

Geschäftsbericht 2021
Spital Nidwalden
Immobilien-Gesellschaft

Teil 1 / 2
Bericht des Verwaltungsrates



Teil 2 / 2
Jahresrechnung 2021



Inhaltsverzeichnis Jahresrechnung 2021

<u>Seite</u>	<u>Bezeichnung</u>
3	Bilanz
4	Erfolgsrechnung
5	Geldflussrechnung
6	Eigenkapitalnachweis
7	Anhang
10	Ziffern im Anhang
22	Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Bilanz

Beträge in TCHF	Ziffer im Anhang	31.12.21	01.01.21 (Eröffnungsbilanz)
Flüssige Mittel		27'710	10'404
Kurzfristige Geldanlagen	1	25'000	7'000
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	9	0
Umlaufvermögen		52'719	17'404
Finanzanlagen	3	0	25'000
Sachanlagen	4	17'575	19'114
Immaterielle Anlagen	5	2'560	2'624
Anlagevermögen		20'135	46'738
TOTAL AKTIVEN		72'854	64'142
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	6	1	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	108	0
Kurzfristiges Fremdkapital		109	0
Fremdkapital		109	0
Dotationskapital		30'000	30'000
Gewinnreserven		42'870	34'142
Jahresverlust		-125	0
Eigenkapital		72'745	64'142
TOTAL PASSIVEN		72'854	64'142

Erfolgsrechnung

Beträge in TCHF	Ziffer im Anhang	1.1.-31.12.21
Mietzinsertrag	8	3'100
Betriebsertrag		3'100
Personalaufwand	9	-62
Andere betriebliche Aufwendungen	10	-346
Betriebsaufwand (ohne Abschreibungen)		-408
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		2'692
Abschreibungen auf Sachanlagen	4	-1'538
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	5	-64
Abschreibungen		-1'602
Betriebsergebnis (EBIT)		1'090
Finanzaufwand	11	-1'215
Finanzergebnis		-1'215
Ordentliches Ergebnis		-125
Jahresverlust nach Swiss GAAP FER		-125

Geldflussrechnung

Beträge in TCHF	Ziffer im Anhang	2021
Jahresverlust		-125
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	4, 5	1'602
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	2	-9
+/- Zunahme/Abnahme andere kurzfristige Verbindlichkeiten	6	1
+/- Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen	7	108
= Geldzufluss/-abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)		1'577
+ Einzahlungen für Investitionen (Verkauf) von kurzfr. Geldanlagen	1	7'000
= Geldzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit		7'000
+ Einzahlungen in Gewinnreserven		8'728
= Geldzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit		8'728
Veränderung flüssige Mittel		17'306
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Stand Flüssige Mittel per 1.1.		10'404
Stand Flüssige Mittel per 31.12.		27'710
Veränderung flüssige Mittel		17'306

Der Fonds beinhaltet die flüssigen Mittel ohne kurzfristige Geldanlagen im Umlaufvermögen.

Eigenkapitalnachweis

Beträge in TCHF	Dotations- kapital	Freie Reserven	gebundene Reserven	Gewinn- reserven	Jahres- gew./- verl.	Total
Stand 1. Januar 2021	30'000	26'642	7'500	34'142	-	64'142
Zuweisung an Reserven				-	-	-
Erhöhung Dotationskapital	-			-		-
Bewertungsveränderungen				-		-
Sonstige Transaktionen		8'728		8'728		8'728
Jahresverlust					-125	-125
Stand 31. Dezember 2021	30'000	35'370	7'500	42'870	-125	72'745

Gemäss Landratsbeschluss vom 21.10.2020 und Regierungsratsbeschluss vom 25.08.2020 beträgt das Dotationskapital CHF 30 Mio. Die jährliche Verzinsung wird gemäss Spitalgesetz Art. 10 Absatz 3 zwischen der Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft und dem Regierungsrat geregelt.

Gemäss Art. 11 des Spitalgesetzes sind ausreichende Sicherheiten in Form von Reserven zu bilden.

Die sonstigen Transaktionen beinhalten die Auflösung einer in der Staatsrechnung des Kantons Nidwalden enthaltenen Vorfinanzierung für das Kantonsspital gem. SpitG Art. 28 und Regierungsratsbeschluss Nr. 291. Der Anteil von 40% gemäss der kantonalen Beteiligung an der Spital Nidwalden AG wurde der Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft als Gewinnreserve zur Verfügung gestellt.

Der Jahresverlust wird im Folgejahr mit den Gewinnreserven verrechnet.

