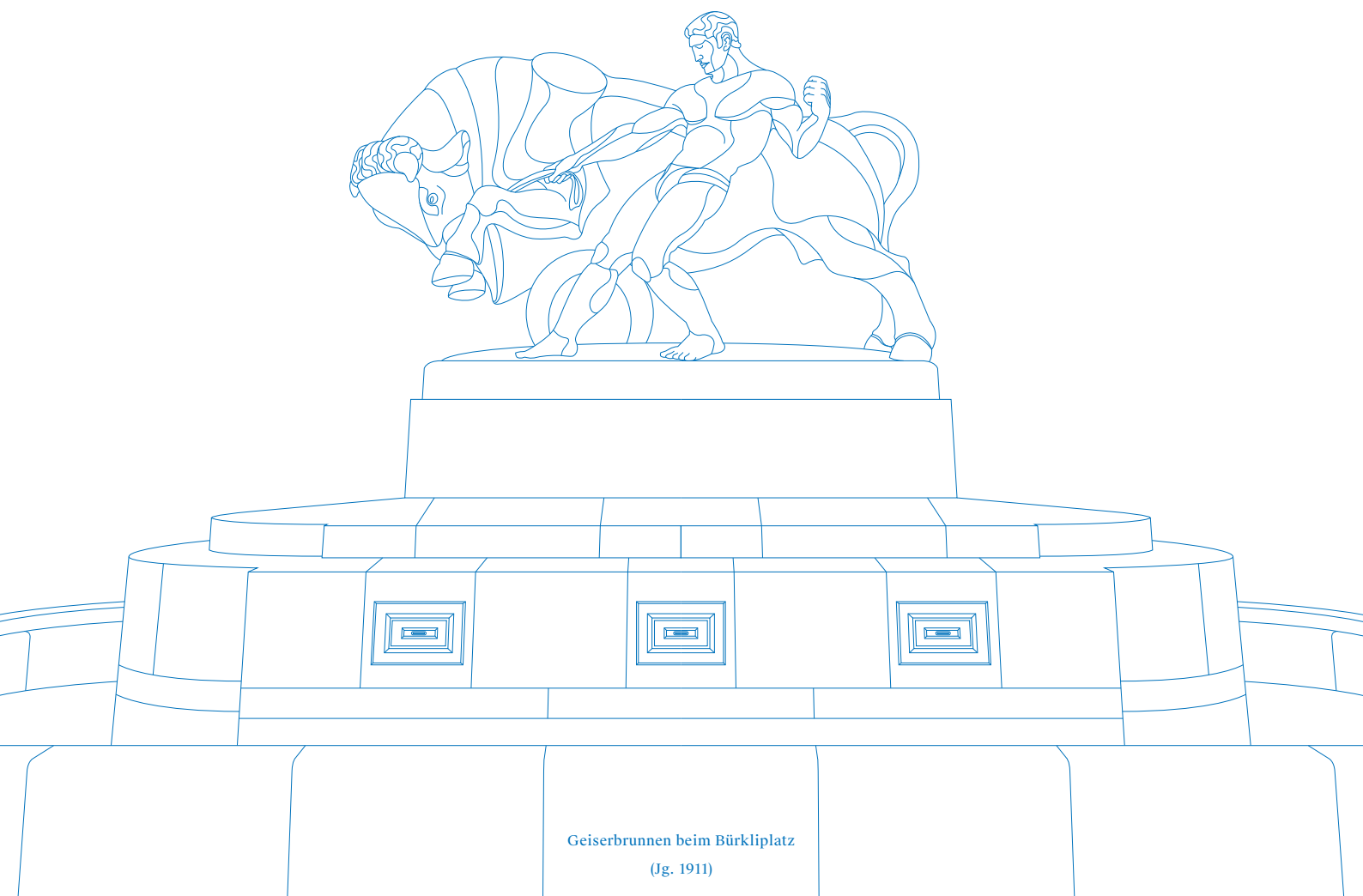


# GESCHÄFTSBERICHT 2023



Geiserbrunnen beim Bürkliplatz  
(Jg. 1911)

# Sparhafen

\ Genossenschaft

## INHALT

2	Bericht des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Sparhafen Genossenschaft
4	Verantwortliche Personen per 31. Dezember 2023 der Sparhafen Genossenschaft
5	Entwicklung der Sparhafen Gruppe
6	Entwicklung der Sparhafen Bank AG
7	Entwicklung der Sparhafen Immobilien AG
8	Konzern Lagebericht 2023
12	Konsolidierter Abschluss Konzernbilanz per 31. Dezember 2023
13	Konzernerfolgsrechnung 2023
14	Konzerngeldflussrechnung 2023
15	Eigenkapitalnachweis 2023
16	Anhang zur Konzernrechnung
34	Bericht des Konzernprüfers
36	Einzelabschluss Bilanz per 31. Dezember 2023 <ul style="list-style-type: none"><li>• Erfolgsrechnung 2023</li><li>• Anhang zur Jahresrechnung</li></ul>
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

Es freut uns, Ihnen von einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2023 berichten zu können. Die Sparhafen Gruppe, die aus der Sparhafen Genossenschaft sowie den beiden Tochtergesellschaften Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG besteht, erzielte einen konsolidierten Reingewinn von CHF 2,99 Mio. Das ist eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahresgewinn von CHF 1,87 Mio.

Gewachsen ist auch die **Sparhafen Genossenschaft**. Die Zahl der Mitglieder erhöhte sich um 56 auf 658 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, das zinsberechtigende Kapital stieg von CHF 6,28 Mio. auf CHF 9,36 Mio., auch dank zusätzlicher Kapitalzeichnung von bestehenden Mitgliedern.

Angesichts dieser erfreulichen Zahlen beantragt der Verwaltungsrat der Sparhafen Genossenschaft, die Verzinsung der Genossenschaftsanteile von 3% auf 4% zu erhöhen.

Die **Sparhafen Bank AG** betreibt im Grossraum Zürich das klassische Bankgeschäft mit traditionellen, zeitgemässen und zukunftsgerichteten Dienstleistungen. Im Fokus steht die persönliche und individuelle Beratung der Kundinnen und Kunden; sie erfolgt unabhängig, weil die Sparhafen Bank AG keine eigenen Anlageprodukte anbietet. Angesichts einer immer komplexeren Welt gewinnt eine neutrale und kundengerechte Beratung künftig noch mehr an Bedeutung.

Das klassische Zinsdifferenzgeschäft, das eine Regionalbank typischerweise prägt, ist seit der Zinswende 2022 zunehmend attraktiv geworden. Das zeigt auch der Reingewinn der Sparhafen Bank AG von CHF 1,9 Mio., der deutlich über dem Vorjahresergebnis von CHF 1,1 Mio. liegt. Der Bestand an Hypotheken nahm um 2% zu. Die Bank hielt an ihrer konservativen Kreditvergabe fest und setzte weiterhin auf eine nachhaltige und verantwortungsvolle Preispolitik. Dies führte dazu, dass einige Engagements abgelöst wurden, weil weiterhin nicht jedes Geschäft um jeden Preis abgeschlossen oder gehalten wird.

Die Kundengelder stiegen um erfreuliche 8,4%. Dies ist ein eindrücklicher Vertrauensbeweis und auch eine Folge der fairen und attraktiven Zinsen, die die Sparhafen Bank AG bietet. Beim Anlagegeschäft konnte die Bank das sehr gute Vorjahresergebnis wegen des unsicheren Marktumfelds allerdings nicht ganz halten.

Aufgrund des grösseren Personalbestands sowie einer Zuweisung an die Arbeitgeberreserve der Pensionskasse nahm der Personalaufwand zu. Auch der Sachaufwand stieg wegen gezielter Investitionen in die Zukunft. Die Cost-Income-Ratio reduzierte sich im Jahresendvergleich von 69,4 auf 65,9%.

