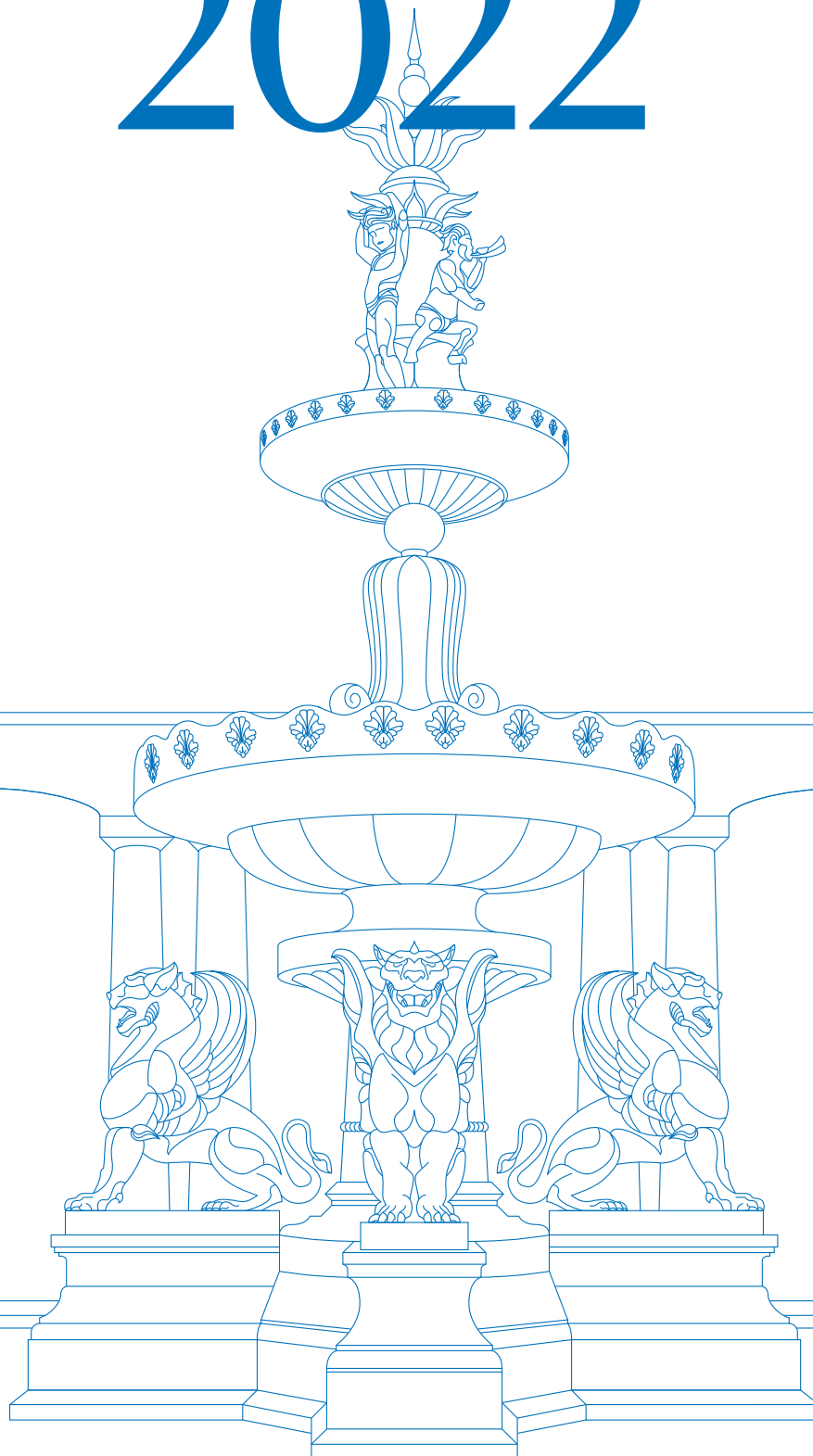


GESCHÄFTSBERICHT 2022



Brunnen im Zentralhof,
einst Posthof (Jg. 1877)

Sparhafen

\ Genossenschaft

INHALT

2	Bericht des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Sparhafen Genossenschaft
4	Verantwortliche Personen per 31. Dezember 2022 der Sparhafen Genossenschaft
5	Entwicklung der Sparhafen Gruppe
6	Entwicklung der Sparhafen Bank AG
7	Entwicklung der Sparhafen Immobilien AG
8	Konzern Lagebericht 2022
12	Konsolidierter Abschluss Konzernbilanz per 31. Dezember 2022
13	Konzernerfolgsrechnung 2022
14	Konzerngeldflussrechnung 2022
15	Eigenkapitalnachweis 2022
16	Anhang zur Konzernrechnung
34	Bericht des Konzernprüfers
36	Einzelabschluss Bilanz per 31. Dezember 2022 <ul style="list-style-type: none">• Erfolgsrechnung 2022• Anhang zur Jahresrechnung
38	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
39	Bericht der Revisionsstelle

Hinweis

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei den Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

BERICHT DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG DER SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT

Sehr geehrte Genossenschafterin
Sehr geehrter Genossenschafter

Die **Sparhafen Gruppe**, bestehend aus der Sparhafen Genossenschaft und den beiden Tochtergesellschaften Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG sowie deren Tochtergesellschaft Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG, erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen konsolidierten Reingewinn von CHF 1.87 Mio.

Die **Sparhafen Genossenschaft** konnte den Kreis der Genossenschaftsmitglieder auf 602 erweitern. Das zinsberechtigende Kapital ist von CHF 6.04 Mio. im Vorjahr auf CHF 6.28 Mio. gestiegen.

Der Verwaltungsrat der Sparhafen Genossenschaft hat beantragt, die Verzinsung der Genossenschaftsanteile weiterhin bei attraktiven 3% zu belassen.

Die **Sparhafen Bank AG** ist mit traditionellen, aber auch mit innovativen Dienstleistungen auf das klassische Bankgeschäft im Grossraum Zürich ausgerichtet. Durch diese Ausrichtung und die Konzentration auf eine persönliche und individuelle Beratung ihrer Kundinnen und Kunden ist die Bank für die Zukunft gerüstet. Steigende Zinsen stärken das klassische Zinsdifferenzgeschäft, welches eine Regionalbank typischerweise charakterisiert, und lassen es an Bedeutung und Attraktivität gewinnen.

In einem veränderten Marktumfeld erzielte die Bank einen Reingewinn, welcher mit CHF 1.1 Mio. leicht unter dem Vorjahresniveau, jedoch einiges höher als budgetiert liegt. Der Bestand an Hypotheken hat um erfreuliche 6.1% zugenommen. Die Bank hat dabei an der konservativen Kreditpolitik festgehalten und schliesst weiterhin nicht jedes Geschäft um jeden Preis ab. Bei den Kundeneinlagen ist eine Abnahme gegenüber dem Vorjahr von 2.2% zu verzeichnen. Die Gründe dafür sind vielfältig, z. B. benötigte Eigenmittel für einen Liegenschaftenerwerb, eine Rückzahlung von Hypotheken oder Investitionen in Wertpapiere. Im Bereich Anlagen hat die Bank trotz des schwierigen Marktumfelds das sehr gute Vorjahresergebnis praktisch halten können. Unsere interessensunabhängige Beratung, frei von eigenen Anlageprodukten, gepaart mit der individuellen und persönlichen Betreuung bewährt sich weiterhin und kommt bei unseren Kundinnen und Kunden sehr gut an.

Der Personalaufwand hat bedingt durch einen höheren Personalbestand gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Der Sachaufwand ist aufgrund gezielter Investitionen in die Zukunft, z. B. in die Cybersicherheit, ebenfalls gestiegen. Die Cost-Income-Ratio hat sich im Jahresendvergleich von 68.1% auf 69.4% erhöht. Die anrechenbaren Eigenmittel sind komfortabel ausgestattet und übersteigen das gesetzlich geforderte Minimum deutlich. Die Bank ist weiterhin in der Lage, aus eigener Kraft zu wachsen. Die Risiken sind dank der vorsichtigen Strategie tief, und ein Marktumfeld mit Zinsen im Plus wird sich positiv auf das Geschäftsergebnis auswirken.

Die **Sparhafen Immobilien Gruppe** hat im Jahr 2022 operativ gut gearbeitet und investiert weiterhin in den Ausbau des eigenen Immobilienbestands. Der konsolidierte Reingewinn der beiden Immobiliengesellschaften nach obligationenrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen konnte im Berichtsjahr erfreulicherweise auf CHF 1.1 Mio. (Vorjahr CHF 0.92 Mio.) gesteigert werden. Bilanziert zu bankenrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen, welche für das konsolidierte Gesamtergebnis der Sparhafen Genossenschaft massgebend sind, beträgt der Gewinnbeitrag der beiden Immobiliengesellschaften CHF 0.6 Mio. (Vorjahr CHF 1.24 Mio.). Dieses Jahr wurden Sanierungen in der Höhe von rund CHF 3.5 Mio. ausgeführt, welche dieses Resultat mit rund CHF 1.3 Mio. belasten und wofür Rückstellungen von CHF 1.26 Mio. aufgelöst wurden. Im obligationenrechtlichen Abschluss verbleiben somit CHF 0.1 Mio. im Aufwand gegenüber CHF 1.3 Mio. nach bankenrechtlichen Vorschriften. Die Differenz zwischen obligationen- und bankenrechtlichem Ergebnis ist auf die unterschiedliche Handhabung von Rückstellungen für Grossrenovierungen zurückzuführen.

Im Berichtsjahr hat sich das Wohnbauportfolio der **Sparhafen Immobilien AG** erneut positiv entwickelt. Das Immobilienportfolio generierte Mieterträge von CHF 4.9 Mio., was über dem Vorjahreswert von CHF 4.5 Mio. liegt.

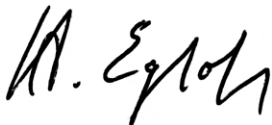
Die Bauarbeiten in Zufikon dauerten das ganze Jahr 2022, sie werden im März 2023 beendet. Im Berichtsjahr wurden zudem zwei Mehrfamilienhäuser am Gstalderweg in Adliswil umfassend saniert. Sie sind seit Ende 2022 wieder voll vermietet. Des Weiteren konnten zwei kleinere Mehrfamilienhäuser in Rafz und Bremgarten erworben werden. Diese kontinuierliche Entwicklung der Bestandesbauten und die Erweiterung des Portfolios durch Zukäufe führen dazu, dass die zukünftige Ertragsbasis der Gesellschaft kontinuierlich gestärkt wird.

Das Bewirtschaftungsgeschäft der **Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG** ist wegen der stetig steigenden Anforderungen und des herrschenden Fachkräftemangels einem grossen wirtschaftlichen Druck ausgesetzt. Um die Kosten zu senken, wurde eine Verschlankung der Struktur der Sparhafen Immobilien Gruppe beschlossen. Dabei sollen aber keine Abstriche an der angebotenen Dienstleistungsqualität gemacht werden. Die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG wird im Jahr 2023 in die Sparhafen Immobilien AG integriert. Alle Mitarbeitenden, alle bestehenden Mandate sowie alle Verpflichtungen werden von der Sparhafen Immobilien AG übernommen.

Unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, unseren Kundinnen und Kunden sowie unseren Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen. Auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir herzlich für ihren grossen Einsatz.

Wir freuen uns auf die zahlreichen Chancen, die sich im neuen Geschäftsjahr ergeben werden.

Für den Verwaltungsrat



Hans Egloff, Präsident

Für die Geschäftsleitung



Dominik von Büren, Direktor



Maryann Rohner, Vizepräsidentin



Reto Kyburz, Direktor

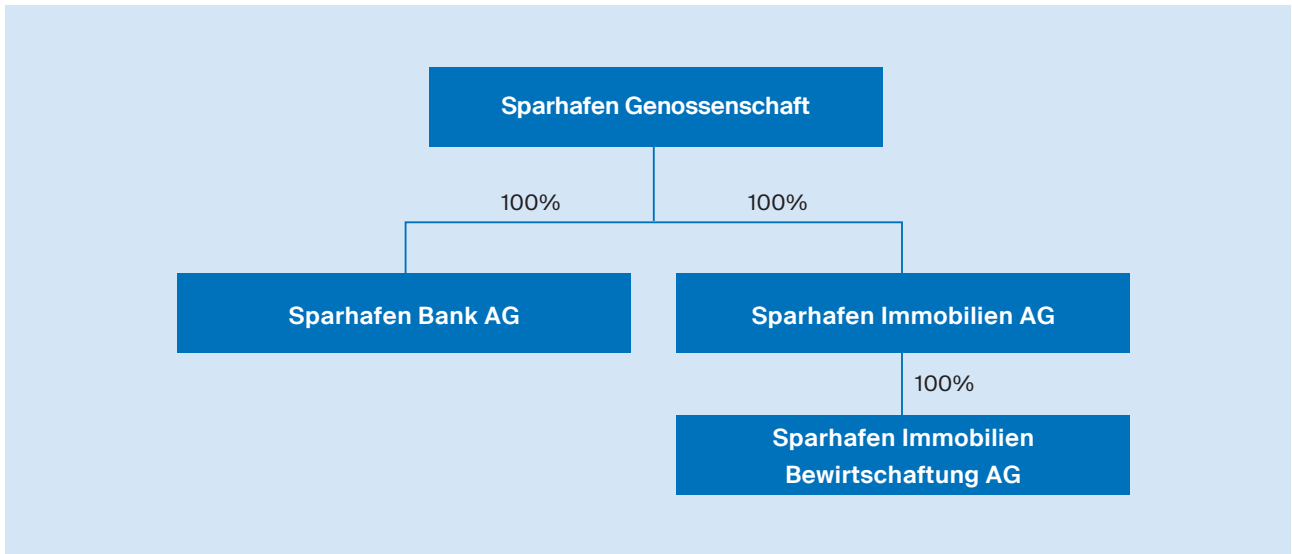
VERANTWORTLICHE PERSONEN DER SPARHAFEN GRUPPE PER 31. DEZEMBER 2022

	Sparhafen Genossenschaft	Sparhafen Bank AG	Sparhafen Immobilien AG	Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG
Verwaltungsrat				
Hans Egloff , Aesch, Zürich lic. iur., Rechtsanwalt	Präsident Gewählt bis: 2023	Mitglied Gewählt bis: 2024	Mitglied Gewählt bis: 2024	Mitglied Gewählt bis: 2024
Maryann Rohner , Schaffhausen lic. oec. HSG, dipl. Wirtschaftsprüferin, dipl. Steuerexperten	Vizepräsidentin Gewählt bis: 2023	Präsidentin Gewählt bis: 2024	Vizepräsidentin Gewählt bis: 2024	Mitglied Gewählt bis: 2024
Rolf Schlagenhaut , Erlenbach Betriebsökonom FH, eidg. dipl. Malermeister	Mitglied Gewählt bis: 2023		Präsident Gewählt bis: 2024	Vizepräsident Gewählt bis: 2024
Nicole Barandun , Zürich lic. iur., Rechtsanwältin	Mitglied Gewählt bis: 2023	Mitglied Gewählt bis: 2024		
Martin Vollenwyder , Zürich lic. iur., Präsident Eleonorenstiftung – Kinderspital	Mitglied Gewählt bis: 2023	Vizepräsident gewählt bis: 2024		
Urs Appenzeller , Uitikon Waldegg Treuhandler				Mitglied Gewählt bis: 2024
Cornelia Herzog , Küsnacht Mag. rer. soc. oec., dipl. Wirtschaftsprüferin	Mitglied Gewählt bis: 2026	Mitglied Gewählt bis: 2026		
Carmelo Gemelli , Horgen lic. oec. publ. Universität Zürich	Mitglied Gewählt bis: 2026	Mitglied Gewählt bis: 2026		
Geschäftsleitung				
Dominik von Büren , Wetzikon Architekt M. Arch./SIA, EMBA, MAS UZH Real Estate	Vorsitzender Geschäftsleitung Direktor seit 2011		Geschäftsleitung Eintritt: 2007	Präsident Gewählt bis: 2024
Reto Kyburz , Zürich Eidg. dipl. Bankfachmann, Executive Master of Finance	Mitglied Geschäftsleitung Stellvertretender Direktor seit 2012	Vorsitzender der Geschäftsleitung Direktor Eintritt: 2012		
Martin Botey , Pfäffikon ZH Certified International Wealth Manager CIWM		Mitglied der Geschäftsleitung, Stellvertretender Direktor, Leiter Kundenberatung und -betreuung Eintritt: 2013		
Dr. Jann Dietrich , Künten Dr. oec. HSG, lic. rer. publ. HSG, Dipl. Wirtschaftsprüfer, MAS Banking & Finance		Mitglied der Geschäftsleitung, Leiter Kreditmanage- ment & Services Eintritt: 2013		
Gjada Merico , Rüslikon Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA				Geschäftsführerin Leiterin Bewirtschaftung Eintritt: 2021
Revisionsstelle				
SWA Swiss Auditors AG , Pfäffikon SZ	X	X	X	X
Interne Revision				
PEQ GmbH , Zürich, Zuzgen		X		

Unabhängigkeit Verwaltungsrat

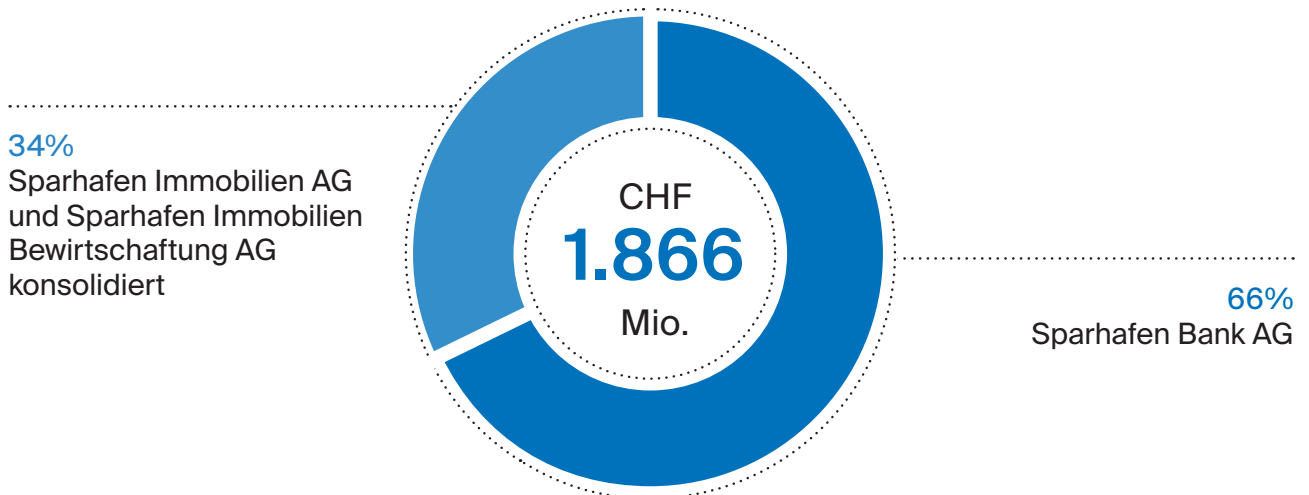
Die Mitglieder des Verwaltungsrats ordnen ihre persönlichen und geschäftlichen Verhältnisse grundsätzlich so, dass Interessenkonflikte mit der Bank möglichst vermieden werden. Insbesondere gehört kein Verwaltungsratsmitglied der Geschäftsführung der Bank an. Der Verwaltungsrat der Bank besteht bis auf ein Mitglied aus denselben Mitgliedern wie der Verwaltungsrat der Sparhafen Genossenschaft, was gemäss FINMA-Rundschreiben 2017/1 «Corporate Governance – Banken» den regulatorischen Unabhängigkeitsanforderungen nicht entspricht. Da der Verwaltungsrat der Sparhafen Genossenschaft dieselben Ziele verfolgt wie jene der Bank, ergeben sich allerdings geschäftsmässig keine Interessenkonflikte. Daher wurde die Zusammensetzung des Verwaltungsrats der Bank von der FINMA bewilligt.

