatogoria	24 42 22	21 12 21
Marktwerte nach Anlagekategorie	31.12.22	31.12.21
Marktwerte nach Anlagekategorie in Prozenten	31.12.22	31.12.21
in Prozenten		
in Prozenten Kommerziell genutzte Liegenschaften	36,3	37,1
in Prozenten Kommerziell genutzte Liegenschaften Gemischt genutzte Liegenschaften	36,3 8,2	37,1 8,4
in Prozenten	36,3	37,1
in Prozenten Kommerziell genutzte Liegenschaften Gemischt genutzte Liegenschaften	36,3 8,2	37,1 8,4

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 79-82 zu entnehmen.

KONZERNRECHNUNG Anhang zur Konzernrechnung

7. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 117 300 (Vorjahr TCHF 129 605) 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

31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF	
Diverse 7022	10713
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten 7527	6456
Total passive Rechnungsabgrenzung 14549	17 169

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1285 (Vorjahr TCHF 1678), vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 2162 (Vorjahr TCHF 2228) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 3575 (Vorjahr TCHF 6808) 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 300721 (Vorjahr TCHF 265698) 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. Dezember 2022 bestehenden Kredite (Hypotheken und feste Vorschüsse) im Gesamtbetrag von TCHF 418021 (Vorjahr TCHF 395 303) sind allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder an Swaps gekoppelt. Von den bestehenden Krediten sind TCHF 61 800 in USD denominiert (Vorjahr TCHF 62 200). Dieser Betrag ist jedoch komplett gegen Fremdwährungsrisiken abgesichert.

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvierend refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps und Floor-Optionen) eingesetzt (vgl. dazu Punkt 24. Derivative Finanzinstrumente). Einige Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 149 800 (Vorjahr TCHF 150 200) beinhalten nach einer gewissen Laufzeit, üblicherweise nach 10 Jahren, branchenübliche Kündigungsrechte beider Vertragsparteien, wonach der Liquidationswert des Zinssatz-Swaps ausgetauscht würde. Bei zwei Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 30000 (Vorjahr TCHF 30000) sind auch vorzeitige einseitige Kündigungsrechte zugunsten der Gegenpartei enthalten, die jedoch keine Entschädigung des Liquidationswerts des Swaps vorsehen. Die einseitigen Kündigungsrechte bestehen im Jahr 2027 und 2028 und würden seitens der Gegenpartei nur dann ausgelöst, wenn die Zinssituation am Markt zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der Gegenpartei vorteilhafter wäre als die vereinbarten Konditionen in den Zinssatz-Swaps.

Sämtliche LIBOR-basierten Finanzierungen wurden im Laufe des Vorjahres auf die den LIBOR ablösenden Referenzzinssätze umgestellt (CHF compounded SARON/USD-SOFR compound).

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

Seit dem Jahr 2016 wurden aus diesem Grund die betroffenen kurzfristigen Finanzierungen in CHF durch Finanzierungen in USD abgelöst. Im Gegensatz zum CHF-SARON wies der USD-SOFR positive Werte auf. Für diese 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 1844 p.a. (Vorjahr TCHF 1550 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		
2023	117 300	55 500
2024	88000	0
2025	20000	20000
2026	22 250	22 250
2027	30603	30603
2028	18800	18800
2029	28048	28048
2030	0	35000
2031	20920	20920
2032	30100	30100
2033	23000	23000
2034	0	39800
2035	0	30000
2036	19000	19000
2037	0	20000
2038	0	10000
2039	0	15 000
Total	418021	418021

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 50 Monaten bzw. 4,2 Jahren (Vorjahr 46 Monate bzw. 3,8 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 98 Monaten bzw. 8,2 Jahren (Vorjahr 101 Monate bzw. 8,5 Jahre). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 1,5 % (Vorjahr 1,4 %).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31. Dezember 2022 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 783,9 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 737,5 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 536,0 Mio. (Vorjahr CHF 498,6 Mio.).

Weitere Details zu Finanzverbindlichkeiten bzw. zum Finanzaufwand können aus <u>Punkt 21.</u> 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 (nach Steuern) von durchschnittlich 16,3% (Vorjahr 16,6%). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 18,0% (Vorjahr 18,0%) berechnet.

Per 1. Januar 2023 trat im Kanton Basel-Stadt eine Revision der Grundstückgewinnsteuer in Kraft. Diese umfasst eine Anpassung der Ermittlung der Steuersätze, welche eine Erhöhung der Grundstückgewinnsteuersätze bei kurzer Haltedauer (<15 Jahre) zur Folge hat. Die neuen Grundstückgewinnsteuersätze wurden per 31. Dezember 2022 bei der Berechnung der latenten Steuern berücksichtigt und hatten eine Erhöhung der Rückstellung für latente Steuern von rund TCHF 938 zur Folge. Ferner erfolgt eine Aktualisierung der Realwerte, welche als alternative Anlagekosten geltend gemacht werden können, von 1. Januar 1977 auf 31. Dezember 2001. Die neuen Realwerte werden durch die Steuerbehörden bestimmt und sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Jahresberichts noch nicht verfügbar.