Die anrechenbaren Eigenmittel übersteigen das gesetzlich geforderte Minimum weiterhin deutlich. Die Risiken sind dank der vorsichtigen Strategie der Bank klein, und das Zinsumfeld wird sich weiterhin positiv auf das Geschäftsergebnis auswirken – auch wenn der Gewinn aufgrund der erwarteten Zinssenkungen künftig wohl wieder etwas tiefer ausfallen wird.

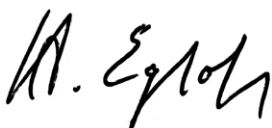
Die **Sparhafen Immobilien AG** integrierte die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG mittels Absorptionsfusion per 1. Januar 2023 erfolgreich. Durch die Verschlankeung der Struktur konnten in erster Linie Kosten eingespart werden, ohne dass bei der Dienstleistungsqualität Abstriche gemacht werden mussten. Das Jahresergebnis nach bankrechtlichen Grundsätzen der Rechnungslegung, die für das konsolidierte Gesamtergebnis der Sparhafen Genossenschaft massgebend ist, liegt bei rund CHF 1,2 Mio. Dieses Resultat übertrifft deutlich jenes des Vorjahres (CHF 0,6 Mio.). Der Abschluss nach Obligationenrecht liegt mit CHF 0,6 Mio. unter dem Vorjahresresultat von CHF 0,7 Mio. Der Hauptgrund besteht in der Erhöhung der Zinssätze für Hypotheken, die den Zinsaufwand auf CHF 1,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,8 Mio.) ansteigen liess. 2023 stellte die Sparhafen Immobilien AG Honorarrechnungen von über CHF 2,3 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.) an Dritte. Die Erhöhung der Dienstleistungserträge bei der Sparhafen Immobilien AG ist eine Folge der Fusion. Neu sind auch die Erträge der Bewirtschaftung und der Hauswarte in der Sparhafen Immobilien AG enthalten. Die Mietzinseinnahmen beliefen sich auf rund CHF 5,6 Mio. (Vorjahr CHF 4,9 Mio.).

Unser eigenes Immobilienportfolio konnte um zwei Liegenschaften in der Stadt Zürich vergrössert werden. Eine der beiden Neuerwerbungen ist ein Mehrfamilienhaus in Albisrieden, das direkt neben unserer grossen Siedlung an der Albisriederstrasse liegt. Dieser Arrondierungskauf wird bei der Neugestaltung der Siedlung in ein paar Jahren für eine grössere planerische Freiheit und einen positiven Skaleneffekt sorgen. Die andere Neuerwerbung ist eine kleinere Liegenschaft im Kreis 6, die über Ausnutzungsreserven verfügt und mittelfristig durch einen energetisch hochwertigen Neubau ersetzt wird.

Für 2024 sind Mieterträge von rund CHF 6,0 Mio. und mehr oder weniger unveränderte Dienstleistungserträge budgetiert; daher ist mit einem Gewinn in der Höhe des diesjährigen Resultats zu rechnen.

Wir danken Ihnen – unseren Genossenschafterinnen und Genossenschäftern – herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen, ebenso unseren Geschäftspartnerinnen und -partnern. Ein weiteres grosses Dankeschön geht an unsere Mitarbeitenden für ihren riesigen Einsatz. Das Banken- und Immobiliengeschäft ist ein «People-Business», und wir sind stolz darauf, auf allen Ebenen hervorragend besetzt zu sein – erst recht angesichts des derzeitigen Fachkräftemangels.

Für den Verwaltungsrat



Hans Egloff, Präsident



Maryann Rohner, Vizepräsidentin

Für die Geschäftsleitung



Dominik von Büren, Direktor



Reto Kyburz, Direktor

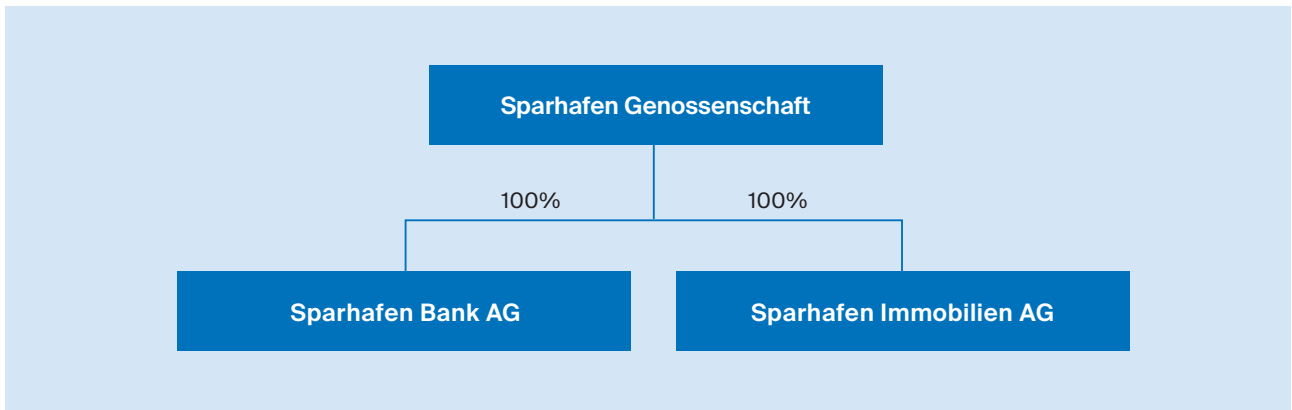
## VERANTWORTLICHE PERSONEN DER SPARHAFEN GRUPPE PER 31. DEZEMBER 2023

Verwaltungsrat	Sparhafen Genossenschaft	Sparhafen Bank AG	Sparhafen Immobilien AG
<b>Hans Egloff</b> , Zürich lic. iur., Rechtsanwalt	Präsident Gewählt bis: 2027	Mitglied Gewählt bis: 2024	Mitglied Gewählt bis: 2024
<b>Maryann Rohner</b> , Schaffhausen lic. oec. HSG, dipl. Wirtschaftsprüferin, dipl. Steuerexpertin	Vizepräsidentin Gewählt bis: 2027	Präsidentin Gewählt bis: 2024	Vizepräsidentin Gewählt bis: 2024
<b>Rolf Schlagenhauf</b> , Erlenbach Betriebsökonom FH, eidg. dipl. Malermeister	Mitglied Gewählt bis: 2027		Präsident Gewählt bis: 2024
<b>Nicole Barandun</b> , Zürich lic. iur., Rechtsanwältin	Mitglied Gewählt bis: 2027	Mitglied Gewählt bis: 2024	
<b>Martin Vollenwyder</b> , Zürich lic. iur., Präsident der Eleonorenstiftung (Kinderspital)	Mitglied Gewählt bis: 2027	Vizepräsident gewählt bis: 2024	
<b>Cornelia Herzog</b> , Küsnacht Mag. rer. soc. oec., dipl. Wirtschaftsprüferin	Mitglied Gewählt bis: 2027	Mitglied Gewählt bis: 2026	
<b>Carmelo Gemelli</b> , Horgen lic. oec. publ. Universität Zürich	Mitglied Gewählt bis: 2027	Mitglied Gewählt bis: 2026	
<b>Geschäftsleitung</b>			
<b>Dominik von Büren</b> , Wetzikon Architekt M. Arch./SIA EMBA, MAS UZH Real Estate	Vorsitzender Geschäftsleitung Direktor seit 2011		Vorsitzender Geschäftsleitung Eintritt: 2007
<b>Reto Kyburz</b> , Zürich eidg. dipl. Bankfachmann, Executive Master of Finance	Mitglied Geschäftsleitung Stellvertretender Direktor seit 2012	Vorsitzender der Geschäfts- leitung Direktor Eintritt: 2012	
<b>Martin Botey</b> , Pfäffikon ZH Certified International Wealth Manager CIWM		Mitglied der Geschäftsleitung, Stellvertretender Direktor, Leiter Kundenberatung und -betreuung Eintritt: 2013	
<b>Dr. Jann Dietrich</b> , Künten Dr. oec. HSG, lic. rer. publ. HSG, dipl. Wirtschaftsprüfer, MAS Banking & Finance		Mitglied der Geschäftsleitung Leiter Kreditmanagement & Services Eintritt: 2013	
<b>Marco Heimgartner</b> , Widen Dipl. Arch. ETH MAS UZH Real Estate			Geschäftsleitung Stellvertretender Geschäftsführer Eintritt: 2014
<b>Gjada Merico</b> , Rüslikon Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA			Geschäftsleitung Eintritt: 2021
<b>Externe Revisionsstelle</b>			
<b>SWA Swiss Auditors AG</b> , Pfäffikon SZ	X	X	X
<b>Interne Revision</b>			
<b>PEQ GmbH</b> , Zunzgen BL und Zürich,		X	

