



1332

Ratschlag

betreffend

die Genehmigung des Geschäftsberichtes der
Bau- und Vermögensverwaltung der
Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt
für das Jahr 2018

Vom Kirchenrat genehmigt am 6. Mai 2019

Der Synode vorgelegt am 19. Juni 2019

Statutarische Bestimmungen betreffend die Genehmigung des Geschäftsberichtes und die Verwendung des Jahresergebnisses

Gemäss den Statuten der Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt ist der jährlich zu erstattende Geschäftsbericht vom Kirchenrat zu genehmigen und anschliessend der Synode zur Kenntnis zu bringen.

Die Synode wiederum ist zuständig für die Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses.

Geschäftsgang im Jahre 2018

Die Bau- und Vermögensverwaltung blickt auf ein befriedigendes Jahr zurück. Nachdem sie im Jahr 2017 einen Gewinn von CHF 2'055'009 verbuchte, erzielte sie im Berichtsjahr einen Gewinn von CHF 2'835'506.

Trotz hohen Verwerfungen an den Finanzmärkten wurde das Eigenkapital seit Bestehen der Bau- und Vermögensverwaltung mehr als verdoppelt und beträgt per 31.12.2018 CHF 43,7 Mio. (Beginn CHF 19 Mio.).

Der Kirchenrat ist erfreut, dass die regelmässigen Immobilienerfolge von inzwischen ca. CHF 1,3 Mio. eine jährliche Ausschüttung gemäss Planung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt an die Kirche in Zukunft möglich machen.

Im Übrigen verweist der Kirchenrat auf den Jahresbericht des Aufsichtsrates. Er erachtet dessen Anlagepolitik als langfristig zweckmässig.

Verwendung des Jahresergebnisses, resp. Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Kirchenrat beantragt, CHF 2'500'000 den Freien Reserven zuzuweisen.

CHF 300'000 werden an die Statutarische Reserve zugewiesen.

In diesem Jahr wird eine Ausschüttung beantragt von CHF 2 Mio. zu Lasten der Freien Reserve.

Antrag an die Synode

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ersucht der Kirchenrat die Synode, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

Basel, 6. Mai 2019

Namens des Kirchenrates:

Der Präsident

Der Sekretär

Pfr. Dr. Lukas Kundert

Peter Breisinger

BESCHLUSS DER SYNODE
der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt
betreffend
Verwendung des Jahresergebnisses der Bau- und Vermögensverwaltung
der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt
vom 19. Juni 2019

1. Nach Einsichtnahme in den Geschäftsbericht 2018 des Aufsichtsrates der Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt und des Ratschlags des Kirchenrates beschliesst die Synode die folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

Zuweisung an die Statutarische Reserve	CHF	300'000
Zuweisung an die freie Reserve	CHF	2'500'000
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	39'619

Bilanzgewinn	CHF	2'839'619
		=====

2. Weiter beschliesst die Synode folgende Ausschüttung aus den Freien Reserven an die Evangelisch-reformierte Kirche des Kantons Basel-Stadt:

	CHF	2'000'000
		=====
Freie Reserve nach Verwendung Bilanzgewinn und Ausschüttung	CHF	10'880'000

3. Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird mit Eintritt der Rechtskraft wirksam.



Geschäftsbericht 2018

des Aufsichtsrates
zu Händen

des Kirchenrates und der Synode der Evangelisch-reformierte Kirche des Kantons
Basel-Stadt

Vom Kirchenrat genehmigt 5. Mai 2019

Der Synode vorgelegt am 19. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Jahresbericht 2018	6-7
Jahresrechnung 2018	-
- Bericht der Revisionsstelle	8
- Bilanz 31.12.2018	9-10
- Erfolgsrechnung 2018	11
- Geldflussrechnung 2018	12
- Eigenkapitalnachweis	13
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	14
Anhang	15-22

JAHRESBERICHT

der Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt für das Jahr 2018

Die Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt (selbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt) hat am 31. Dezember 2018 ihr zwanzigstes Geschäftsjahr abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat behandelte in vier Sitzungen die anfallenden Geschäfte. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Dr. David Jenny	Präsident (vom Kirchenrat gewählt)
Dr. Christoph Degen	Vizepräsident (von der Synode gewählt)
Stephan Maurer	(vom Kirchenrat gewählt)
Dr. Peter Biedert	(vom Aufsichtsrat mit Zustimmung des Kirchenrates gewählt)
Peter Fenk	(vom Aufsichtsrat mit Zustimmung des Kirchenrates gewählt)
Stefan Knöpfel	(vom Aufsichtsrat mit Zustimmung des Kirchenrates gewählt)
Simon Ganther	(vom Kirchenrat gewählt)
Daniel Schmid	(von der Synode gewählt)

Als Geschäftsführer amtiert Dieter Siegrist. Das Sekretariat führt Peter Breisinger.