Struktur der Sparhafen Genossenschaft



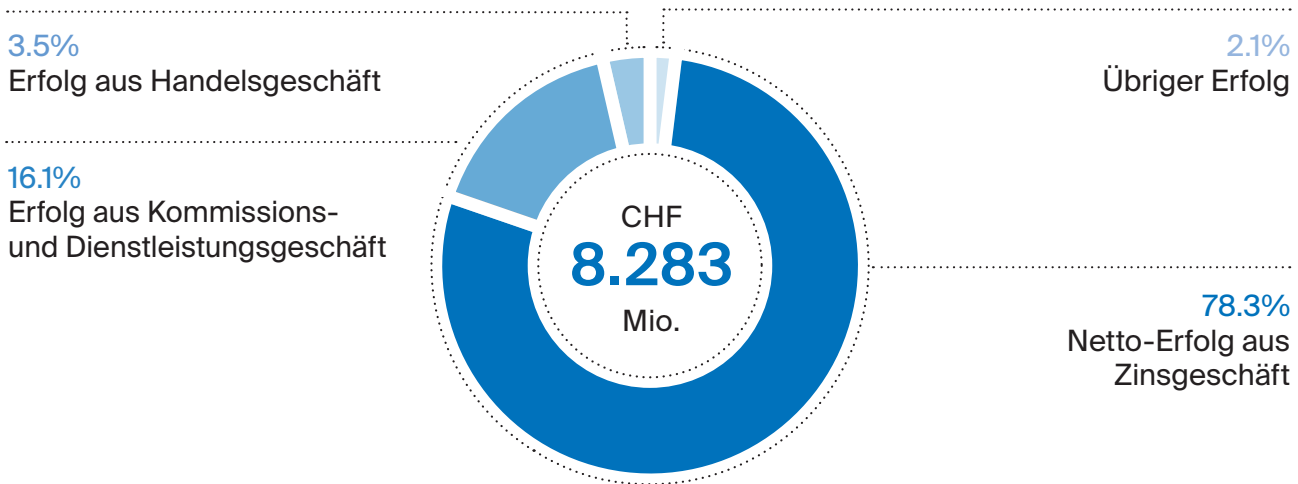
ENTWICKLUNG DER SPARHAFEN GRUPPE

Jahresgewinne Sparhafen Gruppe nach Gesellschaften 2022

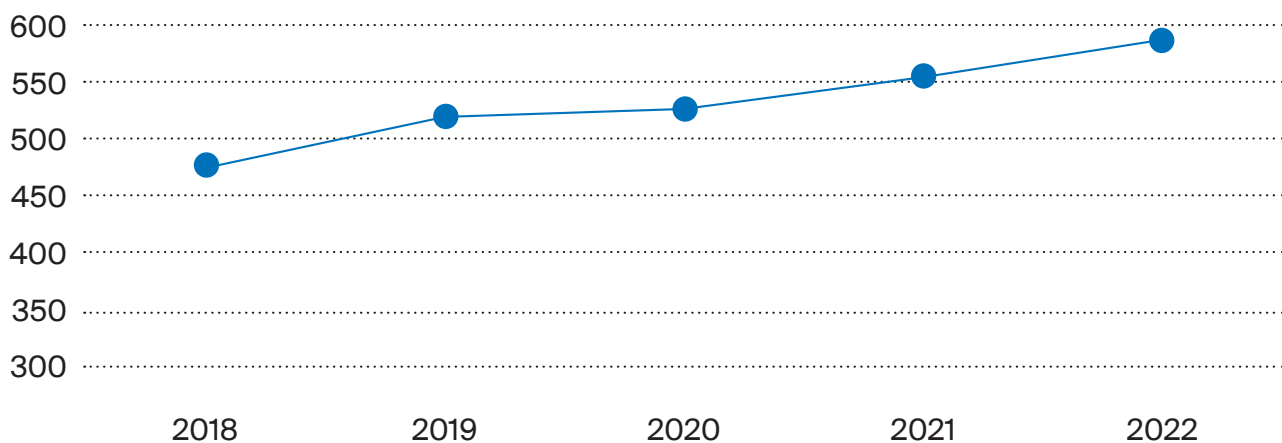


ENTWICKLUNG DER SPARHAFEN BANK AG

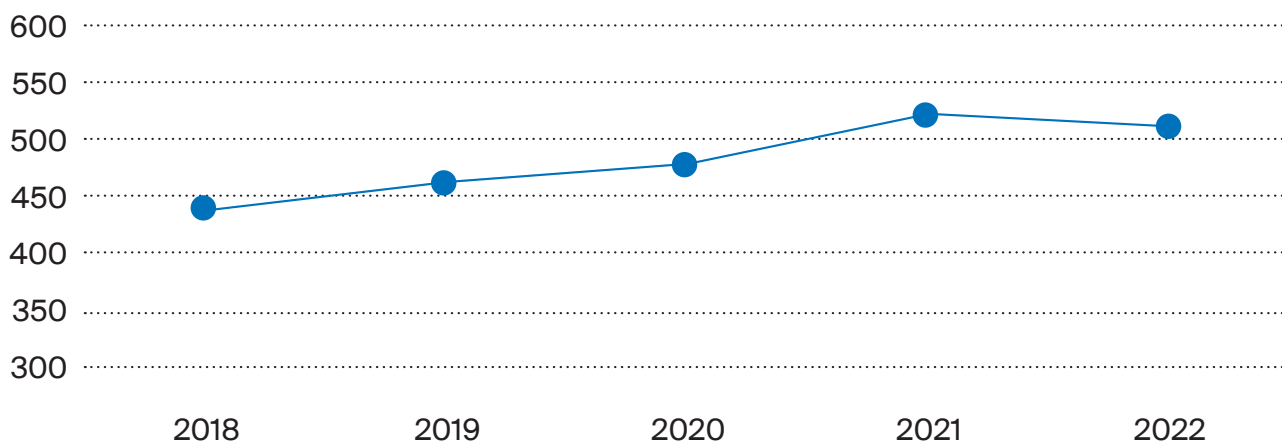
Ertrag aus Bankgeschäft 2022



Kundenausleihungen in CHF Mio.

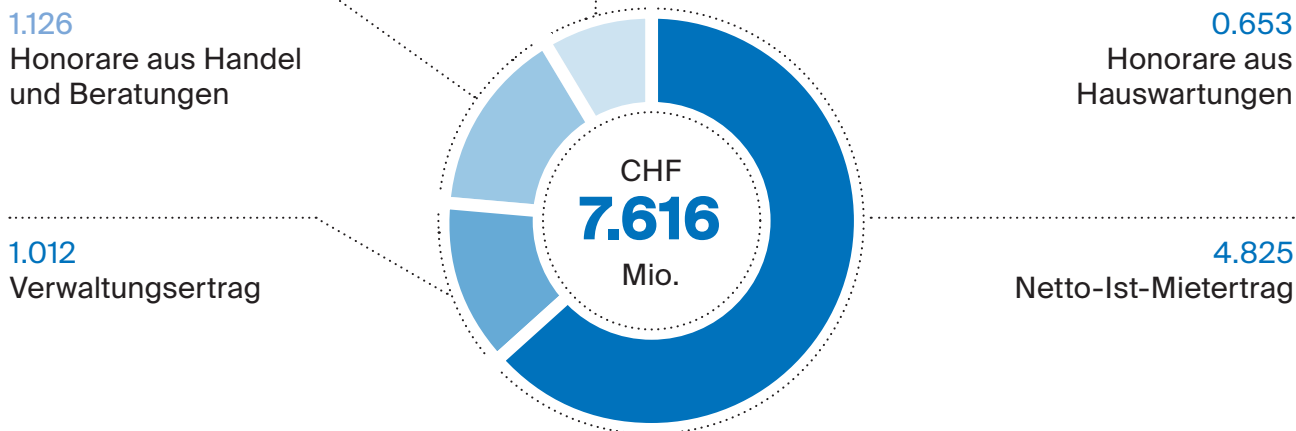


Kundengelder in CHF Mio.

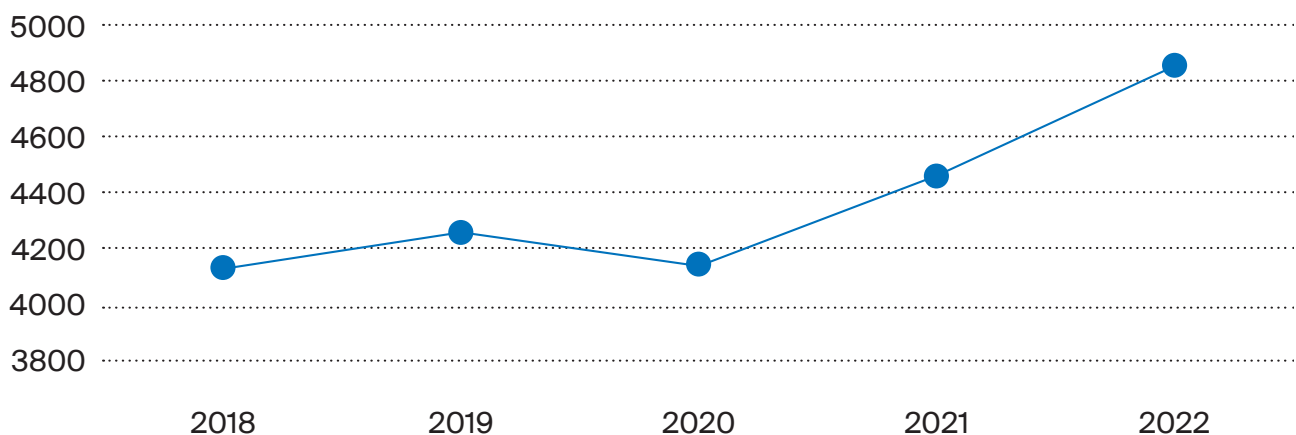


ENTWICKLUNG DER SPARHAFEN IMMOBILIEN AG UND DER SPARHAFEN IMMOBILIEN BEWIRTSCHAFTUNG AG KONSOLIDIERT

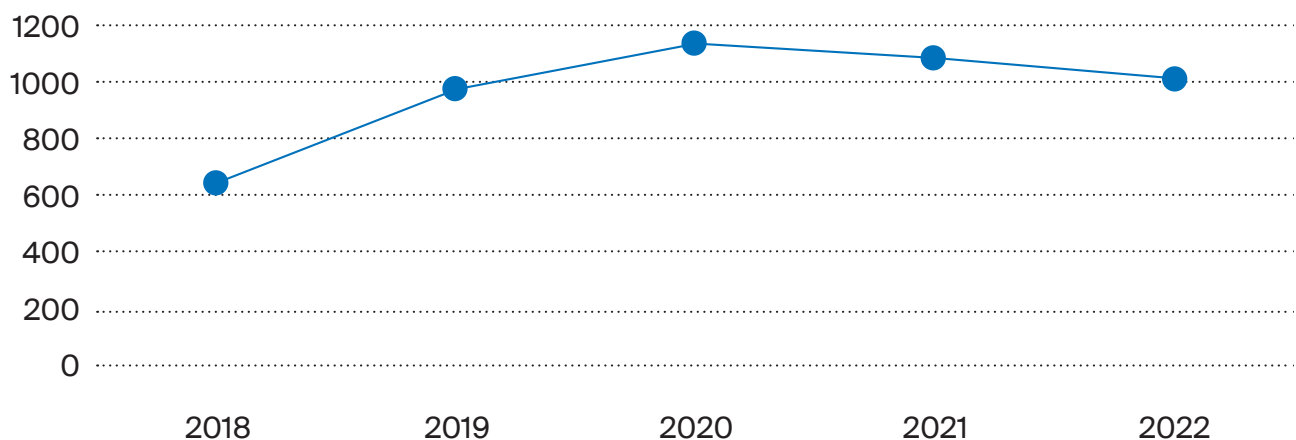
Bruttoerträge 2022



Netto-Ist-Mietertrag



Verwaltungsertrag



1. Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage des Konzerns

1.1 Sparhafen Gruppe

Dieser Lagebericht gibt in Ergänzung zur Konzernrechnung Auskunft über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der Sparhafen Gruppe. Ihr Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Erfolg der beiden Tochtergesellschaften Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG geprägt. Im Lagebericht werden die Sparhafen Immobilien AG und deren Tochtergesellschaft Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG je einzeln beschrieben.

Die erfolgreiche vernetzte Zusammenarbeit zwischen den Firmen der Sparhafen Gruppe bietet unseren Kunden viele Vorteile und ermöglicht Lösungen aus einer Hand. Im Rahmen einer im Jahr 2021 erarbeiteten Gruppenstrategie wurden die Intensivierung der internen Zusammenarbeit bei den Dienstleistungen für unsere Kundinnen und Kunden und der verstärkte Auftritt unter der Marke Sparhafen als klare Ziele definiert. Die 2022 lancierte Neugestaltung und die Vereinheitlichung des Auftritts der gesamten Gruppe trägt bereits nach kurzer Zeit erste Früchte.

1.2 Sparhafen Bank AG

A. Geschäftsverlauf

Nach dem jahrelang anhaltenden Tiefzinsumfeld kam mit der Erhöhung der Leitzinsen durch die Schweizerische Nationalbank erstmals seit 2015 eine positive Bewegung in den Markt. Die Sparhafen Bank AG konnte sich in diesem anspruchsvollen Marktumfeld gut behaupten. Das Wachstum bei den Hypothekarforderungen betrug 6.1%. Zusätzlich konnten im Berichtsjahr erfreuliche Vertragsabschlüsse erzielt werden, welche in den Folgejahren zur Auszahlung von Hypotheken führen werden. Bei der Qualität der finanzierten Objekte und der Zinsmarge geht die Bank weiterhin keine Kompromisse ein, weshalb nicht alle Hypothekaranfragen weiterverfolgt werden. Dank der positiven Geldmarktsätze im 4. Quartal und des erfreulichen Volumenwachstums konnte der Zinserfolg im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Der Ertrag aus dem Kommissionsgeschäft, welches vor allem das Wertschriften- und Anlagegeschäft beinhaltet, fiel hingegen trotz des schwierigen Markt- und Börsenumfelds leicht tiefer als im Vorjahr aus. Die Handelsaktivitäten und der daraus resultierende Erfolg sind wegen der Zurückhaltung aufgrund des unsicheren Marktumfeldes tiefer ausgefallen. Der Geschäftsaufwand nahm infolge höherer Personalkosten und Aufwendungen in den Bereichen IT/Technologie und Marketing zu. Der Geschäftserfolg liegt deshalb trotz der insgesamt höheren Erträge praktisch im Rahmen des Vorjahres. Der Gewinn nach Steuern beträgt CHF 1.1 Mio.

B. Aussergewöhnliche Ereignisse, Innovationen und Projekte

Das Jahr 2022 war geprägt von der Umsetzung der neuen Strategie, welche den Namenswechsel in Sparhafen Bank AG, den neuen Gruppenauftritt sowie die Lancierung des Umbauprojekts im Zusammenhang mit der geplanten Neugestaltung der Schalterhalle beinhaltet. Speziell war die Herausforderung aufgrund der erstmals seit vielen Jahren wieder steigenden Marktzinsen und der Fragestellung, welche Auswirkungen eine Zinserhöhung auf die Bilanzstruktur haben wird. Dank unserer komfortablen Zinsrisiko- und Liquiditätssituation sind wir gut aufgestellt für die Zukunft. Wir haben weiter in die Entwicklung unseres Personals investiert. Alle Mitarbeitenden des Teams Kundenberatung & -betreuung haben den SAQ-Zertifizierungsprozess (Swiss Association for Quality) absolviert und ihre Fachkompetenz mit dem Durchlaufen des gesamten Prozesses weiter gefestigt.

Die Sparhafen Bank AG führt regelmässig Kundenanlässe durch. Diese Plattformen eignen sich hervorragend zur Kundenpflege, zum Knüpfen von neuen Kontakten und zum Vermitteln von Fachwissen. Zahlreich besucht waren im Jahr 2022 die beiden Finanzforen für Frauen. Für die jungen Kunden führten wir im Rahmen der «Kässeliwoche» Führungen mit anschliessendem Zvieri in der Urania Sternwarte Zürich durch. Grosser Beliebtheit erfreuten sich wiederum die Anlagenanlässe mit einem Rück- und Ausblick auf die Finanzmärkte, die durch interne und externe Fachexperten bestritten wurden.

C. Zukunftsaussichten

Die Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt im Grossraum Zürich dürften sich aufgrund der höheren Marktzinsen abschwächen. Wir gehen jedoch im Wirtschaftsraum Zürich höchstens von geringfügigen Preisrückgängen aus. Politische Spannungen und internationale Ereignisse bergen im Jahr 2023 ein inhärentes Kursrisiko auch für Schweizer Anlagen.

Die Sparhafen Bank AG lebt den genossenschaftlichen Gedanken und fokussiert sich als kleines, unabhängiges Institut auf die persönliche Beratung mit individuellen Lösungen. Mit dieser Spezialisierung will die Bank in einem herausfordernden Umfeld weiterhin erfolgreich bestehen und moderat wachsen. Dank unseren engagierten Mitarbeitenden und der Kooperation mit starken Partnern können wir unseren Kundinnen und Kunden eine breite Palette an innovativen Produkten und zuverlässigen Dienstleistungen anbieten. Die Werte, welche die Bank vertritt, sind weiterhin und gerade in der heutigen Zeit wichtige Elemente für unsere Kundschaft. Das höhere Marktzinsniveau wird sich bei unserem Geschäftsmodell positiv auf das Ergebnis auswirken.

Mit der Umsetzung der letzten grossen Regulierungsprojekte als Folge der Finanzkrise von 2008 zeichnet sich bei der Regulierung eine gewisse Stabilisierung ab. Dennoch wird die Regulierung des Schweizer Finanzmarktes in der Tendenz umfangreicher und komplexer. Dies stellt kleine und traditionell agierende Institute wie die Sparhafen Bank AG weiterhin vor grosse Herausforderungen. Im Jahr 2022 prägend waren die Umsetzung der im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine erlassenen Sanktionen und der verschärften Vorschriften im Bereich der Geldwäschereiabwehr. Dazu kamen die Vorbereitungsarbeiten zur Umsetzung neuer Vorgaben zu Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien (Environment, Society, Governance) im Finanzbereich. Die Sparhafen Bank AG reagiert auf aufsichtsrechtliche Änderungen stets frühzeitig und setzt diese konsequent um. Die klare Fokussierung bei den Produkten, Märkten und Kundensegmenten senkt die Risiken der Bank weiter.

1.3 Sparhafen Immobilien AG

A. Geschäftsverlauf

Die Sparhafen Immobilien AG richtet den Fokus ihrer Tätigkeit auf die Entwicklung des eigenen Portfolios sowie auf die Erbringung eines umfassenden Dienstleistungsangebotes im Bereich der Immobilien.

Im Geschäftsjahr hat das Immobilienportfolio Mieterträge von rund CHF 4.9 Mio. generiert und zusammen mit den eingenommenen Dienstleistungshonoraren (CHF 1.0 Mio.) für einen erfreulichen Betriebsertrag von CHF 5.9 Mio. (Vorjahr CHF 5.7 Mio.) gesorgt. Das betriebliche Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) liegt mit rund CHF 3.1 Mio. über der Vorjahreshöhe von rund CHF 2.9 Mio.

Der Jahresgewinn der Sparhafen Immobilien AG liegt nach Abzug von Steuern, Zinsen und Abschreibungen mit CHF 0.71 Mio. unter dem Vorjahresergebnis (CHF 1.2 Mio.). Der Hauptgrund für den deutlich tieferen Reingewinn ist der Forderungsverzicht zugunsten der Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG, welcher über die Erfolgsrechnung wertberichtigt wurde. Im Konzernverhältnis wird die Wertberichtigung über CHF 450 000 eliminiert und tangiert das konsolidierte Ergebnis nicht, dies geschieht im Einklang mit den Grundsätzen zur Konsolidierung (siehe Seite 20).

B. Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr sind, bis auf den Forderungsverzicht zugunsten der Beteiligung, keine relevanten aussergewöhnlichen Ereignisse eingetreten.

C. Innovation und Projekte

Das Immobilienportfolio der Sparhafen Immobilien AG soll auch in Zukunft kontinuierlich wachsen. Im Berichtsjahr wurden die Bauarbeiten zur Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern in Zufikon weiter vorangetrieben. Die Gebäude werden Ende März 2023 von den Mietern bezogen. Zwei der vier Mehrfamilienhäuser am Gstalderweg in Adliswil wurden im Berichtsjahr umfassend saniert. Die Dachstudios wurden zu grosszügigen Dachwohnungen ausgebaut und bei den bestehenden Vierzimmerwohnungen wurden die Bäder und Küchen erneuert. Darüber hinaus wurde die gesamte Gebäudehülle erneuert und mit einer zeitgemässen Wärmedämmung versehen. Im Weiteren konnten im Jahr 2022 zwei kleine Mehrfamilienhäuser in Bremgarten und Rafz erworben werden.

Die Energieeffizienz unseres Immobilienportfolio soll bis ins Jahr 2035 nachhaltig verbessert werden. So sollen unsere älteren, vor der Jahrtausendwende erstellten Gebäude in den nächsten Jahren saniert oder durch Neubauten ersetzt werden. Dadurch wird unser Portfolio nicht nur auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit ausgerichtet, sondern auch deutlich ertragsstärker.

D. Zukunftsaussichten

Im Jahr 2022 haben die Nationalbanken nach einer jahrelangen Periode mit Zinssenkungen die Zinsen erstmals wieder deutlich erhöht. Dadurch werden sich die zukünftigen Finanzierungskosten für unser Portfolio erhöhen. Da wir im Jahr 2021 einen substanziellen Anteil unserer Hypotheken langfristig zu attraktiven Konditionen fixiert haben, wird der Zinsanstieg bei den kurzfristigen Hypotheken (Saron) nicht mit voller Wucht auf unsere Erfolgsrechnung durchschlagen. Trotz des Zinsanstieges bei den neuen Hypotheken sind die Immobilienpreise im Grossraum Zürich weder bei Eigenheimen noch bei Anlageobjekten per Jahresende zurückgegangen. Wir erwarten aufgrund des weiterhin starken Bevölkerungswachstums und der aktuell gedrosselten Wohnproduktion keine einbrechenden Immobilienpreise. Das stürmische Wachstum der vergangenen Jahre dürfte aber eine Pause einlegen.

Die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG wird im Jahr 2023 wieder in die Sparhafen Immobilien AG integriert. Durch diesen Schritt können in der Zukunft Kosten eingespart und Effizienzsteigerungen erzielt werden. Die Bewirtschaftungsdienstleistung und die Hauswartung werden nach der Integration von der Sparhafen Immobilien AG angeboten.

1.4 Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG

Das Bewirtschaftungsgeschäft ist wegen der stetig steigenden Anforderungen und des herrschenden Fachkräftemangels einem grossen wirtschaftlichen Druck ausgesetzt. Um die Kosten zu senken, wurde eine Verschlinkung der Struktur der Sparhafen Immobilien Gruppe beschlossen. Dabei sollen aber keine Abstriche an der angebotenen Dienstleistungsqualität gemacht werden. Die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG wird im Jahr 2023 mit einer Absorptionsfusion in die Muttergesellschaft, die Sparhafen Immobilien AG, integriert. Alle Mitarbeitenden, alle Mandate sowie alle Verpflichtungen werden von der Sparhafen Immobilien AG übernommen.

A. Geschäftsverlauf

Der Ertrag der Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG ist 2022 im Vergleich zum Vorjahr von CHF 2.4 Mio. auf CHF 2.2 Mio. zurückgegangen. Diese Summe umfasst die Honorare für die Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Verkauf und Hauswartungen. Im Betriebsjahr 2022 muss ein Verlust in der Höhe von CHF 0.04 Mio. (Verlust im Vorjahr CHF 0.28 Mio.) ausgewiesen werden.

B. Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr sind bis auf den Forderungsverzicht über CHF 450 000 der Sparhafen Immobilien AG, welcher der Kapitalreserve gutgeschrieben wurde, keine relevanten aussergewöhnlichen Ereignisse eingetreten.

C. Innovation und Projekte

Der eingeschlagene Weg der Reduktion von Komplexität mithilfe sauberer Arbeitsprozesse wurde im Berichtsjahr weiter beschritten. Auch wurden die Informatiktools auf den neuesten Stand gebracht und die Digitalisierung der Daten vorangetrieben, u. a. um ein Arbeiten ausserhalb des Arbeitsplatzes zu ermöglichen. Auf das Jahresende 2022 wurde die äusserst arbeitsaufwendige Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum eingestellt. Der Fokus liegt nun auf der umfassenden Bewirtschaftung von Mietliegenschaften.

D. Zukunftsaussichten

Wie unter Kapitel 1.3 erläutert, wird die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG im Jahr 2023 in die Sparhafen Immobilien AG integriert.

