

IDEENKAPITAL
VALIDIA SCHWEIZ I.



IDEENKAPITAL
IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

IKFE Properties I AG
Zürich, Schweiz
Geschäftsbericht 2021.

In Kürze.

Emission	3. Juli 2003	
Aktienkapital	11.370.000 CHF	
Obligationsanleihe	14.075.069 CHF (vollständig zurückgeführt bis 2016)	
Dividende	2021	2020
In Prozent	10,00 %	10,00 %
Kumuliert	26,00 %	16,00 %
Jahresergebnis	-1.774.466 CHF	516.607 CHF
Investitionsobjekt	Büro- und Verwaltungsgebäude, Eggbühlstraße 15, Zürich-Oerlikon, Schweiz	
Mieter	Allreal Generalunternehmung AG, Tochtergesellschaft der Allreal Holding AG, Baar, Schweiz bis 31. Januar 2021 Asyl Organisation Zürich (AOZ) ab 01. Juli 2021 Swisscom (Schweiz) AG, Bern (Telekomunternehmen)	
Laufzeit Mietverträge	Allreal: bis zum 31. Januar 2021 AOZ: 01. Juli 2021 bis 30. Juni 2037 (+ zwei Verlängerungsoptionen, jeweils 5 Jahre) Swisscom: bis zum 31. Dezember 2027	
Miethöhe	AOZ: 2.350.295 CHF p.a. (ab 01. Januar 2023), indexiert Startrabatt: 01.07.2021 – 31.12.2021: 74.280 CHF netto 01.01.2022 – 31.12.2022: 232.126 CHF netto Swisscom: 11.000 CHF pro Jahr, nicht indexiert.	

INHALTSVERZEICHNIS

2	In Kürze
3	Wirtschaftliche Entwicklung
4	Vergleichsrechnung
8	Jahresabschluss
15	Schattenrechnung
16	Auf einen Blick
17	Impressum/Kontakt

Wirtschaftliche Entwicklung.

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 der IKFE Properties I AG wurde durch FELUR Swiss Treuhand AG in Zürich erstellt.

Die Jahresrechnung 2021 wurde in Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung erstellt. Die Details zu wesentlichen Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung sind im Anhang enthalten. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresergebnis von -1.774.466 CHF erwirtschaftet (Vorjahr: 516.607 CHF). Die Abweichungen zur Prognoserechnung des Verkaufsprospekts und zum Vorjahr werden im Abschnitt "Vergleichsrechnung" (ab Seite 4) erläutert.

Nachvermietung der Immobilie ab 01.07.2021

Der langjährige Mietvertrag mit dem Einzelmietler Allreal AG lief zum 31.01.2021 aus. Seit September 2019 war der namhafte Immobilienmakler Jones Lang LaSalle AG mit der Vermietung der Liegenschaft beauftragt. Die Vermarktung konnte im Juni 2021 erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle handelt es sich um einen außerordentlich guten und eigentümerfreundlichen Mietvertragsabschluss. Seit dem 01.07.2021 bezieht der neue Triple-A Mieter Asylorganisation der Stadt Zürich (AOZ) sukzessive die Liegenschaft für mindestens 16 Jahre mit der Option zur Verlängerung für weitere 10 Jahre. Der Mieter hat die Immobilie insbesondere zu Schulungszwecken angemietet.

Ausschüttung

Durch die Neuvermietung der Immobilie und die damit einhergehenden zukünftig dauerhaften Mieteinnahmen freuen wir uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir für das Geschäftsjahr 2021, wie bereits im Vorjahr, eine Bruttodividende **i.H.v. 10,00 %** des Aktienkapitals

(1.137.000 CHF) vorschlagen. Aufgrund der Wechselkursentwicklung seit Juli 2003 entspricht die Rendite auf das damals eingesetzte Kapital sogar rd. 15,1% (Wechselkurs vom 29.03.2022).

