

Geschäftsbericht 2024 Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft

Teil 1 / 2
Bericht des Verwaltungsrates

Teil 2 / 2
Jahresrechnung 2024



Inhaltsverzeichnis Jahresrechnung 2024

<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	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		2'757	1'807
Kurzfristige Geldanlagen	1	12'500	12'500
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	363	145
Umlaufvermögen		15'620	14'453
Finanzanlagen	3	39'665	36'691
Sachanlagen	4	16'927	18'141
Immaterielle Anlagen	5	2'368	2'432
Anlagevermögen		58'960	57'264
TOTAL AKTIVEN		74'580	71'717
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	6	1	1
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	72	10
Kurzfristiges Fremdkapital		73	10
Fremdkapital		73	10
Dotationskapital		30'000	30'000
Gewinnreserven		41'707	40'445
Jahresgewinn/-verlust		2'801	1'262
Eigenkapital		74'508	71'707
TOTAL PASSIVEN		74'580	71'717

Erfolgsrechnung

Beträge in TCHF	Ziffer im Anhang	1.1.-31.12.24	1.1.-31.12.23
Mietzinsertrag	8	3'226	3'100
Andere betriebliche Erträge	8	11	11
Betriebsertrag		3'237	3'111
Personalaufwand	9	-62	-62
Andere betriebliche Aufwendungen	10	-837	-624
Betriebsaufwand (ohne Abschreibungen)		-899	-686
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		2'338	2'425
Abschreibungen auf Sachanlagen	4	-1'635	-1'631
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	5	-64	-64
Abschreibungen		-1'699	-1'695
Betriebsergebnis (EBIT)		639	729
Finanzertrag	11	3'483	1'805
Finanzaufwand	11	-1'321	-1'272
Finanzergebnis		2'162	533
Ordentliches Ergebnis		2'801	1'262
Jahresgewinn		2'801	1'262

Geldflussrechnung

Beträge in TCHF	Ziffer im Anhang	2024	2023
Jahresgewinn/Jahresverlust		2'801	1'262
Abschreibungen des Anlagevermögens	4, 5	1'699	1'696
Abnahme/Zunahme Wertbeeinträchtigung			
Finanzanlagen	3	-2'974	-1'407
Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	2	-218	-124
Abnahme andere kurzfristige Verbindlichkeiten	6	0	-1
Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen	7	63	-77
Geldzufluss/-abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)		1'371	1'349
Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	4	-421	-1'404
Einzahlungen für Investitionen (Verkauf) von kurzfr. Geldanlagen	1	0	0
Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Finanzanlagen	3	0	0
Geldzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit		-421	-1'404
Einzahlungen in Gewinnreserven		0	0
Geldzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit		0	0
Veränderung flüssige Mittel		950	-55
Nachweis Veränderung flüssige Mittel			
Stand Flüssige Mittel per 1.1.		1'807	1'862
Stand Flüssige Mittel per 31.12.		2'757	1'807
Veränderung flüssige Mittel		950	-55

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 2024	30'000	32'945	7'500	40'445	1'262	71'707
Zuweisung an Reserven		1'262		1'262	-1'262	-0
Jahresgewinn					2'801	2'801
Stand 31. Dezember 2024	30'000	34'207	7'500	41'707	2'801	74'507

Stand 1. Januar 2023	30'000	35'245	7'500	42'745	-2'300	70'445
Sonstige Transaktionen		-2'300		-2'300	2'300	
Jahresverlust					1'262	1'262
Stand 31. Dezember 2023	30'000	32'945	7'500	40'445	1'262	71'707

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 2024

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 2024 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 10.04.2025 genehmigt. Es sind bis zu diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Ereignisse bekannt, welche die Jahresrechnung 2024 massgeblich beeinflussen könnten.