2. Mitarbeitende

2.1 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Gesellschaft	2022	2021
Sparhafen Genossenschaft	-	-
Sparhafen Bank AG	20.4	19.7
Sparhafen Immobilien AG	4.4	3.4
Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG	15.7	15.6
Total	40.5	38.7

Die Firmen der Sparhafen Gruppe bieten ihren Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich laufend weiterzubilden und zu entwickeln. In jedem Quartal findet beispielsweise ein Learning-Lunch zu einem aktuellen Thema statt.

3. Risikobeurteilung

Die Geschäftstätigkeit der Sparhafen Genossenschaft beschränkt sich auf das Halten der Tochtergesellschaften Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG. Die konsolidierten Risiken der Gruppe ergeben sich im Wesentlichen aus den Risiken der beiden weitgehend eigenständigen Tochtergesellschaften.

3.1 Sparhafen Bank AG

Der Verwaltungsrat verabschiedet die Risikopolitik sowie die Grundzüge des institutsweiten Risikomanagements und trägt die Verantwortung für die Reglementierung, Einrichtung und Überwachung eines wirksamen Risikomanagements sowie die Steuerung der Gesamtrisiken.

Der Risikoappetit der Sparhafen Bank AG ist generell tief. Die Bank achtet dementsprechend auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Risiko und Ertrag. Der Verwaltungsrat führt in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung mindestens jährlich eine umfassende Beurteilung der Risiken unter Berücksichtigung der internen Kontrollen durch. Die inhärenten Risiken der Bank sind operationelle Risiken, Markt- und Kreditrisiken sowie Liquiditätsrisiken. Diese werden in Übereinstimmung mit dem definierten Risikoappetit begrenzt und mittels interner Kontrollen aktiv überwacht.

Die Bank ist schwerpunktmässig im Bilanzgeschäft tätig. Dementsprechend ist das Kreditrisiko das Hauptrisiko der Bank. Kredite werden auf der Basis einer hypothekarischen oder kuranten Deckung hauptsächlich an Privatpersonen gewährt. Dabei dienen vor allem Wohnliegenschaften als Sicherheiten. Ungedeckte Kredite werden grundsätzlich nur in Ausnahmefällen an solvente kleine und mittelgrosse Unternehmen oder öffentlich-rechtliche Körperschaften vergeben.

Die grössten operationellen Risiken der Bank ergeben sich aus den regulatorischen Anforderungen (Verhaltensvorschriften) sowie aus betrügerischen Handlungen wie Cyberattacken.

3.2 Sparhafen Immobilien AG

Der Verwaltungsrat verabschiedet die Risikopolitik, welche jährlich in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung umfassend und neu beurteilt wird.

Bei Projektentwicklungen für Dritte werden vor dem Kauf Machbarkeitsstudien durchgeführt. Je nach Komplexität werden Drittgutachten eingefordert.

Das Risiko eines Immobilienmarktes mit fallenden Preisen existiert grundsätzlich. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, wird bei der Wahl von Renditeliegenschaften Kriterien wie Objektqualität, Alter und Standort grosse Beachtung geschenkt.

3.3 Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG

Der Verwaltungsrat verabschiedet die Risikopolitik, welche jährlich in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung umfassend und neu beurteilt wird.

Die grössten operationellen Risiken (Liegenchaftsverwaltungen, Verkauf und Beratung) werden durch ein adäquates internes Kontrollsystem weitgehend abgedeckt. Mit dem neu eingeführten Dokumentenmanagementsystem wurde den ständig wachsenden Anforderungen eines modernen IT-Systems Rechnung getragen. Parallel dazu wird auch in die IT-Sicherheit investiert, um betrügerischen Handlungen wie Cyberattacken entgegenzuwirken.

KONSOLIDierter ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ PER 31. DEZEMBER 2022

in CHF 1000

Aktiven	Anhang	31.12.2022	31.12.2021	Veränd.	Veränd. in %
Flüssige Mittel	3.14	68 522	98 674	-30 152	-30.6
Forderungen gegenüber Banken	3.14	12 801	15 348	-2 547	-16.6
Forderungen gegenüber Kunden	3.1/3.14	5 744	5 028	715	14.2
Hypothekarforderungen	3.1/3.14	582 104	548 868	33 237	6.1
Handelsbestände	3.2/3.14	2	3	-1	-37.8
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3/3.14	407	-	407	-
Finanzanlagen	3.4/3.14	9 706	7 706	2 000	26.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 293	2 479	-186	-7.5
Nicht konsolidierte Beteiligungen	3.5	1 090	873	217	24.8
Sachanlagen	3.6	124 754	113 923	10 831	9.5
Sonstige Aktiven	3.7	178	1 359	-1 181	-86.9
Total Aktiven		807 601	794 261	13 340	1.7
Total nachrangige Forderungen		500	500	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

Passiven

Verpflichtungen gegenüber Banken	3.14	99 716	81 791	17 924	21.9
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	3.14	492 604	501 583	-8 980	-1.8
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3/3.14	-	1 194	-1 194	-100.0
Kassenobligationen	3.14	16 540	16 260	280	1.7
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	3.10/3.14	120 000	115 400	4 600	4.0
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 627	4 395	-768	-17.5
Sonstige Passiven	3.7	749	239	510	213.4
Rückstellungen	3.11	2 189	2 291	-102	-4.5
Reserven für allgemeine Bankrisiken	3.11	8 135	8 985	-850	-9.5
Genossenschaftskapital		6 277	6 041	236	3.9
Kapitalreserve		17 480	17 480	-	-
Gewinnreserve		38 420	36 533	1 887	5.2
Konzerngewinn		1 866	2 068	-202	-9.8
Total Passiven		807 601	794 261	13 341	1.7
Total nachrangige Verpflichtungen		-	-	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverpflichtungen	3.1/4.1	903	886	17	2.0
Unwiderrufliche Zusagen	3.1	35 469	12 268	23 201	189.1
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	3.1	1 024	931	93	10.0

KONZERNERFOLGSRECHNUNG 2022

in CHF1000

Ertrag und Aufwand	Anhang	2022	2021	Veränd.	Veränd. in %
Erfolg aus dem Zinsengeschäft					
Zins- und Diskontertrag	5.1	8 048	7 596	452	6.0
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen		-	-	-	-
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		125	129	-4	-3.1
Zinsaufwand		-2 017	-2 011	-6	0.3
Brutto-Erfolg Zinsengeschäft		6 156	5 714	442	7.7
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		-512	-497	-15	3.1
Subtotal Netto-Erfolg Zinsengeschäft		5 644	5 216	427	8.2
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft					
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		988	1 038	-51	-4.9
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		4	5	-1	-10.9
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		2 013	2 052	-39	-1.9
Kommissionsertrag Liegenschaftenverwaltung		990	1 062	-72	-6.8
Kommissionsaufwand		-81	-79	-3	3.4
Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft		3 914	4 078	-165	-4.0
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	5.2	291	425	-134	-31.5
Übriger ordentlicher Erfolg					
Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen		-	-	-	-
Beteiligungsertrag		37	37	-	-
• davon aus übrigen nicht konsolidierten Beteiligungen		37	37	-	-
Liegenschaftenerfolg		3 098	3 674	-576	-15.7
Anderer ordentlicher Ertrag		2	1	1	188.7
Anderer ordentlicher Aufwand		-	-	-	-
Subtotal übriger ordentlicher Erfolg		3 137	3 711	-574	-15.5
Geschäftsaufwand					
Personalaufwand	3.9/5.3	-6 609	-6 651	41	-0.6
Sachaufwand	5.4	-3 281	-2 699	-582	21.6
Subtotal Geschäftsaufwand		-9 890	-9 349	-541	5.8
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		-1 502	-1 370	-132	9.6
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-1	-11	10	-93.9
Geschäftserfolg		1 592	2 700	-1 108	-41.0
Ausserordentlicher Ertrag		4	136	-131	-96.7
Ausserordentlicher Aufwand		-10	-16	6	-38.9
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		850	-	850	-
Steuern	5.5	-570	-752	182	-24.2
Konzerngewinn		1 866	2 068	-201	-9.7

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG 2022

in CHF 1000

	2022			2021		
	Geld- zufluss	Geld- abfluss	Saldo	Geld- zufluss	Geld- abfluss	Saldo
Geldfluss aus operativem Ergebnis						
Jahresergebnis	1866	-		2068	-	
Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten	1502	-		1370	-	
Rückstellungen und übrige Wertberichtigungen		102		63	-	
Veränderungen der ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste	405	-		392	-	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	186	-		468	-	
Passive Rechnungsabgrenzungen	-	768		58	-	
Dividende Vorjahr	-	181		-	174	
Saldo	3959	1052	2907	4419	174	4245
Geldfluss aus Eigenkapitaltransaktionen						
Erhöhung Genossenschaftskapital	236	-		231	-	
Veränderung Reserven für allg. Geschäftsrisiken	-	850		-	-	
Saldo	236	850	-614	231	-	231
Geldfluss aus Vorgängen im Anlagevermögen						
Beteiligungen	-	217		-	-	
Liegenschaften	-	11908		-	5756	
Sachanlagen	9	434		243	30	
Saldo	9	12559	-12550	243	5786	-5543
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit						
Mittel- und langfristiges Geschäft (> 1 Jahr)						
Verpflichtungen gegenüber Banken	-	23350		45496	-	
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	11474	-		-	10074	
Kassenobligationen	1020	-		-	1135	
Pfandbriefdarlehen	15500	-		600	-	
Forderungen gegenüber Kunden	915	-		-	3683	
Hypothekarforderungen	-	60770		33319	-	
Finanzanlagen	-	1250		500	-	
Kurzfristiges Geschäft (< 1 Jahr)						
Verpflichtungen gegenüber Banken	41275	-		-	40142	
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	-	20454		54097	-	
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer						
Finanzinstrumente	-	1194		-	572	
Kassenobligationen	-	740		317	-	
Pfandbriefdarlehen	-	10900		1600	-	
Sonstige Verpflichtungen	510	-		-	49	
Forderungen gegenüber Banken	2547	-		-	58	
Forderungen gegenüber Kunden	-	1631		1287	-	
Hypothekarforderungen	27128	-		-	59070	
Handelsgeschäft	1	-		-	2	
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer						
Finanzinstrumente	-	407		-	-	
Finanzanlagen	-	750		1594	-	
Sonstige Forderungen	1181	-		436	-	
Liquidität						
Flüssige Mittel	30152	-		-	23395	
Saldo	131703	121446	10257	139247	138180	1067
Total	135906	135906		144141	144141	

EIGENKAPITALNACHWEIS 2022

in CHF1000

Eigenkapital	Genossen- schafts- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Reserven für allgemeine Bankrisiken	Gewinn- vortrag	Eigene Kapital- anteile	Perioden- erfolg	Total
Eigenkapital am 1. Januar 2022	6 041	17 480	36 533	8 985	-	-	2 068	71 107
• Gewinnverwendung 2021 Zuweisung an Gewinnreserven	-	-	1 887	-	-	-	-1 887	-
• Dividende	-	-	-	-	-	-	-181	-181
Kapitalerhöhung	236	-	-	-	-	-	-	236
Entnahme aus Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	-850	-	-	-	-850
Zuweisung an Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	-	-	-	-	-
Konzerngewinn 2022	-	-	-	-	-	-	1 866	1 866
Eigenkapital am 31. Dezember 2022	6 277	17 480	38 420	8 135	-	-	1 866	72 178

1. Erläuterungen

1.1 Erläuterungen zu Rechtsform, Sitz und Geschäftstätigkeit der Sparhafen Genossenschaft

Die Sparhafen Genossenschaft ist eine lokale Finanz- und Immobiliengruppe. Sie hat die Rechtsform einer Genossenschaft nach schweizerischem Recht und hat ihren Sitz in Zürich. Die Sparhafen Genossenschaft ist zu 100% an der Sparhafen Bank AG und an der Sparhafen Immobilien AG beteiligt. Die Konzernrechnung der Sparhafen Genossenschaft umfasst die zwei zu 100% gehaltenen Tochtergesellschaften Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG sowie deren ebenfalls zu 100% gehaltene Tochtergesellschaft Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG.

Die Gruppe ist vor allem im Grossraum Zürich tätig.

1.2 Erläuterungen zum Risikomanagement, insbesondere zur Behandlung des Zinsänderungsrisikos, der anderen Marktrisiken und der Kreditrisiken

Risikomanagement

Die Kredit- und die Marktrisikopolitik der Bank werden von der Bankleitung alljährlich auf ihre Angemessenheit hin überprüft und bilden die Basis für das Risikomanagement. Für die einzelnen Risiken werden klare Grenzen gesetzt, deren Einhaltung laufend überwacht wird. Die Marktrisikopolitik der eigenen Liegenschaften und das Risiko aus den weiteren Aktivitäten der Sparhafen Immobilien AG werden von der Geschäftsleitung periodisch überprüft und überwacht.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko der Bank stellt die Gefahr von Verlusten aufgrund von Bonitätsverschlechterungen eines Vertragspartners bis hin zum Ausfall dar. Das Kreditgeschäft basiert auf der schriftlich festgelegten Kreditpolitik. Die Kreditfähigkeit des Schuldners und seine Kreditwürdigkeit werden im Rahmen der Bonitätsprüfung eruiert. Bei der Kreditprüfung wird mithilfe eines geeigneten Ratingtools das kundenindividuelle Rating bestimmt. Das Kreditportfolio wird periodisch überwacht.

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Bilanz- und Ausserbilanzgeschäft werden durch ein Asset- und Liability-Management-Instrumentarium überwacht und gesteuert. Zur Beurteilung der Risiken wird auch auf externe Fachkräfte zurückgegriffen. Diese führen mit einer speziellen Software entsprechende Belastungstests durch. Die Steuerung baut auf der Marktzinsmethode auf und fokussiert auf den Barwert des Eigenkapitals.

Liquiditätsrisiken

Die Zahlungsbereitschaft der Bank wird im Rahmen der bankengesetzlichen Bestimmungen überwacht und gewährleistet. In der Sparhafen Immobilien AG wird die Liquidität auf konsolidierter Stufe überwacht. Die Eigenpositionen der Bank werden regelmässig auf ihre Handelbarkeit überprüft.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken sind definiert als die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder infolge von externen Ereignissen eintreten. Diese werden beschränkt mithilfe interner Reglemente und Weisungen zur Organisation und Kontrolle. Die Interne Revision prüft die interne Kontrolle der Bank regelmässig und erstattet entsprechend Bericht.

Compliance und rechtliche Risiken

Die für die Compliance verantwortliche Person der Bank stellt sicher, dass die Geschäftstätigkeit im Einklang mit den geltenden regulatorischen Vorgaben und den Sorgfaltspflichten eines Finanzintermediärs steht. Darüber hinaus ist sie für die Überprüfung von Anforderungen und Entwicklungen seitens der Aufsichtsbehörde, des Gesetzgebers oder anderer Organisationen verantwortlich. Zudem sorgt sie dafür, dass die Weisungen und Reglemente an die regulatorischen Entwicklungen angepasst und eingehalten werden. Sie wird dabei von externen Fachkräften unterstützt. Rechtsrisiken werden durch den fallweisen Beizug externer Anwälte überwacht und eingegrenzt.

1.3 Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs

Ausfallrisiken

Die Ausfallrisiken werden durch Risikoverteilung, Qualitätsanforderungen und Deckungsmargen begrenzt. Die Kredite werden nach einheitlichen Kriterien beurteilt. Die effiziente Überwachung der Ausfallrisiken während der ganzen Kreditdauer wird durch eine laufende Aktualisierung der Kreditratings und die regelmässige Kommunikation mit der Kundschaft sichergestellt. Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird in angemessenen Zeitabschnitten überprüft – je nach Art der Deckung.

Ausleihungen und Wertberichtigungen (Hypothekarforderungen und übrige Forderungen gegenüber Kundinnen und Kunden)

Die Bilanzierung per Stichtag erfolgt zum Nominalwert. Wertberichtigungen werden auf der Basis von Bonitätseinschätzungen vorgenommen. Dabei werden die Ausleihungen gegenüber Kunden in die Ratingklassen 1 bis 10 unterteilt.

Bei allen Ausleihungen der Klassen 1 bis 6 wird der Schuldendienst geleistet, die vertraglichen Bedingungen werden eingehalten, und es liegen keine Hinweise vor, dass ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht oder die Rückzahlung der Forderung gefährdet sein könnte.

Bei den Ausleihungen, welche den Klassen 7 und 8 zugeteilt sind, besteht ein gewisses Risiko, dass die Schuldner in finanzielle Schwierigkeiten geraten können oder bereits in solchen sind und die Schulden nicht mehr vollständig tilgen können. Diese Ausleihungen werden als Forderungen mit erhöhtem Ausfallrisiko eingestuft.

Bei den Ausleihungen, welche den Klassen 9 und 10 zugeteilt sind, handelt es sich um gefährdete Forderungen, bei welchen die Wahrscheinlichkeit eines nachhaltigen Ausstandes grösser als 50% ist. Entsprechende Anzeichen können sein, dass die Schuldner bereits erhebliche finanzielle Schwierigkeiten haben, ein tatsächlicher Vertragsbruch erfolgt ist oder eine hohe Wahrscheinlichkeit eines Konkurses oder eines sonstigen Sanierungsbedarfs des Schuldners besteht. Diese gefährdeten Forderungen werden auf Einzelbasis bewertet und die Wertminderungen durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt.

Bei Hypothekarforderungen und Forderungen mit anderer Deckung erfolgt die Bewertung für die Klassen 7 bis 10 zum Liquidationswert auf Einzelbasis sowohl für die Forderungen als auch für die Sicherheiten. Der Liquidationswert entspricht dabei einem geschätzten realisierbaren Veräusserungswert bzw. Marktpreis. Vom Liquidationswert werden bei Bedarf weitere Wertschmälerungen, Haltekosten und erforderliche Liquidationsaufwände in Abzug gebracht. Ist der verbleibende Restwert tiefer als die Forderung, wird der ungedeckte Teil vollumfänglich einzelwertberichtigt.

Bei Forderungen ohne Deckung erfolgt die Bewertung für die Klassen 7 bis 10 ebenfalls zum Liquidationswert auf Einzelbasis. Als Berechnungsbasis gilt dabei der per Stichtag beanspruchte Kredit. Der Liquidationswert der Forderung wird je nach Ratingklasse unterschiedlich hoch eingeschätzt. Je höher die Klasse bzw. das Verlustrisiko eingeschätzt wird, desto tiefer wird der Liquidationswert angerechnet. Dieser wird von den einzelnen Forderungen per Stichtag mithilfe proportionaler Wertberichtigungen zwischen 25% und 100% hergeleitet. Für die Ratingklasse 7 erfolgen Einzelwertberichtigungen von 25%, für die Klasse 8 von 50%, für die Klasse 9 von 75% und für die Klasse 10 von 100%. Die erforderlichen Liquidationsaufwände werden zusätzlich berücksichtigt.

Zinsen auf Ausleihungen, die mehr als 90 Tage ausstehend sind, gelten als überfällig. Überfällige Zinsen, deren Eingang gefährdet ist, werden als nicht mehr vereinnehmbar behandelt und der Position «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» zugewiesen.

Ausleihungen werden als zinslos gestellt, wenn die Einbringlichkeit der Zinsen äusserst zweifelhaft ist.

Wenn eine Forderung als ganz oder teilweise uneinbringlich eingestuft oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung über die Position «Wertberichtigung für Ausfallrisiken». Wieder-
eingänge von in Vorperioden ausgebuchten Forderungen werden der Position «Veränderung von
ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» gutgeschrieben.

Ausleihungen, welche den Klassen 7 bis 10 zugeteilt sind, werden dann wieder in die Ratingklassen 1
bis 6 eingestuft, wenn keine Hinweise auf finanzielle Schwierigkeiten der Schuldner mehr vorliegen,
die ausstehenden Kapitalbeträge und Zinsen wieder fristgerecht und gemäss den vertraglichen
Bedingungen eingehen und die Kreditwürdigkeit des Schuldners als gegeben eingestuft wird.

Wertberichtigungen auf nicht gefährdeten Forderungen

Für Ausfallrisiken auf nicht gefährdete Forderungen wird auf den grundpfandgesicherten Positionen in
den Ratingklassen 5 bis 8 sowie auf den Forderungen ohne Deckung für Firmen- und Privatkunden
je ein prozentualer Anteil berechnet und eine Wertberichtigung für inhärente Ausfallrisiken bis zum
Jahr 2025 geäufnet. Die Position wird der «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichti-
gungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» zugewiesen.

Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken können insbesondere in einer
Krisensituation für die Bildung von Einzelwertberichtigungen auf gefährdeten Forderungen verwendet
werden, ohne dass die Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken sofort
wieder aufgebaut werden.

Bei einem ausserordentlich hohen Bedarf an Einzelwertberichtigungen für gefährdete Forderungen
wird evaluiert, ob die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken zur
Deckung der notwendigen Einzelwertberichtigung verwendet werden sollen. Als ausserordentlich
hoch wird der Bedarf an Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen angesehen, wenn dieser 10%
der Position «Brutto-Erfolg Zinsengeschäft» übersteigt. Im Berichtsjahr wurden die gebildeten
Wertberichtigungen nicht zur Deckung von Einzelwertberichtigungen verwendet. Führt die Verwen-
dung von Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken ohne sofortigen
Wiederaufbau zu einer Unterdeckung, wird diese innerhalb von maximal fünf Geschäftsjahren durch
einen Wiederaufbau beseitigt oder mit den Reserven für allgemeine Bankrisiken verrechnet.

1.4 Erläuterungen zur Bewertung der Deckungen, insbesondere zu wichtigen Kriterien für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte

Das Schätzungswesen orientiert sich an den Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung,
an der anerkannten Fachliteratur sowie an den Richtlinien der Bank. Die Schätzungen erfolgen
mit einem marktgängigen Schätzungstool oder unter Beizug externer Experten und ist verbindlich
geregelt. Für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte bei den Grundpfändern kommen
je nach Objektart verschiedene Werte zum Einsatz. Nachstehend geben wir einen Überblick über die
verwendbaren Grundlagen nach den wichtigsten Objektarten:

Objektart	Bewertungsmethode
Ein- und Zweifamilienhäuser	Hedonische Methode, Expertenschätzung
Eigentumswohnungen	Hedonische Methode, Expertenschätzung
Mehrfamilienhäuser	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Büro- und Geschäftshäuser	Ertragswertberechnung, Expertenschätzung
Gewerbliche und industrielle Objekte	Ertragswertberechnung, Expertenschätzung
Gemischte Objekte (allg.) mit Wohnanteil >= 70%	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Gemischte Objekte (allg.) mit Wohnanteil < 70%	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Ferienobjekte	Hedonische Methode, Ertragswertmethode
Luxusobjekte	Expertenschätzung

Der Belehnungswert stellt, ohne anderweitige Begründung, auf den nachhaltigen Marktwert ab. Der
Belehnungswert darf den Marktwert nicht übersteigen. Für die Bewertung gilt zudem das Niederstwert-
prinzip, wonach als Belehnungswert der tiefere Wert aus Kaufpreis und Marktwert massgeblich ist.