Mit der im Mai 2022 angenommenen Abstimmungsvorlage wird der Gewinnsteuersatz im Kanton Aargau rückwirkend ab 1. Januar 2022 stufenweise bis ins Jahr 2024 gesenkt. Der Zweistufentarif wird per 1. Januar 2024 abgeschafft. Dies führt dazu, dass der effektive Steuersatz inklusive direkter Bundessteuer für Gewinne ab TCHF 250 im Jahr 2022 auf 17,4%, im Jahr 2023 auf 16,3% und ab 1. Januar 2024 einheitlich auf 15,1% reduziert wird. Der Effekt aus der Anwendung der tieferen Steuersätze belief sich für die latenten Steuern auf TCHF 1433.

in	Taucand	CLIE
	Talisend	

Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2020	49914
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	4794
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2021	54708
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2673
Bildung aufgrund Anpassung Steuersätze Kanton Basel-Stadt	938
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze Kanton Aargau	-1433
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2022	56 886

11. NOMINELLES EIGENKAPITAL

Konzernrechnung

Das nominelle Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2022	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2022	247 500	10	2475000

Es besteht kein genehmigtes Aktienkapital per 31. Dezember 2022 und im Vorjahr.

BEDEUTENDE AKTIENINHABENDE PER 31. DEZEMBER 2022

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 32,3 % (Vorjahr 32,3 %) MV Immoxtra Schweiz Fonds 3,0 % (Vorjahr 3,0 %)

		Anzahl Aktien per 31.12.22	Anzahl Aktien per 31.12.21
Name	Funktion		
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats	600	600
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats bis 18.5.2022	-	13
Stephan A. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	80030	80030
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats	50	25
Tanja Temel	Mitglied des Verwaltungsrats ab 18.5.2022	0	-
Dr. Roland M. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats ab 18.5.2022	12	-
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	20	20
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	30	24
Daniel Lanfranconi	Chief Financial Officer	0	0
Total Geschäftsleitung u	nd Verwaltungsrat	80742	80 712

Zusätzliche Angaben zum Aktionariat finden sich im Kapitel «Corporate Governance» (Seiten 33–40). Die Gesellschaft hat keine Optionen auf von ihr emittierte Aktien und keine Wandelanleihen ausgegeben.

12. KAPITALRESERVEN

	2022	2021
in Tausend CHF		
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhungen per 1.1.	80546	89 209
Kosten Kapitalerhöhungen per 1.1.	-3 344	-3 344
Ausschüttung	-8663	-8663
Kapitalreserven per 31.12.	68539	77 202

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 18. Mai 2022 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 8663 aus dem Bilanzgewinn getätigt.

13. GEWINNRESERVE

Gewinnreserve	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF		
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
– Immobile Sachanlagen	351 102	332 864
– Finanzanlagen	383	383
- Latente Steuern	-56886	-54708
Gesetzliche Reserven	743	743
Übrige	54756	57715
Gewinnreserve	350 098	336 997

CORPORATE GOVERNANCE

Von den Gewinnreserven sind TCHF 1238 (Vorjahr TCHF 1238) nicht ausschüttbar.

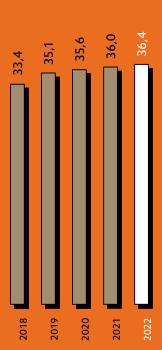
Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1701 (Vorjahr CHF 1684).

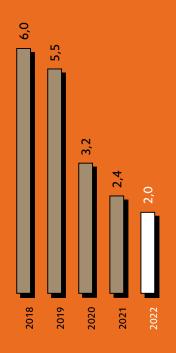
Mieterträge in Mio. CHF

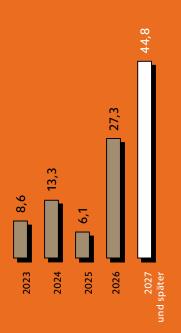
Ertragsausfallquote in %

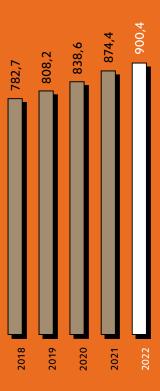
Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge in%

Marktwert Portfolio in Mio. CHF









KONZERNERFOLGSRECHNUNG

14. MIETERTRÄGE

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2022: TCHF 242; 2021: TCHF 242) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betrugen 2022 TCHF 756, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 2,0% (Vorjahr TCHF 904 bzw. 2,4%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,0% leer (Vorjahr 4,2%). Die Debitorenverluste betrugen 2022 TCHF 11 (Vorjahr TCHF 0). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen, siehe Grafik auf Seite 56) des Portfolios lag bei 2,0% (Vorjahr 2,4%).

Die Nettorendite des Portfolios (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt sowie für Baurechtszinsen in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr 3,7% (Vorjahr 3,7%). Die Portfolioperformance (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) erreichte 4,2% (Vorjahr 5,0%).