Anhang zur Jahresrechnung 2021

Allgemeine Angaben

Die Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft (SNIG) wurde per 17.02.2021 im Handelsregister als neu gegründete Unternehmung eingetragen. Die Gründung erfolgte mittels Übertragung der Vermögenswerte rückwirkend per 01.01.2021. Die SNIG ist gemäss Art. 8 SpitG eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit und Sitz in Stans. Sie stellt der Spital Nidwalden AG (SpiNW AG) die zur Erfüllung deren Gesellschaftszwecks erforderlichen Gebäude und Einrichtungen entgeltlich zur Verfügung. Sie ist in ihrer unternehmerischen Tätigkeit frei, soweit diese mit den Aufgaben nach dem SpitG zu vereinbaren ist. Die SNIG gehört zu 100% dem Kanton Nidwalden. Die Rechte und Pflichten des Kantons als Eigner nimmt der Regierungsrat wahr.

Bereits anfangs 2008 begannen die Kantone Nidwalden und Luzern sowie das Kantonsspital Nidwalden (KSNW) und das Luzerner Kantonsspital (LUKS) mit dem Aufbau einer vertieften Zusammenarbeit. Die vier Parteien schlossen am 14. Februar 2011 einen Rahmenvertrag betreffend Betrieb des KSNW durch das LUKS im Hinblick auf eine gemeinsame Spitalregion (Spitalregion Luzern/Nidwalden; LUNIS) ab. Das sogenannte "Betreiber-Modell" startete am 01.01.2012 und lief Ende Juni 2021 rückwirkend per 01.01.2021 aus.

Das KSNW wurde gemäss dem neuen Gesetz vom 23. Oktober 2019 über das Kantonsspital (Spitalgesetz, SpitG; NG 714.1) von einer selbständigen öffentlich-rechtlichen kantonalen Anstalt in eine neue öffentlich-rechtliche Anstalt (Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft [SNIG]) und eine Aktiengesellschaft (Spital Nidwalden AG [SpiNW AG]) umstrukturiert. Im Juni 2021 wurde das KSNW (Betrieb) von einer selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt in eine Aktiengesellschaft (SpiNW AG) umgewandelt. Der Betrieb wurde demzufolge bereits per 01.01.2021 von den Immobilien getrennt. Letztere verblieben zu 100% im Eigentum des Kantons Nidwalden. Die SpiNW AG wurde als gemeinnützige Aktiengesellschaft gegründet. Als Tochterunternehmen der LUKS AG (LUKS Gruppe) sollen Letztere die Mehrheit (60%) und der Kanton Nidwalden die Minderheit (40%; Sperrminorität) am Aktienkapital halten. Wegweisend für diesen Entscheid war der Gruppengedanke (LUKS Gruppe), welcher den Grundstein für eine optimal koordinierte, qualitativ hochstehende und wirtschaftliche Gesundheitsversorgung der Bevölkerung ermöglicht.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2021 wurde in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER erstellt. Es werden gemäss Vereinbarung mit der Finanzdirektion des Kantons Nidwalden alle Anforderungen der Kern-FER eingehalten.

Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view). Es existieren keine beherrschenden Beteiligungen, weshalb keine Pflicht zur Erstellung einer Konzernrechnung besteht.

Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich zu Nominal- oder Anschaffungswerten oder falls diese tiefer liegen zu Netto-Marktwerten. Bei Bilanzpositionen in Fremdwährung ist der Umrechnungskurs zum Bilanzstichtag massgebend.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben. Sie sind zum Nominalwert bewertet.

Kurzfristige Geldanlagen

Die kurzfristigen Geldanlagen beinhalten Festgeldanlagen mit einer Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag.

Aktive Rechnungsabgrenzungen / Nicht abgerechnete Leistungen

Im Voraus bezahlte Aufwendungen werden unter der Position aktive Rechnungsabgrenzungen bilanziert.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und aufgrund der betriebswirtschaftlich geschätzten Nutzungsdauer linear zulasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben. Die Nutzungsdauern wurden folgendermassen festgelegt:

Bebautes und unbebautes Land (Hochwasserschutz)

- 50 Jahre

Spitalgebäude und andere Gebäude

- 33.3 Jahre

Gebäudeinstallationen

- 20 Jahre

Die Aktivierungsgrenze beträgt TCHF 10 und gilt pro einzelnes Objekt. Die Werthaltigkeit von Grossanlagen wird jährlich überprüft und allenfalls wertberichtigt, falls dazu massgebende Indikationen vorliegen (z.B. eindeutige technische Veralterung, Nutzungsänderung mit Ertragseinbusse, wesentliche Marktwertverringern, Ausserbetriebsetzung, Beschädigung usw.). Die Abschreibung erfolgt linear zu Lasten der Erfolgsrechnung.