Die Rechnung wird gemäss statutarischen Bestimmungen nach den gesetzlichen Vorschriften und den zusätzlichen Erfordernissen der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) geführt. Der Aufsichtsrat erhält die statutarisch vorgeschriebenen Quartalsabschlüsse und Risikoanalysen.

Als Revisionsstelle wirkt die PricewaterhouseCoopers AG, Basel. Sie hat mit Datum vom 25. April 2019 ihren beiliegenden vorbehaltlosen Prüfungsbericht abgegeben.

Geschäftsverlauf und finanzielle Lage

1. Allgemeines

Die Bau- und Vermögensverwaltung blickt, trotz enttäuschendem Ergebnis aus Finanzanlagen, auf ein gutes Geschäftsjahr zurück. Nach einem Gewinn von CHF 2'055'009 im Vorjahr, beträgt der Jahresgewinn CHF 2'835'506.

Trotz volatilem Verlauf an den Finanzmärkten hat sich das Eigenkapital von CHF 19 Mio. im Jahre 1999 auf CHF 43,7 Mio. erhöht.

2. Liegenschaften

Der Aufsichtsrat setzte im Berichtsjahr seine Bestrebungen fort, das Liegenschaftsportfolio schrittweise so aufzubauen, dass aus der Bewirtschaftung wertbeständiger Objekte nachhaltige Erträge erzielt werden können. Ein weiterer Schritt in diese Richtung war die Fertigstellung des MFH Wiesendamm 30/32 im Spätsommer und die Planung und der Baustart von 2 MFH in Schleinikon.

Das Ziel, einen Nettoliegenschaftsertrag von CHF 1,5 Mio. jährlich zu erzielen, wird voraussichtlich im Jahre 2019 erreicht sein.

Mit Ratschlag 1314 wurden 5 Liegenschaft zum Gebäudeversicherungswert von der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt für CHF 6,1 Mio. übertragen. Diese Transaktion führte bei der BVV nach FER zu einer Höherbewertung von 2,5 Mio. respektive durch Wiederverkauf zu einem Gewinn von CHF 1,25 Mio. Dank sorgfältigem Liegenschaftsmanagement wurde auf den bereits vorhandenen Liegenschaften ein Bewertungsgewinn von rund CHF 0,65 Mio. verbucht.

3. **Finanzanlagen**

Ausgelöst wegen Zinssorgen, USA-China Handelskonflikt und hoher Bewertungen vor allem im Bereich der mittleren und kleineren Unternehmungen war der Dezember der schlechteste Börsenmonat seit der grossen Depression der 1930er Jahre.

Dies führte zu einem Verlust von CHF 2,4 Mio., nachdem wir im 3. Quartalsabschluss noch eine nahezu ausgeglichene Rechnung präsentiert haben.

2019 folgte der beste Jahresauftakt aller Zeiten und der grösste Teil des Dezember-Verlustes konnte kompensiert werden.

Diese Bewegungen zeigen eindrücklich, dass das kurzfristige Denken auf einen fixen Tag sehr kritisch ist.

4. **Ausblick**

Die schnellen Gewinne anfangs 2019 und kommende Verpflichtungen (v.a. Schleinikon) haben uns veranlasst, unsere Aktienpositionen zu reduzieren.

Unser hoher Bestand an flüssigen Mittel gibt uns aber auch die Möglichkeit bei einer Korrektur zu reagieren.

Das Ziel, eine regelmässige Ausschüttung an die ERK aus den stabilen jährlichen Immobilienerträgen von über CHF 1 Mio. zu leisten, ist erreicht. Zusätzlich stehen noch über CHF 10 Mio. Freie Reserven zur Verfügung.

Für die Schwankungen der Werte sämtlicher Aktiven stehen CHF 13.4 Mio. Reserven zur Verfügung.