Hinzurechnungsbesteuerung

Seit dem Jahr 2008 besteht nach § 18 Abs. 3 AStG die Pflicht, bei einer ausl. Beteiligung eine jährliche Erklärung zur gesonderten Feststellung beim Finanzamt abzugeben. Gemäß der Berechnung des Steuerberaters der Gesellschaft ergibt sich keine Hinzurechnungsbesteuerung für die Anleger der IKFE Properties I AG für das Jahr 2021.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierung setzt sich aus zwei Darlehen (20 Mio. CHF zu 3,3% und 6 Mio. CHF zu 0,7%) bei der Basler Kantonalbank i.H.v. insgesamt 26 Mio. CHF mit einer Laufzeit bis jeweils zum 17.05.2022 zusammen. Im Geschäftsjahr 2021 konnte der Verwaltungsrat eine Umschuldung per 17.05.2022 auf die Swissscanto Anlagestiftung mit der UBS als Verwaltungseinheit (sog. Servicer) durchführen. Das neue endfällige Darlehen i.H.v. 28,6 Mio CHF wurde mit einem Festzinssatz i.H.v. 0,68% und einer 10-jährigen Laufzeit ausgehandelt. Mit dieser Umschuldung wird der jährliche Zinsaufwand nachhaltig von 716.412 CHF in 2021 auf rd. 198.530 CHF ab dem Jahr 2023 reduziert (-72%). Die zusätzliche Liquidität kann insbesondere für zukünftige Instandsetzungsmaßnahmen sowie für zukünftige Ausschüttungen an die Aktionäre verwendet werden.

Zürich, 08. April 2022

Markus Hargaßer

Präsident des Verwaltungsrats

Vergleichsrechnung 2021/Prospekt.

In der Vergleichsrechnung finden Sie eine Gegenüberstellung der geplanten Zahlen (gemäß Emissionsprospekt) mit den effektiven Zahlen*).

		2021			Kumuliert 2003 – 2021		
Alle Werte in CHF		Prospekt	Ist	Abweichung	Prospekt	Ist	Abweichung
Nettoerlöse aus Vermietung	1	3.523.596	306.947	-3.216.649	57.192.037	49.252.642	-7.939.395
Übrige betriebliche Erlöse		0	214	214	0	5.188	5.188
Liegenschaftsaufwand	2	-321.108	-740.603	-419.495	-4.139.058	-3.741.434	397.624
Bruttogewinn		3.202.488	-433.442	-3.635.930	53.052.979	45.516.396	-7.536.583
Übriger betrieblicher Aufwand	3	-370.746	-198.621	172.125	-5.090.797	-3.770.124	1.320.673
EBITDA		2.831.742	-632.063	-3.463.805	47.962.182	41.746.272	-6.215.910
Abschreibungen auf Pos. des AV	4	-571.998	-395.500	176.498	-12.156.990	-12.613.288	-456.298
EBIT		2.259.744	1.027.563	-3.287.307	35.805.192	29.132.984	-6.672.208
Finanzaufwand	5	-1.200.000	-716.412	483.588	-24.516.375	-22.204.873	2.311.502
Finanzertrag	6	64.427	629	-63.798	1.469.626	716.441	-753.185
Jahresgewinn vor Steuern		1.124.171	-1.743.346	-2.867.517	12.758.443	7.644.552	-5.113.891
Außerordentlicher Ertrag		0	0	0	0	48.000	48.000
Direkte Steuern	7	-321.055	-31.120	289.935	-3.546.411	-2.508.743	1.037.668
Jahresgewinn		803.116	-1.774.466	-2.577.582	9.212.032	5.183.809	-4.028.223

*) Prospektkonform werden die Erträge und Aufwendungen im Jahr 2003 zeitanteilig ab dem 1. Juli 2003 ausgewiesen. Vgl. hierzu den Emissionsprospekt auf den Seiten 54 und 144.

Vergleichsrechnung Planung/Prospekt.