Immaterielle Anlagen

Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet, inkl. Planungs-, Projektierungs- und Entwicklungskosten. Nicht aktiviert werden vor- und nachgelagerte Kosten wie Situationsanalysen, Grundlagenforschung und Rollout. Immaterielle Anlagen werden nur dann bilanziert, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein wirtschaftlicher Nutzen zufließt und dieser separat von anderen Vermögensgegenständen identifiziert werden kann.

Die Nutzungsdauern wurden folgendermassen festgelegt:

Nutzniessungsrecht (Tiefgarage Wirzboden)

- 50 Jahre

Die Aktivierungsgrenze beträgt TCHF 10 und gilt pro einzelnes Objekt. Die Werthaltigkeit wird jährlich überprüft und allenfalls wertberichtigt, falls dazu massgebende Indikationen vorliegen (z.B. Nutzungsänderung mit Ertragseinbusse, Ausserbetriebsetzung usw.). Die Abschreibung erfolgt linear zu Lasten der Erfolgsrechnung.

Wertbeeinträchtigung von Aktiven (Impairment)

Vermögenswerte, welche aufgrund der Nutzungsdauer eine planmässige Abschreibung aufweisen, werden auf Wertberichtigungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse, Änderungen oder Indikationen anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Übersteigt der Buchwert eines Aktivums den erzielbaren Wert, erfolgt eine erfolgswirksame Wertanpassung (Impairment).

Andere kurzfristige Verbindlichkeiten

Andere kurzfristige Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten geführt.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Steuern

Die SNIG ist als selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt von Kapital- und Ertragssteuern befreit.

Eventualverbindlichkeiten

Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

Weitere Angaben

Eventualverpflichtungen / belastete Aktiven

Gemäss Baurechtsvertrag vom 31.08.2011, der bis zum 31.12.2061 gültig ist, fällt jährlich ein Baurechtszins in der Höhe von TCHF 108 an. Zur Sicherstellung des Baurechtszinses wurde für den Kanton Nidwalden eine vorgangsfreie Grundpfandverschreibung im Betrag von TCHF 300 errichtet.

Es bestehen keine weiteren Bürgschaften, Garantieverpflichtungen oder Pfandbestellungen zugunsten Dritter. Derivative Finanzinstrumente wurden keine eingesetzt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende Jahresrechnung wurde an der Verwaltungsratssitzung vom 28.03.2022 genehmigt. Es sind bis zu diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Ereignisse bekannt, welche die Jahresrechnung 2021 massgeblich beeinflussen könnten.

1 Kurzfristige Geldanlagen

2021	Übrige Finanzanlagen	Total
Anschaffungskosten		
Stand per 1.1.	7'000	7'000
Umgliederungen	25'000	25'000
Abgänge	-7'000	-7'000
Stand per 31.12.	25'000	25'000
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand per 1.1.	0	0
Stand per 31.12.	0	0
Buchwert per 31.12.	25'000	25'000

Bei den kurzfristigen Geldanlagen handelt es sich um Festgeldanlagen mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten.

Die Umgliederung enthält ein Festgeld bis Dezember 2022, welches aufgrund der Fristigkeit von den Finanzanlagen zu den kurzfristigen Geldanlagen umgebucht wurde. Der Abgang betrifft ein Festgeld, welches nach beendeter Laufzeit in die Flüssigen Mitteln überführt wurde.

2 Aktive Rechnungsabgrenzungen (in TCHF)	31.12.21
Übrige Abgrenzungen	9
Aktive Rechnungsabgrenzungen	9

Die übrigen Abgrenzungen enthalten im Voraus bezahlte Versicherungsaufwendungen.

3 Finanzanlagen

2021	Übrige Finanzanlagen	Total
Anschaffungskosten		
Stand per 1.1.	25'000	25'000
Umgliederungen	-25'000	-25'000
Stand per 31.12.	0	0
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand per 1.1.	0	0
Stand per 31.12.	0	0
Buchwert per 31.12.	0	0

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Festgeldanlagen mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten.

Die Umgliederung enthält ein Festgeld bis Dezember 2022, welches aufgrund der Fristigkeit von den Finanzanlagen zu den kurzfristigen Geldanlagen umgebucht wurde.