Soll-Mietzinsen nach Geografie	2022	2021
in Prozenten	·	
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	43,8	43,5
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	32,4	32,5
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	23,8	24,0
Total	100,0	100,0

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung	2022	2021
in Prozenten		
Wohnungen	48,7	49,0
Büros	20,7	21,6
Verkauf	11,8	12,2
Gastronomie	1,7	1,6
Parkplätze	8,1	8,0
Lager	2,1	1,9
Gewerbe	6,0	4,5
Baurechtszinsen	0,7	0,7
Diverses	0,2	0,5
Total	100,0	100,0

FÄLLIGKEITSÜBERSICHT LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE (STICHTAG 31.12.2022)

Die Übersicht auf <u>Seite 56</u> zeigt, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (z. B. 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

Konzernrechnung

Gemessen an den Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietenden im Jahr 2022 (in alphabetischer Reihenfolge):

- FIAT SpA
- Genossenschaft Migros
- Immobilien Basel-Stadt
- Sanitas Troesch AG
- Swisslog AG

Von den Soll-Mieterträgen entfielen: 2022		2021
in Prozenten		
– auf die grösste Mieterin/den grössten Mieter	4,8	5,4
– auf die drei grössten Mietenden	10,7	11,0
– auf die fünf grössten Mietenden	14,7	15,0

15. BETRIEBSKOSTEN UND UNTERHALT LIEGENSCHAFTEN

	2022	2021
in Tausend CHF		
Betriebskosten Liegenschaften	1540	1576
Unterhalt Liegenschaften	3519	3610
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	5 0 5 9	5 186

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften und Projekte in Höhe von TCHF 20 928 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 22 804).

16. ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN

Der Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Experteninnen und Experten der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 12238 (Vorjahr TCHF 22246) und Abwertungen von total TCHF 7214 (Vorjahr TCHF 9220) zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 5024 entspricht 0,6 % des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 13026 bzw. 1,5 %). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können Punkt 6. Immobile Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten auf der Seite 78 entnommen werden.

17. ERFOLG AUS LIEGENSCHAFTSVERKÄUFEN

	2022	2021
in Tausend CHF		
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	1	2
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	1	2

In der Überbauung Alemannengasse 65 in Basel wurde im Berichtsjahr 2022 ein Motorradparkplatz verkauft. Durch die Transaktionskosten resultierte ein Verlust von CHF 768. Im Vorjahr wurden in derselben Liegenschaft neun Motorradparkplätze verkauft (Verlust von CHF 1927).

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 Photovoltaikanlagen sowie Erträgen aus eigenen Photovoltaikanlagen und der Vermietung von Arealen.

19. PERSONALAUFWAND

Am 31. Dezember 2022 hat die Gesellschaft 13 Festangestellte mit total 1240 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 13 Personen mit 1240 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mietenden getragen werden (2022: TCHF 284 bzw. 19 Personen, 406 Stellenprozente, 2021: TCHF 283 bzw. 20 Personen, 439 Stellenprozente). Allfällige von Warteck Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

Die ausserhalb von Basel gelegenen Liegenschaften werden in Zusammenarbeit mit externen lokalen Liegenschaftsverwaltungen betreut. Diese Honorare sind im übrigen Personalaufwand enthalten und betrugen im Berichtsjahr 2022 TCHF 409 (Vorjahr TCHF 361).

Personalaufwand	2022	2021
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	2653	2 5 6 1
Sozialversicherungsaufwand	608	582
Übriger Personalaufwand	493	434
Total Personalaufwand	3754	3 5 7 7

VORSORGEEINRICHTUNGEN

Anhang zur Konzernrechnung

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

	Nominal- wert	Verwen- dungs- verzicht	Andere Wert- berich- tigungen	Diskont	Bilanz	Bilanz		aus AGBR izergebnis
	31.12.22	31.12.22	31.12.22	31.12.22	31.12.22	31.12.21	2022	2021
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		Verände- Auf die rung zum Periode VJ bzw. abge-		Vorsorgeaufwand im Personalauf- wand	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	erfolgs- grenzte wirksam Beiträge im GJ		2022	2021
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	163	163	0	0	0	386	386	356
Patronale Vorsorge- einrichtung	1236	1395	0	0	0	0	0	0
Total	1399	1558	0	0	0	386	386	356

Warteck 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 2022 TCHF 386 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 356).

Die patronale Vorsorgeeinrichtung bezweckt die Vorsorge für die BVG-pflichtigen Arbeitnehmenden und die Rentnerinnen und Rentner der Firma sowie ihre 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 Stiftungsurkunde ausgeschlossen.

20. SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 95 (Vorjahr TCHF 84) enthalten.

21. FINANZERGEBNIS

	2022	2021
in Tausend CHF		
Hypothekarzinsen	5 9 3 9	5 441
Zinsaufwand	5 9 3 9	5 441
Ertrag aus Finanzanlagen	-13	-19
Aufwand aus Finanzanlagen	86	33
Erfolg aus Finanzanlagen	73	14
Total Finanzergebnis (Aufwand)	6012	5 4 5 5

Der durchschnittliche kapitalgewichtete für Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 1,5% (Vorjahr 1,4%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,70 und 2,96% (Vorjahr zwischen 0,35% und 2,71%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 50 Monaten bzw. 4,2 Jahren (Vorjahr 46 Monate bzw. 3,8 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 98 Monaten bzw. 8,2 Jahren (Vorjahr 101 Monate bzw. 8,5 Jahre).

