

Geschäftsbericht 2023 Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft

Teil 1 / 2
Bericht des Verwaltungsrates

Teil 2 / 2
Jahresrechnung 2023



Inhaltsverzeichnis Jahresrechnung 2023

<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	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		1'807	1'862
Kurzfristige Geldanlagen	1	12'500	12'500
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	145	22
Umlaufvermögen		14'453	14'384
Finanzanlagen	3	36'691	35'284
Sachanlagen	4	18'141	18'368
Immaterielle Anlagen	5	2'432	2'496
Anlagevermögen		57'264	56'148
TOTAL AKTIVEN		71'717	70'532
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	6	1	2
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	10	86
Kurzfristiges Fremdkapital		10	88
Fremdkapital		10	88
Dotationskapital		30'000	30'000
Gewinnreserven		40'445	42'745
Jahresgewinn/-verlust		1'262	-2'300
Eigenkapital		71'707	70'445
TOTAL PASSIVEN		71'717	70'532

Erfolgsrechnung

Beträge in TCHF	Ziffer im Anhang	1.1.-31.12.23	1.1.-31.12.22
Mietzinsertrag	8	3'100	3'100
Andere betriebliche Erträge	8	11	9
Betriebsertrag		3'111	3'109
Personalaufwand	9	-62	-62
Andere betriebliche Aufwendungen	10	-624	-447
Betriebsaufwand (ohne Abschreibungen)		-686	-509
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		2'425	2'600
Abschreibungen auf Sachanlagen	4	-1'631	-1'534
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	5	-64	-64
Abschreibungen		-1'695	-1'598
Betriebsergebnis (EBIT)		729	1'002
Finanzertrag	11	1'805	127
Finanzaufwand	11	-1'272	-3'429
Finanzergebnis		533	-3'302
Ordentliches Ergebnis		1'262	-2'300
Jahresgewinn/Jahresverlust nach Swiss GAAP FER		1'262	-2'300

Geldflussrechnung

Beträge in TCHF	Ziffer im Anhang	2023	2022
Jahresgewinn/Jahresverlust		1'262	-2'300
Abschreibungen des Anlagevermögens	4, 5	1'695	1'598
Abnahme/Zunahme Wertbeeinträchtigung			
Finanzanlagen	3	-1'407	2'216
Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	2	-124	-13
Abnahme andere kurzfristige Verbindlichkeiten	6	-1	0
Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen	7	-77	-22
Geldzufluss/-abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)		1'349	1'479
Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	4	-1'404	-2'327
Einzahlungen für Investitionen (Verkauf) von kurzfr. Geldanlagen	1	0	12'500
Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Finanzanlagen	3	0	-37'500
Geldzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit		-1'404	-27'327
Einzahlungen in Gewinnreserven		0	0
Geldzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit		0	0
Veränderung flüssige Mittel		-55	-25'848
Nachweis Veränderung flüssige Mittel			
Stand Flüssige Mittel per 1.1.		1'862	27'710
Stand Flüssige Mittel per 31.12.		1'807	1'862
Veränderung flüssige Mittel		-55	-25'848

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 2023	30'000	35'245	7'500	42'745	-2'300	70'445
Zuweisung an Reserven		-2'300		-2'300	2'300	-
Jahresgewinn					1'262	1'262
Stand 31. Dezember 2023	30'000	32'945	7'500	40'445	1'262	71'707

Stand 1. Januar 2022	30'000	35'370	7'500	42'870	-125	72'745
Sonstige Transaktionen		-125		-125	125	-
Jahresgewinn					-2'300	-2'300
Stand 31. Dezember 2022	30'000	35'245	7'500	42'745	-2'300	70'445

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.

Der Jahresgewinn wird im Folgejahr den Gewinnreserven zugeführt.

Anhang zur Jahresrechnung 2023

Allgemeine Angaben

Die Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft (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.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2023 wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung 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

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

Finanzanlagen

Das finanzielle Anlagevermögen umfasst zu renditezwecken gehaltene Vermögensverwaltungsmandate sowie Festgelder. Die Finanzanlagen werden zu aktuellen Werten bewertet. Die Wertveränderungen werden im Periodenergebnis erfasst.

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 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 Abschreibung erfolgt linear zu Lasten der Erfolgsrechnung.

Wertbeeinträchtigung von Aktiven (Impairment)

Vermögenswerte 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 10.04.2024 genehmigt. Es sind bis zu diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Ereignisse bekannt, welche die Jahresrechnung 2023 massgeblich beeinflussen könnten.