Die maximal mögliche Finanzierung hängt einerseits von den bankinternen festgelegten
Belehnungswerten und andererseits von der Tragbarkeit ab.

Bei gefährdeten Forderungen werden die jeweiligen Sicherheiten zum Liquidationswert bewertet.

Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird im Rahmen des Wiedervorlagewesens der Bank in angemessenen Zeitabschnitten überprüft.

1.5 Erläuterungen zur Geschäftspolitik beim Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten inklusive der Erläuterungen im Zusammenhang mit der Anwendung von Hedge Accounting

Die Bank kann im Auftrag und auf Rechnung von Kundinnen und Kunden auf gesicherter Basis Handelsgeschäfte in derivativen Finanzinstrumenten durchführen. Mit Ausnahme von Devisentermingeschäften sind Handelsgeschäfte in derivativen Finanzinstrumenten auf Rechnung der Bank grundsätzlich nicht vorgesehen. Die Bank kann derivative Finanzinstrumente im Rahmen des Asset- und Liability-Management-Instrumentarium zur Steuerung der Bilanz bzw. zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken einsetzen (Absicherungsgeschäfte):

Grundgeschäft	Absicherung mithilfe von
- Zinsänderungsrisiken aus zins sensitiven Forderungen und Verpflichtungen im Bankenbuch	- Zinssatzswap

Handlungsbedarf kann sich insbesondere dann ergeben, wenn die Einhaltung der von der Bank im Management der Zinsänderungsrisiken definierten Risikotoleranzen gefährdet sein könnte. Ob und in welchem Umfang derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt werden sollen, wird jeweils auf der Basis von entsprechenden Auswertungen im Rahmen der quartalsweise stattfindenden ALM-Sitzungen entschieden. Zur Absicherung der Zinsrisiken in den Hypothekengeschäften hat die Sparhafen Bank AG aktuell einen Makrohedge aufgenommen.

Sicherungsbeziehungen sowie Risikomanagementziele und -strategien dokumentieren wir beim Abschluss der jeweiligen derivativen Absicherungsgeschäfte. Wir überprüfen mindestens an jedem Bilanzstichtag die Effektivität der Sicherungsbeziehungen. Dabei wird jeweils beurteilt, wie sich die aktuelle Situation bezüglich Zinsänderungsrisiken kalkulatorisch ohne und effektiv mit Absicherungsinstrumenten präsentiert, und entsprechend abgeglichen. Von einer Effektivität der Sicherungsbeziehung ist immer dann auszugehen, wenn durch die eingesetzten Absicherungsinstrumente das Zinsänderungsrisiko, welchem sich die Bank aussetzt, entsprechend dem beabsichtigten Zweck beim Abschluss der Sicherungsbeziehung reduziert werden kann.

Sobald eine Absicherungstransaktion die Kriterien der Effektivität nicht mehr erfüllt, wird diese einem Handelsgeschäft gleichgestellt und der Effekt aus dem unwirksamen Teil über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. In der Erfolgsrechnung 2022 wurden keine Auswirkungen aus der Ineffektivität der Absicherung verzeichnet.

1.6 Erläuterung von wesentlichen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundlagen

Die Buchführungs-, Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsgrundsätze richten sich nach den obligationenrechtlichen, den bankengesetzlichen und den statutarischen Bestimmungen sowie nach den Richtlinien der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA). Der Konzernabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der gesamten Gruppe in Übereinstimmung mit den für Banken und Wertpapierhäuser anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften.

Allgemeine Grundsätze

Sämtliche Aktiven, Passiven und Ausserbilanzgeschäfte werden einzeln bewertet. Die Buchführung und die Rechnungslegung erfolgen in der Landeswährung (Schweizer Franken).

Erfassung und Bilanzierung

Der Konzern erfasst sämtliche Geschäftsvorfälle am Abschlusstag in den Büchern der Konzernrechnung und berücksichtigt sie ab diesem Zeitpunkt für die Erfolgsermittlung. Die Bilanzierung der abgeschlossenen, aber noch nicht erfüllten Kassageschäfte erfolgt nach dem Abschlusstagprinzip. Die abgeschlossenen Termingeschäfte werden bis zum Erfüllungstag als Ausserbilanzgeschäfte ausgewiesen. Ab dem Erfüllungstag werden die Geschäfte in der Bilanz ausgewiesen.

Umrechnung von Fremdwährungen

Die Umrechnung von Bilanzpositionen, die in Fremdwährung geführt werden, erfolgt nach der Stichtagskursmethode. Transaktionen in fremder Währung werden zum Tageskurs der Transaktion umgerechnet. Effekte aus Fremdwährungsanpassungen werden in der Erfolgsrechnung (Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option») erfasst. Die Fremdwährungspositionen wurden per Bilanzstichtag zu folgenden Kursen bewertet:

Währung	31.12.2022	31.12.2021
USD	0.9234	0.9129
EUR	0.9856	1.0332
GBP	1.1133	1.2298

Grundsätze zur Konsolidierung

Die Sparhafen Genossenschaft ist eine lokale Finanz- und Immobiliengruppe und erstellt einen Konzernabschluss. Darin wird die wirtschaftliche Lage so dargestellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nach dem True-and-Fair-View-Prinzip vermittelt wird.

Die Konzernrechnung umfasst alle Unternehmen, welche die Sparhafen Genossenschaft im Sinne von Art. 34 Abs. 3 BankV kontrolliert. Die für die Konsolidierung verwendeten Abschlüsse von Groupengesellschaften entsprechen den einheitlichen Grundsätzen des Konzerns.

Sämtliche kontrollierten Gesellschaften werden nach der Methode der Vollkonsolidierung erfasst. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode).

Konzerninterne Aktiven, Passiven und Ausserbilanzgeschäfte sowie Aufwände und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert, ebenso der darauf erzielte interne Erfolg.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert erfasst.

Forderungen gegenüber Banken sowie Verpflichtungen gegenüber Banken

Forderungen gegenüber Banken werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken erfasst. Verpflichtungen gegenüber Banken werden zum Nennwert bilanziert.

Edelmetallguthaben bzw. -verpflichtungen auf Konten für Edelmetall werden zum Fair Value bewertet, sofern das entsprechende Edelmetall an einem preiseffizienten und liquiden Markt gehandelt wird. Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung und Bilanzierung zum Niederstwertprinzip.

Forderungen gegenüber Kunden und Hypothekarforderungen

Diese Positionen werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken erfasst.

Wertberichtigungen für Ausfallrisiken

Für erkennbare Verlustrisiken werden Wertberichtigungen für Ausfallrisiken gebildet. Eine Wertminderung wird dann verbucht, wenn der voraussichtlich einbringbare Betrag (inklusive Berücksichtigung der Sicherheiten und Verwertungskosten) den Buchwert der Forderung unterschreitet. Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden direkt von den entsprechenden Aktivpositionen abgezogen. Wertberichtigungen werden für gefährdete und nicht gefährdete Forderungen gebildet.

Bei nicht gefährdeten Forderungen erfolgt die Ermittlung der Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken basierend auf einem prozentualen Anteil auf grundpfandgesicherten Forderungen mit Ratingeinstufung 5 bis 8 und auf Forderungen ohne Deckung.

Wenn eine Forderung als ganz oder teilweise uneinbringlich eingestuft wird oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung der Forderung zulasten der entsprechenden Wertberichtigung und bei Bedarf über die Erfolgsrechnung.

Freigewordene Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden erfolgswirksam aufgelöst.

Für weitere Ausführungen im Zusammenhang mit den Wertberichtigungen für Ausfallrisiken wird auf den Abschnitt «Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs» verwiesen (Seite 17 f.).

Verpflichtungen aus Kundeneinlagen

Verpflichtungen aus Kundeneinlagen werden zum Nennwert bilanziert.

Edelmetallverpflichtungen auf Konten für Edelmetall werden zum Fair Value bewertet, sofern das entsprechende Edelmetall an einem preiseffizienten und liquiden Markt gehandelt wird. Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung und Bilanzierung zum Niederstwertprinzip.

Handelsgeschäft und Verpflichtungen aus Handelsgeschäften

Als Handelsgeschäft gelten Positionen, die aktiv bewirtschaftet werden, um von Marktpreisschwankungen zu profitieren. Beim Abschluss einer Transaktion wird die Zuordnung zum Handelsgeschäft festgelegt und entsprechend dokumentiert.

Positionen des Handelsgeschäfts werden grundsätzlich zum Fair Value bewertet. Bezüglich Fair Value stützt sich der Konzern ausschliesslich auf einen Preis, welcher an einem preiseffizienten und liquiden Markt gestellt wurde.

Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung und Bilanzierung zum Niederstwertprinzip.

Die aus der Veräußerung oder der Bewertung resultierenden Kursgewinne bzw. -verluste werden über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. Zins- und Dividendenerträge aus Handelsbeständen in Wertschriften schreibt der Konzern der Position «Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen» gut. Auf die Verrechnung der Refinanzierung der im Handelsgeschäft eingegangenen Positionen mit dem Zinsengeschäft wird verzichtet. Der Primärhandelserfolg aus dem Wertschriftenemissionsgeschäft wird in der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht.

Positive und negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente (Derivate)

Handelsgeschäfte

Die Bewertung aller derivativen Finanzinstrumente des Konzerns erfolgt zum Fair Value.

Der Bewertungserfolg von Handelsgeschäften wird erfolgswirksam in der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» erfasst.

Absicherungsgeschäfte

Die Bewertung aller derivativen Finanzinstrumente des Konzerns erfolgt zum Fair Value.

Der Bewertungserfolg von Absicherungsinstrumenten wird im Ausgleichskonto erfasst, sofern keine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht wird. Wird bei einem Absicherungsgeschäft eine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht, ist die Wertänderung des Absicherungsgeschäfts über die gleiche Erfolgsposition zu erfassen. Im Falle von Makrohedges im Zinsengeschäft kann der Saldo entweder in der Position «Zins- und Diskontertrag» oder in der Position «Zinsaufwand» erfasst werden.

Die aufgelaufenen Zinsen auf der Absicherungsposition werden im «Ausgleichskonto» unter der Position «Sonstige Aktiven» bzw. «Sonstige Passiven» ausgewiesen.

Beim vorzeitigen Verkauf eines nach der Accrual-Methode erfassten Zinsabsicherungsgeschäfts werden realisierte Gewinne und Verluste, welche der Zinskomponente entsprechen, nicht sofort vereinnahmt, sondern über die Restlaufzeit bis zur Endfälligkeit des Geschäfts abgegrenzt.

An jedem Bilanzstichtag wird die Effektivität der Sicherungsbeziehung beurteilt. Das bedeutet, dass der aufgelaufene Zinsaufwand dem Zinsertrag gegenübergestellt wird.

Finanzanlagen

Bei Schuldtiteln mit der Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit erfolgt die Bewertung und Bilanzierung zum Anschaffungswert. Dabei wird der Nominalwert in der Bilanzposition «Finanzanlagen» ausgewiesen. Die Abgrenzung des Agios bzw. Disagios (Zinskomponente) über die Laufzeit (Accrual-Methode) erfolgt in den Bilanzpositionen «Aktive Rechnungsabgrenzungen» sowie «Passive Rechnungsabgrenzungen». Ausfallrisikobedingte Wertveränderungen werden sofort zulasten der Position «Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» verbucht. Werden Schuldtitel vor der Endfälligkeit veräußert oder vorzeitig zurückbezahlt, werden realisierte Gewinne und Verluste, welche der Zinskomponente entsprechen, nicht sofort vereinnahmt, sondern über die Restlaufzeit bis zur Endfälligkeit des Geschäfts abgegrenzt.

Die Bewertung von Schuldtiteln ohne Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit (zur Veräußerung bestimmt) erfolgt nach dem Niederstwertprinzip.

Beteiligungstitel, Anteile von kollektiven Kapitalanlagen, eigene physische Edelmetallbestände sowie aus dem Kreditgeschäft übernommene und zur Veräußerung bestimmte Liegenschaften werden zum Niederstwert bewertet. Bei Liegenschaften, welche aus dem Kreditgeschäft übernommen werden und zur Veräußerung bestimmt sind, wird der Niederstwert als der tiefere des Anschaffungswerts oder Liquidationswerts bestimmt.

Bei Finanzanlagen, die zum Niederstwertprinzip bewertet werden, wird eine Zuschreibung bis höchstens zu den Anschaffungskosten verbucht, sofern der unter den Anschaffungswert gefallene Fair Value in der Folge wieder steigt. Der Saldo der Wertanpassungen wird über die Positionen «Anderer ordentlicher Aufwand» bzw. «Anderer ordentlicher Ertrag» verbucht.

Bei der Veräusserung von Finanzanlagen, die nach dem Niederstwertprinzip bewertet werden, wird der gesamte realisierte Erfolg über die Position «Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen» verbucht.

Nicht konsolidierte Beteiligungen

Als Beteiligungen gelten die im Eigentum der Gruppengesellschaften befindlichen Anteile an Gesellschaften mit Infrastrukturcharakter sowie Beteiligungstitel, die mit der Absicht der dauernden Anlage gehalten werden, unabhängig vom stimmberechtigten Anteil. Beteiligungen werden einzeln bewertet. Als gesetzlicher Höchstwert gilt der Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen.

Unternehmen, über die ein bedeutender Einfluss ausgeübt werden kann, ohne dass eine Kontrolle vorliegt, werden nach der Equity-Methode bewertet. Ein bedeutender Einfluss wird namentlich bei einer Beteiligung ab 20% am stimmberechtigten Kapital angenommen. Die Werthaltigkeit der Beteiligungen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Allenfalls sind zusätzliche Wertbeeinträchtigungen (Impairment) in der Erfolgsrechnung (Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten») zu verbuchen. Eine Zuschreibung aus dem (teilweisen) Wegfall einer Wertbeeinträchtigung wird in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» erfasst.

Sachanlagen

Investitionen in neue Sachanlagen werden aktiviert, wenn sie einen Netto-Marktwert oder Nutzwert haben, während mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden können und die Aktivierungsuntergrenze übersteigen. Kleine Umbauten und Renovationen werden direkt der laufenden Rechnung belastet. Investitionen in übrige Sachanlagen werden aktiviert, wenn dadurch der Markt- oder Nutzwert nachhaltig erhöht oder die Lebensdauer wesentlich verlängert wird und sie die Aktivierungsuntergrenze übersteigen.

Sachanlagen werden einzeln bewertet und zu Anschaffungs- oder zu Herstellkosten erfasst. Bei der Folgebewertung werden Sachanlagen zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen bilanziert.

Auf dem Bankgebäude erfolgt eine lineare Abschreibung von 2%, bei den Wohnliegenschaften werden linear 1% und bei den Betriebsliegenschaften 2% bis zur steuerlichen Abschreibungsuntergrenze abgeschrieben. Auf dem Bankgebäude können Sonderabschreibungen vorgenommen werden.

Die Abschreibungen der übrigen Sachanlagen erfolgen planmässig linear maximal über die geschätzte Nutzungsdauer. Die geschätzte Nutzungsdauer für die einzelnen Sachanlagekategorien ist nachfolgend dargestellt:

Kategorie	Geschätzte Nutzungsdauer in Jahren
Informations- und Kommunikationsanlagen	max. 3 Jahre
Software	max. 3 Jahre
Übrige Sachanlagen	max. 10 Jahre

Eigenleistungen bei langfristigen Immobilienprojekten werden aktiviert und beim Personalaufwand sowie beim Sachaufwand in Abzug gebracht.

Die Werthaltigkeit der Sachanlagen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Allenfalls sind Wertbeeinträchtigungen (Impairment) in der Erfolgsrechnung (Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten») zu verbuchen. Eine Zuschreibung aus dem (teilweisen) Wegfall einer Wertbeeinträchtigung wird in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» erfasst.

Realisierte Gewinne aus der Veräusserung von Sachanlagen werden über die Position «Ausserordentlicher Ertrag» verbucht, realisierte Verluste über «Ausserordentlicher Aufwand».

Kassenobligationen

Kassenobligationen werden zum Nennwert bilanziert.

Anleihen und Pfandbriefdarlehen

Anleihen und Pfandbriefdarlehen werden zum Nominalwert erfasst. Voreinzahlungskommissionen im Zusammenhang mit Pfandbriefdarlehen werden als Zinskomponenten behandelt und über die Laufzeit des jeweiligen Pfandbriefdarlehens abgegrenzt (Accrual-Methode).

Rückstellungen

Rückstellungen sind auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber verlässlich schätzbar ist.

Die Höhe der Rückstellungen wird aufgrund einer Analyse der jeweiligen Ereignisse in der Vergangenheit sowie aufgrund der nach dem Bilanzstichtag eingetretenen Ereignisse bestimmt, sofern diese zur Klarstellung des Sachverhalts beitragen. Der Betrag ist in Bezug auf das wirtschaftliche Risiko abzuschätzen, wobei dieses so objektiv wie möglich berücksichtigt wird. Die Höhe der Rückstellungen hat dem Erwartungswert der zukünftigen Mittelabflüsse zu entsprechen. Sie hat die Wahrscheinlichkeit und die Verlässlichkeit dieser Geldabflüsse zu berücksichtigen.

Nicht mehr benötigte Rückstellungen werden erfolgswirksam aufgelöst.

Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftliche Auswirkungen aus Vorsorgeeinrichtungen sind entweder wirtschaftlicher Nutzen oder wirtschaftliche Verpflichtungen. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt grundsätzlich auf der Basis der finanziellen Situation der Vorsorgeeinrichtungen, an welche die Gruppe angeschlossen ist.

Bei einer Unterdeckung besteht eine wirtschaftliche Verpflichtung, wenn die Bedingungen für die Bildung einer Rückstellung gegeben sind.

Bei einer Überdeckung besteht ein wirtschaftlicher Nutzen, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, diese zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen oder ausserhalb von reglementarischen Leistungen für einen anderen wirtschaftlichen Nutzen des Arbeitgebers zu verwenden.

Die gegenüber den angeschlossenen Vorsorgeeinrichtungen geschuldeten Arbeitgeberbeiträge werden laufend in der Erfolgsrechnungsposition «Personalaufwand» verbucht.

Steuern

Laufende Steuern

Die laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern auf dem entsprechenden Periodenerfolg und dem massgebenden Kapital werden in Übereinstimmung mit den jeweiligen steuerlichen Ermittlungsvorschriften errechnet. Verpflichtungen aus laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern sind unter der Position «Passive Rechnungsabgrenzungen» ausgewiesen.

Latente Steuern

Die Buchwerte, die von den steuerrechtlich massgebenden Werten abweichen (Bewertungsdifferenzen), werden systematisch ermittelt. Darauf werden latente Steuereffekte berücksichtigt und in der Position «Rückstellungen» verbucht. Die jährliche Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen. Der latente Ertragssteuereffekt bzw. die jeweilige Veränderung gegenüber dem Vorjahr wird über die Position «Steuern» verbucht.

Aktive latente Ertragssteuern auf zeitlich befristeten Differenzen sowie auf steuerlichen Verlustvorträgen werden unter der Position «Sonstige Aktiven» bilanziert, wenn es wahrscheinlich ist, dass genügend steuerbare Gewinne verfügbar sein werden. Allfällige nicht aktivierte Steueransprüche werden im Anhang unter den Eventualforderungen offengelegt.

Aktive und passive latente Steuern werden nur verrechnet, wenn sie das gleiche Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerhoheit betreffen und ein durchsetzbares Recht zu ihrer Verrechnung besteht. Die Berechnung erfolgt aufgrund der bei der tatsächlichen Besteuerung geschätzten Steuersätze. Sofern diese nicht bekannt sind, erfolgt die Berechnung zu den am Bilanzstichtag gültigen Steuersätzen. Die Rückstellung für latente Steuern wird erfolgswirksam geöffnet.

Reserven für allgemeine Bankrisiken

Die Bilanzierung erfolgt zum Nennwert. Die Reserven für die allgemeinen Bankrisiken sind vollumfänglich versteuert und Bestandteil des Eigenkapitals.

Ausserbilanzgeschäfte

Ausserbilanzgeschäfte werden zum Nominalwert erfasst. Für erkennbare Verlustrisiken werden auf der Passivseite der Bilanz Rückstellungen gebildet.

Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Verwendung der Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken in einer Krisensituation sowie deren Wiederaufbau wurden präzisiert. Ansonsten ergaben sich keine Änderungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

3. Informationen zur Bilanz

3.1 Deckung von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften sowie gefährdeten Forderungen

in CHF 1000

Deckungsart

Ausleihungen (vor Verrechnung mit Wertberichtigungen)		Hypothekarische Deckung	Andere Deckung	Ohne Deckung	Total
Forderungen gegenüber Kunden		1016	2147	2580	5744
Hypothekarforderungen					
• Wohnliegenschaften		539749	-	-	539749
• Büro- und Geschäftshäuser		31039	-	-	31039
• Gewerbe und Industrie		11123	-	-	11123
• Übrige		1555	1170	-	2725
Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	31.12.2022	584481	3317	2580	590379
	31.12.2021	551603	2016	2295	555914
Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	31.12.2022	582014	3317	2517	587849
	31.12.2021	549585	2016	2295	553896

Ausserbilanz

in CHF 1000

Eventualverpflichtungen		186	81	636	903
Unwiderrufliche Zusagen		29042	4177	2250	35469
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen		-	-	1024	1024
Total Ausserbilanz	31.12.2022	29228	4258	3910	37396
Total Ausserbilanz	31.12.2021	10226	81	3778	14085

Die unwiderruflichen Zusagen enthalten unter anderem neu ausgegebene, noch nicht benutzte Kreditlimiten.

in CHF 1000

Gefährdete Forderungen		Brutto- schuldbetrag	Geschätzte Verwertungserlöse der Sicherheiten	Netto- schuldbetrag	Einzelwert- berichtigung
Gefährdete Forderungen	31.12.2022	15148	12830	2318	2228
Gefährdete Forderungen	31.12.2021	14242	12329	1913	1913

Die Einzelwertberichtigungen sind aufgrund überfälliger Zinsen angestiegen.