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

22. ERTRAGSSTEUERN

Total Ertragssteuern	3 353	6 086
Latenter Steueraufwand	2178	4794
Laufender Steueraufwand	1175	1292
in Tausend CHF		
	2022	2021

2022	2021
Durchschnittlich anzuwendender Steuersatz 13,3 %	18,2%

Im Konzern bestehen keine steuerlich anrechenbare Verlustvorträge.

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen auf dem Liegenschaftenbestand in der Handels- bzw. Steuerbilanz sowie der Neubewertung und der dadurch bedingten Zunahme der Wertdifferenzen zwischen Steuerund Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER mussten neue Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von netto TCHF 2178 gebildet werden (vgl. dazu Punkt 10. Rückstellungen für latente Steuern).

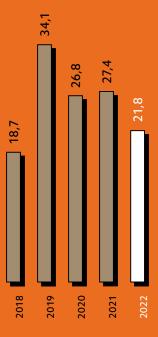
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern in Mio. CHF











WEITERE ANGABEN

23. AUSSERBILANZGESCHÄFTE

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 47 (Vorjahr TCHF 93) zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag nicht verlängert wird, wofür zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts Verhandlungen geführt werden. Das Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung der Warteck Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mietenden 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 Mietenden weiterverrechnet. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden, wobei die erste Kündigung im Jahr 2035 erfolgen könnte und danach alle 5 Jahre.

Die Wohnüberbauung an der St. Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG steht auf einer Parzelle im Baurecht. Baurechtsgeberin ist das Frauenkloster St. Katharina in Wil. Das Baurecht ist abgeschlossen für eine Dauer von 100 Jahren bis am 4. Juli 2116. Der Baurechtszins beträgt TCHF 212 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 19776 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. September 2039 verlängert. Auf Verlangen kann der Baurechtsnehmer den Vertrag um weitere 20 Jahre verlängern. Alle 10 Jahre, das nächste Mal 2029, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 135 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 2269 fällig.

Per 22. Januar 2019 hat Warteck Invest mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel einen Baurechtsvertrag für die Parzelle am Irène Zurkinden-Platz in Basel abgeschlossen, auf der ein Neubau realisiert wird. Dieser Baurechtsvertrag kann nach 50 Jahren bzw. per 1. Dezember 2068 um 30 Jahre und nach Ablauf dieser Zeit um weitere 20 Jahre auf Verlangen des Baurechtsnehmers verlängert werden. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre, das nächste Mal 2028, nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Bis zur nächsten Anpassung im Jahr 2028 beträgt der Baurechtszins TCHF 370 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2068 Baurechtszinsen in der Höhe von insgesamt TCHF 16 989 fällig. Der Neubau wird im ersten Halbjahr 2023 fertiggestellt.

Die Warteck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3833 m² umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3175 m² zugunsten einer Stockwerkeigentümergemeinschaft. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1994 wurde 2009 partiell angepasst. Das Baurecht dauert noch bis am 30. Juni 2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1. Januar 2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 250 und ist jährlich vorschüssig fällig. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 12885 zu erwarten. Die Heimfallentschädigung beträgt 80% des dannzumaligen Verkehrswerts. Für den das Bezirksgefängnis betreffenden Gebäudeteil besteht eine separate Heimfallregelung.

24. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Anhang zur Konzernrechnung

	Kontrakt- wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontrakt- wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
		31.12.22		:	31.12.21		
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	149 800	4771	0	150 200	0	28 4 1 5	Absicherung
Cross-Currency Swaps	61800	0	292	62 200	0	1 2 9 5	Absicherung
Floor-Option	26 800	1	0	27 200	0	0	Absicherung
Total	238400	4772	292	239600	0	29 710	

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 revolvierend refinanzierten festen Vorschüssen, werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps und Floor-Optionen) eingesetzt. Negative Zinssätze aufgrund negativer CHF-SARON-Fixings sind je nach Bankinstitut durch Zinssatz-Swaps nicht abgesichert. Zur Umgehung dieser Problematik in einem CHF-Negativzinsumfeld wurde für die betroffenen Finanzierungen eine Lösung mittels USD-Finanzierungen und Cross-Currency Swaps gefunden (vgl. dazu Punkt 9. Langfristige Finanzverbindlichkeiten).

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Zinssatz-Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 149800 (Vorjahr TCHF 150200). Zusätzlich existierten per Bilanzstichtag Cross-Currency Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 61800 (Vorjahr TCHF 62200).

Um allfällige negative Effekte bei negativen USD-SOFR-Fixings abzusichern, wurde zusätzlich eine Floor-Option auf einem Cross-Currency Swaps abgeschlossen mit einem Kontraktvolumen in der Höhe von TCHF 26800 (Vorjahr TCHF 27 200).

25. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Segmentberichterstattung 1.1.2022–31.12.2022

	Kommerziell genutzte Liegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Wohn- liegen- schaften	Entwi- cklungs- liegen- schaften	Nicht zugeteilt	
						Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	15 469	3 582	18036	59	_	37 146
Leerstände	-383	-81	-276	-16	_	-756
Debitorenverluste	_	-5	-5	-	-1	-11
Mieterträge	15 086	3 496	17755	43	-1	36379
Betriebskosten	-545	-142	-724	-10	-119	-1540
Instandhaltung	-1052	-531	-1933	-2	-1	-3519
Erfolg aus Vermietung	13 489	2823	15 098	31	-121	31320
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	388	1128	2267	1241	_	5024
Übrige Erträge	94	21	94	10	8	227
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	13971	3 972	17459	1282	-113	36571

Überleitung zu Jahresrechnung:					
Erfolg aus Liegenschafts- verkäufen	 _	-1	_	_	-1
Erfolg aus Verkauf übriges Anlagevermögen				_	-
Personalaufwand				-3754	-3754
Sonstiger Betriebsaufwand				-1688	-1688
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)					31 128
Finanzergebnis				-6012	-6012
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)					25 116
Ertragssteuern				-3353	-3 353
Konzerngewinn					21763

Segmentberichterstattung 1.1.2021-31.12.2021

	Kommerziell genutzte Liegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Wohn- liegen- schaften	Entwi- cklungs- liegen- schaften	Nicht zugeteilt	
						Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	15 248	3 5 3 9	18046	60	_	36892
Leerstände	-418	-101	-370	-15	_	-904
Debitorenverluste	-	_	_	_	3	3
Mieterträge	14830	3 4 3 8	17 675	45	3	35 991
Betriebskosten	-541	-143	-662	-2	-228	-1576
Instandhaltung	-1328	-423	-1855	-3	_	-3610
Erfolg aus Vermietung	12961	2872	15 158	40	-225	30805
Erfolg aus Neubewertung						
Liegenschaften	-4864	1006	14325	2559	_	13 026
Übrige Erträge	46	16	46	-	13	121
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	8143	3894	29529	2 599	-213	43 952

Überleitung zu						
Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschafts- verkäufen	_	_	-2	_	_	-2
Erfolg aus Verkauf übriges						
Anlagevermögen					21	21
Personalaufwand					-3577	-3577
Sonstiger Betriebsaufwand					-1426	-1426
Betriebsgewinn vor Zinsen						
und Steuern (EBIT)						38 968
Finanzergebnis					-5455	-5455
Konzerngewinn vor Steuern						
(EBT)						33 5 1 3
Ertragssteuern					-6086	-6086
Konzerngewinn						27 427

Anhang zur

JAHRESRECHNUNG

DER WARTECK INVEST AG

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

Am 8. März 2023 wurde ein Vertrag zum Erwerb aller Aktien einer Aktiengesellschaft unterzeichnet, welche im Wesentlichen vier Wohnliegenschaften in der Stadt Basel und in Binningen sowie ein Wertschriftenportfolio hält. Der Marktwert der Immobilien beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf rund CHF 29 Mio. und derjenige des Wertschriftenportfolios auf rund CHF 63,5 Mio. Warteck Invest wird im Anschluss an die Transaktion das Wertschriftenportfolio veräussern, um die Mittel in die Entwicklung des Immobilienportfolios zu investieren.

Der Vertragsschluss untersteht verschiedenen aufschiebenden Bedingungen, unter anderem dem Abschluss einer erfolgreichen Due Diligence über die Aktiengesellschaft und dem Erhalt der erforderlichen Steuerrulings. Durch den Erwerb würden sich die jährlichen Soll-Mieterträge um rund CHF 1,1 Mio. erhöhen.

Sofern die aufschiebenden Bedingungen erfüllt werden und der Vertrag vollzogen wird, erwartet Warteck Invest eine Differenz zwischen Anschaffungskosten und übernommenen Nettoaktiven, deren erfolgswirksame Auflösung über einen Zeitraum von 5 Jahren zu einem jährlich wiederkehrenden Beitrag zum Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) von circa CHF 2,0 bis 2,5 Mio. führt.

Der Vollzug der Transaktion ist im Laufe des zweiten Quartals 2023 geplant. Ansonsten sind zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem 10. März 2023 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) keine Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen. Es gab keine Ereignisse, welche eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2022 zur Folge haben.



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 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 vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 47 bis 63 und Seiten 79 bis 82) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows 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 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 effüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte



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 Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, 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 2022 folgende Marktwerte auf (in TCHF):

- Kommerziell genutzte Liegenschaften 326,632

Gemischt genutzte Liegenschaften
 Wohnliegenschaften
 Entwicklungsliegenschaften
 51.684

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 ausgewählten 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 Diskontlierungszinssatz, 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 der Konzernrechnung enthalten:

- Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze, Abschnitt Immobile Sachanlagen (Seite 49)
- Nr. 6 Immobile Sachanlagen (Seite 52)



VOLLSTÄNDIGKEIT UND GENAUIGKEIT DER RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2022 betragen die Rückstellungen für latente Steuern TCHF 56,886.

Latente Steuern werden auf den temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz zurückgestellt. Die Bernessung 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 ermittelle Anlagekosten berücksichtigt werden. In Kantonen mit separater Grundstückgewinnsteuer (monistisches System) muss zudem die Resthaltedauer der Liegenschaften geschätzt werden, weiche die Strategie der Warteck Invest AG wiederspiegelt.