1 Kurzfristige Geldanlagen (in TCHF)

2024	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

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

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

2 Aktive Rechnungsabgrenzungen (in TCHF)	31.12.2024	31.12.2023
Übrige Abgrenzungen	363	145
Aktive Rechnungsabgrenzungen	363	145

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

3 Finanzanlagen (in TCHF)

2024	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.	-99	-461	-249	-809
Performance Vermögensverwaltung	1'178	1'219	719	3'116
Rückforderbare Steuern / aufgel. Zins Festgeld	-38	-60	-44	-142
Stand per 31.12.	1'041	698	426	2'165
Buchwert per 31.12.	13'541	13'198	12'926	39'665

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 Wertveränderung				
Stand per 1.1.	-667	-872	-676	-2'215
Performance Vermögensverwaltung	598	447	466	1'511
Rückforderbare Steuern / aufgel. Zins Festgeld	-30	-36	-38	-104
Stand per 31.12.	-99	-461	-249	-808
Buchwert per 31.12.	12'401	12'039	12'251	36'692

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

4 Sachanlagen (in TCHF)

2024	Anlagen im Bau	Bebautes & unbebautes Land, Baurecht	Gebäude inkl. vorbereitungs- arbeiten	Sanitär- und elektroinst. Umgebungs- arbeiten	Total
Anschaffungskosten					
Stand per 1.1.	461	1'626	29'110	51'369	82'566
Zugänge	421				421
Umgliederungen	-120		120	0	0
Stand per 31.12.	762	1'626	29'231	51'369	82'988
Kumulierte Wertberichtigungen					
Stand per 1.1.	0	-675	-19'844	-43'907	-64'426
Abschreibungen	0	-33	-768	-835	-1'635
Stand per 31.12.	0	-707	-20'612	-44'741	-66'061
Buchwert per 31.12.	762	918	8'619	6'628	16'927
davon verpfändete Immobilie			300		300

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	51'369	82'511
Umgliederungen	-3'270		1'921		-1'349
Zugänge	1'404				1'404
Stand per 31.12.	461	1'626	29'110	51'369	82'566
Kumulierte Wertberichtigungen					
Stand per 1.1.	0	-642	-19'080	-43'072	-62'794
Abschreibungen	0	-33	-764	-835	-1'632
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

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

In den Anlagen im Bau sind die aufgelaufenen Aufwände für den Neubau Medizinisches Zentrum enthalten. Diese Positionen werden nach Fertigstellung aktiviert.

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

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

5 Immaterielle Anlagen (in TCHF)

2024	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.	-768	-768
Abschreibungen	-64	-64
Stand per 31.12.	-832	-832
Buchwert per 31.12.	2'368	2'368

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

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

6 Andere kurzfristige Verbindlichkeiten (in TCHF)	31.12.2024	31.12.2023
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	1	1
Total Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	1	1

Die anderen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen die Sozialversicherungsabgaben der Honorare.

7 Passive Rechnungsabgrenzungen (in TCHF)	31.12.2024	31.12.2023
Abgrenzung Verwaltungskosten SpiNW	60	0
Übrige Abgrenzungen	12	10
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	72	10

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

8 Betriebsertrag (in TCHF)	1.1.-31.12.24	1.1.-31.12.23
Mietzinsertrag	3'226	3'100
Übriger Ertrag	11	11
Betriebsertrag	3'237	3'111

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

9 Personalaufwand (in TCHF)	1.1.-31.12.24	1.1.-31.12.23
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.-31.12.24	1.1.-31.12.23
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	-787	-586
Sanitär- und Elektroinstallationen	-6	-7
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-33	-20
Übriger Aufwand	-11	-11
Total andere betriebliche Aufwendungen	-837	-624

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.-31.12.24	1.1.-31.12.23
Finanzaufwand	-1'321	-1'272
<i>davon Vermögensverwaltungsaufwand</i>	-249	-222
<i>davon Kursverlust WS realisiert</i>	-64	-42
<i>davon Verzinsung Dotationskapital (Nahestehende)</i>	-900	-900
<i>davon Baurechtszins gegenüber Nahestehenden</i>	-108	-108
Total Finanzaufwand	-1'321	-1'272
Finanzertrag	3483	1805
<i>davon Zinsertrag</i>	430	411
<i>davon Kursgewinn WS nicht realisiert</i>	2'406	1'394
Total Finanzergebnis	2'162	533

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.-31.12.24	1.1.-31.12.23
Bilanz		
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	1	1
Erfolgsrechnung		
Mietzinsertrag	3'226	3'100
Andere betriebliche Erträge	11	11
Personalaufwand	-62	-62
Andere betriebliche Aufwendungen	-35	-36
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