		Ausblick 2022		
Alle Werte in CHF		Prospekt	geplant/ erwartet	Abweichung
Nettoerlöse aus Vermietung	1	3.576.300	247.126	-3.329.174
Übrige betriebliche Erlöse				
Liegenschaftsaufwand	2	-325.913	-376.508	-50.595
Bruttogewinn		3.250.387	-129.381	-3.379.768
Übriger betrieblicher Aufwand	4	-349.762	-197.500	152.262
EBITDA		2.900.625	-326.881	-3.227.506
Abschreibungen auf Pos. des AV	5	-571.998	-200.000	371.998
EBIT		2.328.627	-526.881	-2.855.508
Finanzaufwand	6	-1.200.000	-452.167	747.833
Finanzertrag	7	68.392	500	-67.892
Jahresgewinn vor Steuern		1.197.019	-978.548	-2.175.567
Außerordentlicher Ertrag		0	0	0
Direkte Steuern	8	-333.074	-32.000	301.074
Jahresgewinn	9	863.945	-1.010.548	-1.874.493

Erläuterung Vergleichsrechnung

1) Nettoerlöse aus Vermietung

Die Umsatzerlöse der IKFE Properties I AG wurden bisher durch die Einnahmen aus dem Mietvertrag mit der Allreal Generalunternehmung AG generiert. Dieser wurde mit einer festen Laufzeit vom 1. Februar 2003 bis 31. Januar 2018 abgeschlossen. In der Prognoserechnung des Prospekts wurde der Mietzins mit einer Teuerung von jährlich 1,5 % angesetzt, die tatsächliche Inflation war mit durchschnittlich -0,3 % p.a. jedoch deutlich niedriger. Im Jahr 2017 erfolgte dann eine einmalige Prolongation des Mietvertrages bis zum 31.01.2021 zu reduzierten Konditionen. Im Jahr 2021 wurden Nettoerlöse aus Vermietung an die Allreal Generalunternehmung AG i.H.v. 221.667 CHF erzielt.

Im Rahmen des mind. 16-jährigen Mietvertrags mit der AOZ seit dem 01.07.2021 wurde dem Mieter eine marktübliche 18-monatige mietfreie Zeit gewährt. In der mietfreien Zeit beteiligt sich der Mieter mit einer Nebenkostenpauschale an den anfallenden Nebenkosten. Insoweit rechnen wir auch im Jahr 2022 mit keinen nennenswerten Mieteinnahmen. Ab dem 01.01.2023 zahlt der Mieter die volle Miete i.H.v. 2.355.695 CHF p.a. (Nettomietzins), welche jährlich indexiert ist und sich somit an die Inflationsrate in der Schweiz anpasst. Das Mietverhältnis endet regulär am 30.06.2037, mithilfe von zwei Verlängerungsoptionen (jeweils fünf Jahre) kann das Mietverhältnis sogar bis zum 20.06.2042 zu gleichen Konditionen bzw. bis zum 30.06.2047 mit einer Mietzinsanpassung auf dann marktübliche Verhältnisse verlängert werden. Nebenkosten sowie gewöhnliche Instandhaltungskosten werden ab dem Geschäftsjahr 2023 regulär von der Mieterin getragen.

2) Liegenschaftsaufwand

Als feste Ausgabeposition fallen die jährlichen Versicherungsprämien in Höhe von 19.755 CHF an. Der periodische Liegenschaftsunterhalt 2021 ist mit 378.381 CHF (Vorjahr 95.110 CHF) höher ausgefallen. Ursächlich hier sind die Aufwendungen zur Bewirtschaftung und Neuvermietung der Liegenschaft (insb. Sondereffekt Maklercourtage), welche bereits im Geschäftsbericht 2020 angekündigt wurden. Zudem sind im Jahr 2021 erstmalig Kosten für den Unterhalt und Reparatur der Liegenschaft i.H.v. 261.939 CHF angefallen. Diese Kostenposition wurde in der Vergangenheit durch den ehemaligen Mieter Allreal Generalunternehmung AG übernommen und erscheint daher erstmalig im Geschäftsjahr 2021 als Aufwandsposition. Diese Kosten werden ab dem Geschäftsjahr 2023 größtenteils an den neuen Mieter AOZ über die Nebenkosten weiterbelastet. Darüber hinaus wurden Rückstellungen für Sanierungen i.H.v. 80.528 CHF gebildet.