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 Resthaltedauer der Liegenschaft hinsichtlich der Strategiekonformität

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

Nr. 10 Rückstellungen für latente Steuern (Seite 54)

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzemrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

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 den 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 aufleckt. 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 eide auf der Grundlage dieser Konzernrechnung eteroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinfülssen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irritmern, 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 Irrümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung 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 Konzems abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben 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, Beaufsichtigung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

65



Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

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

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten 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 Mittellung 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 PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert

Reto Scherrer

Zugelassener Revisionsexperte

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Basel, 15. März 2023

KPMG AG, Grosspeteranlage 5, CH-4002 Basel

© 2023 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

6

66

Jahresrechnung der Warteck Invest AG

Gewinnverwendungsvorschlag

Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel	2.1	2506	3570
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		988	805
Übrige kurzfristige Forderungen		137	82
Forderungen		1125	887
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	7766	6451
Umlaufvermögen		11397	10908
Darlehen		845	444
Finanzanlagen		845	444
Beteiligungen	2.3	0	0
Mobile Sachanlagen	,	154	176
Kommerziell genutzte Liegenschaften		186450	190526
Gemischt genutzte Liegenschaften		34728	35 758
Wohnliegenschaften	,	288 622	289466
Entwicklungsliegenschaften		39452	25 795
Immobile Sachanlagen	2.4	549252	541 545
Anlagevermögen		550251	542 165
Aktiven		561648	553074
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1584	1966
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	117300	129605
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	1562	1096
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	14549	17 165
Kurzfristiges Fremdkapital		134995	149831
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	300721	265 698
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		149	131
Langfristiges Fremdkapital		300870	265 829
Fremdkapital		435 865	415 661
Aktienkapital	2.8	2 4 7 5	2475
Kapitaleinlagereserven		70363	79025
Übrige Kapitalreserven		1520	1520
Gesetzliche Kapitalreserven	2.9	71883	80545
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven		44875	44875
Gewinnvortrag		112	3 4 3 5
Jahresgewinn		5 6 9 5	5 3 4 0
Bilanzgewinn		5 808	8775
Freiwillige Gewinnreserven		50683	53650
Total Reserven		123 308	134938
Eigenkapital		125 783	137413
Passiven		561648	553074

Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2022	Abschluss 2021	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mieterträge)	2.10	36379	35 991	1,1%
Betriebskosten Liegenschaften		-1540	-1576	-2,3%
Unterhalt Liegenschaften		-3519	-3610	-2,5 %
Erfolg aus Vermietung		31320	30805	1,7 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen		-1	-2	_
Übrige betriebliche Erträge		227	142	59,1%
Personalaufwand	2.11	-3754	-3 577	4,9%
Übriger betrieblicher Aufwand		-1591	-1338	18,9%
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2.12	-13310	-13 932	-4,5 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		12891	12 098	6,6%
Finanzaufwand		-6036	-5 485	10,0%
Finanzertrag		13	19	-32,7%
Finanzergebnis		-6023	-5 466	10,2%
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)		6868	6632	3,6%
Direkte Steuern		-1173	-1 292	-9,2%
Jahresgewinn		5 6 9 5	5 340	6,7 %

Anhang zur Jahresrechnung

1. GRUNDSÄTZE

Die Warteck 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 eingesetzt, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen.

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 immobilen 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 (MIETERTRÄGE)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge 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, sodass 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 USD/CHF 1,06906 im einen und USD/CHF 1,08108 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	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF		
Diverse	181	84
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	7 585	6367
Total aktive Rechnungsabgrenzung	7766	6451

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr aus abgegrenzten Zinsgutschriften von TCHF 137 sowie vorausbezahlten Aufwendungen von TCHF 44 (Vorjahr TCHF 84 vorausbezahlte Aufwendungen).

Die aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten stellen Aufwendungen dar, die jeweils im Rahmen der Heizund Nebenkostenabrechnungen per Stichtag an die Mietenden weiterverrechnet werden. Die Gegenposition stellen die aufgelaufenen Akontozahlungen der Mietenden 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 direkten oder indirekten Beteiligungen.

2.4 IMMOBILE SACHANLAGEN

lmmobile Sachanlagen	1.1.21	Umglie- derungen		Abgänge	Abschrei- bung	Wert- berichti- gungen	
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	195528	0	2178	0	-5 597	-1583	190526
Gemischt genutzte Liegenschaften	36813	0	5	0	-1061	0	35 758
Wohnliegenschaften	290247	0	4355	-48	-4362	-726	289 466
Entwicklungsliegenschaften	10 049	0	16 266	0	-520	0	25 795
Total Portfolio	532638	0	22 804	-48	-11540	-2309	541 545

Immobile Sachanlagen	1.1.22	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Abschrei- bung	Wert- berichti- gungen	31.12.22
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	190526	0	1738	0	-5 466	-348	186 450
Gemischt genutzte Liegenschaften	35758	0	0	0	-1030	0	34728
Wohnliegenschaften	289466	0	4589	-7	-4350	-1076	288 622
Entwicklungsliegenschaften	25 795	0	14601	0	-944	0	39 452
Total Portfolio	541 545	0	20928	-7	-11790	-1424	549252

Bei einzelnen wenigen Liegenschaften lag der Buchwert über dem Marktwert gemäss den unabhängigen, neutralen Schätzungsexpertinnen und -experten der PricewaterhouseCoopers AG, weshalb für diese Liegenschaften zusätzlich zu den Abschreibungen noch Wertberichtigungen notwendig wurden.

2.5 KURZ- UND LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31. Dezember 2022 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 457,2 Mio. (Vorjahr CHF 435,7 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 536,0 Mio. (Vorjahr CHF 498,6 Mio.).

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvierend refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps und Floor-Optionen) eingesetzt. Negative Zinssätze aufgrund negativer CHF-SARON-Fixings sind je nach Bankinstitut durch Zinssatz-Swaps nicht abgesichert. Zur Umgehung dieser Problematik in einem CHF-Negativzinsumfeld wurde für die betroffenen Finanzierungen eine Lösung mittels USD-Finanzierungen und Cross-Currency Swaps gefunden.

	Kontrakt- wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontrakt- wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
	3	1.12.22		3	31.12.21		
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	149 800	4771	0	150 200	0	28415	Absicherung
Cross-Currency Swaps	61 800	0	292	62 200	0	1295	Absicherung
Floor-Option	26 800	1	0	27200	0	0	Absicherung
Total	238 400	4772	292	239600	0	29710	

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 731 (Vorjahr TCHF 726).

2.7 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF		
Diverse	7022	10709
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	7527	6456
Total passive Rechnungsabgrenzung	14549	17 165

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1285 (Vorjahr TCHF 1678), vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 2162 (Vorjahr TCHF 2228) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 3575 (Vorjahr TCHF 6804) enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.2).

2.8 AKTIENKAPITAL

Das Aktienkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2022	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2022	247 500	10	2475000

Es besteht kein genehmigtes Aktienkapital per 31. Dezember 2022 und im Vorjahr.

2.9 GESETZLICHE KAPITALRESERVEN

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 18. Mai 2022 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 8663 aus dem Bilanzgewinn getätigt.

Die per Stichtag bestehenden Kapitaleinlagereserven von insgesamt TCHF 70 363 (Vorjahr TCHF 79 025) können im Rahmen der gelten Vorschriften verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet werden, wobei die Bestätigung dieses Betrags durch die Steuerbehörden noch aussteht. Die Kapitaleinlagereserven vor Ausschüttung wurden jedoch von den Steuerbehörden bestätigt.

2.10 NETTOERLÖS AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN (MIETERTRÄGE)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2022: TCHF 242, 2021 TCHF 242) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betrugen 2022 TCHF 756, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 2,0% (Vorjahr TCHF 904 bzw. 2,4%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,0% leer (Vorjahr 4,2%). Die Debitorenverluste betrugen 2022 TCHF 11 (Vorjahr TCHF 0). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) des Portfolios lag bei 2,0% (Vorjahr 2,4%).

2.11 PERSONALAUFWAND

Am 31. Dezember 2022 hat die Gesellschaft 13 Festangestellte mit total 1240 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 13 Personen mit 1240 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mietenden getragen werden (2022: TCHF 284 bzw. 19 Personen, 406 Stellenprozente, 2021: TCHF 283 bzw. 20 Personen, 439 Stellenprozente). Allfällige von Warteck Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

2.12 ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN

Von den Abschreibungen und Wertberichtigungen entfielen TCHF 13 215 (Vorjahr TCHF 13 849) auf die immobilen Sachanlagen und TCHF 95 (Vorjahr TCHF 84) 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 Tochtergesellschaft 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, ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 47 (Vorjahr TCHF 93) zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag nicht verlängert wird, wofür zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts Verhandlungen geführt werden. Das Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung der Warteck Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mietenden 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 Mietenden weiterverrechnet. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden, wobei die erste Kündigung im Jahr 2035 erfolgen könnte und danach alle fünf Jahre.

BAURECHTSVERTRÄGE (OPERATIONELLES LEASING) UND SONSTIGE NICHT PASSIVIERUNGSPFLICHTIGE VERPFLICHTUNGEN

Die Wohnüberbauung an der St. Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG steht auf einer Parzelle im Baurecht. Baurechtsgeberin ist das Frauenkloster St. Katharina in Wil. Das Baurecht ist abgeschlossen für eine Dauer von 100 Jahren bis am 4. Juli 2116. Der Baurechtszins beträgt TCHF 212 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 19 776 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. September 2039 verlängert. Auf Verlangen kann der Baurechtsnehmer den Vertrag um weitere 20 Jahre verlängern. Alle 10 Jahre, das nächste Mal 2029, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 135 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 2269 fällig.

Per 22. Januar 2019 hat Warteck Invest mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel einen Baurechtsvertrag für die Parzelle am Irène Zurkinden-Platz in Basel abgeschlossen, auf der ein Neubau realisiert wird. Dieser Baurechtsvertrag kann nach 50 Jahren bzw. per 1. Dezember 2068 um 30 Jahre und nach Ablauf dieser Zeit um weitere 20 Jahre auf Verlangen des Baurechtsnehmers verlängert werden. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre, das nächste Mal 2028, nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Bis zur nächsten Anpassung im Jahr 2028 beträgt der Baurechtszins TCHF 370 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2068 Baurechtszinsen in der Höhe von insgesamt TCHF 16 989 fällig. Der Neubau wird im ersten Halbjahr 2023 fertiggestellt.