5. **Risikoanalyse**

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen, wonach privatrechtlich organisierte Unternehmen zur strukturierten Evaluierung ihrer Risiken verpflichtet sind, nimmt auch der Aufsichtsrat der Bau- und Vermögensverwaltung (als Anstalt des öffentlichen Rechts in analoger freiwilliger Anwendung dieser Bestimmungen) seit dem vergangenen Jahr zweimal im Jahr eine eingehende Analyse der mit den verschiedenen Geschäftszweigen und der gesamten Geschäftstätigkeit der Anstalt verbundenen Risiken vor.

Bericht des Wirtschaftsprüfers an den Aufsichtsrat der Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt Basel

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer die beiliegende Jahresrechnung der Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz. Ferner entspricht der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns den Statuten.

PricewaterhouseCoopers AG



Ralph Maiocchi
Revisionsexperte



Regina Hitzker
Revisionsexpertin

Basel, 25. April 2019

Beilage:

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

*PricewaterhouseCoopers AG, St. Jakobs-Strasse 25, Postfach, CH-4002 Basel, Switzerland
Telefon: +41 58 792 51 00, Telefax: +41 58 792 51 10, www.pwc.ch*

PricewaterhouseCoopers AG is a member of the global PricewaterhouseCoopers network of firms, each of which is a separate and independent legal entity.

BILANZ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	CHF	CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	1'882'273	9'344'271
Wertschriften	14'423'714	8'488'030
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21'598	18'003
Forderungen gegenüber ERK Basel-Stadt	21'815	9'278
Übrige kurzfristige Forderungen	236'396	178'718
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'239	9'706
	<hr/> 16'589'035	<hr/> 18'048'006
ANLAGEVERMÖGEN		
Liegenschaften und Grundstücke	60'206'940	44'808'192
Mobilien und Einrichtungen	2	2
	<hr/> 60'206'942	<hr/> 44'808'194
TOTAL AKTIVEN	<hr/> 76'795'977	<hr/> 62'856'200

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	CHF	CHF
FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202'163	318'382
Verbindlichkeiten gegenüber PVK ERK Basel-Stadt	146'064	75'379
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	145'458	135'302
Bankkredite	1'700'000	1'000'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	455'673	33'024
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>	2'649'358	1'562'087
Bankkredite	9'750'000	8'000'000
Hypotheken	14'620'000	12'440'000
Verzinsliches Darlehen ggü. ERK Basel-Stadt	6'087'000	0
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>	30'457'000	20'440'000
	<hr/>	<hr/>
	33'106'358	22'002'087
	<hr/>	<hr/>
EIGENKAPITAL		
Anstaltskapital	10'000'000	10'000'000
Statutarische Reserve	6'880'000	6'670'000
Reserve zur Deckung von Wertschwankungen	13'404'000	13'404'000
Baureserven	186'000	186'000
Freie Reserve	10'380'00	8'530'000
Bilanzgewinn	2'839'619	2'064'113
<i>Gewinnvortrag</i>	4'113	9'104
<i>Jahresgewinn</i>	2'835'506	2'055'009
	<hr/>	<hr/>
	43'689'619	40'854'113
	<hr/>	<hr/>
TOTAL PASSIVEN	76'795'977	62'856'200
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

ERFOLGSRECHNUNG

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	CHF	CHF
Dienstleistungserlöse	499'760	435'818
Personalaufwand	-590'158	-735'011
Verwaltungsaufwand	-202'996	-164'958
Büromiete	-29'846	-37'320
Büro-/Verwaltungsaufwand	-18'368	-18'240
Vermögensverwaltung	-57'816	-51'140
Buchführung	-79'572	-43'414
Revisions- und Beratungshonorare	-17'394	-14'844
<i>Total</i>	<u>-202'996</u>	<u>-164'958</u>
Finanzerfolg	-2'464'139	-333'314
<i>Finanzertrag</i>		
Zins- und Dividendenerträge	305'430	408'183
Kurserfolg auf Devisen	80'307	0
<i>Total</i>	<u>385'737</u>	<u>408'183</u>
<i>Finanzaufwand</i>		
Kurserfolg auf Wertschriften	-2'741'487	-332'211
Kurserfolg auf Devisen	0	-302'542
Finanzaufwand	-108'389	-106'744
<i>Total</i>	<u>-2'849'876</u>	<u>-741'497</u>
Immobilienenerfolg	5'593'039	2'852'474
<i>Immobilienenertrag</i>		
Miet- und Baurechtszinsen	1'775'899	1'602'968
Neubewertung Liegenschaften	3'189'976	1'701'000
Gewinn aus Verkauf Liegenschaften	1'248'152	0
<i>Total</i>	<u>6'214'027</u>	<u>3'303'968</u>
<i>Immobilienaufwand</i>		
Unterhalt/Reparaturen/Gebühren	-361'171	-265'841
Hypothekarzinsen	-259'817	-185'653
<i>Total</i>	<u>-620'988</u>	<u>-451'494</u>
Jahresgewinn	2'835'506	2'055'009