Der Liegenschaftsaufwand wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2022 – wie in der Planungsrechnung berücksichtigt – durch die Neuvermietung vorerst auf einem hohen Niveau bleiben. Ausschlaggebend dafür sind die im Rahmen der Neuvermietung anfallende Beteiligungen am Mieterausbau und größere Instandsetzungsmaßnahmen an der Liegenschaft. Bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen wird der Verwaltungsrat eine teilweise Auflösung der über die in den letzten Jahren gebildete Sanierungsrückstellung prüfen.

3) Übriger betrieblicher Aufwand

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Jahr 2021 nur geringfügig auf 198.621 CHF (Vorjahr: 180.223 CHF). Ausschlaggebend dafür sind die im Rahmen der Neuvermietung anfallenden Kosten für Steuerberatung, Rechtsberatung, technische Berater sowie sonstiger Verwaltungsaufwand. In dieser Position wird fortan auch die Vergütung an den Verwaltungsrat abgebildet, da es sich dabei ebenfalls um Verwaltungsaufwand handelt. Dies wird in der Vergleichsplanung Planung/Prospekt sowie in der Vergleichsrechnung 2021/Prospekt berücksichtigt.

4) Abschreibungen des Anlagevermögens

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird periodisch überprüft. Im Jahr 2017 wurde die in der Schweiz bekannte Immobilienfirma Wüest Partner AG mit der Schätzung beauftragt. Das Wertgutachten ermittelte einen Marktwert von 52,7 Mio. CHF. In den Büchern ist die Liegenschaft per 31.12.2021 mit 42.791.500 CHF bilanziert. Mit der Anschlussvermietung 2021 an die AOZ wurde ein neues Verkehrswertgutachten durch Wüest Partner AG beauftragt, welches den Marktwert der Immobilie auf nunmehr 59,8 Mio. CHF schätzt.

Im Prospekt waren für das Jahr 2021 Abschreibungen in der Höhe von 571.998 CHF angesetzt. Die effektiv verbuchten Abschreibungen auf die Immobilie fallen mit 395.500 CHF niedriger aus, da mit der Neuvermietung eine konservative Abschreibung nicht mehr notwendig ist.

5) Finanzaufwand

Aufgrund der in den Jahren 2011 und 2020 zu günstigeren Konditionen prolongierten Darlehen ergeben sich im Vergleich zum Prospekt um 483.588 CHF reduzierte Finanzaufwendungen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Finanzaufwendungen um 104.632 CHF geringer.

6) Finanzertrag

Im Jahr 2003 wurde bei der Planung mit einem Zinssatz für die Anlage der Liquidität von 1,75 % gerechnet. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus konnten im Jahr 2021 keine nennenswerten Finanzerträge vereinnahmt werden (Prospekt 64.427 CHF).

7) Direkte Steuern

Da die Gesellschaft aufgrund der verhandelten mietzinsfreien Zeit mit der AOZ im Jahr 2021 planmäßig defizitär gewirtschaftet hat, fällt lediglich eine Kapitalsteuer i.H.v. 31.120 CHF an (Steueraufwand Vorjahr: 170.235 CHF).

8) Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresergebnis von -1.774.466 CHF erwirtschaftet (Prospekt: 803.116 CHF). Damit konnte das erwartete Jahresergebnis 2021 aus der letzten Planung vom 30.06.2021 gemäß Geschäftsbericht des Vorjahres um 547.781 CHF verbessert werden. Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresfehlbetrag i.H.v. 1.010.548 CHF erwartet, was auf die mietzinsfreie Zeit im neu abgeschlossenen Vertrag mit der AOZ zurückzuführen ist. Ab dem Geschäftsjahr 2023 wird die Gesellschaft voraussichtlich dauerhaft positive Jahresergebnisse erwirtschaften.

Jahresabschluss.

Bilanz

in CHF

AKTIVEN	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	539.645	2.995.077
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.885	
Forderung MWST	6.412	
Total Umlaufvermögen	547.942	2.995.077
Sachanlagen	42.791.500	43.187.000
Total Anlagevermögen	42.791.500	43.187.000
Total Aktiven	43.339.442	46.182.077
PASSIVEN		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	59.619	62.388
Passive Rechnungsabgrenzungen	42.657	51.585
Total kurzfristiges Fremdkapital	102.276	113.973
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	26.000.000	26.000.000
Rückstellungen	2.000.000	1.919.472
Total langfristiges Fremdkapital	28.000.000	27.919.472
Aktienkapital	11.370.000	11.370.000
Gesetzliche Gewinnreserve	449.700	367.020
Gewinnvortrag	5.191.932	5.895.006
Jahreserfolg	-1.774.466	516.607
Total Eigenkapital	15.237.166	18.148.632
Total Passiven	43.339.442	46.182.077

Jahresabschluss.

Erfolgsrechnung

in CHF

	2021	2020
Nettoerlöse aus Vermietung	306.947	2.671.000
Übrige betriebliche Erlöse	214	2.414
Liegenschaftsaufwand	-740.603	-194.885
Bruttogewinn	-433.442	2.478.529
Übriger betrieblicher Aufwand	-198.621	-180.223
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-632.063	2.298.306
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-395.500	-791.000
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-1.027.563	1.507.306
Finanzaufwand	-716.412	-821.044
Finanzertrag	629	580
Jahresergebnis vor Steuern	-1.743.346	686.842
Direkte Steuern	-31.120	-170.235
Jahreserfolg	-1.774.466	516.607

Jahresabschluss.

Anhang

in CHF

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäß der schweizerischen Gesetzgebung, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Fremdwährungen

Kurzfristige Bankguthaben und -schulden werden zum Bilanzstichtagskurs bewertet (31.12.2021: 1 EUR = CHF 1.036150; 31.12.2020: 1 EUR = CHF 1.081550). Kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten werden ebenfalls zum Bilanzstichtagskurs bewertet. Kursverluste auf Anlagevermögen und langfristigem Fremdkapital werden - unter Berücksichtigung von vorhandenen Kursabsicherungen -, der Erfolgsrechnung belastet, entsprechende Kursgewinne werden erfolgsneutral behandelt.

Abschreibungen

Das Anlagevermögen wird linear vom Anschaffungswert abgeschrieben, und zwar:

- Geschäftshaus Eggbühlstraße 15/17: Keine Abschreibung in den ersten 5 Jahren, anschließend 1 % vom Anschaffungswert (ohne Land). In den Jahren 2013 - 2015 wurde die Abschreibung auf dem Geschäftshaus zu Gunsten einer Amortisation der Konzeptionskosten ausgesetzt.

Mit Blick auf das neue Rechnungslegungsrecht wurden die Konzeptionskosten bis Ende 2015 linear abgeschrieben. Die ursprüngliche Abschreibungsdauer von 20 Jahren reduzierte sich somit auf 13 Jahre. Im Gegenzug wurden die Abschreibungen auf der Geschäftsliegenschaft in den Jahren 2013 - 2015 ausgesetzt.

Für das Jahr 2019 wurde die Abschreibung aufgrund der zu erwartenden Sanierungskosten auf rund 1.7% des historischen Anschaffungswertes angesetzt. Für das Jahr 2020 wurde eine Abschreibung von 2% und im Jahr 2021 eine Abschreibung von 1% des historischen Anschaffungswertes vorgenommen.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2021	31.12.2020
a) Sachanlagen	42.791.500	43.187.000
Geschäftshaus Eggbühlstrasse 15/17	33.791.500	34.187.000
Land Eggbühlstrasse 15/17	9.000.000	9.000.000

Jahresabschluss.