3.2 Handelsgeschäft

in CHF 1000

Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen		31.12.2022	31.12.2021
Schuldtitel		-	-
• kotiert ¹		-	-
• nicht kotiert		-	-
Beteiligungstitel		-	-
• davon eigene Beteiligungstitel		-	-
Edelmetalle		2	3
Total Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen		2	3
• davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften		-	-

¹ börsenkotiert = an einer anerkannten Börse gehandelt

3.3 Offene derivative Finanzinstrumente

in CHF1000

		Handelsinstrumente			Hedginginstrumente		
		Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen	Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen
Zinsinstrumente							
Swaps		-	-	-	407	-	15 000
Devisen							
Terminkontrakte		-	-	-	-	-	-
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2022	-	-	-	407	-	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2021	-	-	-	-	1194	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-

3.4 Finanzanlagen

in CHF1000

	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021	Fair Value 31.12.2022	Fair Value 31.12.2021
Finanzanlagen				
Schuldtitel	9700	7700	9469	8122
• davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit	9700	7700	9469	8122
• davon nach Niederstwertprinzip	-	-	-	-
Beteiligungstitel	-	-	-	-
• davon qualifizierte Beteiligungen ¹	-	-	-	-
Total Finanzanlagen	9700	7700	9469	8122
• davon repofähige Wertschriften	1250	1250	1309	1475

¹ mindestens 10% des Kapitals oder der Stimmen

Aufgliederung der Gegenparteien nach Rating

		AAA bis AA-	A+ bis A-	BBB+ bis BBB-	BB+ bis B-	Niedriger als B-	Ohne Rating
Schuldtitel: Buchwerte	Berichtsjahr	1250	2700	5 000	-	-	750

Zur Erläuterung werden in der obigen Tabelle die Ratings gemäss einer renommierten Agentur dargestellt.

3.5 Beteiligungen

in CHF1000

	Anschaftungswert	Bisher aufgelauene Abschreibungen	Buchwert 31.12.2021	Umgliederungen	Investitionen	Desinvestitionen	Abschreibungen	Buchwert 31.12.2022
Beteiligungen								
Beteiligungen ohne Kurswert	662	-	873	-	217	-	-	1090
Total Beteiligungen	662	-	873	-	217	-	-	1090

3.6 Anlagespiegel

in CHF 1000

Sachanlagen	Anschaffungswert	Bisher aufgelaufene		Buchwert 31.12.2021	Umgliederungen	Investitionen	Desinvestitionen	Abschreibungen	Buchwert 31.12.2022
		Abschreibungen	Buchwert						
Liegenschaften									
• Bankgebäude	26 677	-6 421	18 206	-	-	-	-522	17 684	
• andere Liegenschaften	99 206	-6 746	92 460	-	8 589	-	-747	100 301	
• Anzahlungen für Wohnliegenschaften im Bau	2 946	-	2 946	-	3 319	-	-	6 265	
• Projektierung Umbau	-	-	-	-	114	-	-	114	
Übrige Sachanlagen	2 009	-1 697	312	-	320	-9	-233	389	
Total Sachanlagen	130 838	-14 864	113 923	-	12 342	-9	-1 502	124 754	

in CHF 1000

	31.12.2022	31.12.2021
Brandversicherungswert der Liegenschaften	121 779	105 433
Brandversicherungswert der übrigen Sachanlagen	10 300	10 300
Verpflichtungen: zukünftige Leasingraten aus Operational Leasing	36	-

3.7 Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven

in CHF 1000

Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	31.12.2022		31.12.2021	
	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven
Ausgleichskonto	-	422	1 147	-
Indirekte Steuern	58	214	71	188
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	-	51	-	51
Übrige Aktiven und Passiven	119	61	141	-
Total Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	178	749	1 358	239

3.8 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

in CHF 1000

Verpfändete Aktiven	31.12.2022		31.12.2021	
	Forderungsbetrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht	Forderungsbetrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht
Forderungen gegenüber Banken	1 500	-	1 290	1 194
Forderungen gegenüber Kunden	777	763	933	911
Hypothekarforderungen	186 571	120 000	206 481	115 400
Finanzanlagen	250	12	250	22
Beteiligungen	-	-	-	-
Sachanlagen (eigene Liegenschaften)	88 024	88 024	80 366	80 366
Total verpfändete Aktiven	277 122	208 799	288 992	196 983
Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	-	-	-	-

Verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt, ohne Darlehensgeschäfte und Pensionsgeschäfte mit Wertschriften.

3.9 Angaben zur wirtschaftlichen Lage der eigenen Vorsorgeeinrichtung

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtungen und Vorsorgeaufwand

Die Personalvorsorge für alle Mitarbeitenden der Sparhafen Bank AG, Sparhafen Immobilien AG und Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG wird seit dem 1. Januar 2019 bei der Swissscanto Flex Sammelstiftung geführt. Die Versicherung der aktiven Mitarbeitenden erfolgt in einem eigenen Vorsorgewerk «Sparhafen Genossenschaft» mit eigenem Deckungsgrad. Die Rentenbezüger sind in einer Pool-Lösung bei der Swissscanto Flex Sammelstiftung angeschlossen. Die Swissscanto Flex Sammelstiftung deckt mindestens die obligatorischen Leistungen nach BVG ab.

Die Performance des Vorsorgewerks betrug -11.25% (Vorjahr 9.74%).

Die Rechnungslegung der Vorsorgeeinrichtung erfolgt gemäss den Vorgaben der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26.

Laut der ungeprüften Jahresrechnung (gemäss Swiss GAAP FER 26) der Swissscanto Flex Sammelstiftung betrug der Deckungsgrad für das Vorsorgewerk «Sparhafen Genossenschaft»:

	per 31.12.2022	per 31.12.2021
Vorsorgewerk Sparhafen Genossenschaft	107.23%	124.1%

Der Rentnerpool der Swissscanto Flex Sammelstiftung verwendet einen technischen Zinssatz von 1.75%. Der Rentnerbestand der Sparhafen Bank AG wird nicht dem Vorsorgewerk der Sparhafen Genossenschaft zugerechnet.

Das Vorsorgevermögen ist in der Anlagegruppe «Flex30» investiert. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass selbst bei Vorliegen einer Überdeckung im Sinne von Swiss GAAP FER 16 bis auf Weiteres kein wirtschaftlicher Nutzen für den Arbeitgeber entsteht. Überschüsse sollen zur weiteren Stärkung der Wertschwankungsreserve und zugunsten der Versicherten verwendet werden. Die Vorsorgekommission hat eine Verzinsung der Sparguthaben von 1.75% beschlossen.

Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

	Stand 31.12.2021	Zuweisung z. L. Personal- aufwand	Auflösung z. L. Personal- aufwand	Stand 31.12.2022
Arbeitgeberbeitragsreserve	100	-	-	100

in CHF 1000

Im Jahr 2020 wurde bei der Swissscanto Flex Sammelstiftung erstmals eine Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 100 zulasten des Personalaufwands einbezahlt. Auf eine Aktivierung der Arbeitgeberbeitragsreserve wurde verzichtet.

	2022	2021
Beiträge (inkl. Arbeitgeberbeitragsreserven)	543	472

in CHF 1000

3.10 Ausstehende Obligationenanleihen

in CHF 1000

Emittent	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Fälligkeiten	Betrag
Pfandbriefdarlehen			
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute	0.73	2023–2042	120 000
Total Pfandbriefdarlehen			120 000

in CHF 1000

	Fälligkeiten						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028	
Pfandbriefdarlehen							
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute	1500	4 000	20 500	19 500	20 000	54 500	120 000
Total	1500	4 000	20 500	19 500	20 000	54 500	120 000

3.11 Wertberichtigungen, Rückstellungen und Reserven für allgemeine Bankrisiken

in CHF 1000

	Stand 31.12.2021	Zweck- konforme Verwen- dung	Änderung Zweck- bestimmung (Umbu- chungen)	Wieder- eingänge, überfällige Zinsen, Neubildung z.L. Erfolgs- rechnung	Auflösung z.G. Erfolgs- rechnung	Stand 31.12.2022
Rückstellungen für latente Steuern	2 291	-	-	-	-102	2 189
Rückstellungen für Ausfall- und andere Risiken						
• Rückstellungen für Ausfallrisiken	-	-	-	-	-	-
• Rückstellungen für andere Geschäftsrisiken	-	-	-	-	-	-
• Übrige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
Total Rückstellungen	2 291	-	-	-	-102	2 189
Reserven für allgemeine Bankrisiken (versteuert)						
Reserven für allgemeine Bankrisiken (versteuert)	8 985	-	-	-	-850	8 135
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	1 913	-	-	405	-	2 318
Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken	105	-	-	-	107	212
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)	2 018	-	-	405	107	2 530

3.12 Nicht ausschüttbare Reserven

in CHF 1000

Nicht ausschüttbare Reserven	31.12.2022	31.12.2021
Nicht ausschüttbare Kapitalreserven und Gewinnreserven	3 139	3 021
Total nicht ausschüttbare Reserven	3 139	3 021

3.13 Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

in CHF1000

Nahestehende Personen	Forderungen		Verpflichtungen	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Qualifiziert Beteiligte	-	-	-	-
Verbundene Gesellschaften	-	-	-	-
Organgeschäfte	6 411	6 453	3 308	5 186

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die banküblichen Dienstleistungen werden dem Personal zu Vorzugskonditionen gemäss separatem Reglement gewährt.

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats werden keine Vorzugskonditionen gewährt.

Geschäfte mit verbundenen Gesellschaften werden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Es gab keine wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Personen.

3.14 Fälligkeitsstruktur des Umlaufvermögens und des Fremdkapitals

in CHF1000

		Auf Sicht	Kündbar	Innert 3 Monaten	Nach 3	Nach 12	Nach 5 Jahren	Fällig	Total
					Monaten bis zu 12 Monaten	Monaten bis zu 5 Jahren		Immobilisiert	
Umlaufvermögen									
Flüssige Mittel		68 522	-	-	-	-	-	-	68 522
Forderungen gegenüber Banken		12 801	-	-	-	-	-	-	12 801
Forderungen gegenüber Kunden		9	2 217	-	750	2 000	768	-	5 744
Hypothekarforderungen		55	10 823	36 409	78 613	366 970	89 235	-	582 105
Handelsgeschäft		2	-	-	-	-	-	-	2
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente		407	-	-	-	-	-	-	407
Finanzanlagen		6	-	-	1 250	6 750	1 700	-	9 706
Total Umlaufvermögen	31.12.2022	81 802	13 040	36 409	80 613	375 720	91 703	-	679 287
Total Umlaufvermögen	31.12.2021	114 097	9 046	32 998	113 167	286 494	119 824	-	626 511
Fremdkapital									
Verpflichtungen gegenüber Banken		928	763	26 850	14 675	18 999	37 500	-	99 716
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		133 194	340 659	2 000	500	12 661	3 589	-	492 604
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente		-	-	-	-	-	-	-	-
Kassenobligationen		-	-	240	415	15 535	350	-	16 540
Anleihen und Pfandbriefdarlehen		-	-	1 500	-	77 000	41 500	-	120 000
Total Fremdkapital	31.12.2022	134 123	341 422	30 590	15 590	124 195	82 939	-	728 859
Total Fremdkapital	31.12.2021	147 318	341 995	3 112	21 314	110 370	92 120	-	666 040

4. Informationen zum Ausserbilanzgeschäft

4.1 Eventualforderungen und -verpflichtungen

	in CHF 1000	
Eventualforderungen und -verpflichtungen	31.12.2022	31.12.2021
Kreditsicherungsgarantien und Ähnliches	-	-
Gewährleistungsgarantien und Ähnliches	267	267
Unwiderrufliche Verpflichtungen aus Dokumentarakkreditiven	-	-
Übrige Eventualverpflichtungen	636	619
Total Eventualforderungen und -verpflichtungen	903	886

5. Informationen zur Erfolgsrechnung

5.1 Refinanzierungsertrag im Zins- und Diskontertrag

Dem Zins- und Diskontertrag werden keine Refinanzierungskosten für das Handelsgeschäft gutgeschrieben. Es wurden keine wesentlichen Negativzinsen verbucht.

5.2 Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option

	in CHF 1000	
	2022	2021
Devisen- und Sortenhandel	286	419
Edelmetallhandel	5	5
Übriges Handelsgeschäft	0	0
Total Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	291	425

5.3 Personalaufwand

	in CHF 1000	
	2022	2021
Verwaltungsratshonorare, Sitzungsgelder, AHV, ALV und feste Entschädigungen	384	395
Gehälter und Zulagen	5195	5118
• davon Vergütungen an die Geschäftsleitungen ¹	1102	969
AHV, IV, ALV und andere gesetzliche Zulagen	434	394
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	-	-
Beiträge an Personal- und Wohlfahrtseinrichtungen	543	472
Personalnebenkosten	52	271
Total Personalaufwand	6609	6651
Personalaufwand vor Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	6609	6651

¹ Bestehend aus der Geschäftsleitung der Sparhafen Bank AG und der Sparhafen Immobilien AG

5.4 Sachaufwand

	in CHF1000	
	2022	2021
Raumkosten und Energie	137	100
Aufwand für Informatik	1259	1181
Maschinen und Mobiliar	60	68
Honorar der Prüfgesellschaft	85	121
• davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung	79	121
• davon für andere Dienstleistungen	-	-
Übriger Geschäftsaufwand	1740	1228
Total Sachaufwand	3281	2699

5.5 Steueraufwand

	in CHF1000	
	2022	2021
Bildung/Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern	-102	63
Aufwand für laufende Kapital- und Ertragssteuern	672	689
Rückvergütung der Staats- und Gemeindesteuern sowie der Direkten Bundessteuer	-	-
Total Steueraufwand	570	752
Gewichteter durchschnittlicher Steuersatz auf der Basis des Geschäftserfolgs (inkl. a. o. Ertrag) vor der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern	19.6%	21.9%

Der Offenlegungsbericht erfolgt separat auf <https://www.sparhafen-genossenschaft.ch/download-center-archiv>.



SWA Swiss Auditors AG, Bahnhofstrasse 3, Postfach 347, CH-8808 Pfäffikon SZ
Telefon +41 (0)55 415 54 70, E-Mail info@swa-audit.ch, www.swa-audit.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Sparhafen Genossenschaft, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Sparhafen Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden (Seiten 12 bis 33) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigefügte Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage in Übereinstimmung mit den für Banken anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben

sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner empfehlen wir, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

SWA Swiss Auditors AG



Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Marianne Müller
Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon/SZ, 13. März 2023

EINZELABSCHLUSS BILANZ PER 31. DEZEMBER 2022

	in CHF 1000			
Aktiven	31.12.2022	31.12.2021	Veränd.	Veränd. in %
Umlaufvermögen				
Forderungen	1798	2152	-354	-16.5
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	326	-322	-98.8
Beteiligungen	29145	29145	-	-
Sonstige Aktiven	12	12	0	-1.9
Total Aktiven	30960	31636	-676	-2.1
Passiven				
Fremdkapital				
Passive Rechnungsabgrenzungen	111	-	111	100.0
Sonstige Passiven	2	11	-8	-77.8
Eigenkapital				
Reserven für allgemeine Geschäftsrisiken	6250	7100	-850	-12.0
Genossenschaftskapital	6277	6041	236	3.9
Gesetzliche Reserve	17480	17480	-	-
Gewinnvortrag	823	992	-169	-17.0
Jahresgewinn	16	12	4	32.5
Total Passiven	30960	31636	-676	-2.1

ERFOLGSRECHNUNG 2022

	in CHF 1000			
	2022	2021	Veränd.	Veränd. in %
Beteiligungsertrag	-	320	-320	-100.0
Anderer ordentlicher Ertrag	-	-	-	-
Personalaufwand	-67	-124	57	-45.7
Sachaufwand	-757	-173	-584	337.7
Veränderung von Reserven für allgemeine Geschäftsrisiken	850	-	850	-
Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-	-
Steuern	-9	-11	2	-15.5
Jahresgewinn	16	12	4	32.5

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Allgemein

Die Sparhafen Genossenschaft ist eine Genossenschaft nach Schweizerischem Obligationenrecht mit Sitz in Zürich und hält an der Sparhafen Bank AG und der Sparhafen Immobilien AG je 100% der Aktien. Das Genossenschaftskapital von CHF 6.277 Mio. ist vollständig einbezahlt.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen Bilanzpositionen sind, wie nachstehend erläutert, bilanziert.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Buchführung und Rechnungslegung erfolgt in der Landeswährung (Schweizer Franken).

Aktiven und Verbindlichkeiten

Aktiven und Verbindlichkeiten werden einzeln bewertet.

Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften

Die Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften werden zum Nominalwert bilanziert.

Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu den Anschaffungskosten abzüglich allenfalls notwendiger Abschreibungen bilanziert.

Passiven

Die Passiven werden zum Nennwert bilanziert. Rückstellungen werden gebildet, wenn aufgrund vergangener Ereignisse ein Mittelabfluss (ohne Gegenwert) in der Zukunft erwartet wird.

3. Angaben und Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

3.1 Beteiligungen

	31.12.2022		31.12.2021		Veränd.	Veränd.
	in CHF 1000	in %	in CHF 1000	in %	in CHF 1000	in %
Verzeichnis der Beteiligungen	Stimmen-		Stimmen-			Stimmen-
(Buchwerte)	Sitz	Kapital	anteile	Kapital	anteile	Kapital
Sparhafen Bank AG	Zürich	28 145	100	28 145	100	-
Sparhafen Immobilien AG	Zürich	1 000	100	1 000	100	-
Total Beteiligungen		29 145	100	29 145	100	-

3.2 Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital beträgt CHF 6.277 Mio. bestehend aus 6 277 Genossenschaftsanteilen zu nominal CHF 1000.

3.3 Veränderung von Reserven für allgemeine Geschäftsrisiken

Zur Deckung des Verlustes der Sparhafen Genossenschaft wurden per 31. Dezember 2022 CHF 850 000 erfolgswirksam aufgelöst.

3.4 Personal- und Sachaufwand

Der Personalaufwand umfasst die Vergütungen an den Verwaltungsrat und ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Durch die Namensänderung und die damit verbundene Neugestaltung der Website sowie die Generalversammlung und der Genossenschafterausflug ist der Sachaufwand gestiegen.

4. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

4.1 Anzahl Vollzeitstellen

Die Sparhafen Genossenschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

4.2 Beteiligungsrechte für nahestehende Personen (Verwaltungsratsmitglieder, Geschäftsleitung und Mitarbeitende)

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr wurden keine Beteiligungsrechte an Verwaltungsratsmitgliedern, Geschäftsleitung und Mitarbeitenden ausgegeben.

4.3 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

in CHF 1000

	2022	2021
Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres	1004	1166
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Genossenschafter 3% Verzinsung Genossenschaftskapital (Vorjahr 3%) ¹	-181	-174
Jahresgewinn	16	12
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	839	1004

5. Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2022 Antrag des Verwaltungsrats	2021 Beschluss der Generalversammlung
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	839	1004
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Genossenschafter 3% Verzinsung Genossenschaftskapital ¹	-188	-181
Vortrag auf neue Rechnung	651	823

¹ Zinsberechtigtes Kapital 2022 CHF 6.277 Mio. (Vorjahr CHF 6.041 Mio.)

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Sparhafen Genossenschaft, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Wir haben die Jahresrechnung der Sparhafen Genossenschaft (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden (Seiten 36 bis 38) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

SWA Swiss Auditors AG



Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitende Revisorin



Marianne Müller
Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon/SZ, 13. März 2023

Sparhafen

\ Bank

INHALT

43	Bilanz per 31. Dezember 2022
44	Erfolgsrechnung 2022
45	Eigenkapitalnachweis 2022
46	Anhang zur Jahresrechnung
62	Bericht der Revisionsstelle

Hinweis

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei den Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2022

in CHF1000

Aktiven	Anhang	31.12.2022	31.12.2021	Veränd.	Veränd. in %
Flüssige Mittel		68 522	98 673	-30 151	-30.6
Forderungen gegenüber Banken		12 228	13 305	-1 077	-8.1
Forderungen gegenüber Kunden	3.1	5 744	5 028	715	14.2
Hypothekarforderungen	3.1	582 104	548 868	33 237	6.1
Handelsgeschäft	3.2	2	3	-1	-37.8
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3	407	-	407	-
Finanzanlagen	3.4	9 700	7 700	2 000	26.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 122	1 182	-60	-5.1
Beteiligungen		1 090	873	217	24.8
Sachanlagen		18 127	18 414	-288	-1.6
Sonstige Aktiven	3.5	49	1 207	-1 159	-96.0
Total Aktiven		699 095	695 254	3 841	0.6
Total nachrangige Forderungen		500	500	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

Passiven

Verpflichtungen gegenüber Banken		11 692	1 425	10 266	720.3
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		494 808	505 928	-11 119	-2.2
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3	-	1 194	-1 194	-100.0
Kassenobligationen		16 540	16 260	280	1.7
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	3.6	120 000	115 400	4 600	4.0
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 064	2 459	-395	-16.1
Sonstige Passiven	3.5	601	184	417	227.3
Rückstellungen	3.8	6 778	6 778	-	-
Reserven für allgemeine Bankrisiken	3.8	1 885	1 885	-	-
Gesellschaftskapital	3.9	13 500	13 500	-	-
Gesetzliche Kapitalreserve		14 645	14 645	-	-
• davon Reserve aus steuerbefreiten Kapitaleinlagen		14 645	14 645	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		15 415	14 375	1 040	7.2
Gewinnvortrag		21	19	2	11.3
Jahresgewinn		1 146	1 202	-56	-4.7
Total Passiven		699 095	695 254	3 841	0.6
Total nachrangige Verpflichtungen		-	-	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverpflichtungen	3.1	903	886	17	2.0
Unwiderrufliche Zusagen	3.1	35 469	12 268	23 201	189.1
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	3.1	1 024	931	93	10.0

ERFOLGSRECHNUNG 2022

in CHF 1000

	Anhang	2022	2021	Veränd.	Veränd. in %
Ertrag und Aufwand aus dem ordentlichen Bankgeschäft					
Erfolg aus dem Zinsengeschäft					
Zins- und Diskontertrag	4.1	8 048	7 596	452	6.0
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen		-	-	-	-
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		125	129	-4	-3.1
Zinsaufwand		-1178	-1186	8	-0.7
Brutto-Erfolg Zinsengeschäft		6 995	6 539	456	7.0
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		-512	-497	-15	3.1
Subtotal Netto-Erfolg Zinsengeschäft		6 483	6 042	441	7.3
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft					
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		990	1 039	-49	-4.7
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		4	5	-1	-10.9
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		421	373	48	13.0
Kommissionsaufwand		-81	-79	-2	3.4
Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft		1 333	1 338	-5	-0.3
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	4.2	291	425	-134	-31.5
Übriger ordentlicher Erfolg					
Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen		-	-	-	-
Beteiligungsertrag		37	37	-	-
Liegenschaftenerfolg		138	157	-19	-12.3
Anderer ordentlicher Ertrag		2	1	1	188.7
Anderer ordentlicher Aufwand		-	-	-	-
Subtotal übriger ordentlicher Erfolg		176	194	-18	-9.3
Geschäftsaufwand					
Personalaufwand	3.7/4.3	-3 709	-3 559	-150	4.2
Sachaufwand	4.4	-2 396	-2 224	-172	7.7
Subtotal Geschäftsaufwand		-6 105	-5 783	-322	5.6
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		-682	-666	-16	2.4
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-1	-10	9	-93.5
Geschäftserfolg		1 496	1 539	-43	-2.8
Ausserordentlicher Ertrag	4.5	-	39	-39	-
Ausserordentlicher Aufwand		-	-13	13	-
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		-	-	-	-
Steuern	4.6	-350	-363	13	-3.6
Jahresgewinn		1 146	1 202	-56	-4.7
Gewinnverwendung					
Jahresgewinn		1 146	1 202	-56	-4.7
Gewinnvortrag		21	19	2	11.3
Bilanzgewinn		1 167	1 221	-54	-4.4
• Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve		-1 150	-1 040	-110	10.6
• Ausschüttungen auf dem Gesellschaftskapital		-	-160	160	-
Vortrag neu		17	21	-4	-18.8

EIGENKAPITALNACHWEIS 2022

in CHF1000

Eigenkapital	Gesellschaftskapital	Gesetzliche Kapitalreserven	Gesetzliche Gewinnreserven	Reserven für allgemeine Bankrisiken	Freiwillige Gewinnreserven und Gewinnvortrag	Eigene Kapitalanteile	Periodenerfolg	Total
Eigenkapital am 1. Januar 2022	13 500	14 645	14 375	1 885	19	-	1 200	45 624
• Gewinnverwendung 2021								
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-	-	1 040	-	-	-	-1 040	-
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	-	-	-	-	2	-	-	2
Dividende	-	-	-	-	-	-	-160	-160
Zuweisung an Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewinn 2022	-	-	-	-	-	-	1 146	1 146
Eigenkapital am 31. Dezember 2022	13 500	14 645	15 415	1 885	21	-	1 146	46 612

Die Zusammensetzung des Eigenkapitals sowie die mit den Anteilen verbundenen Rechte und Restriktionen werden in Anhang 3.9 «Gesellschaftskapital» erläutert.