1 Kurzfristige Geldanlagen

2023	Übrige Finanzanlagen	Total
Anschaffungskosten		
Stand per 1.1.	12'500	12'500
Abgänge	0	0
Stand per 31.12.	12'500	12'500
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand per 1.1.	0	0
Stand per 31.12.	0	0
Buchwert per 31.12.	12'500	12'500

2022	Übrige Finanzanlagen	Total
Anschaffungskosten		
Stand per 1.1.	25'000	25'000
Abgänge	-12'500	-12'500
Stand per 31.12.	12'500	12'500
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand per 1.1.	0	0
Stand per 31.12.	0	0
Buchwert per 31.12.	12'500	12'500

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

Der Abgang im Vorjahr enthält ein Festgeld, welches auf die Mandate der Vermögensverwaltungen übertragen wurde.

2 Aktive Rechnungsabgrenzungen (in TCHF)	31.12.2023	31.12.2022
Übrige Abgrenzungen	145	22
Aktive Rechnungsabgrenzungen	145	22

Die übrigen Abgrenzungen im Berichtsjahr enthalten rückforderbare Steuern aus den Vermögensverwaltungsmandaten und Verrechnungssteuern.

Im Vorjahr enthielten die übrigen Abgrenzungen zusätzlich noch die Depotgebühren für den Projektwettbewerb für den Neubau des med. Zentrums. Diese wurden nach der Wahl des Siegerprojektes im Berichtsjahr zurückvergütet.

3 Finanzanlagen

2023	Wertschriften			Total
	Vermögens- verwaltung Raiffeisen	Vermögens- verwaltung NKB	Vermögens- verwaltung Reichmuth	
Anschaffungskosten				
Stand per 1.1.	12'500	12'500	12'500	37'500
Zugänge	0	0	0	0
Stand per 31.12.	12'500	12'500	12'500	37'500
Kumulierte Wertveränderungen				
Stand per 1.1.	-667	-872	-676	-2'216
Performance Vermögensverwaltung	598	447	466	1'511
Rückforderbare Steuern / aufgel. Zins Festgeld	-30	-36	-38	-103
Stand per 31.12.	-99	-461	-249	-808
Buchwert per 31.12.	12'401	12'039	12'251	36'691

2022	Wertschriften			Total
	Vermögens- verwaltung Raiffeisen	Vermögens- verwaltung NKB	Vermögens- verwaltung Reichmuth	
Anschaffungskosten				
Stand per 1.1.	0	0	0	0
Zugänge	12'500	12'500	12'500	37'500
Stand per 31.12.	12'500	12'500	12'500	37'500
Kumulierte Wertveränderung				
Stand per 1.1.	0	0	0	0
Performance Vermögensverwaltung	-653	-865	-666	-2'184
Rückforderbare Steuern / aufgel. Zins Festgeld	-14	-7	-10	-32
Stand per 31.12.	-667	-872	-676	-2'216
Buchwert per 31.12.	11'833	11'628	11'824	35'284

Bei der Vermögensverwaltung handelt es sich um passiv geführte Anlagemandate, welche zu Renditezwecken langfristig gehalten werden.

4 Sachanlagen (in TCHF)

2023	Anlagen im Bau	Bebautes & unbebautes Land, Baurecht	Gebäude inkl. vorbereitungs- arbeiten	Sanitär- und elektroinst. Umgebungs- arbeiten	Total
Anschaffungskosten					
Stand per 1.1.	2'327	1'626	27'189	50'020	81'163
Zugänge	1'404				1'404
Umgliederungen	-3'270		1'921	1'349	0
Stand per 31.12.	461	1'626	29'110	51'369	82'567
Kumulierte Wertberichtigungen					
Stand per 1.1.	0	-643	-19'080	-43'072	-62'795
Abschreibungen	0	-33	-764	-835	-1'631
Stand per 31.12.	0	-675	-19'844	-43'907	-64'426
Buchwert per 31.12.	461	951	9'266	7'462	18'141
davon verpfändete Immobilie			300		300

2022	Anlagen im Bau	Bebautes & unbebautes Land, Baurecht	Gebäude inkl. vorbereitungs- arbeiten	Sanitär- und elektroinst. Umgebungs- arbeiten	Total
Anschaffungskosten					
Stand per 1.1.	0	1'626	27'189	50'020	78'836
Zugänge	2'327				2'327
Stand per 31.12.	2'327	1'626	27'189	50'020	81'163
Kumulierte Wertberichtigungen					
Stand per 1.1.	0	-610	-18'373	-42'278	-61'261
Abschreibungen	0	-33	-707	-794	-1'534
Stand per 31.12.	0	-643	-19'080	-43'072	-62'795
Buchwert per 31.12.	2'327	983	8'109	6'948	18'368
davon verpfändete Immobilie			300		300

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

In den Anlagen im Bau sind die aufgelaufenen Aufwände für die Aufstockung Anbau-Süd sowie den Neubau Medizinische Zentrum enthalten. Diese Positionen werden nach Fertigstellung aktiviert.