### Unabhängigkeit des Verwaltungsrats

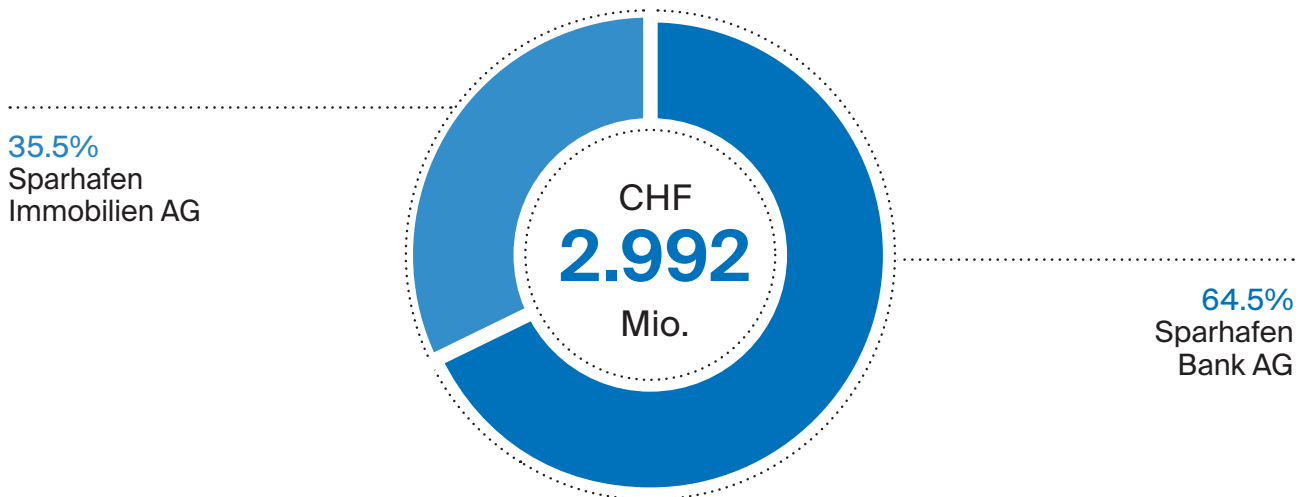
Die Mitglieder des Verwaltungsrats ordnen ihre persönlichen und geschäftlichen Verhältnisse grundsätzlich so, dass Interessenkonflikte mit der Bank möglichst vermieden werden. Insbesondere gehört kein Verwaltungsratsmitglied der Geschäftsleitung der Bank an. Der Verwaltungsrat der Bank besteht bis auf ein Mitglied aus denselben Mitgliedern wie der Verwaltungsrat der Sparhafen Genossenschaft, was gemäss FINMA-Rundschreiben 2017/1 «Corporate Governance – Banken» nicht den regulatorischen Unabhängigkeitsanforderungen 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