1. Erläuterungen

1.1 Erläuterungen zu Rechtsform, Sitz sowie Geschäftstätigkeit der Bank

Die Sparhafen Bank AG ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit einem Gesellschaftskapital von CHF 13.5 Mio. und hat ihren Sitz in Zürich. Die Sparhafen Genossenschaft ist zu 100% an der Bank beteiligt.

Die Bank ist vor allem im Grossraum Zürich tätig. Im Sinne einer Universalbank betreibt sie das klassische Bankgeschäft: Entgegennahme von Spar- und Anlagegeldern sowie Ausleihung in Form von Krediten, grundpfandgedeckten Darlehen und Hypotheken. Hauptgeschäft ist das Zinsdifferenzgeschäft. Die Bank ist auch in der Anlageberatung und in der Vermögensverwaltung tätig.

1.2 Erläuterungen zum Risikomanagement, insbesondere zur Behandlung des Zinsänderungsrisikos, der anderen Marktrisiken und der Kreditrisiken

Risikomanagement

Die Geschäftsleitung befasst sich regelmässig mit den wesentlichen Risiken, denen die Bank ausgesetzt ist. Es handelt sich hierbei um Kreditrisiken, Markt- und Zinsrisiken, Liquiditätsrisiken und operationelle Risiken. Dabei werden die risikomindernden Massnahmen und die internen Kontrollen inklusive Berichtswesen in die Beurteilung einbezogen. Ausserdem wird ein besonderes Augenmerk auf die Sicherstellung der laufenden Überwachung und Bewertung der Auswirkungen der wesentlichen Risiken auf die Jahresrechnung gelegt. Der Verwaltungsrat wird darüber laufend informiert.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko stellt die Gefahr von Verlusten aufgrund von Bonitätsverschlechterungen eines Vertragspartners bis hin zum Ausfall dar. Das Kreditgeschäft basiert auf der schriftlich festgelegten Kreditpolitik. Die Kreditfähigkeit des Schuldners und seine Kreditwürdigkeit werden im Rahmen der Bonitätsprüfung eruiert. Bei der Kreditprüfung wird mit einem geeigneten Ratingtool das kundenspezifische Rating bestimmt. Das Kreditportfolio wird periodisch überwacht.

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Bilanz- und Ausserbilanzgeschäft werden durch ein Asset- und Liability-Management-Instrumentarium überwacht und gesteuert. Zur Beurteilung der Risiken wird auch auf externe Fachkräfte zurückgegriffen. Diese führen mit einer speziellen Software entsprechende Belastungstests durch. Die Steuerung baut auf der Marktzinsmethode auf und fokussiert auf den Barwert des Eigenkapitals.

Liquiditätsrisiken

Die Zahlungsbereitschaft wird im Rahmen der bankengesetzlichen Bestimmungen überwacht und gewährleistet. Die Eigenpositionen der Bank werden regelmässig auf ihre Handelbarkeit überprüft.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken sind definiert als die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder infolge von externen Ereignissen eintreten. Diese werden beschränkt mithilfe interner Reglemente und Weisungen zur Organisation und Kontrolle. Die Interne Revision prüft die operationellen Risiken regelmässig und erstattet entsprechend Bericht.

Compliance und rechtliche Risiken

Die für die Compliance verantwortliche Person stellt sicher, dass die Geschäftstätigkeit im Einklang mit den geltenden regulatorischen Vorgaben und den Sorgfaltspflichten eines Finanzintermediärs steht. Darüber hinaus ist sie für die Überprüfung von Anforderungen und Entwicklungen seitens der Aufsichtsbehörde, des Gesetzgebers und anderer Organisationen verantwortlich. Zudem sorgt sie dafür, dass die Weisungen und Reglemente an die regulatorischen Entwicklungen angepasst und eingehalten werden. Sie wird dabei von externen Fachkräften unterstützt. Rechtsrisiken werden durch den fallweisen Beizug externer Anwälte überwacht und eingegrenzt.

1.3 Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs

Ausfallrisiken

Die Ausfallrisiken werden durch Risikoverteilung, Qualitätsanforderungen und Deckungsmargen begrenzt. Die Kredite werden nach einheitlichen Kriterien beurteilt. Die effektive Überwachung der Ausfallrisiken während der ganzen Kreditdauer wird durch eine laufende Aktualisierung der Kreditratings und die regelmässige Kommunikation mit der Kundschaft sichergestellt. Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird in angemessenen Zeitabschnitten überprüft – je nach Art der Deckung.

Ausleihungen und Wertberichtigungen (Hypothekarforderungen und übrige Forderungen gegenüber Kunden)

Die Bilanzierung per Stichtag erfolgt zum Nominalwert. Wertberichtigungen werden auf der Basis von Bonitätseinschätzungen vorgenommen. Dabei werden die Ausleihungen gegenüber Kunden in die Ratingklassen 1 bis 10 unterteilt.

Bei allen Ausleihungen der Klassen 1 bis 6 wird der Schuldendienst geleistet, die vertraglichen Bedingungen werden eingehalten und es liegen keine Hinweise vor, dass ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht oder die Rückzahlung der Forderung gefährdet sein könnte.

Bei den Ausleihungen, welche den Klassen 7 und 8 zugeteilt sind, besteht ein gewisses Risiko, dass die Schuldner in finanzielle Schwierigkeiten geraten können oder bereits in solchen sind und die Schulden nicht mehr vollständig tilgen können. Diese Ausleihungen werden als Forderungen mit erhöhtem Ausfallrisiko eingestuft.

Bei den Ausleihungen, welche den Klassen 9 und 10 zugeteilt sind, handelt es sich um gefährdete Forderungen, bei welchen die Wahrscheinlichkeit eines nachhaltigen Ausstandes grösser als 50% ist. Entsprechende Anzeichen können sein, dass die Schuldner bereits erhebliche finanzielle Schwierigkeiten haben, ein tatsächlicher Vertragsbruch erfolgt ist oder eine hohe Wahrscheinlichkeit eines Konkurses oder eines sonstigen Sanierungsbedarfs des Schuldners besteht. Diese gefährdeten Forderungen werden ebenfalls auf Einzelbasis bewertet und die Wertminderungen durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt.

Bei Hypothekarforderungen und Forderungen mit anderer Deckung erfolgt die Bewertung für die Klassen 7 bis 10 zum Liquidationswert auf Einzelbasis, sowohl für die Forderungen wie auch für die Sicherheiten. Der Liquidationswert entspricht dabei einem geschätzten realisierbaren Veräusserungswert bzw. Marktpreis. Vom Liquidationswert werden bei Bedarf weitere Wertschmälerungen, Haltekosten und erforderliche Liquidationsaufwände in Abzug gebracht. Ist der verbleibende Restwert tiefer als die Forderung, wird der ungedeckte Teil vollumfänglich einzelwertberichtigt.

Bei Forderungen ohne Deckung erfolgt die Bewertung für die Klassen 7 bis 10 ebenfalls zum Liquidationswert auf Einzelbasis. Als Berechnungsbasis gilt dabei der per Stichtag beanspruchte Kredit. Der Liquidationswert der Forderung wird je nach Ratingklasse unterschiedlich hoch eingeschätzt. Je höher die Klasse bzw. das Verlustrisiko eingeschätzt wird, desto tiefer wird der Liquidationswert angerechnet. Dieser wird von den einzelnen Forderungen per Stichtag mithilfe proportionaler Wertberichtigungen zwischen 25% und 100% hergeleitet. Für die Ratingklasse 7 erfolgen Einzelwertberichtigungen von 25%, für die Klasse 8 von 50%, für die Klasse 9 von 75% und für die Klasse 10 von 100%. Die erforderlichen Liquidationsaufwände werden zusätzlich berücksichtigt.

Zinsen auf Ausleihungen, die mehr als 90 Tage ausstehend sind, gelten als überfällig. Überfällige Zinsen, deren Eingang gefährdet ist, werden als nicht mehr vereinnehmbar behandelt und der Position «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» zugewiesen.

Ausleihungen werden als zinslos gestellt, wenn die Einbringlichkeit der Zinsen äusserst zweifelhaft ist.

Wenn eine Forderung als ganz oder teilweise uneinbringlich eingestuft oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung über die Position «Wertberichtigung für Ausfallrisiken». Wiedereingänge von in Vorperioden ausgebuchten Forderungen werden der Position «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» gutgeschrieben.

Ausleihungen, welche den Klassen 7 bis 10 zugeteilt sind, werden dann wieder in die Ratingklassen 1 bis 6 eingestuft, wenn keine Hinweise auf finanzielle Schwierigkeiten der Schuldner mehr vorliegen, die ausstehenden Kapitalbeträge und Zinsen wieder fristgerecht und gemäss den vertraglichen Bedingungen eingehen und die Kreditwürdigkeit des Schuldners als gegeben eingestuft wird.

Wertberichtigungen auf nicht gefährdeten Forderungen

Für Ausfallrisiken auf nicht gefährdete Forderungen wird auf den grundpfandgesicherten Positionen in den Ratingklassen 5 bis 8 sowie auf den Forderungen ohne Deckung für Firmen- und Privatkunden je ein prozentualer Anteil berechnet und eine Wertberichtigung für inhärente Ausfallrisiken bis zum Jahr 2025 geäufnet. Die Position wird der «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» zugewiesen.

Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken können insbesondere in einer Krisensituation für die Bildung von Einzelwertberichtigungen auf gefährdeten Forderungen verwendet werden, ohne dass die Wertberichtigungen und Rückerstellungen für inhärente Ausfallrisiken sofort wieder aufgebaut werden.

Bei einem ausserordentlich hohen Bedarf an Einzelwertberichtigungen für gefährdete Forderungen wird evaluiert, ob die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken zur Deckung der notwendigen Einzelwertberichtigungen verwendet werden sollen. Als ausserordentlich hoch wird der Bedarf an Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen angesehen, wenn dieser 10% der Position «Brutto-Erfolg Zinsengeschäft» übersteigt. Im Berichtsjahr wurden die gebildeten Wertberichtigungen nicht zur Deckung von Einzelwertberichtigungen verwendet. Führt die Verwendung von Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken ohne sofortigen Wiederaufbau zu einer Unterdeckung, wird diese innerhalb von maximal fünf Geschäftsjahren durch einen Wiederaufbau beseitigt oder mit den Reserven für allgemeine Bankrisiken verrechnet.

1.4 Erläuterungen zur Bewertung der Deckungen, insbesondere zu wichtigen Kriterien für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte

Das Schatzungswesen orientiert sich an den Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung, an der anerkannten Fachliteratur sowie an den Richtlinien der Bank. Die Schätzungen erfolgen mit einem marktgängigen Schätzungstool oder unter Beizug externer Experten und ist verbindlich geregelt. Für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte bei den Grundpfändern kommen je nach Objektart verschiedene Wertmethoden zum Einsatz. Nachstehend geben wir einen Überblick über die verwendbaren Grundlagen nach den wichtigsten Objektarten:

Objektart	Grundlage für Belehnungswert
Ein- und Zweifamilienhäuser	Hedonische Methode, Expertenschätzung
Eigentumswohnungen	Hedonische Methode, Expertenschätzung
Mehrfamilienhäuser	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Büro- und Geschäftshäuser	Ertragswertberechnung, Expertenschätzung
Gewerbliche und industrielle Objekte	Ertragswertberechnung, Expertenschätzung
Gemischte Objekte (allg.) mit Wohnanteil $\geq 70\%$	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Gemischte Objekte (allg.) mit Wohnanteil $< 70\%$	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Ferienobjekte	Hedonische Methode, Ertragswertmethode
Luxusobjekte	Expertenschätzung

Der Belehnungswert stellt, ohne anderweitige Begründung, auf den nachhaltigen Marktwert ab. Der Belehnungswert darf den Marktwert nicht übersteigen. Für die Bewertung gilt grundsätzlich das Niederstwertprinzip, wonach als Belehnungswert der tiefere Wert von Kaufpreis und Marktwert massgeblich ist.

Die maximal mögliche Finanzierung hängt einerseits von den bankinternen festgelegten Belehnungswerten und andererseits von der Tragbarkeit ab. Bei gefährdeten Forderungen werden die jeweiligen Sicherheiten zum Liquidationswert bewertet. Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird im Rahmen des Wiedervorlagewesens der Bank in angemessenen Zeitabschnitten überprüft.

1.5 Erläuterungen zur Geschäftspolitik beim Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten inklusive der Erläuterungen im Zusammenhang mit der Anwendung von Hedge Accounting

Die Bank kann im Auftrag und auf Rechnung von Kundinnen und Kunden auf gesicherter Basis Handelsgeschäfte in derivativen Finanzinstrumenten durchführen. Mit Ausnahme von Devisentermingeschäften sind Handelsgeschäfte in derivativen Finanzinstrumenten auf Rechnung der Bank grundsätzlich nicht vorgesehen. Die Bank kann derivative Finanzinstrumente im Rahmen des Asset- und Liability-Management-Instrumentarium zur Steuerung der Bilanz bzw. Absicherung von Zinsänderungsrisiken einsetzen (Absicherungsgeschäfte):

Grundgeschäft	Absicherung mithilfe von
- Zinsänderungsrisiken aus zinssensitiven Forderungen und Verpflichtungen im Bankenbuch	- Zinssatzswap

Handlungsbedarf kann sich insbesondere dann ergeben, wenn die Einhaltung der von der Bank im Management der Zinsänderungsrisiken definierten Risikotoleranzen gefährdet sein könnte. Ob und in welchem Umfang derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt werden sollen, wird jeweils auf der Basis von entsprechenden Auswertungen im Rahmen der quartalsweise stattfindenden ALM-Sitzungen entschieden. Zur Absicherung der Zinsrisiken in den Hypothekengeschäften hat die Sparhafen Bank AG aktuell einen Makrohedge aufgenommen.

Sicherungsbeziehungen sowie Risikomanagementziele und -strategien dokumentieren wir beim Abschluss der jeweiligen derivativen Absicherungsgeschäfte. Wir überprüfen mindestens an jedem Bilanzstichtag die Effektivität der Sicherungsbeziehung. Dabei wird jeweils beurteilt, wie sich die aktuelle Situation bezüglich Zinsänderungsrisiken kalkulatorisch ohne und effektiv mit Absicherungsinstrumenten präsentiert, und entsprechend abgeglichen. Von einer Effektivität der Sicherungsbeziehung ist immer dann auszugehen, wenn durch die eingesetzten Absicherungsinstrumente das Zinsänderungsrisiko, welchem sich die Bank aussetzt, entsprechend dem beabsichtigten Zweck beim Abschluss der Sicherungsbeziehung reduziert werden kann.

Sobald eine Absicherungstransaktion die Kriterien der Effektivität nicht mehr erfüllt, wird diese einem Handelsgeschäft gleichgestellt und der Effekt aus dem unwirksamen Teil über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. In der Erfolgsrechnung 2022 wurden keine Auswirkungen aus der Ineffektivität der Absicherung verzeichnet.

1.6 Erläuterung von wesentlichen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bank haben.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundlagen

Die Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze richten sich nach dem Obligationenrecht, den Schweizer Rechnungslegungsvorschriften für Banken, wie sie aus dem Bankengesetz, dessen Verordnung und den Ausführungsbestimmungen der FINMA hervorgehen, sowie den statutarischen Bestimmungen.

Allgemeine Grundsätze

Die Sparhafen Bank AG erstellt einen statutarischen Einzelabschluss mit zuverlässiger Darstellung. Darin wird die wirtschaftliche Lage so präsentiert, dass sich Dritte ein zuverlässiges Urteil bilden können.

Aktiven, Verbindlichkeiten und Ausserbilanzgeschäfte werden einzeln bewertet.

Die Buchführung und Rechnungslegung erfolgen in der Landeswährung (Schweizer Franken).

Erfassung und Bilanzierung

Die Bank erfasst sämtliche Geschäftsvorfälle am Abschlusstag in den Büchern der Bank und berücksichtigt sie ab diesem Zeitpunkt für die Erfolgsermittlung. Die Bilanzierung der abgeschlossenen, aber noch nicht erfüllten Kassageschäfte erfolgt nach dem Abschlusstagprinzip. Die abgeschlossenen Termingeschäfte werden bis zum Erfüllungstag als Ausserbilanzgeschäfte ausgewiesen. Ab dem Erfüllungstag werden die Geschäfte in der Bilanz ausgewiesen.

Umrechnung von Fremdwährungen

Die Umrechnung von Bilanzpositionen, die in Fremdwährung geführt werden, erfolgt nach der Stichtagskursmethode. Transaktionen in fremder Währung werden zum Tageskurs der Transaktion umgerechnet. Effekte aus Fremdwährungsanpassungen werden in der Erfolgsrechnung (Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option») erfasst. Die Fremdwährungspositionen wurden per Bilanzstichtag zu folgenden Kursen bewertet:

Währung	31.12.2022	31.12.2021
USD	0.9234	0.9129
EUR	0.9856	1.0332
GBP	1.1133	1.2298

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert erfasst.

Forderungen gegenüber Banken und Verpflichtungen gegenüber Banken

Forderungen gegenüber Banken werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken erfasst. Verpflichtungen gegenüber Banken werden zum Nennwert bilanziert.

Edelmetallguthaben bzw. -verpflichtungen auf Konten für Edelmetall werden zum Fair Value bewertet, sofern das entsprechende Edelmetall an einem preiseffizienten und liquiden Markt gehandelt wird. Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung zum Niederstwertprinzip.

Forderungen gegenüber Kunden und Hypothekarforderungen

Diese Positionen werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken erfasst.

Wertberichtigungen für Ausfallrisiken

Für erkennbare Verlustrisiken werden Wertberichtigungen für Ausfallrisiken gebildet. Eine Wertminderung wird dann verbucht, wenn der voraussichtlich einbringbare Betrag (inklusive Berücksichtigung der Sicherheiten und Verwertungskosten) den Buchwert der Forderung unterschreitet. Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden direkt von den entsprechenden Aktivpositionen abgezogen. Wertberichtigungen werden für gefährdete und nicht gefährdete Forderungen gebildet.

Bei nicht gefährdeten Forderungen erfolgt die Ermittlung der Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken basierend auf einem prozentualen Anteil auf grundpfandgesicherten Forderungen mit Ratingeinstufung 5 bis 8 und auf Forderungen ohne Deckung.

Wenn eine Forderung als ganz oder teilweise uneinbringlich eingestuft wird oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung der Forderung zulasten der entsprechenden Wertberichtigung und bei Bedarf über die Erfolgsrechnung.

Frei gewordene Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden erfolgswirksam aufgelöst.

Für weitere Ausführungen im Zusammenhang mit den Wertberichtigungen für Ausfallrisiken wird auf den Abschnitt «Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs» verwiesen (Seiten 47f.).

Verpflichtungen aus Kundeneinlagen

Verpflichtungen aus Kundeneinlagen werden zum Nennwert bilanziert.

Edelmetallverpflichtungen auf Konten für Edelmetall werden zum Fair Value bewertet, sofern das entsprechende Edelmetall an einem preiseffizienten und liquiden Markt gehandelt wird. Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung zum Niederstwertprinzip.

Handelsgeschäft und Verpflichtungen aus Handelsgeschäften

Als Handelsgeschäft gelten Positionen, die aktiv bewirtschaftet werden, um von Marktpreisschwankungen zu profitieren. Beim Abschluss einer Transaktion wird die Zuordnung zum Handelsgeschäft festgelegt und entsprechend dokumentiert.

Positionen des Handelsgeschäfts werden grundsätzlich zum Fair Value bewertet. Bezüglich Fair Value stützt sich die Bank ausschliesslich auf einen Preis, welcher an einem preiseffizienten und liquiden Markt gestellt wurde.

Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung und Bilanzierung zum Niederstwertprinzip.