GELDFLUSSRECHNUNG

(Nach indirektem Berechnungsverfahren)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	CHF	CHF
Jahresergebnis	2'835'506	2'055'009
Wertanpassung Wertschriften und Devisen	2'476'911	-173'817
Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften	-1'248'152	0
Neubewertung Liegenschaften	-3'189'976	-1'701'000
Cash Flow (Nettoumlaufvermögen)	874'289	180'192
Wertschriften	-8'412'595	9'719'542
Forderungen	-73'810	160'370
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6'467	-5'066
Verbindlichkeiten	-35'378	263'639
Passive Rechnungsabgrenzungen	422'649	-816
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-8'092'667	10'137'669
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	-7'218'378	10'317'861
Investitionen in Liegenschaften und Grundstücke	-13'260'620	-1'814'518
Devestitionen von Liegenschaften	2'300'000	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-10'960'620	-1'814'518
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	700'000	1'000'000
Veränderung langfristige Bankkredite/Hypotheken	3'930'000	-1'030'000
Veränderung langfristiges Darlehen ggü. ERK Base-Stadt	6'087'000	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	10'717'000	-30'000
Veränderung Flüssige Mittel	-7'461'998	8'473'343
Flüssige Mittel am 1. Januar	9'344'271	870'928
Flüssige Mittel am 31. Dezember	1'882'273	9'344'271
Zu-/Abnahme flüssige Mittel	-7'461'998	8'473'343

Die Flüssigen Mittel setzen sich aus Bankguthaben auf Sicht in CHF und USD zusammen.

EIGENKAPITALNACHWEIS

	Anstaltskapital	Statutarische Reserve	Wertschwankungsreserven	Baureserven	Freie Reserve	Bilanzgewinn	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Eigenkapital 1.1.2017	10'000'000	6'670'000	13'404'000	186'000	5'530'000	3'009'104	38'799'104
Verwendung Bilanzergebnis					3'000'000	-3'000'000	0
Jahresgewinn						2'055'009	2'055'009
Eigenkapital 31.12.2017	10'000'000	6'670'000	13'404'000	186'000	8'530'000	2'064'113	40'854'113
Verwendung Bilanzergebnis		210'000			1'850'000	-2'060'000	0
Jahresgewinn						2'835'506	2'835'506
Eigenkapital 31.12.2018	10'000'000	6'880'000	13'404'000	186'000	10'380'000	2'839'619	43'689'619

An die Evangelisch-reformierte Kirche des Kantons Basel-Stadt sind die Wertschwankungsreserven, Baureserven, Freie Reserve zuzüglich Bilanzgewinn ausschüttbar.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Aufsichtsrat der Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt schlägt der Synode der Evangelisch-reformierte Kirche des Kantons Basel-Stadt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 wie folgt zu verwenden:

	<u>2018</u>
	CHF
Zuweisung an die Statutarische Reserve	300'000
Zuweisung an die Freie Reserve	2'500'000
Vortrag auf neue Rechnung	39'619
Bilanzgewinn	<u>2'839'619</u>

ANTRAG ÜBER DIE AUSSCHÜTTUNG FREIER RESERVEN

Der Aufsichtsrat der Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt schlägt der Synode der Evangelisch-reformierte Kirche des Kantons Basel-Stadt vor, die Freie Reserve wie folgt zu verwenden:

	<u>2018</u>
	CHF
Freie Reserve am 31. Dezember 2018	10'380'000
Zuweisung an die Freie Reserve	2'500'000
Ausschüttung an die Evangelisch-reformierte Kirche des Kantons Basel-Stadt bis zum Maximum von	-2'000'000
Freie Reserve nach Verwendung Bilanzgewinn und Ausschüttung	<u>10'880'000</u>

ANHANG

Die „Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt“ (nachfolgend kurz „BVV“) ist eine Anstalt öffentlichen Rechts und wurde durch Beschluss der Synode der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt errichtet. Aufnahme der Geschäftstätigkeit am 9. April 1998 mit der Übernahme der gewidmeten Vermögenswerte.