Die Warteck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3833 m² umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3175 m² zugunsten einer Stockwerkeigentümergemeinschaft. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1994 wurde 2009 partiell angepasst. Das Baurecht dauert noch bis am 30. Juni 2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise LIK und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1. Januar 2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 250 und ist jährlich vorschüssig fällig. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 12885 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 31.12.22	Anzahl Aktien per 31.12.21
Name	Funktion		
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats	600	600
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats bis 18.5.2022	-	13
Stephan A. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	80030	80 030
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats	50	25
Tanja Temel	Mitglied des Verwaltungsrats ab 18.5.2022	0	_
Dr. Roland M. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats ab 18.5.2022	12	_
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	20	20
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	30	24
Daniel Lanfranconi	Chief Financial Officer	0	0
Total Geschäftsleitung u	nd Verwaltungsrat	80742	80712

GEWINNVERWENDUNG

Der Antrag des Verwaltungsrats zur Verwendung des Bilanzgewinns befindet sich auf <u>Seite 74</u> in diesem Geschäftsbericht.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 8. März 2023 wurde ein Vertrag zum Erwerb aller Aktien einer Aktiengesellschaft unterzeichnet, welche im Wesentlichen vier Wohnliegenschaften in der Stadt Basel und in Binningen sowie ein Wertschriftenportfolio hält. Der Marktwert der Immobilien beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf rund CHF 29 Mio. und derjenige des Wertschriftenportfolios auf rund CHF 63,5 Mio. Warteck Invest wird im Anschluss an die Transaktion das Wertschriftenportfolio veräussern, um die Mittel in die Entwicklung des Immobilienportfolios zu investieren. Die Aktiengesellschaft würde in der Warteck Invest AG als 100-Prozent-Beteiligung ausgewiesen werden. Per Akquisitionszeitpunkt wird die Transaktion voraussichtlich keinen Effekt auf die Nettoaktiven der Warteck Invest AG haben.

Der Vertragsschluss untersteht verschiedenen aufschiebenden Bedingungen, unter anderem dem Abschluss einer erfolgreichen Due Diligence über die Aktiengesellschaft und dem Erhalt der erforderlichen Steuerrulings. Ansonsten sind zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem 10. März 2023 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) keine Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen. Es gab keine Ereignisse, welche eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2022 zur Folge haben.

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der 133. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2023, den Bilanzgewinn 2022 wie folgt zu verwenden:

in CHF	
Gewinnvortrag 2021	112323
Jahresgewinn 2022	5 695 365
Bilanzgewinn 2022	5 807 688
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	8 6 6 2 5 0 0
Auflösung Gewinnreserven	2858625
Zur Verfügung der Generalversammlung	17 328 813
Zur Verfügung der Generalversammlung Barausschüttung von CHF 35.00 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen	8 6 6 2 5 0 0
Zur Verfügung der Generalversammlung Barausschüttung von CHF 35.00 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück) Barausschüttung von CHF 23.45 aus dem Bilanzgewinn	17 328 813 8 662 500 5 803 875
Zur Verfügung der Generalversammlung Barausschüttung von CHF 35.00 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück) Barausschüttung von CHF 23.45 aus dem Bilanzgewinn pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück) Barausschüttung von CHF 11.55 aus den statutarischen und	8 6 6 2 5 0 0
Zur Verfügung der Generalversammlung Barausschüttung von CHF 35.00 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück) Barausschüttung von CHF 23.45 aus dem Bilanzgewinn pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück) Barausschüttung von CHF 11.55 aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven	8 662 500 5 803 875

Da die gesetzlichen Gewinn- und Kapitalreserven 50% des Aktienkapitals erreicht haben, wird auf eine Reservenzuweisung verzichtet.

Für den Verwaltungsrat

Basel, März 2023

DR. MARCEL ROHNER

Präsident

DANIEL PETITJEAN

Sekretär

Auf dem Teil der Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen entfällt die Verrechnungssteuer. Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35 % auf der Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn und aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven ergibt sich eine Ausschüttung von insgesamt CHF 57.75 pro Titel, die am 16. Mai 2023 erfolgt. Die Ausschüttung wird den Aktionären gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen überwiesen.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Warteck Invest AG, Basel

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Warteck Invest 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 68 bis 74) 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.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteillen sind.

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, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

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.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 h\u00f6her als ein aus Irrt\u00fcmern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, F\u00e4lschungen, beabsichtigte Unvollst\u00e4ndigkeiten, irref\u00fchrende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten k\u00f6nnen.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung 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 der Gesellischaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung 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 der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätickeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.



Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vermünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofem zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten 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 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 Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Kaufmann Zugelassener Revisionsexperte

Leitender Revisor

Basel, 10. März 2023

Reto Scherrer

Zugelassener Revisionsexperte

KPMG AG, Grosspeteranlage 5, CH-4002 Basel

© 2023 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechtle vorbehalten.