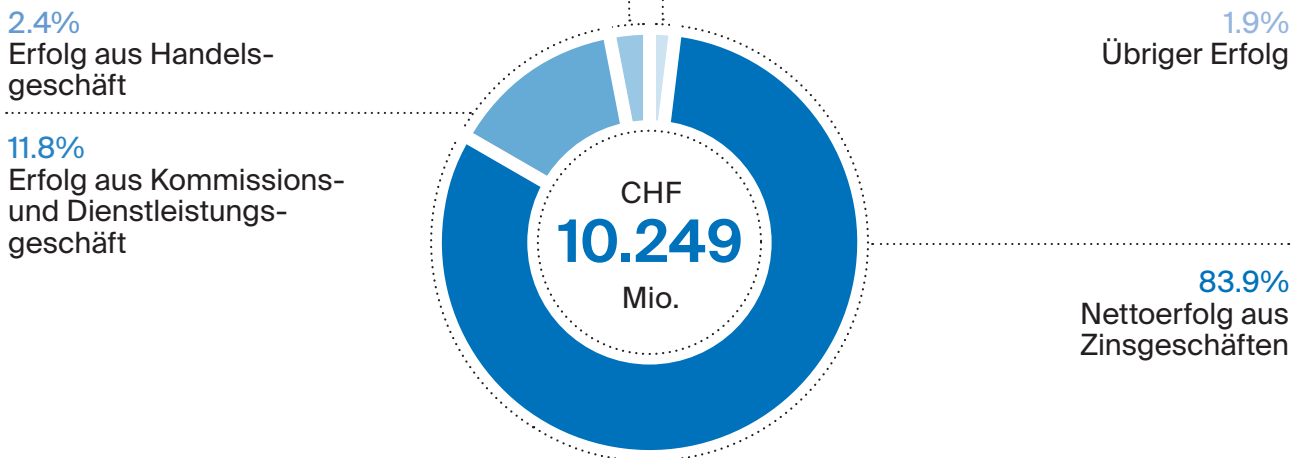
## ENTWICKLUNG DER SPARHAFEN GRUPPE

### Jahresgewinne Sparhafen Gruppe nach Gesellschaften 2023

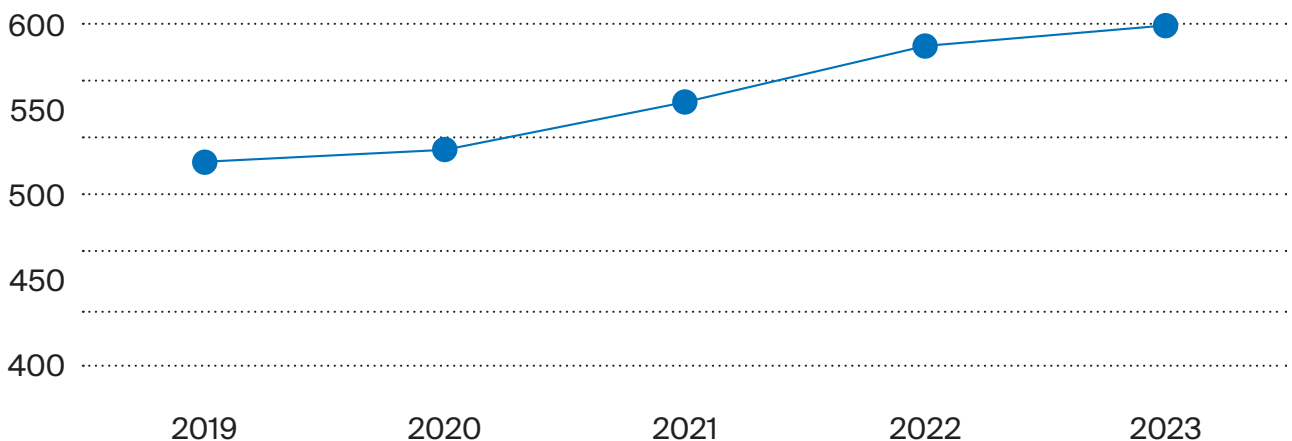


# ENTWICKLUNG DER SPARHAFEN BANK AG

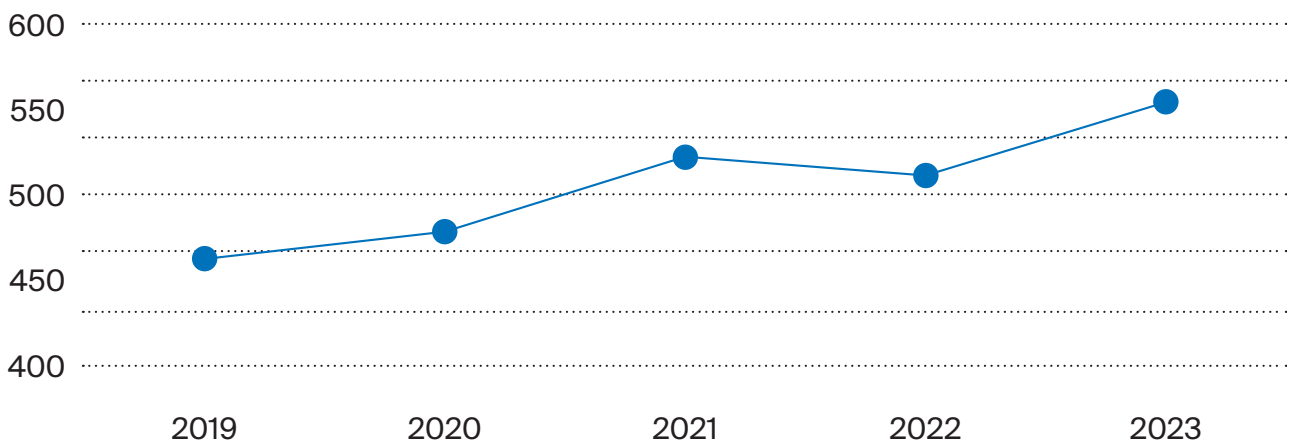
## Ertrag aus dem Bankgeschäft 2023



## Kundenausleihungen in CHF Mio.



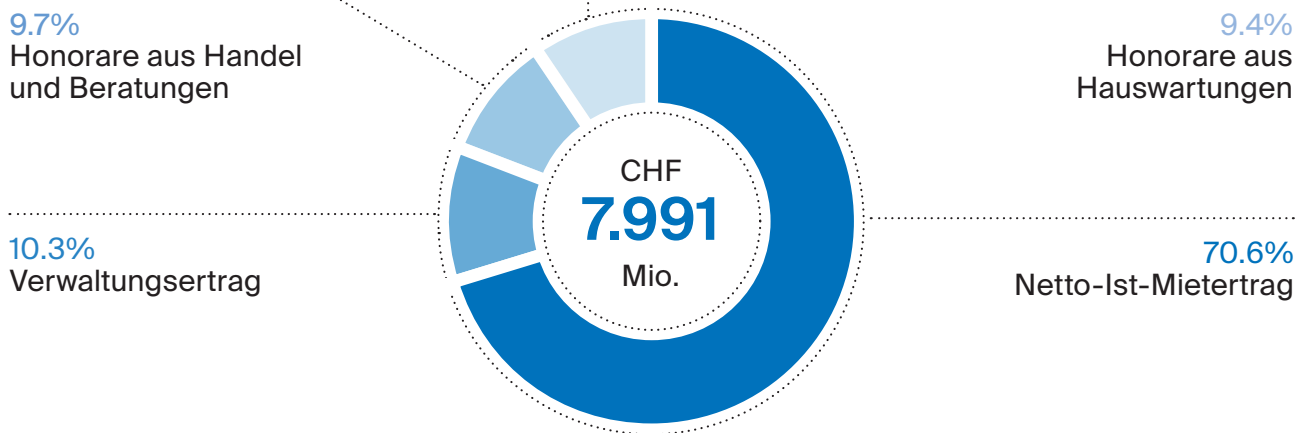
## Kundengelder in CHF Mio.



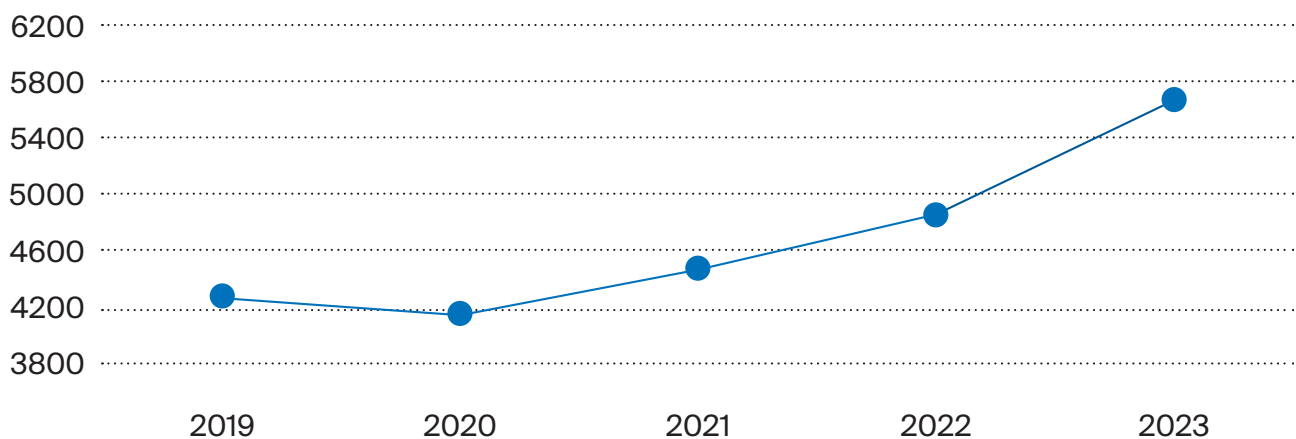


# ENTWICKLUNG DER SPARHAFEN IMMOBILIEN AG

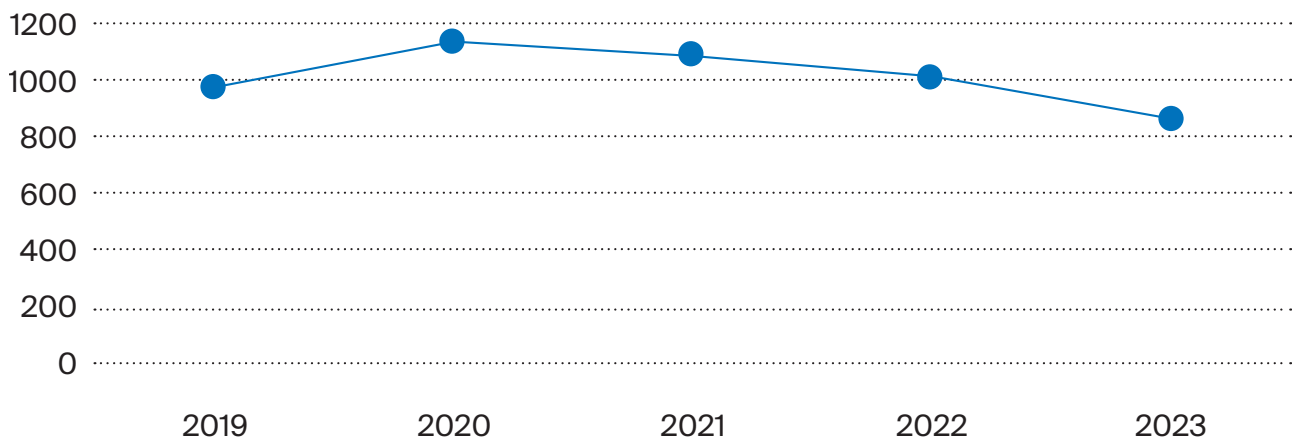
## Bruttoerträge 2023



## Netto-Ist-Mietertrag in CHF 1000



## Verwaltungsertrag in CHF 1000



## 1. Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage des Konzerns

### 1.1 Sparhafen Gruppe

Dieser Lagebericht informiert ergänzend zur Konzernrechnung über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der Sparhafen Gruppe. Deren Ergebnis setzt sich hauptsächlich aus dem Erfolg der beiden Tochtergesellschaften Sparhafen Bank AG und Sparhafen Immobilien AG zusammen.

Die enge Zusammenarbeit zwischen den Einheiten der Sparhafen Gruppe eröffnet unseren Kundinnen und Kunden zahlreiche Vorteile und ermöglicht Lösungen aus einer Hand. Die 2021 erarbeitete Gruppenstrategie sieht die Intensivierung der internen Zusammenarbeit bei den Dienstleistungen und einen einheitlichen Auftritt unter der Marke Sparhafen vor. Dieser 2022 neu gestaltete Auftritt ist mittlerweile etabliert. Die Kommunikations- und Entscheidungswege zwischen den verschiedenen Einheiten der Sparhafen Gruppe sind kurz, was sich im derzeit anforderungsreichen Umfeld als grosser Vorteil erweist.