4 Sachanlagen (in TCHF)

2021	Bebautes & unbebautes Land, Baurecht	Gebäude inkl. vorbereitungs- arbeiten	Sanitär- und elektroinst. Umgebungs- arbeiten	Total
Anschaffungskosten				
Stand per 1.1.	1'626	27'189	50'020	78'836
Stand per 31.12.	1'626	27'189	50'020	78'836
Kumulierte Wertberichtigungen				
Stand per 1.1.	-578	-17'661	-41'484	-59'722
Abschreibungen	-33	-712	-794	-1'538
Stand per 31.12.	-610	-18'373	-42'278	-61'261
Buchwert per 31.12.	1'016	8'817	7'743	17'575
davon verpfändete Immobilie		300		300

Die Anlageklasse «Bebautes & unbebautes Land, Baurecht» besteht aus Investitionen in den Hochwasserschutz auf dem Spitalgelände, die bis zum Ablaufzeitpunkt des Baurechtes abgeschrieben werden.

Zur Sicherstellung des Baurechtzinses wurde für den Kanton Nidwalden eine vorgangsfreie Grundpfandverschreibung errichtet.

5 Immaterielle Anlagen (in TCHF)

2021	Nutzniessung Tiefgarage	Total
Anschaffungskosten		
Stand per 1.1.	3'200	3'200
Stand per 31.12.	3'200	3'200
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand per 1.1.	-576	-576
Abschreibungen	-64	-64
Stand per 31.12.	-640	-640
Buchwert per 31.12.	2'560	2'560

Die Anlageklasse Nutzniessung Tiefgarage besteht aus dem Nutzniessungsrecht der Tiefgarage Wirzboden.

6 Andere kurzfristige Verbindlichkeiten (in TCHF)	31.12.21
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	1
Total Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	1

Die anderen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen die Sozialversicherungsabgaben der Honorare.

7	Passive Rechnungsabgrenzungen (in TCHF)	31.12.21
	Abgrenzung Negativzinsen	89
	Übrige Abgrenzungen	19
	Total Passive Rechnungsabgrenzungen	108

Die Abgrenzung Negativzinsen betreffen noch ausstehende Bankzinsen für Flüssige Mittel und die kurzfristigen Geldanlagen.

Die übrigen Abgrenzungen dienen vor allem zur periodengerechten Erfassung der operativen Aufwendungen.

8	Betriebsertrag	1.1.-31.12.21
	Mietzinsertrag	3'100
	Betriebsertrag	3'100

9	Personalaufwand (in TCHF)	1.1.-31.12.21
	Löhne	-60
	Sozialversicherungsaufwand	-2
	Total Personalaufwand	-62

Die Löhne betreffen die Verwaltungskosten der Spital Nidwalden AG für die Geschäfts- und Buchführung der Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft.

10 Andere betriebliche Aufwendungen	1.1.-31.12.21
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	-300
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-45
Übriger Aufwand	-1
Total andere betriebliche Aufwendungen	-346

11 Finanzergebnis (in TCHF)	1.1.-31.12.21
Finanzaufwand	-1'215
<i>davon gegenüber Nahestehenden</i>	<i>-1'008</i>
Total Finanzaufwand	-1'215
Total Finanzergebnis	-1'215

Die Position Finanzaufwand umfasst zum grössten Teil die Verzinsung des vom Kanton Nidwalden zur Verfügung gestellt Dotationskapitals. Weiter enthalten sind angefallene Negativzinsen sowie der Baurechtszins.

12 Offenlegung Transaktionen mit Nahestehenden (in TCHF)

	1.1.-31.12.21
Bilanz	
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	1
Erfolgsrechnung	
Mietzinsertrag	3'100
Personalaufwand	-62
Andere betriebliche Aufwendungen	-28
Finanzaufwand	-1'008

Diese Transaktionen umfassen den Leistungsaustausch im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zwischen der SNIG und den ihr nahestehenden Personen und Organisationen. Diese werden zu Konditionen abgewickelt, wie sie auch gegenüber unabhängigen Dritten angewendet würden.

Nahestehende Personen und Organisationen der SNIG sind:

- Kanton Nidwalden sowie seine Dienststellen und Anstalten
- Spital Nidwalden AG
- Mitglieder des Verwaltungsrats
- Organisationen, auf welche die genannten Personen einen bedeutenden Einfluss haben

An den Regierungsrat des Kantons Nidwalden der
Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft, Stans

Zürich, 28. März 2022

Bericht des Wirtschaftsprüfers

Auftragsgemäss haben wir eine Review der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) der Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Kern-FER ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Prüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Kern-FER und dem Spitalgesetz vermittelt.

Ernst & Young AG



Andreas Traxler
(Qualified
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



David Schuler
(Qualified
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

Beilage

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang)