

IDEENKAPITAL VALIDIA SCHWEIZ I.



IDEENKAPITAL
IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.



IKFE Properties I AG
Zürich, Schweiz
Geschäftsbericht 2023

In Kürze.

Emission	3. Juli 2003		
Aktienkapital	11.370.000 CHF		
Obligationsanleihe	14.075.069 CHF (vollständig zurückgeführt bis 2016)		
Dividende	2023	2022	
In Prozent	10,00 %	10,00 %	
Kumuliert	46,00 %	36,00 %	
Jahresergebnis	1.196.543 CHF	-916.866 CHF	
Investitionsobjekt	Büro- und Verwaltungsgebäude, Eggbühlstraße 15, Zürich-Oerlikon, Schweiz		
Mieter	Asyl Organisation Zürich (AOZ) ab 01. Juli 2021		
	Swisscom (Schweiz) AG, Bern (Telekomunternehmen)		
Laufzeit Mietverträge	AOZ: 01. Juli 2021 bis 30. Juni 2037 (+ zwei Verlängerungsoptionen, jeweils 5 Jahre)		
	Swisscom: bis zum 31. Dezember 2032		
Miethöhe	AOZ: 2.350.295 CHF p.a. Nettokaltmiete (ab 01. Januar 2023), indexiert AOZ: 317.487 CHF p.a. Nebenkostenvorauszahlung Startrabatt: 01.07.2021 – 31.12.2021: 74.280 CHF brutto 01.01.2022 – 31.12.2022: 250.000 CHF brutto Swisscom: 14.000 CHF pro Jahr Mietzins erhöht sich alle 5 Jahre um 1.000 CHF		

INHALTSVERZEICHNIS

2	In Kürze
3	Wirtschaftliche Entwicklung
4	Erläuterung Jahresabschluss
6	Jahresabschluss
12	Schattenrechnung
13	Auf einen Blick
14	Impressum/Kontakt

Wirtschaftliche Entwicklung.

Jahresabschluss zum 31.12.2023

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 der IKFE Properties I AG wurde durch FELUR Swiss Treuhand AG in Zürich erstellt.

Die Jahresrechnung 2023 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 2023 wurde ein Jahresergebnis von 1.196.543 CHF erwirtschaftet (Vorjahr: -916.866 CHF).

Abschluss Einzug AOZ & vollständige Mietzinszahlung

Im Jahr 2023 ist der Einzug des Einzelmietlers mit dem Bezug durch die Geschäftsleitung der AOZ abgeschlossen worden. Mit Ablauf des Startrabatts am 31.12.2022 hat der Mieter im Jahr 2023 erstmals die vertraglich vereinbarte Miete inklusive Nebenkosten in Höhe von rd. 2,6 Mio. CHF vollständig bezahlt. Vor diesem Hintergrund wurde die Brandmeldeanlage der Liegenschaft im selben Jahr durch die Firma Siemens Schweiz AG vollständig modernisiert, wofür eine Investition in Höhe von 27 TCHF getätigt wurde.

Ausschüttung

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir für das Geschäftsjahr 2023, 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. 16,6% (Wechselkurs vom 31.01.2024).

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 2023.

Finanzierung

Die Fremdfinanzierung setzt sich aus einem endfälligen Darlehen bei der Swisscanto Anlagestiftung mit der UBS als Verwaltungseinheit (sog. Servicer) i.H.v. 28,6 Mio. CHF zusammen. Das Darlehen wurde mit einem Festzinssatz i.H.v. 0,68% und einer 10-jährigen Laufzeit abgeschlossen.

Zürich, 1. Februar 2024

Markus Hargaßer

Präsident des Verwaltungsrats

Erläuterung Jahresabschluss 2023

1) Nettoerlöse aus Vermietung

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 beteiligte sich der Mieter mit einer Nebenkostenpauschale an den anfallenden Nebenkosten. Mit dem Ablauf der mietfreien Zeit am 31.12.2022 wurden im Jahr 2023 erstmals der vollständige Bruttomietzins i.H.v. rd. 2,6 Mio. CHF durch die AOZ gezahlt. Die Miete wird jährlich indexiert und an die Inflationsrate in der Schweiz anpasst. Die erste Indexierung für das Jahr 2024 wurde bereits veranlasst. 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.

2) Liegenschaftsaufwand

Der periodische Liegenschaftsunterhalt 2023 ist mit 248.449 CHF (Vorjahr 361.253 CHF) niedriger ausgefallen. Diese Kosten werden größtenteils an den Mieter AOZ über die Nebenkosten weiterbelastet.

3) Übriger betrieblicher Aufwand

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich im Jahr 2023 nur geringfügig auf 180.988 CHF (Vorjahr: 188.200 CHF). Die Position umfasst im Wesentlichen die Kosten für Steuerberatung, Rechtsberatung, Anlegerbetreuung, technische Berater sowie sonstiger Verwaltungsaufwand.

4) Abschreibungen des Anlagevermögens

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird periodisch überprüft. Im Jahr 2022 erhielten wir ein aktualisiertes Verkehrswertgutachten der in der Schweiz bekannten Immobilienfirma Wüest Partner AG, der Verkehrswert der Liegenschaft wurde damals auf 62,9 Mio. CHF geschätzt. In den Büchern ist die Liegenschaft per 31.12.2023 mit 41,8 Mio. CHF bilanziert. Im Jahr 2023 betrug der Abschreibungsaufwand 791.086 CHF (Vorjahr: 200.000 CHF). Der Anstieg des Abschreibungsaufwandes ist auf eine konservativere Abschreibungspolitik zurückzuführen und wurde damit an die deutschen Abschreibungssätze angeglichen.

5) Finanzaufwand

Der Finanzaufwand i.H.v. 197.991 CHF umfasst im Wesentlichen die Zinszahlungen für das endfällige Darlehen bei der Swisscanto Anlagestiftung mit der UBS als Verwaltungseinheit (sog. Servicer) i.H.v. 28,6 Mio. CHF. Die Aufwandsreduktion zum Vorjahr resultiert daraus, dass im Jahr 2022 am 16.05.2022 das höherverzinsliche Darlehen bei der Basler Kantonalbank abgelöst wurde.

6) Finanzertrag

Der Finanzertrag betrug 4.903 CHF (Vorjahr: 409 CHF). Hintergrund ist die mit dem Anstieg des Zinsniveaus erstmalig mögliche Festgeldanlage überschüssiger Liquidität bei der UBS.

7) Direkte Steuern

Da die Gesellschaft aufgrund der verhandelten mietzinsfreien Zeit mit der AOZ im Jahr 2021 und 2022 planmäßig ein negatives Ergebnis erzielte und somit einen steuerlichen

Verlustvortrag aufbaute, fällt lediglich eine Kapitalsteuer i.H.v. 16.100 CHF an (Steuer-
aufwand Vorjahr: 26.055 CHF).

8) Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresergebnis von 1.196.543 CHF (Vorjahr: -
916.866 CHF) erwirtschaftet. Für das Geschäftsjahr 2024 wird erneut ein positives
Jahresergebnis in ähnlicher Größenordnung erwartet.

Jahresabschluss

Bilanz

in CHF

AKTIVEN	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	1.385.940	606.097
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	8.828	0
Forderungen MWST	0	72.673
Forderung VST	1.716	385
Aktive Rechnungsabgrenzungen	33.743	9.643
Total Umlaufvermögen	1.430.227	688.798
Sachanlagen	41.800.414	42.591.500
Total Anlagevermögen	41.800.414	42.591.500
Total Aktiven	43.230.641	43.280.298
PASSIVEN		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	159.492	375.455
Passive Rechnungsabgrenzungen	222.248	45.960
Total kurzfristiges Fremdkapital	381.740	421.415
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	28.600.000	28.600.000
Rückstellungen Sanierung	1.006.059	1.075.583
Total langfristiges Fremdkapital	29.606.059	29.675.583
Aktienkapital	11.370.000	11.370.000
Gesetzliche Gewinnreserve	563.400	506.550
Gewinnvortrag	112.900	2.223.616
Jahreserfolg	1.196.543	-916.866
Total Eigenkapital	13.242.842	13.183.300
Total Passiven	43.230.641	43.280.298

Jahresabschluss

Erfolgsrechnung

in CHF

	2023	2022
Nettoerlöse aus Vermietung	2.595.788	246.840
Übrige betriebliche Erlöse	30.466	4.877
Liegenschaftsaufwand	-248.449	-361.253
Bruttogewinn	2.377.805	-109.536
Übriger betrieblicher Aufwand	-180.988	-188.200
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	2.196.817	-297.736
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-791.086	-200.000
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.405.731	-497.736
Finanzaufwand	-197.991	-393.484
Finanzertrag	4.903	409
Jahresergebnis vor Steuern	1.212.643	-890.811
Direkte Steuern	-16.100	-26.055
Jahreserfolg	1.196.543	-916.866

Jahresabschluss

Anhang

in CHF

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften 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 (31.12.2023: 1 EUR = CHF 0,92970; 31.12.2022: 1 EUR = CHF 0,98745). 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 Anlagevermögen

Das Geschäftshaus Eggbühlstrasse 15/17 wurde im 2023 um CHF 791.086,18 abgeschrieben.

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

	31.12.2023	31.12.2022
a) Sachanlagen	41.800.414	42.591.500
Geschäftshaus Eggbühlstrasse 15/17	32.800.414	33.591.500
Land Eggbühlstrasse 15/17	9.000.000	9.000.000

Jahresabschluss

Anhang

in CHF

	31.12.2023	31.12.2022
b) Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	159.492	375.455
Gegenüber staatlichen Stellen (MWST)	0	0
Gegenüber beteiligten Investoren	58.246	73.725
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	101.246	301.730
c) Passive Rechnungsabgrenzungen	222.248	45.960
Ertrag für folgendes Geschäftsjahr	222.248	20.833
Kostenabgrenzungen	0	25.127
Steuerrückstellung	0	0
d) Langfristige und kurzfristige verzinsliche Verbindlich-	28.600.000	28.600.000
Fester Vorschuss	28.600.000	28.600.000
e) Rückstellungen	1.006.059	1.075.583
Renovationsrückstellung	1.006.059	1.075.583
f) Aktienkapital	11.370.000	11.370.000
11.370 Namensaktien zu nominal CHF 1.000	11.370.000	11.370.000
g) Nettoerlöse aus Vermietung	2.595.788	246.840
Asyl-Organisation Zürich (AOZ)	2.581.788	235.840
Swisscom (Schweiz) AG	14.000	11.000
h) Liegenschaftsaufwand	248.449	361.253
Unterhalt und Reparaturen	220.715	281.619
Gebäudeversicherungen	20.444	21.972
Übriger Liegenschaftsaufwand	7.290	57.662
Sanierungsaufwand	0	0
i) Übriger betrieblicher Aufwand	180.988	188.200
Verwaltungsaufwand	180.988	188.200

Jahresabschluss

Anhang

in CHF

	31.12.2023	31.12.2022
j) Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	791.086	200.000
Liegenschaft	791.086	200.000
k) Finanzerfolg	193.088	393.076
Zinsaufwand Hypotheken	197.181	388.371
Bankspesen	524	3.588
Währungsverluste	286	1.359
Bankzinsaufwand	0	167
Zinserträge	4.903	105
Währungsgewinne	0	304
l) Direkte Steuern	16.100	26.055
Gewinnsteuern	0	0
Kapitalsteuern	16.100	26.055
3. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Parteien	31.12.2023	31.12.2022
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Direkt Beteiligte (offener Ausschüttungsbetrag)	58.246	73.725
4. Fälligkeit langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	31.12.2023	31.12.2022
Fällig innerhalb von 5 bis 10 Jahren	28.600.000	28.600.000
5. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	31.12.2023	31.12.2022
Liegenschaft, Buchwert	41.800.414	42.591.500
Als Sicherheit hinterlegte Inhaberschuldbriefe, 1. - 4. Pfandstelle	33.000.000	33.000.000
Beanspruchte Kredite	28.600.000	28.600.000

Jahresabschluss

6. Anzahl Mitarbeiter	2023	2022
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns in CHF

	31.12.2023	31.12.2022
Vortrag vom Vorjahr	112.900	2.223.616
Gewinn/Verlust für die Geschäftsperiode	1.196.543	-916.866
Total Bilanzgewinn	1.309.443	1.306.750
Ausschüttung einer Bruttodividende (vor Steuern und Abgaben) von CHF 100 auf 11.370 dividendenberechtigten Aktien mit ei- nem Nennwert von je CHF 1.000.00	1.137.000	1.137.000
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	56.850	56.850
Vortrag auf neue Rechnung	115.593	112.900

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	1.196.542,61	1.196.542,61
+ gebuchte Steuern	0,00	0,00
+ Zuführung Sanierungsrückstellung	0,00	0,00
./. Verbrauch Sanierungsrückstellung	-69.524,20	-69.524,20
./. Auflösung Sanierungsrückstellung	0,00	0,00
+ gebuchte Abschreibung in der Schweiz	791.086,18	791.086,18
./. Abschreibung in Deutschland (BV 3%, PV 2%)	-1.354.868,43	-903.245,62
+ bei Anlegern mit Privatvermögen: Überleitung zum Zu-/Abflussprinzip		-1.261,12
Ergebnis der Schattenrechnung	563.236,16	1.013.597,85
Verbrauch Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-563.236,16	1.013.597,85
Bemessungsgrundlage für 25 % Steuer	0,00	0,00
darauf 25 % virtuelle Steuer	0,00	0,00
tatsächlich gezahlte Ertragssteuer in Schweiz (<i>wenn größer als virtuelle Steuer, dann keine Hinzurechnungsbesteuerung</i>)	0,00	0,00
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	-5.649.458,32	-4.507.406,73
Verlustvortrag Ende des Jahres	-5.086.222,16	-3.493.808,88

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	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) Swisscom (Schweiz) AG, Bern (Telekomunternehmen)
LAUFZEIT DES MIETVERTRAGS	AOZ: 01. Juli 2021 bis 30. Juni 2037 (+ zwei Verlängerungsoptionen, jeweils 5 Jahre) Swisscom: bis zum 31. Dezember 2032

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

Telefax: +49 (0)211/136 08 825

anlegerbetreuung@ideenkapital.de