### 1.2 Sparhafen Bank AG

#### A. Geschäftsverlauf

2022 kam es zur Zinswende. Nachdem die Zinsen jahrelang sehr tief und zum Teil sogar negativ waren, erhöhte die Schweizerische Nationalbank aufgrund der anziehenden Inflation die Leitzinsen. Geld wurde wieder etwas wert, was zu einer weitgehenden Normalisierung des Bankgeschäfts führte. Das Zinsdifferenzgeschäft, für Regional- und Kleinbanken eine wichtige Ertragsquelle, wurde wieder attraktiv. Viele Banken erzielten eindruckliche Gewinne. Als Genossenschaftsbank verzichtete die Sparhafen Bank AG 2022 und 2023 aber im Unterschied zu vielen anderen Finanzinstituten auf eine Gewinnmaximierung, sie gab Zinsvorteile weitgehend an die Kundinnen und Kunden weiter. Die vergleichsweise hohe Verzinsung der Einlagen führte zu einem Zuwachs von Kundengeldern in der Höhe von 8.4%; auch dank dieses Volumenwachstums blieb der Zinserfolg erfreulich.

Die Hypothekarforderungen wuchsen im Berichtsjahr um 2%. Die Sparhafen Bank AG agiert vorsichtig; bei der Qualität der finanzierten Objekte und der Zinsmarge geht sie keine Kompromisse ein, Hypothekaranfragen werden sehr sorgfältig geprüft und unter Umständen auch abgelehnt. Weil die Sparhafen Bank AG keine kurzfristige Tiefpreispolitik betreibt, sondern auf ein langfristig gesundes Geschäft setzt, nahm sie im Berichtsjahr auch Ablösungen von Engagements in Kauf.

Der Ertrag aus dem Kommissionsgeschäft, das vor allem das Wertschriften- und Anlagegeschäft umfasst, fiel wegen des schwierigen Markt- und Börsenumfelds tiefer aus als im Vorjahr; die unsichere Situation führte zu einer gewissen Zurückhaltung und weniger Handelsaktivitäten.

Der Geschäftsaufwand nahm wegen höherer Personalkosten – eine Folge der vergrösserten Belegschaft – und eines grösseren Aufwands in den Bereichen IT/Technologie sowie Marketing zwar zu; dank der deutlich höheren Erträge übertraf der Geschäftserfolg dennoch das Vorjahresergebnis. Der Gewinn nach Steuern beträgt beachtliche CHF 1,9 Mio. (Vorjahr CHF 1,1 Mio.).

#### B. Aussergewöhnliche Ereignisse, Innovationen und Projekte

Die im Jahr 2022 lancierte Umsetzung der neuen Strategie, die unter anderem den Namenswechsel in Sparhafen Bank AG, einen neuen Gruppenauftritt sowie den Umbau der Schalterhalle vorsah, wurde im Berichtsjahr fortgeführt. Die Sparhafen Bank AG ist nun auch auf Social Media präsent, etwa auf Instagram. Alle Beiträge und Videos wurden von den Mitarbeitenden mit Unterstützung externer Fachleute erstellt.

Die steigenden Marktzinsen erwiesen sich als Herausforderung. Sie werfen die Frage auf, wie sich Zinserhöhungen auf die Bilanzstruktur und das Kundenverhalten auswirken werden. Dank der nachhaltigen und vorsichtigen Ausrichtung ist die Sparhafen Bank AG für die Zukunft aber gut aufgestellt.

Wir investierten weiter in die Entwicklung unseres Personals und ersetzten unter anderem das alte Beurteilungssystem durch einen Entwicklungsdialog.

Die Sparhafen Bank AG führt regelmässig Kundenanlässe durch. Sie eignen sich hervorragend zur Kundenpflege, zum Knüpfen neuer Kontakte und zum Vermitteln von Fachwissen. Gut besucht waren 2023 die beiden Finanzforen für Frauen. Für die jungen Kundinnen und Kunden veranstalteten wir im Rahmen der «Kässeliwoche» Führungen mit anschliessendem Zvieri in der Urania Sternwarte Zürich. Grosse Beliebtheit erfreuten sich wiederum die Anlageanlässe mit Rück- und Ausblick auf die Finanzmärkte, die von internen und externen Fachleuten bestritten wurden.

### **C. Zukunftsaussichten**

Die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt im Grossraum Zürich bleibt aufgrund der Marktzinsen voraussichtlich stabil. Wir gehen im Wirtschaftsraum Zürich von höchstens geringfügigen Preisrückgängen aus, je nach Lage der Liegenschaften. Politische Spannungen und internationale Ereignisse bergen auch 2024 ein inhärentes Kursrisiko 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 kann die Bank in einem herausfordernden Umfeld weiterhin erfolgreich bleiben und moderat wachsen. Dank unseren engagierten Mitarbeitenden und der Kooperation mit starken Partnerinnen und Partnern können wir der Kundschaft eine breite Palette an innovativen Produkten und zuverlässigen Dienstleistungen anbieten. Die Werte, die die Bank vertritt, sind weiterhin und gerade in der heutigen, von Unsicherheit geprägten Zeit wichtig für unsere Kundschaft; Stabilität und Vertrauen zeichnen uns aus.

Die Sparhafen Bank AG hat aufgrund ihrer klaren Fokussierung hinsichtlich Produkten, Märkten und Kundensegmenten geringere Risiken als andere Finanzinstitute. Neue aufsichtsrechtliche Anforderungen setzt die Sparhafen Bank AG stets frühzeitig und konsequent um. Die wachsende Regulierung des Schweizer Finanzplatzes fordert kleinere und traditionell agierende Institute wie die Sparhafen Bank AG stark heraus. 2023 wurde der Finanzbereich durch die verschärften und sich rasch ändernden Vorschriften und Umständen im Zusammenhang mit den Konflikten in der Ukraine und in Gaza, die Umsetzung des neuen Schweizer Datenschutzgesetzes und die neuen Vorgaben bezüglich Nachhaltigkeit belastet.

## **1.3 Sparhafen Immobilien AG**

### **A. Geschäftsverlauf**

Die Sparhafen Immobilien AG fokussiert sich vor allem auf das Entwickeln des eigenen Portfolios sowie auf ein umfassendes Dienstleistungsangebot im Bereich Immobilien. Im Berichtsjahr generierte das Immobilienportfolio Mieterträge von rund CHF 5,6 Mio. (Vorjahr CHF 4,9 Mio.), was zusammen mit den erwirtschafteten Dienstleistungshonoraren von CHF 2,3 Mio. (Vorjahr CHF 1.0 Mio) für einen erfreulichen Betriebsertrag von insgesamt CHF 7,99 Mio. (exkl. Dienstleistungen für das eigene Portfolio) führte. Die Steigerung des Dienstleistungsertrages ist eine Folge der Integration der Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG. Die Honorare der Bewirtschaftung und der Hauswartung sind ab 1.1.2023 bei der Sparhafen Immobilien AG verbucht. Das betriebliche Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) liegt mit CHF 2,99 Mio. im Rahmen des Vorjahreswerts. Der Jahresgewinn der Sparhafen Immobilien AG (obligationsrechtlicher Abschluss) beträgt nach Abzug von Steuern, Zinsen und Abschreibungen CHF 0,6 Mio. – das liegt leicht unter dem Vorjahresergebnis von CHF 0,7 Mio. Im Berichtsjahr fielen im Vergleich zum Vorjahr rund CHF 0,6 Mio. mehr Zinskosten an. Sie wurden fast vollständig durch ein diszipliniertes Kostenmanagement und höhere Mieterträge wettgemacht. Das Resultat nach Rechnungslegung für Banken liegt dieses Jahr bei erfreulichen CHF 1,2 Mio. und somit deutlich über dem halb so hohen Vorjahresergebnis.