Grundsätze zur Rechnungslegung

Die Jahresrechnung wird nach den Grundsätzen der ordnungsmässigen Rechnungslegung so aufgestellt, dass sie ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Obligationenrechtes. In ihrem Rechnungswesen und in der Darstellung der Jahresrechnung folgt die Anstalt den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung FER der Fachkommission der „Stiftung für Fachempfehlungen zur Rechnungslegung“ (Swiss GAAP FER). Die BVV beschränkt sich auf die Anwendung des Rahmenkonzeptes und der sogenannten Kern-FER. Dabei behält sie die bisherige Transparenz durch freiwillige Offenlegungen bei.

Der Rechnungsabschluss erfolgt gemäss Statuten jährlich auf den 31. Dezember.

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Allgemeines

Die Erstellung der Jahresrechnung erfolgt nach den Grundsätzen der Vollständigkeit, Klarheit, Vorsicht, Stetigkeit in Darstellung, Offenlegung und Bewertung sowie des Bruttoprinzips. Dabei gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.

Wertschriften

Wertschriften werden zum Verkehrswert bzw. Kurswert am Bilanzstichtag bewertet.

Sachanlagen

Die Bilanzierung von Liegenschaften und Grundstücke erfolgt grundsätzlich zum Verkehrswert, ermittelt durch externe Liegenschaften-Schätzer. Infolge Fehlens eines Verkehrswertes wurden die im Errichtungszeitpunkt der BVV von der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt (nachfolgend kurz „ERK“) übernommenen unbebauten Grundstücke zum Übertragungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Übrige Aktiven und Passiven

Die Bilanzierung der übrigen Aktiven und Passiven erfolgt zu Nominalwerten abzüglich betriebsnotwendiger Wertberichtigungen.

Fremdwährungsumrechnung

Erträge und Aufwendungen in Fremdwährungen werden zu den jeweiligen Tageskursen umgerechnet. Aktiven und Verbindlichkeiten werden zu Jahresendkursen bewertet.

Anmerkungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

A K T I V E N

Flüssige Mittel

Guthaben auf Sicht in CHF und USD gegenüber der Basler Kantonalbank, UBS und Bank Julius Bär.

Wertschriften

Börsenkotierte Aktien Schweiz und Ausland sowie ausländische Anlagefonds (Bilanzierung erfolgt zum Marktkurs).

Derivative Finanzinstrumente

Als derivative Finanzinstrumente werden die am jeweiligen Bilanzstichtag noch nicht verfallenen Devisentermin- und Optionsgeschäfte mit ihren positiven bzw. negativen Wiederbeschaffungswerten netto bilanziert.

Sowohl am Ende des Berichts- als auch des Vorjahres bestanden weder offene Devisentermin- noch offene Optionsgeschäfte.

Liegenschaften und Grundstücke

Die Bewertung der Liegenschaften inkl. Grundstücke beruht auf der Anwendung der Discounted Cash Flow Methode (DCF). Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei dieser Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierten Nettoerträge bestimmt. Sie werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert.

Die unbebauten Grundstücke werden zu ihrem bei der Errichtung der BVV von der ERK übernommenen Übertragungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Die jährliche Bewertung durch einen unabhängigen Dritten führte zu einer Veränderung des letztjährigen Marktwertes um gesamthaft CHF 3'189'976 (erfolgswirksamer Ertrag).

Es besteht ein Neubauprojekt für zwei Mehrfamilienhäuser mit Autoeinstellhalle in Schleinikon im Kanton Zürich, das über einen Totalunternehmer realisiert wird. Die Investitionssumme von TCHF 14'150 setzt sich aus dem Kaufpreis für den Landanteil von TCHF 2'250 und dem Werkpreis von TCHF 11'900 zusammen. Baubeginn ist im April 2019.

Daneben besteht ein weiteres Bauvorhaben anstelle des heutigen Gemeindezentrums und Pfarrhauses zwei Mehrfamilienhäuser an der **Kleinriehenstrasse 71/73 in Basel** zu realisieren. Das dafür notwendige Zonenänderungsverfahren läuft. Hinsichtlich Planung kann von einem voraussichtlichen Baubeginn im Jahr 2021 ausgegangen werden. Das Grundstück mit alten Liegenschaften wurde in 2016 unentgeltlich von der ERK an die BVV übertragen und zum Verkehrswert von CHF 5'600'000 aktiviert. Diese Aufwertung wurde direkt als Zugang in der Neubewertungsreserve im Eigenkapital erfasst. Die bisherigen Kosten von CHF 210'289 sind auf dem Projekt aktiviert worden. Dabei handelt es sich um Handänderungssteuern, Notariatstaxen und Grundbuchgebühren sowie Projektierungshonorare.