Anhang

in CHF

	31.12.2021	31.12.2020
b) Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	59.619	62.388
Gegenüber staatlichen Stellen (MWST)	0	46.922
Gegenüber beteiligten Investoren	43.555	751
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	16.064	14.715
c) Passive Rechnungsabgrenzungen	42.657	51.585
Kostenabgrenzungen	30.544	37.520
Steuerrückstellung	12.113	14.065
d) Langfristige und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	26.000.000	26.000.000
Festhypothek, Laufzeit bis 17. Mai 2022, 3,30 %	20.000.000	20.000.000
Festhypothek, Laufzeit bis 17. Mai 2022, 0.7%	6.000.000	6.000.000
e) Rückstellungen	2.000.000	1.919.472
Renovationsrückstellung	2.000.000	1.919.472
f) Aktienkapital	11.370.000	11.370.000
11.370 Namensaktien zu nominal 1.000 CHF	11.370.000	11.370.000
g) Nettoerlöse aus Vermietung	306.947	2.671.000
Allreal Generalunternehmung AG (befristeter Mietvertrag bis 31. Januar 2021)	221.667	2.660.000
Asyl-Organisation Zürich (AOZ)	74.280	0
Swisscom (Schweiz) AG	11.000	11.000

Jahresabschluss.

Anhang

in CHF

	31.12.2021	31.12.2020
h) Liegenschaftsaufwand	740.603	194.885
Unterhalt und Reparaturen	261.939	0
Gebäudeversicherungen	19.755	24.775
Übriger Liegenschaftsaufwand	378.381	95.110
Sanierungsaufwand	80.528	75.000
i) Übriger betrieblicher Aufwand	198.621	180.223
Abgaben und Gebühren	691	5.035
Verwaltungsaufwand	197.930	175.188
j) Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	395.500	791.000
Liegenschaft	395.500	791.000
k) Finanzerfolg	715.783	820.464
Zinsaufwand Hypotheken	711.750	816.833
Bankspesen	3.700	3.088
Währungsverluste	961	0
Bankzinsaufwand (Negativzins)	0	1.122
Zinserträge	628	0
Währungsgewinne	0	-580
l) Direkte Steuern	31.120	170.235
Gewinnsteuern	0	139.003
Kapitalsteuern	31.120	31.232

Jahresabschluss.

Anhang

in CHF

3. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Parteien

31.12.2021

31.12.2020

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

- direkt Beteiligte (offener Ausschüttungsbetrag)

43.555

751

4. Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

31.12.2021

31.12.2020

fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren

26.000.000

26.000.000

5. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

31.12.2021

31.12.2020

Liegenschaft, Buchwert

42.791.500

43.187.000

Als Sicherheit hinterlegte Inhaberschuldbriefe, 1. - 4. Pfandstelle

33.000.000

33.000.000

Beanspruchte Kredite

26.000.000

26.000.000

6. Anzahl Mitarbeiter

2021

2020

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

< 10

< 10

Jahresabschluss.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns in CHF

	31.12.2021	31.12.2020
Vortrag vom Vorjahr	5.191.933	5.895.006
Gewinn/Verlust für die Geschäftsperiode	-1.774.466	516.607
Total Bilanzgewinn	3.417.466	6.411.613
Ausschüttung einer Bruttodividende (vor Steuern und Abgaben) von CHF 100 auf 11'370 dividendenberechtigten Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1'000.00	1.137.000	1.137.000
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	56.850	82.680
Vortrag auf neue Rechnung	2.223.616	5.191.933

Schattenrechnung.

Seit dem Jahr 2008 besteht nach § 18 Abs. 3 AStG in Deutschland die Pflicht, bei einer Beteiligung an einer ausländischen Gesellschaft eine jährliche Erklärung zur gesonderten Feststellung beim Finanzamt abzugeben. Nachfolgend stellen wir Ihnen die erforderlichen Steuerinformationen unseres Steuerberaters zur Verfügung. Aufgrund der steuerlichen Komplexität empfehlen wir Ihnen dringend einen Steuerberater hinzuzuziehen.