Im laufenden Jahr wurden Kosten der fertiggestellten Aufstockung Anbau Süd aktiviert.

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

5 Immaterielle Anlagen (in TCHF)

2023	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.	-704	-704
Abschreibungen	-64	-64
Stand per 31.12.	-768	-768
Buchwert per 31.12.	2'432	2'432

2022	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.	-640	-640
Abschreibungen	-64	-64
Stand per 31.12.	-704	-704
Buchwert per 31.12.	2'496	2'496

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

6 Andere kurzfristige Verbindlichkeiten (in TCHF)	31.12.2023	31.12.2022
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	1	2
Total Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	1	2

Die anderen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen die Sozialversicherungsabgaben der Honorare.

7 Passive Rechnungsabgrenzungen (in TCHF)	31.12.2023	31.12.2022
Abgrenzung Verwaltungskosten SpiNW	0	60
Übrige Abgrenzungen	10	26
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	10	86

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

8 Betriebsertrag	1.1.-31.12.23	1.1.-31.12.22
Mietzinsertrag	3'100	3'100
Übriger Ertrag	11	9
Betriebsertrag	3'111	3'109

Der übrige Ertrag beinhaltet die Weiterverrechnung der Gebäudeversicherung zu Lasten des SpiNW.

9 Personalaufwand (in TCHF)	1.1.-31.12.23	1.1.-31.12.22
Löhne	-60	-60
Sozialversicherungsaufwand	-2	-2
Total Personalaufwand	-62	-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.-31.12.23	1.1.-31.12.22
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	-586	-372
Sanitär- und Elektroinstallationen	-7	-19
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-20	-46
Übriger Aufwand	-11	-10
Total andere betriebliche Aufwendungen	-624	-447

Der übrige Aufwand beinhaltet hauptsächlich die Gebäudeversicherung, welche zu Lasten des SpiNW über den übrigen Ertrag weiterverrechnet wird. Weiter sind Gebühren und Abgaben enthalten.

11 Finanzergebnis (in TCHF)	1.1.-31.12.23	1.1.-31.12.22
Finanzaufwand	-1'272	-3'429
<i>davon Vermögensverwaltungsaufwand</i>	-222	-163
<i>davon Fremdzinsen</i>	0	-91
<i>davon Kursverlust WS realisiert</i>	-42	-370
<i>davon Kursverlust-/Gewinn WS nicht realisiert</i>	0	-1'797
<i>davon Kapitalverzinsung gegenüber Nahestehenden</i>	-900	-900
<i>davon Baurechtszinsgegenüber Nahestehenden</i>	-108	-108
Total Finanzaufwand	-1'272	-3'429
Finanzertrag	1805	127
<i>davon Zinsertrag</i>	411	127
<i>davon Kursgewinn WS nicht realisiert</i>	1'394	0
Total Finanzergebnis	533	-3'302

Die Position Finanzaufwand umfasst die Verzinsung des vom Kanton Nidwalden zur Verfügung gestellten Dotationskapitals sowie die Baurechtszinsen.
Ebenfalls im Finanzaufwand enthalten sind die Kosten für den Vermögensverwaltungsaufwand sowie die realisierten und nicht realisierten Kursverluste.

Im Finanzertrag sind die erhaltenen Zinserträge sowie die realisierten und nicht realisierten Erträge aus der Vermögensverwaltung enthalten.

12 Offenlegung Transaktionen mit Nahestehenden (in TCHF)

	1.1.-31.12.23	1.1.-31.12.22
Bilanz		
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	1	2
Erfolgsrechnung		
Mietzinsertrag	3'100	3'100
Andere betriebliche Erträge	11	9
Personalaufwand	-62	-62
Andere betriebliche Aufwendungen	-36	-45
Finanzaufwand	-1'008	-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

Bericht des Wirtschaftsprüfers an den Verwaltungsrat der Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft, Stans

Auftragsgemäss haben wir eine Review der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) der Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen. Die Review der Vergleichsangaben im Abschluss ist von einem anderen Wirtschaftsprüfer vorgenommen worden.

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 „Review (prüferische Durchsicht) von Abschlüssen“. 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.

KPMG AG

Ronny Heer
Zugelassener Revisionsexperte

Pascal Blum
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 10. April 2024

Beilage:

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