Liegenschaften / Grundstücke		31.12.2018	31.12.2017
		CHF	CHF
Bürenfluhstrasse 20	Basel	1'600'000	1'600'000
Feierabendstrasse 1/7	Basel	360'000	360'000
Wiesendamm 20/22	Basel	2'113'000	2'113'000
Parzelle Stettenweg	Riehen	200'000	200'000
Grundstücke 1)		4'273'000	4'273'000
Klingelbergstrasse 57	Basel	6'725'000	6'579'000
Leonhardsgraben 63	Basel	2'540'000	2'595'000
Leonhardskirchplatz 1	Basel	855'000	870'000
Heuberg 50	Basel	805'000	820'000
Kleinriehenstrasse 74	Basel	990'000	990'000
Florastrasse 12	Basel	1'750'000	1'750'000
Dorfstrasse 19	Basel	2'435'000	2'390'000
Göschenenstrasse 75	Basel	3'785'000	3'655'000
Wiesendamm 30/32	Basel	6'270'000	3'561'903
Kleinriehenstrasse 71/73	Basel	5'810'289	5'810'289
Kleinriehenstrasse 72	Basel	780'000	0
Rebgasse 30	Basel	3'250'000	0
Schönenbuchstrasse 11	Basel	1'490'000	0
Müllheimerstrasse 83	Basel	2'310'000	0
Hohlweg/Inzlingerstrasse	Riehen	7'370'000	7'300'000
Hauptstrasse 69/71	Binningen	4'240'000	4'214'000
Wehntalerstrasse	Schleinikon	4'528'651	
Liegenschaften inkl. Grundstücke 2)		55'933'940	40'535'192
Total Verkehrs- bzw. Nettobuchwert		60'206'940	44'808'192

- 1) Grundstücke wurden anlässlich der Errichtung der Anstalt von der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt zum Übertragungswert gemäss Statuten übernommen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendige Wertberichtigungen.
- 2) Liegenschaften inkl. Grundstücke bewertet zu Marktwerten (nach der Discounted Cash Flow Methode) durch einen externen Liegenschaftsexperten. Ausnahmen sind die beiden Liegenschaften Kleinriehenstrasse 71/73 in Basel (Bewertung siehe oben) und Wehntalerstrasse in Schleinikon, mit der Überbauung „Rotbuech“ (Neubauprojekt), das zu den bisher aufgelaufenen Anlagekosten bewertet ist.

Mobilien und Einrichtungen

Anlässlich der Errichtung der Anstalt wurden von der ERK Büroeinrichtungen und Mobiliar im Buchwert von CHF 23'000 übernommen (gemäss Statuten). In den folgenden Jahren sind diese Mobilien und Einrichtungen auf einen Restbuchwert von CHF 2 abgeschrieben worden.

Anschaffungen von Mobilien und Einrichtungen werden, soweit sie im Einzelfall CHF 10'000 übersteigen, aktiviert und aufgrund der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben.

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	<u>2018</u> CHF	<u>2017</u> CHF
Bilanzwert (Wertschriften und Liegenschaften)	49'389'721	43'008'122
Beanspruchung (Finanzverbindlichkeiten, Bankkredite und Hypothekendarlehen)	32'157'000	21'440'000

Die Art der Beanspruchung besteht aus Grundpfändern (Schuldbriefe über total CHF 31'100'000) und Kreditlimiten bei Banken.

Die Schuldbriefe teilen sich wie folgt auf:

- Inhaber-Schuldbrief über CHF 2'000'000 im 1. Rang, lastend auf GB Binningen
- Inhaber-Schuldbrief über CHF 4'800'000 im 1. Rang, lastend auf GB Riehen
- Inhaber-Schuldbrief über CHF 1'000'000 im 1. Rang, lastend auf GB Basel (Leonhardsgraben 63/Heuberg 50/ Leonhardskirchplatz 1)
- Inhaber-Schuldbrief über CHF 1'000'000 im 1. Rang, lastend auf GB Basel (Dorfstrasse 19)
- Inhaber-Schuldbrief über CHF 3'200'000 im 1. Rang, lastend auf GB Basel (Klingelbergstrasse 57)
- Inhaber-Schuldbrief über CHF 2'100'000 im 1. Rang, lastend auf GB Basel (Göschenenstrasse 75)
- Registerschuldbrief über CHF 5'000'000 im 1. Rang, lastend auf GB Basel (Wiesendamm 30/32)
- Registerschuldbrief über CHF 6'000'000 im 1. Rang, lastend auf GB Schleinikon (Wehntalerstrasse/A)
- Registerschuldbrief über CHF 6'000'000 im 1. Rang, lastend auf GB Schleinikon (Wehntalerstrasse/B)