Die aus der Veräusserung oder der Bewertung resultierenden Kursgewinne bzw. -verluste werden über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. Zins- und Dividendenerträge aus Handelsbeständen in Wertschriften schreibt die Bank der Position «Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen» gut. Auf die Verrechnung der Refinanzierung der im Handelsgeschäft eingegangenen Positionen mit dem Zinsengeschäft wird verzichtet. Der Primärhandelserfolg aus dem Wertschriftenemissionsgeschäft wird in der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht.

Positive und negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente (Derivate)

Handelsgeschäfte

Die Bewertung aller derivativen Finanzinstrumente der Bank erfolgt zum Fair Value.

Der Bewertungserfolg von Handelsgeschäften wird erfolgswirksam in der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» erfasst.

Absicherungsgeschäfte

Die Bewertung aller derivativen Finanzinstrumente der Bank erfolgt zum Fair Value.

Der Bewertungserfolg von Absicherungsinstrumenten wird im Ausgleichskonto erfasst, sofern keine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht wird. Wird bei einem Absicherungsgeschäft eine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht, ist die Wertänderung des Absicherungsgeschäfts über die gleiche Erfolgsposition zu erfassen. Im Falle von Makrohedges im Zinsengeschäft kann der Saldo entweder in der Position «Zins- und Diskontertrag» oder in der Position «Zinsaufwand» erfasst werden.

Die aufgelaufenen Zinsen auf der Absicherungsposition werden im «Ausgleichskonto» unter der Position «Sonstige Aktiven» bzw. «Sonstige Passiven» ausgewiesen.

Beim vorzeitigen Verkauf eines nach der Accrual-Methode erfassten Zinsabsicherungsgeschäfts werden realisierte Gewinne und Verluste, welche der Zinskomponente entsprechen, nicht sofort vereinnahmt, sondern über die Restlaufzeit bis zur Endfälligkeit des Geschäfts abgegrenzt.

An jedem Bilanzstichtag wird die Effektivität der Sicherungsbeziehung beurteilt. Das bedeutet, dass der aufgelaufene Zinsaufwand dem Zinsertrag gegenübergestellt wird.

Finanzanlagen

Bei Schuldtiteln mit der Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit erfolgt die Bewertung und Bilanzierung zum Anschaffungswert. Dabei wird der Nominalwert in der Bilanzposition «Finanzanlagen» ausgewiesen. Die Abgrenzung des Agios bzw. Disagios (Zinskomponente) über die Laufzeit (Accrual-Methode) erfolgt in den Bilanzpositionen «Aktive Rechnungsabgrenzungen» sowie «Passive Rechnungsabgrenzungen». Ausfallrisikobedingte Wertveränderungen werden sofort zulasten der Position «Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» verbucht. Werden Schuldtitel vor der Endfälligkeit veräußert oder vorzeitig zurückbezahlt, werden realisierte Gewinne und Verluste, welche der Zinskomponente entsprechen, nicht sofort vereinnahmt, sondern über die Restlaufzeit bis zur Endfälligkeit des Geschäfts abgegrenzt.

Die Bewertung von Schuldtiteln ohne Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit (zur Veräußerung bestimmt) erfolgt nach dem Niederstwertprinzip.

Beteiligungstitel, Anteile von kollektiven Kapitalanlagen, eigene physische Edelmetallbestände sowie aus dem Kreditgeschäft übernommene und zur Veräußerung bestimmte Liegenschaften werden zum Niederstwert bewertet. Bei Liegenschaften, welche aus dem Kreditgeschäft übernommen werden und zur Veräußerung bestimmt sind, wird der Niederstwert als der tiefere des Anschaffungswerts oder Liquidationswerts bestimmt.

Bei Finanzanlagen, die zum Niederstwertprinzip bewertet werden, wird eine Zuschreibung bis höchstens zu den Anschaffungskosten verbucht, sofern der unter den Anschaffungswert gefallene Fair Value in der Folge wieder steigt. Der Saldo der Wertanpassungen wird über die Positionen «Anderer ordentlicher Aufwand» bzw. «Anderer ordentlicher Ertrag» verbucht.

Bei der Veräußerung von Finanzanlagen, die nach dem Niederstwertprinzip bewertet werden, wird der gesamte realisierte Erfolg über die Position «Erfolg aus Veräußerung von Finanzanlagen» verbucht.

Beteiligungen

Als Beteiligungen gelten die im Eigentum der Bank befindlichen Anteile an Gesellschaften mit Infrastrukturcharakter sowie Beteiligungstitel, die mit der Absicht der dauernden Anlage gehalten werden, unabhängig vom stimmberechtigten Anteil. Beteiligungen werden einzeln bewertet. Als gesetzlicher Höchstwert gilt der Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen.

Die Werthaltigkeit der Beteiligungen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Allenfalls sind zusätzliche Wertbeeinträchtigungen (Impairment) in der Erfolgsrechnung (Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten») zu verbuchen.

Eine Zuschreibung aus dem (teilweisen) Wegfall einer Wertbeeinträchtigung wird in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» erfasst.

Sachanlagen

Investitionen in neue Sachanlagen werden aktiviert, wenn sie einen Netto-Marktwert oder Nutzwert haben, während mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden können und die Aktivierungsuntergrenze übersteigen. Kleine Umbauten und Renovationen werden direkt der laufenden Rechnung belastet. Investitionen in übrige Sachanlagen werden aktiviert, wenn dadurch der Markt- oder Nutzwert nachhaltig erhöht oder die Lebensdauer wesentlich verlängert wird und sie die Aktivierungsuntergrenze übersteigen.

Sachanlagen werden einzeln bewertet und zu Anschaffungs- oder zu Herstellkosten erfasst. Bei der Folgebewertung werden Sachanlagen zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen bilanziert.

Auf dem Bankgebäude erfolgt eine lineare Abschreibung von 2% vom Anschaffungswert bis zur steuerlichen Abschreibungsuntergrenze. Auf dem Bankgebäude können Sonderabschreibungen vorgenommen werden.

Die Abschreibungen der übrigen Sachanlagen erfolgen planmässig linear maximal über die geschätzte Nutzungsdauer. Die geschätzte Nutzungsdauer für die einzelnen Sachanlagekategorien ist nachfolgend dargestellt:

Kategorie	Geschätzte Nutzungsdauer in Jahren
Informations- und Kommunikationsanlagen	max. 3 Jahre
Software	max. 3 Jahre
Übrige Sachanlagen	max. 10 Jahre

Die Werthaltigkeit der Sachanlagen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Allenfalls sind Wertbeeinträchtigungen (Impairment) in der Erfolgsrechnung (Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten») zu verbuchen. Eine Zuschreibung aus dem (teilweisen) Wegfall einer Wertbeeinträchtigung wird in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» erfasst.

Realisierte Gewinne aus der Veräusserung von Sachanlagen werden über die Position «Ausserordentlicher Ertrag» verbucht, realisierte Verluste über «Ausserordentlicher Aufwand».

Kassenobligationen

Kassenobligationen werden zum Nennwert bilanziert.

Anleihen und Pfandbriefdarlehen

Anleihen und Pfandbriefdarlehen werden zum Nominalwert erfasst. Voreinzahlungskommissionen im Zusammenhang mit Pfandbriefdarlehen werden als Zinskomponenten behandelt und über die Laufzeit des jeweiligen Pfandbriefdarlehens abgegrenzt (Accrual-Methode).

Rückstellungen

Rückstellungen sind auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber verlässlich schätzbar ist. Die Höhe der Rückstellungen wird aufgrund einer Analyse der jeweiligen Ereignisse in der Vergangenheit sowie aufgrund der nach dem Bilanzstichtag eingetretenen Ereignisse bestimmt, sofern diese zur Klärstellung des Sachverhalts beitragen. Der Betrag ist in Bezug auf das wirtschaftliche Risiko abzuschätzen, wobei dieses so objektiv wie möglich berücksichtigt wird. Die Höhe der Rückstellungen hat dem Erwartungswert der zukünftigen Mittelabflüsse zu entsprechen. Sie hat die Wahrscheinlichkeit und die Verlässlichkeit dieser Geldabflüsse zu berücksichtigen.

Die Unterposition «Übrige Rückstellungen» kann stille Reserven enthalten.

Nicht mehr benötigte Rückstellungen werden erfolgswirksam aufgelöst.

Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftliche Auswirkungen aus Vorsorgeeinrichtungen auf die Bank sind entweder wirtschaftlicher Nutzen oder wirtschaftliche Verpflichtungen. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt grundsätzlich auf der Basis der finanziellen Situation der Vorsorgeeinrichtungen, an welche die Bank angeschlossen ist.

Bei einer Unterdeckung besteht eine wirtschaftliche Verpflichtung, wenn die Bedingungen für die Bildung einer Rückstellung gegeben sind.

Bei einer Überdeckung besteht ein wirtschaftlicher Nutzen, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, diese zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen oder ausserhalb von reglementarischen Leistungen für einen anderen wirtschaftlichen Nutzen des Arbeitgebers zu verwenden.

Die gegenüber den angeschlossenen Vorsorgeeinrichtungen geschuldeten Arbeitgeberbeiträge werden laufend in der Erfolgsrechnungsposition «Personalaufwand» verbucht.

Steuern

Die laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern auf dem entsprechenden Periodenerfolg und dem massgebenden Kapital werden in Übereinstimmung mit den jeweiligen steuerlichen Ermittlungsvorschriften errechnet. Verpflichtungen aus laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern sind unter der Position «Passive Rechnungsabgrenzungen» ausgewiesen.

Reserven für allgemeine Bankrisiken

Die Bilanzierung erfolgt zum Nennwert. Die Reserven für die allgemeinen Bankrisiken sind vollumfänglich versteuert und Bestandteil des Eigenkapitals.

Ausserbilanzgeschäfte

Ausserbilanzgeschäfte werden zum Nominalwert erfasst. Für erkennbare Verlustrisiken werden auf der Passivseite der Bilanz Rückstellungen gebildet.

Erleichterungen beim Erstellen einer Konzernrechnung

Die Sparhafen Bank AG ist Teil der Finanzgruppe Sparhafen Genossenschaft, welche eine Konzernrechnung nach den Schweizer Rechnungslegungsvorschriften für Banken veröffentlicht. Die Sparhafen Bank AG ist deshalb berechtigt, von verschiedenen Erleichterungen beim Erstellen ihres statutarischen Einzelabschlusses zu profitieren.

In Übereinstimmung mit den Vorgaben nach den Schweizer Rechnungslegungsvorschriften für Banken verzichtet die Sparhafen Bank AG daher auf die Offenlegung der folgenden Bestandteile:

- Geldflussrechnung
- Darstellung der Beteiligungen
- Angabe der Unternehmen, an denen die Bank eine dauernde direkte oder indirekte wesentliche Beteiligung hält
- Darstellung der Sachanlagen
- Darstellung der immateriellen Werte
- Darstellung der ausstehenden Obligationenanleihen und Pflichtwandelanleihen
- Darstellung der Fälligkeitsstruktur der Finanzinstrumente
- Aufgliederung sowie Erläuterung der Eventualforderungen und -verpflichtungen

Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Verwendung der Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken in einer Krisensituation sowie deren Wiederaufbau wurden präzisiert. Ansonsten ergaben sich keine Änderungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

3. Informationen zur Bilanz

3.1 Deckung von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften sowie gefährdete Forderungen

in CHF 1000

Deckungsart

Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)		Hypothekarische Deckung	Andere Deckung	Ohne Deckung	Total
Forderungen gegenüber Kunden		1016	2147	2580	5744
Hypothekarforderungen					
• Wohnliegenschaften		539749	-	-	539749
• Büro- und Geschäftshäuser		31039	-	-	31039
• Gewerbe und Industrie		11123	-	-	11123
• Übrige		1555	1170	-	2725
Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	31.12.2022	584481	3317	2580	590379
	31.12.2021	551603	2016	2295	555914
Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	31.12.2022	582014	3317	2517	587849
	31.12.2021	549585	2016	2295	553896

Ausserbilanz

in CHF 1000

Eventualverpflichtungen		186	81	636	903
Unwiderrufliche Zusagen		29042	4177	2250	35469
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen		-	-	1024	1024
Total Ausserbilanz	31.12.2022	29228	4258	3910	37396
Total Ausserbilanz	31.12.2021	10226	81	3778	14085

Die unwiderruflichen Zusagen enthalten unter anderem neu ausgegebene, noch nicht benutzte Kreditlimiten.

in CHF 1000

Gefährdete Forderungen		Brutto- schuldbetrag	Geschätzte Verwertungs- erlöse der Sicherheiten	Netto- schuldbetrag	Einzelwert- berichtigung
Gefährdete Forderungen	31.12.2022	15148	12830	2318	2228
Gefährdete Forderungen	31.12.2021	14242	12329	1913	1913

Die Einzelwertberichtigungen sind aufgrund überfälliger Zinsen angestiegen.

3.2 Handelsgeschäft

		in CHF1000	
		31.12.2022	31.12.2021
Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen			
Schuldtitel		-	-
• kotiert ¹		-	-
• nicht kotiert		-	-
Beteiligungstitel		-	-
• davon eigene Beteiligungstitel		-	-
Edelmetalle		2	3
Total Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen		2	3
• davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften		-	-

¹ börsenkotiert = an einer anerkannten Börse gehandelt

3.3 Derivative Finanzinstrumente (Aktiven und Passiven)

		Handelsinstrumente			Hedginginstrumente		in CHF 1000
		Positive Wieder- beschaf- fungswerte	Negative Wieder- beschaf- fungswerte	Kontrakt- volumen	Positive Wieder- beschaf- fungswerte	Negative Wieder- beschaf- fungswerte	Kontrakt- volumen
Zinsinstrumente							
Swaps		-	-	-	407		15 000
Devisen							
Terminkontrakte		-	-	-	-	-	-
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2022	-	-	-	407	-	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2021	-	-	-	-	1194	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-

3.4 Finanzanlagen

		Buchwert	Buchwert	Fair Value	Fair Value	in CHF1000
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	
Finanzanlagen						
Schuldtitel		9700	7700	9469	8122	
• davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit		9700	7700	9469	8122	
• davon nach Niederstwertprinzip		-	-	-	-	
Beteiligungstitel		-	-	-	-	
• davon qualifizierte Beteiligungen ¹		-	-	-	-	
Total Finanzanlagen		9700	7700	9469	8122	
• davon repofähige Wertschriften		1250	1250	1309	1475	

¹ mindestens 10% des Kapitals oder der Stimmen

		AAA bis AA-	A+	BBB+	BB+	Niedriger als B-	Ohne Rating
		bis A-	bis BBB-	bis B-			
Schuldtitel: Buchwerte	Berichtsjahr	1250	2700	5000	-	-	750

Zur Erläuterung werden in der obigen Tabelle die Ratings gemäss einer renommierten Agentur dargestellt.

3.5 Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven

in CHF 1000

	31.12.2022		31.12.2021	
	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven
Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven				
Ausgleichskonto	-	422	1147	-
Indirekte Steuern	46	127	58	133
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	-	51	-	51
Übrige Aktiven und Passiven	2	-	2	-
Total Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	49	601	1207	184

3.6 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

in CHF 1000

	31.12.2022		31.12.2021	
	Forderungsbetrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht	Forderungsbetrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht
Verpfändete Aktiven				
Forderungen gegenüber Banken	1500	-	1290	1194
Forderungen gegenüber Kunden	777	763	933	911
Verpfändete oder abgetretene Hypothekarforderungen für Pfandbriefdarlehen	186 571	120 000	206 481	115 400
Finanzanlagen	250	12	250	22
Beteiligungen	-	-	-	-
Total verpfändete Aktiven	189 098	120 775	208 021	116 617
Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	-	-	-	-

Verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt, ohne Darlehensgeschäfte und Pensionsgeschäfte mit Wertschriften.

3.7 Angaben zur wirtschaftlichen Lage der eigenen Vorsorgeeinrichtung

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtungen und Vorsorgeaufwand

Die Personalvorsorge für alle Mitarbeitenden der Sparhafen Bank AG wird seit dem 1. Januar 2019 bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung geführt. Die Versicherung der aktiven Mitarbeitenden erfolgt in einem eigenen Vorsorgewerk «Sparhafen Genossenschaft» mit eigenem Deckungsgrad. Die Rentenbezüger sind in einer Pool-Lösung bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung angeschlossen. Die Swisscanto Flex Sammelstiftung deckt mindestens die obligatorischen Leistungen nach BVG ab.

Die Performance des Vorsorgewerks betrug -11.25% (Vorjahr 9.74%).

Die Rechnungslegung der Vorsorgeeinrichtung erfolgt gemäss den Vorgaben der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26.

Laut der ungeprüften Jahresrechnung (gemäss Swiss GAAP FER 26) der Swisscanto Flex Sammelstiftung betrug der Deckungsgrad für das Vorsorgewerk «Sparhafen Genossenschaft»:

	per 31.12.2022	per 31.12.2021
Vorsorgewerk Sparhafen Genossenschaft	107.23%	124.1%

Der Rentnerpool der Swisscanto Flex Sammelstiftung verwendet einen technischen Zinssatz von 1.75%. Der Rentnerbestand der Sparhafen Bank AG wird nicht dem Vorsorgewerk der Sparhafen Genossenschaft zugerechnet.

Das Vorsorgevermögen ist in der Anlagegruppe «Flex30» investiert. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass selbst bei Vorliegen einer Überdeckung im Sinne von Swiss GAAP FER 16 bis auf Weiteres kein wirtschaftlicher Nutzen für den Arbeitgeber entsteht. Überschüsse sollen zur weiteren Stärkung der Wertschwankungsreserve und zugunsten der Versicherten verwendet werden. Die Vorsorgekommission hat eine Verzinsung der Sparguthaben von 1.75% beschlossen.

Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

in CHF 1000

	Stand 31.12.2021	Zuweisung z. L. Personal- aufwand	Auflösung z. L. Personal- aufwand	Stand 31.12.2022
Arbeitgeberbeitragsreserve	100	-	-	100

Im Jahr 2020 wurde bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung erstmals eine Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 100 zulasten des Personalaufwandes einbezahlt. Auf eine Aktivierung der Arbeitgeberbeitragsreserve wurde verzichtet.

in CHF 1000

	2022	2021
Beiträge (inkl. Arbeitgeberbeitragsreserven)	318	271

3.8 Wertberichtigungen, Rückstellungen und Reserven für allgemeine Bankrisiken

in CHF 1000

	Stand 31.12.2021	Zweck- konforme Verwen- dung	Änderung Zweck- bestimmung (Umbu- chungen)	Wieder- eingänge, überfällige Zinsen, Währungs- differenzen	Neubildung z. L. Erfolgs- rechnung	Auflösung z. G. Erfolgs- rechnung	Stand 31.12.2022
Rückstellungen für Ausfall- und andere Risiken							
• Rückstellungen für Ausfallrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Rückstellungen für andere Geschäftsrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Übrige Rückstellungen	6778	-	-	-	-	-	6778
Total Rückstellungen	6778	-	-	-	-	-	6778
Reserven für allgemeine Bankrisiken (versteuert)	1885	-	-	-	-	-	1885
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	1913	-	-	405	-	-	2319
Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken	105	-	-	-	107	-	212
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)	2018	-	-	405	107	-	2531

3.9 Gesellschaftskapital

	31.12.2022			31.12.2021		
	Gesamt-nominalwert	Stückzahl	Dividenden-berechtigtes Kapital	Gesamt-nominalwert	Stückzahl	Dividenden-berechtigtes Kapital
Gesellschaftskapital	in CHF 1000	in Stück	in CHF 1000	in CHF 1000	in Stück	in CHF 1000
Aktienkapital	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Namenaktien	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
• davon liberiert	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Total Gesellschaftskapital	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Genehmigtes Kapital	in CHF 1000	in Stück	in CHF 1000	in CHF 1000	in Stück	in CHF 1000
Total genehmigtes Kapital	-	-	-	-	-	-
• davon durchgeführte Kapitalerhöhungen	-	-	-	-	-	-

Bedeutende Kapitaleigner und stimmrechtsgebundene Gruppen von Kapitaleignern

100% (Kapital und Stimmen): Sparhafen Genossenschaft, Zürich

Mit dem Gesellschaftskapital verbundene Rechte und Restriktionen

Alle Komponenten des Gesellschaftskapitals sind vollständig einbezahlt. Mit dem Gesellschaftskapital sind keine speziellen Rechte verbunden.

Die Ausübung des Stimmrechts und der damit zusammenhängenden Rechte der Aktionäre der Namenaktien setzt die Anerkennung durch den Verwaltungsrat und die Eintragung im Aktienbuch als stimmberechtigter Aktionär voraus.

Ausser diesen Eintragungsbedingungen bestehen keine Einschränkungen zum Stimmrecht der Aktionäre.

3.10 Nicht ausschüttbare Reserven

	31.12.2022	31.12.2021
Nicht ausschüttbare Reserven	6 750	6 750
Nicht ausschüttbare gesetzliche Kapitalreserven und gesetzliche Gewinnreserven	6 750	6 750
Total nicht ausschüttbare Reserven	6 750	6 750

3.11 Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

	Forderungen		Verpflichtungen	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Nahestehende Personen				
Qualifiziert Beteiligte	-	-	1 798	2 312
Verbundene Gesellschaften	62	-	915	2 193
Organgeschäfte	8 081	7 803	2 120	5 355

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die banküblichen Dienstleistungen werden dem Personal zu Vorzugskonditionen gemäss separatem Reglement gewährt.

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats werden keine Vorzugskonditionen gewährt.

Geschäfte mit verbundenen Gesellschaften werden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Es gab keine wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Personen.

4. Informationen zur Erfolgsrechnung

4.1 Refinanzierungsertrag im Zins- und Diskontertrag

Dem Zins- und Diskontertrag werden keine Refinanzierungskosten für das Handelsgeschäft gutgeschrieben. Es wurden keine wesentlichen Negativzinsen verbucht.

4.2 Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option

	in CHF1000	
	2022	2021
Devisen- und Sortenhandel	286	419
Edelmetallhandel	5	5
Übriges Handelsgeschäft	0	0
Total Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	291	425

4.3 Personalaufwand

	in CHF1000	
	2022	2021
Bankbehörden, Sitzungsgelder, AHV, ALV und feste Entschädigungen	199	190
Gehälter und Zulagen	2746	2652
AHV, IV, ALV und andere gesetzliche Zulagen	202	176
Beiträge an die Pensionskasse	318	271
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	-	-
Personalnebenkosten	244	271
Total Personalaufwand	3709	3559
Personalaufwand vor Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	3709	3559

4.4 Sachaufwand

	in CHF1000	
	2022	2021
Raumaufwand	96	74
Aufwand für Informatik	1138	1039
Aufwand für Maschinen, Mobiliar und übrige Einrichtungen	2	14
Honorar der Prüfgesellschaft	63	101
• davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung	63	101
• davon für andere Dienstleistungen	-	-
Übriger Geschäftsaufwand	1097	998
Total Sachaufwand	2396	2224

4.5 Ausserordentlicher Ertrag

	in CHF1000	
	2022	2021
Diverser Ausserordentlicher Ertrag	-	39
Auflösung übrige Rückstellungen	-	-
Total Ausserordentlicher Ertrag	-	39

4.6 Laufende Steuern

	in CHF1000	
	2022	2021
Aufwand für laufende Kapital- und Ertragssteuern	350	363
Rückvergütung der Staats- und Gemeindesteuern sowie der Direkten Bundessteuer	-	-
Total Steuern	350	363
Gewichteter durchschnittlicher Steuersatz auf der Basis des Geschäftserfolgs (inkl. a. o. Erfolg)	23.4%	23.2%

Der Offenlegungsbericht erfolgt separat auf <https://www.sparhafen.ch/download-center-archiv>.

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Sparhafen Bank AG, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Sparhafen Bank AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung, den Eigenkapitelnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden (Seiten 43 bis 61) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

SWA Swiss Auditors AG



Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Marianne Müller
Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon/SZ, 13. März 2023

Sparhafen

\ Immobilien

Sparhafen

\ Immobilien
Bewirtschaftung

(KONSOLIDIERT)

INHALT

66	Bilanz per 31. Dezember 2022
67	Erfolgsrechnung 2022

Hinweis

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei den Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2022

(nicht durch SWA geprüft)

in CHF 1000

Aktiven	Anhang	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel		1479	4236	-2757	-65.1
Forderungen aus Lieferung und Leistungen		189	293	-104	-35.5
Nicht fakturierte Leistungen		461	410	51	12.4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		752	732	20	2.7
Total Umlaufvermögen		2881	5671	-2790	-49.2
Anlagevermögen					
Finanzanlagen		6	6	-	-
Immobilien		106566	95405	11161	11.7
Übrige Sachanlagen		61	104	-43	-41.3
Total Anlagevermögen		106633	95515	11118	11.6
Total Aktiven		109514	101186	8328	8.2
Passiven					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		263	514	-251	-48.8
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		517	517	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1395	773	622	80.5
Passive Rechnungsabgrenzungen		557	699	-142	-20.3
Kurzfristige Rückstellungen		280	280	-	-
Total kurzfristiges Fremdkapital		3012	2783	229	8.2
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		87507	79849	7658	9.6
Langfristige Rückstellungen		4333	4851	-518	-10.7
Total langfristiges Fremdkapital		91840	84700	7140	8.4
Total Fremdkapital		94852	87483	7369	8.4
Eigenkapital					
Aktienkapital		1000	1000	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		500	500	-	-
Gewinnvortrag		12043	11285	758	6.7
Jahresgewinn		1119	918	201	21.9
Total Eigenkapital		14662	13703	959	7.0
Total Passiven		109514	101186	8328	8.2

ERFOLGSRECHNUNG 2022

(nicht durch SWA geprüft)

	in CHF1000			
Anhang	2022	2021	Veränderung	Veränderung in %
Netto-Ist-Mietertrag	4825	4459	366	8.2
Verwaltungsertrag	1012	1126	-114	-10.1
Liegenschaftshandel	538	665	-127	-19.1
Honorar Projektentwicklung	178	220	-42	-19.1
Honorar Beratung	442	362	80	22.1
Ertrag aus Hauswartungen	673	625	48	7.7
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	-	67	-67	-100.0
Betriebsertrag	7668	7524	144	1.9
Aufwand aus Verwaltungen	-	-42	42	-100.0
Aufwand aus Liegenschaftshandel	-20	-95	75	-78.9
Aufwand aus Projektentwicklung	-20	-	-20	-
Aufwand aus Abwartungen	-12	-37	25	-67.6
Total Aufwand aus Verwaltungen, Abwartungen, Handel und Beratungen	-52	-174	122	-70.1
Liegenschaftsunterhalt	-468	-327	-141	43.1
Übriger Liegenschaftsaufwand	-157	-267	110	-41.2
Rückstellungen für Grossreparaturen	-744	-714	-30	4.2
Total Liegenschaftsaufwand	-1369	-1308	-61	4.7
Personalaufwand	-2833	-2968	135	-4.5
Übriger betrieblicher Aufwand	-317	-362	45	-12.4
Total Betriebsaufwand	-3150	-3330	180	-5.4
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	3097	2712	385	14.2
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-820	-705	-115	16.3
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2277	2007	270	13.5
Finanzaufwand	-839	-825	-14	1.7
Total Finanzergebnis netto	-839	-825	-14	1.7
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	1438	1182	256	21.7
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-10	-4	-6	150.0
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	4	55	-51	-92.7
Total ausserordentliches Ergebnis	-6	51	-57	-111.8
Jahresergebnis vor Steuern	1432	1233	199	16.1
Steuern	-313	-315	2	-0.6
Jahresgewinn	1119	918	201	21.9

(KONSOLIDIERT)

Sparhafen
Immobilien

Sparhafen

\ Immobilien

INHALT

70	Bilanz per 31. Dezember 2022
71	Erfolgsrechnung 2022
72	Anhang zur Jahresrechnung
76	Bericht der Revisionsstelle

Hinweis

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei den Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2022

in CHF 1000

Aktiven	Anhang	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel		1266	3894	-2628	-67.5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	158	130	28	21.5
Nicht fakturierte Leistungen	2.3	461	408	53	13.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		752	732	20	2.7
Total Umlaufvermögen		2637	5164	-2527	-48.9
Anlagevermögen					
Darlehen an Beteiligungen	2.2	40	90	-50	-55.6
Darlehen mit Rangrücktritt	2.2	150	600	-450	-75.0
Beteiligungen	2.4	-	-	-	-
Immobilien	2.5	106566	95405	11161	11.7
Übrige Sachanlagen		33	28	5	17.9
Total Anlagevermögen		106789	96123	10666	11.1
Total Aktiven		109426	101287	8139	8.0
Passiven					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.6	214	411	-197	-47.9
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	2.7	3	11	-8	-72.7
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	517	517	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1395	777	618	79.5
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.9	538	502	36	7.2
Kurzfristige Rückstellungen	2.10	280	280	-	-
Total kurzfristiges Fremdkapital		2947	2498	449	18.0
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	87507	79849	7658	9.6
Langfristige Rückstellungen	2.10	4333	4851	-518	-10.7
Total langfristiges Fremdkapital		91840	84700	7140	8.4
Total Fremdkapital		94787	87198	7589	8.7
Eigenkapital					
Aktienkapital	2.11	1000	1000	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		500	500	-	-
Gewinnvortrag		12429	11393	1036	9.1
Jahresgewinn		710	1196	-486	-40.6
Total Eigenkapital		14639	14089	550	3.9
Total Passiven		109426	101287	8139	8.0

ERFOLGSRECHNUNG 2022

				in CHF1000	
	Anhang	2022	2021	Veränderung	Veränderung in %
Netto-Ist-Mietertrag		4892	4537	355	7.8
Verwaltungsertrag		1	-	1	-
Liegenschaftshandel		235	448	-213	-47.5
Honorar Projektentwicklung		179	220	-41	-18.6
Honorar Beratung		588	399	189	47.4
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien		-	67	-67	100.0
Betriebsertrag		5895	5671	224	3.9
Aufwand aus Liegenschaftshandel		-16	-57	41	-71.9
Aufwand aus Beratungen		-12	-197	185	-93.9
Total Aufwand aus Handel und Beratungen		-28	-254	226	-89.0
Liegenschaftsunterhalt		-485	-343	-142	41.4
Übriger Liegenschaftsaufwand		-363	-473	110	-23.3
Rückstellungen für Grossreparaturen		-744	-713	-31	4.3
Total Liegenschaftsaufwand		-1592	-1529	-63	4.1
Personalaufwand		-1045	-829	-216	26.1
Übriger betrieblicher Aufwand	2.13	-153	-125	-28	22.4
Total Betriebsaufwand		-1198	-954	-244	25.6
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		3077	2934	143	4.9
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-766	-652	-114	17.5
Wertberichtigungen auf Beteiligungen	2.4	-450	-	-450	-
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		1861	2282	-421	-18.4
Finanzaufwand		-839	-825	-14	1.7
Total Finanzergebnis netto		-839	-825	-14	1.7
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		1022	1457	-435	-29.9
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-	-1	1	-100.0
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		-	55	-55	-100.0
Total ausserordentliches Ergebnis		-	54	-54	100.0
Jahresergebnis vor Steuern		1022	1511	-489	-32.4
Steuern		-312	-315	-	-
Jahresgewinn		710	1196	-486	-40.6

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1.1 Allgemein

Die Sparhafen Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft mit einem voll einbezahlten Aktienkapital von CHF 1 Mio., mit Sitz in Zürich.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Es ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen ausgewiesen. Bei den Wohnliegenschaften werden linear 1% und bei den Betriebsliegenschaften linear 2% abgeschrieben, und zwar bis zur steuerlichen Abschreibungsgrenze. Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert. Für Umbauten und Renovationen werden projektbezogene Rückstellungen gebildet.

Die Eigenleistungen bei langfristigen Immobilienprojekten werden aktiviert und beim Personalaufwand sowie beim Sachaufwand in Abzug gebracht. Die Investitionen in übrige Sachanlagen werden aktiviert und gemäss dem Anschaffungswertprinzip bewertet, wenn sie während mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden und die Aktivierungsuntergrenze von CHF 10 000 übersteigen. Die Sachanlagen werden über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren linear abgeschrieben. Informatik- und Kommunikationsanlagen werden über eine Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben. Die Fahrzeuge werden über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Bei einem operativen Leasing werden die Miet- und Leasingzahlungen bei Fälligkeit direkt erfolgswirksam erfasst.

Die Umsätze für erbrachte Dienstleistungen werden mit der Rechnungsstellung erfasst. Noch nicht fakturierte Leistungen werden in zeitlicher und sachlicher Hinsicht abgegrenzt.

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen gegenüber Dritten	158	130
Total	158	130

2.2 Forderungen gegenüber Beteiligungen

	in CHF1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Darlehen an Beteiligungen (Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG)	40	90
Darlehen an Beteiligungen mit Rangrücktritt (Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG)	150	600
Total	190	690

Auf das Darlehen mit Rangrücktritt wurde ein Forderungsverzicht von CHF 450 000 als Sanierungszuschuss erklärt.

2.3 Nicht fakturierte Leistungen

	in CHF1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Heizkosten aus Vermietung	216	181
Betriebskosten aus Vermietung	245	227
Total	461	408

2.4 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	in CHF1000		Kapital- und Stimmenanteil in %	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG	Zürich	650	200	100	100
Wertberichtigung		-650	-200		
Buchwert		-	-		

Der Forderungsverzicht von CHF 450 000 wurde als Sanierungszuschuss zugunsten der Beteiligung gebucht und wertberichtigt.

2.5 Immobilien

	in CHF1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Betriebsliegenschaften	3 092	3 174
Wohnliegenschaften	97 209	89 285
Wohnliegenschaften im Bau	6 265	2 946
Total	106 566	95 405

2.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	185	401
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	29	21
Total	214	422

2.7 Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

	in CHF1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen (Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG)	3	11
Total	3	11

2.8 Verzinsliche Verbindlichkeiten

	in CHF 1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Bankkredite (Hypotheken)	88 024	80 366
Total	88 024	80 366

Fälligkeitsstruktur

	in CHF 1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Amortisationen	517	517
Innerhalb 12 Monaten (werden wieder verlängert)	14 625	-
Nach 12 Monaten bis zu 5 Jahren	18 792	33 479
Nach fünf Jahren	54 090	46 370
Total	88 024	80 366

2.9 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	in CHF 1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	18	24
Total	18	24

2.10 Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

	in CHF 1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Rückstellungen Garantieleistungen Projektentwicklung	247	247
Übrige Rückstellungen	33	33
Rückstellungen Erneuerungsfonds	4 333	4 851
Total	4 613	5 131

2.11 Aktienkapital

Das Aktienkapital beträgt CHF 1 000 000 und ist eingeteilt in 1 000 Namenaktien zu nominal CHF 1 000, welche zu 100% von der Sparhafen Genossenschaft gehalten werden.

2.12 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden keine gehalten.

2.13 Übriger betrieblicher Aufwand

	in CHF 1000	
	2022	2021
Marketingkosten	11	7
Raumkosten	15	3
EDV-Kosten	94	68
Beratungskosten	36	52
Anderer Betriebsaufwand	-3	-5
Total	153	125

3. Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 4.4 (Vorjahr 3.4).

3.2 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven belaufen sich auf CHF 88 024 000 (Vorjahr CHF 80 366 000). Es handelt sich dabei um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken). Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.

3.3 Beteiligungsrechte für Verwaltungsratsmitglieder und Mitarbeitende

In den Jahren 2021 und 2022 erfolgte keine Zuteilung von Beteiligungsrechten an Verwaltungsratsmitglieder und Mitarbeitende.

3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sparhafen Immobilien AG haben.

3.5 Honorar der Revisionsstelle

	in CHF1000	
	2022	2021
Revisionsdienstleistungen	5	5
Andere Dienstleistungen	-	-
Total	5	5

Fortschreibung des Bilanzgewinns

	in CHF1000	
	2022	2021
Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres	12 430	11 394
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Jahresgewinn	710	1196
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	13 140	12 590

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	in CHF1000	
	2022	2021
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	13 140	12 590
• Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Aktionärin	-	-160
Vortrag auf neue Rechnung	13 140	12 430

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Sparhafen Immobilien AG, Zürich (ehemals BSZ Immobilien AG)**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) (Seiten 70 bis 75) der Sparhafen Immobilien AG für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Prüfungsurteil

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

SWA Swiss Auditors AG

Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marianne Müller
Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon/SZ, 13. März 2023

Sparhafen

\ Immobilien
Bewirtschaftung

INHALT

79	Bilanz per 31. Dezember 2022
80	Erfolgsrechnung 2022
81	Anhang zur Jahresrechnung
84	Bericht der Revisionsstelle

Hinweis

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei den Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2022

in CHF1000

Aktiven	Anhang	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel		213	342	-129	-37.7
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	2.1	31	163	-132	-81.0
Forderungen gegenüber Beteiligten	2.2	3	11	-8	-72.7
Nicht fakturierte Leistungen		-	3	-3	-100.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		-	-	-	-
Total Umlaufvermögen		247	519	-272	-52.4
Anlagevermögen					
Finanzanlagen		6	6	-	-
Übrige Sachanlagen		28	75	-47	-62.7
Total Anlagevermögen		34	81	-47	-58.0
Total Aktiven		281	600	-319	-53.2
Passiven					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.3	49	89	-40	-44.9
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	2.5	-	10	-10	-100.0
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	19	197	-178	-90.4
Total kurzfristiges Fremdkapital		68	296	-228	-77.0
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	2.5	40	90	-50	-55.6
Darlehen mit Rangrücktritt gegenüber Beteiligten	2.6	150	600	-450	-75.0
Total langfristiges Fremdkapital		190	690	-500	-72.5
Total Fremdkapital		258	986	-728	-73.8
Eigenkapital					
Aktienkapital	2.8	200	200	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		-	-	-	-
Kapitaleinlagereserve	2.10	450	-	450	-
Gewinn-/Verlustvortrag		-586	-309	-277	89.6
Jahresgewinn/(-) Jahresverlust		-41	-277	236	-85.2
Total Eigenkapital		23	-386	409	-106.0
Total Passiven		281	600	-319	-53.2

ERFOLGSRECHNUNG 2022

in CHF 1000

Anhang	2022	2021	Veränderung	Veränderung in %
Verwaltungsertrag	1214	1326	-112	-8.4
Liegenschaftenhandel	303	217	86	39.6
Honorar Beratung	16	246	-230	-93.5
Ertrag aus Hauswartungen	693	648	45	6.9
Betriebsertrag	2226	2437	-211	-8.7
Aufwand aus Verwaltungen	-	-42	42	-100.0
Aufwand aus Abwartungen	-20	-37	17	-45.9
Aufwand aus Handel	-81	-39	-42	107.7
Aufwand aus Beratungen	-	-	-	-
Total Aufwand aus Verwaltungen und Abwartungen	-101	-118	17	-14.4
Personalaufwand	-1788	-2138	350	-16.4
Übriger betrieblicher Aufwand	2.11	-403	86	-21.3
Total Betriebsaufwand	-2105	-2541	436	-17.2
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	20	-222	242	-109.0
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-54	-53	-1	1.9
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-34	-275	241	-87.6
Finanzaufwand	-1	-	-1	-
Total Finanzergebnis netto	-1	-	-1	-
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	-35	-275	240	-87.3
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-10	-2	-8	400.0
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	4	-	4	-
Total ausserordentliches Ergebnis	-6	-2	-4	200.0
Jahresergebnis vor Steuern	-41	-277	236	-85.2
Steuern	-	-	-	-
Jahresgewinn/(-) Jahresverlust	-41	-277	236	-85.2

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1.1 Allgemein

Die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG ist eine Aktiengesellschaft mit einem voll einbezahlten Aktienkapital von CHF 0.2 Mio. mit Sitz in Zürich. Sie ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Sparhafen Immobilien AG.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Es ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Investitionen in übrige Sachanlagen werden aktiviert und gemäss dem Anschaffungswertprinzip bewertet, wenn sie während mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden und die Aktivierungsuntergrenze von CHF 10 000 übersteigen. Die Sachanlagen werden über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren linear abgeschrieben. Informatik- und Kommunikationsanlagen werden über eine Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben. Die Maschinen für die Hauswartungen und die Fahrzeuge werden über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Bei einem operativen Leasing werden die Miet- und Leasingzahlungen bei Fälligkeit direkt erfolgswirksam erfasst.

Die Umsätze für erbrachte Dienstleistungen werden mit der Rechnungsstellung erfasst. Noch nicht fakturierte Leistungen werden in zeitlicher und sachlicher Hinsicht abgegrenzt.

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen gegenüber Dritten	31	163
Total	31	163

2.2 Forderungen gegenüber Beteiligten

	in CHF 1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen gegenüber Beteiligten (Sparhafen Immobilien AG)	3	-
Total	3	-

2.3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	21	51
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	28	38
Total	49	89

2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	12	38
Übrigen Rechnungsabgrenzungen	7	159
Total	19	197

2.5 Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten

	in CHF 1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Sparhafen Immobilien AG)	-	10
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten (Sparhafen Immobilien AG)	40	90
Total	40	100

2.6 Darlehen mit Rangrücktritt gegenüber Beteiligten

	in CHF 1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Darlehen mit Rangrücktritt gegenüber Beteiligten (Sparhafen Immobilien AG)	150	600
Total	150	600

Auf das Darlehen mit Rangrücktritt wurde von der Sparhafen Immobilien AG ein Forderungsverzicht von CHF 450 000 als Sanierungszuschuss geleistet.

2.7 Leasingverbindlichkeiten

	in CHF 1000	
	31.12.2022	31.12.2021
Zukünftige Leasingraten aus Operational Leasing	36	-
Total	36	-

2.8 Aktienkapital

Das Aktienkapital beträgt CHF 200 000 und ist eingeteilt in 200 Namenaktien zu nominal CHF 1000, welche zu 100% von der Sparhafen Immobilien AG gehalten werden.

2.9 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden keine gehalten.

2.10 Kapitaleinlagereserve

Der Sanierungszuschuss über CHF 450 000 wurde vollumfänglich der Kapitaleinlagereserve gutgeschrieben.

2.11 Übriger betrieblicher Aufwand

	in CHF1000	
	2022	2021
Marketingkosten	23	27
Raumkosten	64	102
EDV-Kosten	27	75
Beratungskosten	83	85
Anderer Betriebsaufwand	120	114
Total	317	403

3. Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 15.7 (Vorjahr 15.6).

3.2 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Keine

3.3 Beteiligungsrechte für Verwaltungsratsmitglieder und Mitarbeitende

In den Jahren 2021 und 2022 erfolgte keine Zuteilung von Beteiligungsrechten an Verwaltungsratsmitglieder und Mitarbeitende.

3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG haben.

3.5 Unternehmensfortführung

Mit dem Sanierungszuschuss von CHF 450 000 konnte die Überschuldung nach Art. 725 Abs. 2 OR beseitigt werden. Es wurde beschlossen, die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG mit einer Absorptionsfusion in die Sparhafen Immobilien AG zu überführen.

3.6 Honorar der Revisionsstelle

	in CHF1000	
	2022	2021
Revisionsdienstleistungen	5	5
Andere Dienstleistungen	-	-
Total	5	5

Fortschreibung des Bilanzverlusts

	in CHF1000	
	2022	2021
Bilanzverlust am Anfang des Geschäftsjahres	-586	-309
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Jahresgewinn/(-) Jahresverlust	-41	-277
Bilanzverlust	-627	-586

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzverlusts

	in CHF1000	
	2022	2021
Bilanzverlust	-627	-586
• Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Aktionärin	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	-627	-586



SWA Swiss Auditors AG, Bahnhofstrasse 3, Postfach 347, CH-8808 Pfäffikon SZ
Telefon +41 (0)55 415 54 70, E-Mail info@swa-audit.ch, www.swa-audit.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG, Zürich (ehemals BSZ Immobilien Management AG)

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) (Seiten 79 bis 83) der Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Prüfungsurteil

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

SWA Swiss Auditors AG

Stephan Schmidli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marianne Müller
Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon/SZ, 13. März 2023

SPARHAFEN GENOSSENSCHAFT

Fraumünsterstrasse 21

8001 Zürich

T +41 44 225 40 50

F +41 44 225 40 69

SPARHAFEN BANK AG

Fraumünsterstrasse 21

8001 Zürich

T +41 44 225 40 50

F +41 44 225 40 69

www.sparhafen.ch

SPARHAFEN IMMOBILIEN AG

Fraumünsterstrasse 23

8001 Zürich

T +41 44 225 40 80

F +41 44 225 40 89

www.sparhafen-immobilien.ch

SPARHAFEN IMMOBILIEN BEWIRTSCHAFTUNG AG

Fraumünsterstrasse 23

8001 Zürich

T +41 44 225 60 90

www.sparhafen-immobilien.ch