Inländische Steuernummer der Gesellschaft zum Zwecke der Steuererklärungen nach § 18 AStG:
Finanzamt Neuss 122/5947/VBZ 24

in CHF	Anleger mit Betriebsvermögen	Anleger mit Privatvermögen
Jahresgewinn	-1.774.466,10	-1.774.466,10
+ gebuchte Steuern	0,00	0,00
+ Zuführung Sanierungsrückstellung	80.528,00	80.528,00
./. Verbrauch Sanierungsrückstellung	0,00	0,00
./. Auflösung Sanierungsrückstellung	0,00	0,00
+ gebuchte Abschreibung in der Schweiz	395.500,00	395.500,00
./. Abschreibung in Deutschland (BV 3%, PV 2%)	-1.354.868,43	-903.245,62
+ bei Anlegern mit Privatvermögen: Überleitung zum Zu-/Abflussprinzip	-	-5.929,29
Ergebnis der Schattenrechnung	-2.653.306,53	-2.207.612,81
Verbrauch Verlustvortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
Bemessungsgrundlage für 25 % Steuer	-2.653.306,53	-2.207.612,81
darauf 25 % virtuelle Steuer	0,00	0,00
tatsächlich gezahlte Ertragssteuer in Schweiz (<i>wenn größer als virtuelle Steuer, dann keine Hinzurechnungsbesteuerung</i>)	31.120,00	31.120,00
Hinzurechnungsbetrag (Einkünfte aus Gewerbebetrieb (BV) bzw. aus Vermietung und Verpachtung (PV))	0,00	0,00
In Deutschland anrechnungsfähige Steuer	0,00	0,00
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
Verlustvortrag Ende des Jahres	-2.653.306,53	-2.207.612,81

Beträge in CHF, d.h. eventuelle Hinzurechnungsbeträge und anrechenbare Steuern sind noch mit dem Stichtagskurs in Euro umzurechnen.

Auf einen Blick.

IKFE Properties I AG, Zürich

GESELLSCHAFT, SITZ	IKFE Properties I AG c/o FELUR Swiss Treuhand AG Sihlramtsstrasse 5, 8001 Zürich, Schweiz
AKTIENKAPITAL DER GESELLSCHAFT	11.370.000 CHF
REGISTER	Handelsregister Kanton Zürich Firmennummer CHE-109.866.354
LAUFZEIT DER GESELLSCHAFT	Unbestimmte Zeit
VERWALTUNGSRAT	Markus Hargaßer (Präsident) Christian Schmucker (Vizepräsident) Rudolf de Baey (Mitglied)
BETREUUNG DER AKTIONÄRE	IDEENKAPITAL Investment GmbH Berliner Allee 27-29, 40212 Düsseldorf
STEUERVERTRETER	FELUR Swiss Treuhand AG Sihlramtsstrasse 5, 8001 Zürich, Schweiz
OBJEKT	Büro- und Verwaltungsgebäude, Eggbühlstrasse 15, Zürich-Oerlikon, Schweiz
MIETER	Asyl-Organisation Zürich (AOZ) ab 01. Juli 2021 Swisscom (Schweiz) AG, Bern (Telekomunternehmen)
LAUFZEIT DES MIETVERTRAGS	AOZ: 01. Juli 2021 bis 30. Juni 2037 (+ zwei Verlängerungsoptionen, jeweils 5 Jahre)

Impressum.

HERAUSGEBER

IKFE Properties I AG,
Zürich, Schweiz

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Beteiligung haben, steht Ihnen das Team der IDEENKAPITAL Investment GmbH gerne zur Verfügung.

KONTAKT

IDEENKAPITAL Investment GmbH
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf
Telefon: +49 (0)211/136 08 300
Telefax: +49 (0)211/136 08 825
anlegerbetreuung@ideenkapital.de