P A S S I V E N

Bankkredite

Bankkredite in Form fester Vorschüsse gegen entsprechende Pfandbestellung auf Bankguthaben, Wertschriftenportefeuille und Mietzinseinnahmen.

Kurzfristiges Fremdkapital		%	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Laufzeit		CHF	CHF
Basler Kantonalbank	05.10.2015 - 05.10.2018	0.85	0	1'000'000
Basler Kantonalbank	28.12.2018 - 29.03.2019	1.00	1'700'000	langfristig
			1'700'000	1'000'000
Langfristiges Fremdkapital		%	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Laufzeit		CHF	CHF
Basler Kantonalbank	18.11.2016 - 18.11.2020	1.05	1'000'000	1'000'000
Basler Kantonalbank	26.05.2016 - 26.05.2021	1.04	3'000'000	3'000'000
Basler Kantonalbank	25.07.2016 - 26.07.2021	1.03	1'000'000	1'000'000
Basler Kantonalbank	18.11.2016 - 18.11.2021	1.15	1'000'000	1'000'000
Basler Kantonalbank	18.11.2016 - 18.11.2022	1.25	1'000'000	1'000'000
Basler Kantonalbank	24.08.2018 - 24.08.2023	1.10	750'000	0
Basler Kantonalbank	07.12.2015 - 07.12.2023	1.50	1'000'000	1'000'000
Basler Kantonalbank	05.10.2018 - 07.10.2024	1.20	1'000'000	0
			9'750'000	8'000.00

Hypotheken

		Endfälligkeit	%	<u>2018</u>	<u>2017</u>
				CHF	CHF
BKB	Festhypothek (Leonhardsgr.)	20.02.2023	1.20	2'000'000	2'000'000
BKB	Festhypothek (Klingelbergstr.)	28.04.2027	1.55	500'000	500'000
BKB	Festhypothek (Klingelbergstr.)	30.06.2022	1.66	500'000	500'000
BKB	Festhypothek (Klingelbergstr.)	26.09.2022	1.85	500'000	500'000
BKB	Festhypothek (Klingelbergstr.)	30.12.2022	1.80	600'000	600'000
BKB	Festhypothek (Wiesendamm)	27.11.2028	1.60	2'350'000	0
UBS	Festkredit (Riehen)	31.12.2019	1.58	2'500'000	2'500'000
UBS	Festkredit (Riehen)	31.12.2019	1.28	850'000	1'000'000
UBS	Festkredit (Binningen)	19.04.2021	1.15	2'000'000	2'000'000
UBS	Festhypothek (Dorfstrasse)	23.05.2022	1.85	930'000	940'000
UBS	Festhypothek (Göschenenstr.)	14.06.2022	1.10	1'890'000	1'900'000
				14'620'000	12'440'000

Verzinsliches Darlehen

Dabei handelt es sich um eine Darlehensverbindlichkeit gegenüber der ERK Basel-Stadt, entstanden im Zusammenhang mit dem Kauf von fünf Liegenschaften auf den 1. Januar 2018. Verzinsung zu 1.25% per annum erstmals auf den 31. Dezember 2018.

Vorsorgeverpflichtungen

Es besteht ein Anschlussvertrag, datiert vom 4.11.2002, zwischen der Personalversicherungskasse der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt (nachfolgend kurz „PVK“) und der BVV. Sämtliche 3 Mitarbeitende (Stand 31.12.2018) der BVV sind demzufolge bei der PVK versichert. Es handelt sich um einen beitragsorientierten Vorsorgeplan im Sinne von Swiss GAAP FER 16. Im Berichtsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge im Ausmass von CHF 50'848 (Vorjahr CHF 71'567) an die PVK einbezahlt.

Die PVK weist in ihrer auf den 31.12.2017 nach den Grundsätzen von Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnung einen Deckungsgrad nach Art. 44 BVV2 von 106.4% (Vorjahr 107.6%) respektive rund CHF 9.3 Mio. Überdeckung aus.

Für die BVV resultiert aus der Überdeckung kein wirtschaftlicher Nutzen, da nicht beabsichtigt ist, die Überdeckung, welche ausschliesslich aus der Wertschwankungsreserve besteht, zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen. Darüber hinaus existieren in der PVK keine Arbeitgeberbeitragsreserven. Darum wird auch auf die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens verzichtet.

Anmerkungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

Kurserfolg auf Wertschriften	2018		2017	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Realisierte Titelgewinne	1'991'929		2'683'774	
Realisierte Titelverluste	<u>-2'155'057</u>	-163'128	<u>-3'413'165</u>	-729'391
Nicht realisierte Titelgewinne	1'212'474		1'027'359	
Nicht realisierte Titelverluste	<u>-3'790'833</u>	-2'578'359	<u>-630'179</u>	397'180
		<u>-2'741'487</u>		<u>-332'211</u>

Kurserfolg auf Devisen	2018		2017	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Realisierte Devisengewinne	419'958		479'970	
Realisierte Devisenverluste	<u>-441'099</u>	-21'141	<u>-559'149</u>	-79'179
Nicht realisierte Devisengewinne	107'805		16'564	
Nicht realisierte Devisenverluste	<u>-6'357</u>	101'448	<u>-239'927</u>	-223'363
		<u>80'307</u>		<u>-302'542</u>

Dienstleistungserlöse	2018	2017
	CHF	CHF
Honorare für die Betreuung kirchlicher Gebäude (Unterhalt, Renovationen, Umbauvorhaben) der ERK	304'620	277'976
Honorare für die Ausübung der Funktion "Münsterbaumeister"	129'675	127'425
Honorare für das Anlagenmanagement bei der ERK	15'000	15'000
Honorare für die Betreuung von Liegenschaften der PVK	8'888	13'890
Aktiviertete Eigenleistungen auf Bauprojekt "Wiesendamm"	40'312	0
Diverse	1'265	1'527
	<u>499'760</u>	<u>435'818</u>

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Es besteht ein Mandatsvertrag für die Verwaltung von kirchlichen Liegenschaften zwischen der ERK und der BVV. Zusätzlich bestehen mehrere Verwaltungsverträge zwischen der BVV sowohl mit der PVK als auch mit der ERK bezüglich der Verwaltung von Wohnliegenschaften. Die vereinbarten Dienstleistungshonorare entsprechen marktüblichen Ansätzen (siehe dazu auch „Dienstleistungserlöse“ unter den Anmerkungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung).

Sachanlagespiegel

Liegenschaften und Grundstücke	Von der ERK übernommene Grundstücke	Liegenschaften inkl. Grundstücke	Total
--------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	-------

	CHF	CHF	CHF
Übertragungswerte 1.1.2017	4'273'000		4'273'000
Zu-/Abgänge	0		0
Übertragungswerte 31.12.2017	4'273'000		4'273'000
Verkehrswerte 1.1.2017		37'019'674	37'019'674
Zugänge		1'814'518	1'814'518
Neubewertung (erfolgswirksam)		1'701'000	1'701'000
Verkehrswerte 31.12.2017		40'535'192	40'535'192
Bilanzwerte 31.12.2017	4'273'000	40'535'192	44'808'192

Übertragungswerte 1.1.2018	4'273'000		4'273'000
Zu-/Abgänge	0		0
Übertragungswerte 31.12.2018	4'273'000		4'273'000
Verkehrswerte 1.1.2018		40'535'192	40'535'192
Zugänge		13'260'620	13'260'620
Abgänge		-1'051'848	-1'051'848
Neubewertung (erfolgswirksam)		3'189'976	3'189'976
Verkehrswerte 31.12.2018		55'933'940	55'933'940
Bilanzwerte 31.12.2018	4'273'000	55'933'940	60'206'940

Anmerkung zum Anlagespiegel

Übertragungswerte: Die im Errichtungszeitpunkt der Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt von der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt *übernommenen unbebauten Grundstücke* mit ihren Übertragungswerten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendige Wertberichtigungen.

Verkehrswerte: Marktwerte basierend auf der jährlichen Neubewertung der *Liegenschaften inkl. Grundstücke* nach der Discounted Cash Flow Methode durch einen externen Schätzungs-experten.