## **B. Aussergewöhnliche Ereignisse**

Im Berichtsjahr wurde die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG mittels Absorptionsfusion rückwirkend per 1. Januar 2023 in die Sparhafen Immobilien AG integriert. Durch die Verschlingung der Struktur der Sparhafen Immobilien Gruppe sollen Kosten reduziert werden, ohne dass bei der Dienstleistungsqualität Abstriche gemacht werden müssen. Die Integration der Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG in die Sparhafen Immobilien AG verlief gut, und die vorgenommenen Korrekturen im Bereich der Bewirtschaftung zeigten die angestrebte Wirkung. Bis auf diese Fusion gab es keine weiteren relevanten aussergewöhnlichen Ereignisse.

## **C. Innovation und Projekte**

Das Immobilienportfolio der Sparhafen Immobilien AG wurde im Berichtsjahr um zwei kleinere Liegenschaften in der Stadt Zürich erweitert. Zudem wurde das Mehrfamilienhaus in Zufikon fertiggestellt und konnte im Frühjahr 2023 bezogen werden.

Die Energieeffizienz unseres Immobilienportfolios soll bis 2035 nachhaltig verbessert werden. Unsere älteren, vor der Jahrtausendwende erstellten Gebäude werden in den nächsten Jahren saniert oder durch Neubauten ersetzt. Dadurch wird das Portfolio einerseits auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit ausgerichtet, andererseits auch deutlich ertragsstärker.

## **D. Zukunftsaussichten**

Im Berichtsjahr erhöhten die grossen Nationalbanken rund um den Globus die Leitzinsen weiter. Gegen Ende 2023 zeichnete sich ab, dass der Zyklus der Zinserhöhungen an sein Ende gelangt. Ob es 2024 zu Zinssenkungen kommen wird – und wann –, ist gegenwärtig unklar. Wir gehen von einem Zinsplateau mit ungefähr gleichbleibendem Zinsniveau aus – und daher auch mit gleichbleibenden Finanzierungskosten. Infolge des Anstiegs des Referenzzinssatzes konnten die Mieten gegen Ende des Berichtsjahres nach einer langen Periode mit vielen Mietzinssenkungen ein erstes Mal wieder erhöht werden. Diese Erhöhungen halfen, die stark gestiegenen Finanzierungskosten wenigstens zum Teil zu kompensieren.

Trotz des Zinsanstiegs bei den neuen Hypotheken sind die Immobilienpreise im Grossraum Zürich per Jahresende weder bei Eigenheimen noch bei Anlageobjekten stark zurückgegangen. Wir erwarten aufgrund des weiterhin starken Bevölkerungswachstums und der aktuell gedrosselten Wohnproduktion keinen starken Rückgang der Immobilienpreise.

### **1.4 Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG**

Im Berichtsjahr wurde die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG mittels Absorptionsfusion rückwirkend per 1. Januar 2023 in die Sparhafen Immobilien AG integriert. Die Integration der Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG in die Sparhafen Immobilien AG verlief gut.

## 2. Mitarbeitende

### 2.1 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Gesellschaft	2023	2022
Sparhafen Genossenschaft	-	-
Sparhafen Bank AG	22.50	20.40
Sparhafen Immobilien AG	18.45	4.40
Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG	-	15.70
<b>Total</b>	<b>40.95</b>	<b>40.50</b>

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, die 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.

# KONSOLIDierter ABSCHLUSS

## KONZERNBILANZ PER 31. DEZEMBER 2023

in CHF 1000

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränd.</b>	<b>Veränd. in %</b>
Flüssige Mittel	3.14	119 222	68 522	50 699	74.0
Forderungen gegenüber Banken	3.14	7 156	12 801	-5 645	-44.1
Forderungen gegenüber Kunden	3.1/3.14	5 478	5 744	-266	-4.6
Hypothekarforderungen	3.1/3.14	593 656	582 104	11 552	2.0
Handelsbestände	3.2/3.14	-	2	-2	-100.0
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3/3.14	-	407	-407	-100.0
Finanzanlagen	3.4/3.14	12 036	9 706	2 330	24.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 711	2 293	418	18.2
Nicht konsolidierte Beteiligungen	3.5	1 090	1 090	-	-
Sachanlagen	3.6	142 756	124 754	18 002	14.4
Sonstige Aktiven	3.7	207	178	30	16.7
<b>Total Aktiven</b>		<b>884 312</b>	<b>807 601</b>	<b>76 711</b>	<b>9.5</b>
Total nachrangige Forderungen		500	500	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-
<b>Passiven</b>					
Verpflichtungen gegenüber Banken	3.14	106 857	99 716	7 141	7.2
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	3.14	496 081	492 604	3 477	0.7
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3/3.14	34	-	34	100.0
Kassenobligationen	3.14	53 334	16 540	36 794	222.5
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	3.10/3.14	143 100	120 000	23 100	19.3
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 168	3 627	541	14.9
Sonstige Passiven	3.7	776	749	27	3.6
Rückstellungen	3.11	2 298	2 189	109	5.0
Reserven für allgemeine Bankrisiken	3.11	14 513	8 135	6 378	78.4
Genossenschaftskapital		9 360	6 277	3 083	49.1
Kapitalreserve		17 480	17 480	-	-
Gewinnreserve		33 319	38 420	-5 101	-13.3
Konzerngewinn		2 992	1 866	1 127	60.4
<b>Total Passiven</b>		<b>884 312</b>	<b>807 601</b>	<b>76 711</b>	<b>9.5</b>
Total nachrangige Verpflichtungen		-	-	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-
<b>Ausserbilanzgeschäfte</b>					
Eventualverpflichtungen	3.1/4.1	696	903	-207	-22.9
Unwiderrufliche Zusagen	3.1	9 558	35 469	-25 912	-73.1
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	3.1	1 024	1 024	-	-

# KONZERNERFOLGSRECHNUNG 2023

in CHF1000

Ertrag und Aufwand	Anhang	2023	2022	Veränd.	Veränd. in %
<b>Erfolg aus dem Zinsengeschäft</b>					
Zins- und Diskontertrag	5.1	12 893	8 048	4 844	60.2
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen		-	-	-	-
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		170	125	45	36.3
Zinsaufwand		-5 390	-2 017	-3 373	167.2
<b>Brutto-Erfolg Zinsengeschäft</b>		<b>7 673</b>	<b>6 156</b>	<b>1 517</b>	<b>24.6</b>
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		-547	-512	-34	6.7
<b>Subtotal Netto-Erfolg Zinsengeschäft</b>		<b>7 126</b>	<b>5 644</b>	<b>1 483</b>	<b>26.3</b>
<b>Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft</b>					
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		945	988	-43	-4.4
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		7	4	2	56.3
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		1 791	2 013	-222	-11.0
Kommissionsertrag Liegenschaftenverwaltung		799	990	-191	-19.3
Kommissionsaufwand		-95	-81	-13	16.2
<b>Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft</b>		<b>3 447</b>	<b>3 914</b>	<b>-467</b>	<b>-11.9</b>
<b>Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option</b>	<b>5.2</b>	<b>244</b>	<b>291</b>	<b>-47</b>	<b>-16.1</b>
<b>Übriger ordentlicher Erfolg</b>					
Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen		-	-	-	-
Beteiligungsertrag		40	37	4	10.0
• davon aus übrigen nicht konsolidierten Beteiligungen		40	37	4	10.0
Liegenschaftenerfolg		4 604	3 098	1 506	48.6
Anderer ordentlicher Ertrag		2	2	0	0.02
Anderer ordentlicher Aufwand		-25	-	-25	-100.0
<b>Subtotal übriger ordentlicher Erfolg</b>		<b>4 622</b>	<b>3 137</b>	<b>1 485</b>	<b>47.4</b>
<b>Geschäftsaufwand</b>					
Personalaufwand	3.9/5.3	-7 075	-6 609	-466	7.0
Sachaufwand	5.4	-3 534	-3 281	-253	7.7
<b>Subtotal Geschäftsaufwand</b>		<b>-10 609</b>	<b>-9 890</b>	<b>-719</b>	<b>7.3</b>
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		-1 551	-1 502	-49	3.3
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-3	-1	-2	310.9
<b>Geschäftserfolg</b>		<b>3 276</b>	<b>1 592</b>	<b>1 685</b>	<b>105.8</b>
Ausserordentlicher Ertrag		8	4	4	84.1
Ausserordentlicher Aufwand		-0	-10	10	-100.0
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		400	850	-450	-52.9
Steuern	5.5	-692	-570	-122	21.4
<b>Konzerngewinn</b>		<b>2 992</b>	<b>1 866</b>	<b>1 126</b>	<b>60.3</b>

# KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG 2023

in CHF 1000

	2023			2022		
	Geld- zufluss	Geld- abfluss	Saldo	Geld- zufluss	Geld- abfluss	Saldo
<b>Geldfluss aus operativem Ergebnis</b>						
Jahresergebnis	2 992	-		1 866	-	
Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten	1 551	-		1 502	-	
Rückstellungen und übrige Wertberichtigungen	109	-		-	102	
Veränderungen der ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste	432	-		405	-	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	418		186	-	
Passive Rechnungsabgrenzungen	541	-		-	768	
Dividende Vorjahr	-	188		-	181	
<b>Saldo</b>	<b>5 626</b>	<b>606</b>	<b>5 019</b>	<b>3 959</b>	<b>1 052</b>	<b>2 907</b>
<b>Geldfluss aus Eigenkapitaltransaktionen</b>						
Erhöhung Genossenschaftskapital	3 083	-		236	-	
Veränderung Reserven für allg. Geschäftsrisiken	-	400		-	850	
<b>Saldo</b>	<b>3 083</b>	<b>400</b>	<b>2 683</b>	<b>236</b>	<b>850</b>	<b>-614</b>
<b>Geldfluss aus Vorgängen im Anlagevermögen</b>						
Beteiligungen	-	-		-	217	
Liegenschaften	-	18 889		-	11 908	
Sachanlagen	-	664		9	434	
<b>Saldo</b>		<b>19 553</b>	<b>-19 553</b>	<b>9</b>	<b>12 559</b>	<b>-12 550</b>
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>						
<b>Mittel- und langfristiges Geschäft (&gt; 1 Jahr)</b>						
Verpflichtungen gegenüber Banken	37 439	-		-	23 350	
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	7 323	-		11 474	-	
Kassenobligationen	15 072	-		1 020	-	
Pfandbriefdarlehen	20 600	-		15 500	-	
Forderungen gegenüber Kunden	525	-		915	-	
Hypothekarforderungen	21 364	-		-	60 770	
Finanzanlagen	-	2 000		-	1 250	
<b>Kurzfristiges Geschäft (&lt; 1 Jahr)</b>						
Verpflichtungen gegenüber Banken	-	30 298		41 275	-	
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	-	3 846		-	20 454	
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer						
Finanzinstrumente	34	-		-	1 194	
Kassenobligationen	21 722	-		-	740	
Pfandbriefdarlehen	2 500	-		-	10 900	
Sonstige Verpflichtungen	27	-		510	-	
Forderungen gegenüber Banken	5 645	-		2 547	-	
Forderungen gegenüber Kunden	-	259		-	1 631	
Hypothekarforderungen	-	33 347		27 128	-	
Handelsgeschäft	2	-		1	-	
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer						
Finanzinstrumente	407	-		-	407	
Finanzanlagen	-	330		-	750	
Sonstige Forderungen	-	30		1 181	-	
<b>Liquidität</b>						
Flüssige Mittel	-	50 699		30 152	-	
<b>Saldo</b>	<b>132 660</b>	<b>120 809</b>	<b>11 851</b>	<b>131 703</b>	<b>121 446</b>	<b>10 257</b>
<b>Total</b>	<b>141 369</b>	<b>141 369</b>		<b>135 906</b>	<b>135 906</b>	



## EIGENKAPITALNACHWEIS 2023

in CHF1000

<b>Eigenkapital</b>	<b>Genossen- schafts- kapital</b>	<b>Kapital- reserven</b>	<b>Gewinn- reserven</b>	<b>Reserven für allgemeine Bankrisiken</b>	<b>Gewinn- vortrag</b>	<b>Eigene Kapital- anteile</b>	<b>Perioden- erfolg</b>	<b>Total</b>
<b>Eigenkapital am 1. Januar 2023</b>	<b>6 277</b>	<b>17 480</b>	<b>38 420</b>	<b>8 135</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 866</b>	<b>72 178</b>
• Gewinnverwendung 2022 Zuweisung an Gewinnreserven	-	-	1 678	-	-	-	-1 678	-
• Dividende	-	-	-	-	-	-	-188	-188
Kapitalerhöhung	3 083	-	-	-	-	-	-	3 083
Entnahme aus Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	-400	-	-	-	-400
Zuweisung an Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-6 778	6 778	-	-	-	-
Konzerngewinn 2023	-	-	-	-	-	-	2 992	2 992
<b>Eigenkapital am 31. Dezember 2023</b>	<b>9 360</b>	<b>17 480</b>	<b>33 319</b>	<b>14 513</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 992</b>	<b>77 665</b>

Die Tabelle enthält eine erfolgsneutrale Umbuchung von stillen Reserven in die Reserven für allgemeine Bankrisiken.

## 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 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.

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-Management und ein 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 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 ebenfalls 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 externer Ereignisse 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 interne Compliance-Funktion wird im Rahmen eines Outsourcing-Vertrags durch eine etablierte Firma unterstützt. So stellt die Bank sicher, dass die Geschäftstätigkeit im Einklang mit den geltenden regulatorischen Vorgaben und den Sorgfaltspflichten eines Finanzinstituts steht. Darüber hinaus ist der Outsourcing-Partner für die Überprüfung von Anforderungen und Entwicklungen seitens der Aufsichtsbehörde, des Gesetzgebers oder anderer Organisationen verantwortlich. Zudem sorgt die Bank dafür, dass die Weisungen und Reglemente an die regulatorischen Entwicklungen angepasst und eingehalten werden. 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 Kundinnen und 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, die 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, die den Klassen 9 und 10 zugeteilt sind, handelt es sich um gefährdete Forderungen, bei denen 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, die 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 «Bruttoerfolg 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 sind 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 $\geq$ 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 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-Management und des Liability-Management-Instrumentariums zur Steuerung der Bilanz bzw. zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken einsetzen (Absicherungsgeschäfte).

#### Grundgeschäft

- Zinsänderungsrisiken aus zinssensitiven Forderungen und Verpflichtungen im Bankenbuch

#### Absicherung mithilfe von

- 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, dem 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 sie einem Handelsgeschäft gleichgestellt und der Effekt aus dem unwirksamen Teil wird über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. In der Erfolgsrechnung 2023 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 der Bankenverordnung sowie der Rechnungslegungsverordnung-FINMA und dem Rundschreiben 20/1 «Rechnungslegung – Banken» 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.

Für die Währungsumrechnung wurden per Bilanzstichtag folgende Kurse verwendet:

Währung	31.12.2023	31.12.2022
USD	0.8376	0.9234
EUR	0.9262	0.9856
GBP	1.0655	1.1133

### 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, die 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 konsolidierten 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, erfolgen die Bewertung und die 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, erfolgen die Bewertung und die 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, die an einem preiseffizienten und liquiden Markt gestellt wurde.

Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgen die Bewertung und die 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, die 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 erfolgen die Bewertung und die 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, die 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, die 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 einen 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 die 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, sie 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 können versteuert oder nicht versteuert sein und sind 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 Grundlagen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze und die Reserven für allgemeine Bankrisiken 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		359	481	4 638	5 478
Hypothekarforderungen					
• Wohnliegenschaften		545 543	-	1 296	546 839
• Büro- und Geschäftshäuser		31 976	-	-	31 976
• Gewerbe und Industrie		12 182	-	-	12 182
• Übrige		5 737	-	-	5 737
<b>Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>595 797</b>	<b>481</b>	<b>5 933</b>	<b>602 211</b>
	31.12.2022	584 481	3 317	2 580	590 379
<b>Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>594 015</b>	<b>481</b>	<b>4 638</b>	<b>599 134</b>
	31.12.2022	582 014	3 317	2 517	587 849

#### Ausserbilanz

in CHF 1000

Eventualverpflichtungen		-	161	535	696
Unwiderrufliche Zusagen		6 515	6	3 036	9 558
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen		-	-	1 024	1 024
<b>Total Ausserbilanz</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>6 515</b>	<b>167</b>	<b>4 595</b>	<b>11 278</b>
Total Ausserbilanz	31.12.2022	29 228	4 258	3 910	37 396

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
<b>Gefährdete Forderungen</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>12 945</b>	<b>10 195</b>	<b>2 750</b>	<b>2 750</b>
Gefährdete Forderungen	31.12.2022	15 148	12 830	2 318	2 228

Die Einzelwertberichtigungen sind aufgrund überfälliger Zinsen angestiegen.

#### 3.2 Handelsgeschäft

in CHF 1000

Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen		31.12.2023	31.12.2022
Schuldtitel		-	-
• kotiert <sup>1</sup>		-	-
• nicht kotiert		-	-
Beteiligungstitel		-	-
• davon eigene Beteiligungstitel		-	-
Edelmetalle		-	2
<b>Total Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen</b>		<b>-</b>	<b>2</b>
• davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften		-	-

<sup>1</sup> 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
<b>Zinsinstrumente</b>							
Swaps		-	-	-	-	34	15 000
<b>Devisen</b>							
Terminkontrakte		-	-	-	-	-	-
<b>Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge</b>	<b>31.12.2023</b>	-	-	-	-	<b>34</b>	<b>15 000</b>
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-
<b>Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge</b>	<b>31.12.2022</b>	-	-	-	407	-	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-

### 3.4 Finanzanlagen

in CHF1000

	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022	Fair Value 31.12.2023	Fair Value 31.12.2022
<b>Finanzanlagen</b>				
Schuldtitel	12 030	9 700	12 057	9 469
• davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit	12 030	9 700	12 057	9 469
• davon nach Niederstwertprinzip	-	-	-	-
Beteiligungstitel	6	6	-	-
• davon qualifizierte Beteiligungen <sup>1</sup>	-	-	-	-
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>12 036</b>	<b>9 706</b>	<b>12 057</b>	<b>9 469</b>
• davon repofähige Wertschriften	4 580	1 250	4 663	1 309

<sup>1</sup> 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
<b>Schuldtitel: Buchwerte</b>	<b>Berichtsjahr</b>	<b>4 580</b>	<b>2 700</b>	<b>4 500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>250</b>

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

### 3.5 Beteiligungen

in CHF1000

	Anschaffungswert	Bisher aufgelaufene Abschreibungen	Buchwert 31.12.2022	Umgliederungen	Investitionen	Desinvestitionen	Abschreibungen	Buchwert 31.12.2023
<b>Beteiligungen</b>								
Beteiligungen ohne Kurswert	1 090	-	1 090	-	-	-	-	1 090
<b>Total Beteiligungen</b>	<b>1 090</b>	<b>-</b>	<b>1 090</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 090</b>

### 3.6 Anlagespiegel

in CHF 1000

Sachanlagen	Bisher aufgelaufene			Umglie- derungen	Investi- tionen	Desinves- titionen	Abschrei- bungen	Buchwert 31.12.2023
	Anschaf- fungswert	Abschrei- bungen	Buchwert 31.12.2022					
Liegenschaften								
• Bankgebäude	26 677	-8 993	17 684	-	-	-	-521	17 163
• andere Liegenschaften	107 794	-7 493	100 301	6 265	18 889	-	-834	124 622
• Anzahlungen für Wohnliegenschaften im Bau	6 265	-	6 265	-6 265				-
• Projektierung Umbau	114	-	114	-	566	-	-	680
Übrige Sachanlagen	2 114	-17 25	389	-	98		-196	291
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>142 965</b>	<b>-18 211</b>	<b>124 754</b>	<b>-</b>	<b>19 553</b>		<b>-1 551</b>	<b>142 756</b>

in CHF 1000

	31.12.2023	31.12.2022
Brandversicherungswert der Liegenschaften	126 804	121 779
Brandversicherungswert der übrigen Sachanlagen	10 300	10 300
Verpflichtungen: zukünftige Leasingraten aus Operational Leasing	80	36

### 3.7 Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven

in CHF 1000

Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	31.12.2023		31.12.2022	
	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven
Ausgleichskonto	47	-	-	422
Indirekte Steuern	65	725	58	214
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	-	51	-	51
Übrige Aktiven und Passiven	95		119	61
<b>Total Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven</b>	<b>207</b>	<b>776</b>	<b>178</b>	<b>749</b>

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

in CHF 1000

Verpfändete Aktiven	31.12.2023		31.12.2022	
	Forderungs- betrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht	Forderungs- betrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht
Forderungen gegenüber Banken	1 500	-	1 500	-
Forderungen gegenüber Kunden	777	763	777	763
Hypothekarforderungen	186 571	120 000	186 571	120 000
Finanzanlagen	250	12	250	12
Beteiligungen	-	-	-	-
Sachanlagen (eigene Liegenschaften)	106 360	88 024	88 024	88 024
<b>Total verpfändete Aktiven</b>	<b>295 457</b>	<b>208 799</b>	<b>277 122</b>	<b>208 799</b>
<b>Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt, ohne Darlehens-  
geschäfte 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 und Sparhafen Immobilien 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 5.04% (Vorjahr -11.25%).

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 31.12.2023	per 31.12.2022
Vorsorgewerk Sparhafen Genossenschaft	110.20%	107.23%

Der Rentnerpool der Swissscanto Flex Sammelstiftung verwendet einen technischen Zinssatz von 2.25%. 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 2.25% beschlossen.

#### Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

in CHF1000

	Stand 31.12.2022	Zuweisung z. L. Personal- aufwand	Auflösung z. L. Personal- aufwand	Stand 31.12.2023
Arbeitgeberbeitragsreserve	100	250	-	350

Im Jahr 2020 wurde bei der Swissscanto Flex Sammelstiftung erstmals eine Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 100 zulasten des Personalaufwandes einbezahlt. Im Jahr 2023 erfolgte eine weitere Einzahlung zu Lasten des Personalaufwandes von TCHF 250. Auf eine Aktivierung der Arbeitgeberbeitragsreserve wurde verzichtet. Die Vorsorgekommission hat eine Verzinsung der Arbeitgeberreserven von 1.5% beschlossen.

in CHF1000

	2023	2022
Beiträge (inkl. Arbeitgeberbeitragsreserven)	801	543

### 3.10 Ausstehende Obligationenanleihen

in CHF 1000

Emittent	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Fälligkeiten	Betrag
<b>Pfandbriefdarlehen</b>			
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute	0.89	2023–2042	143100
<b>Total Pfandbriefdarlehen</b>			<b>143100</b>

in CHF 1000

	Fälligkeiten						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	ab 2029	
<b>Pfandbriefdarlehen</b>							
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute	4000	20500	19500	20000	13000	66100	143100
<b>Total</b>	<b>4000</b>	<b>20500</b>	<b>19500</b>	<b>20000</b>	<b>13000</b>	<b>66100</b>	<b>143100</b>

### 3.11 Wertberichtigungen, Rückstellungen und Reserven für allgemeine Bankrisiken

in CHF 1000

	Stand 31.12.2022	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 31.12.2023
Rückstellungen für latente Steuern	2189	-	-	-	109	-	2298
<b>Rückstellungen für Ausfall- und andere Risiken</b>							
• Rückstellungen für Ausfallrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Rückstellungen für andere Geschäftsrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Übrige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>2189</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>109</b>	<b>-</b>	<b>2298</b>
<b>Reserven für allgemeine Bankrisiken</b>	<b>8135</b>	<b>-</b>	<b>6778</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-400</b>	<b>14513</b>
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	2318	-	-	432	-	-	2750
Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken	212	-	-	-	115	-	327
<b>Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)</b>	<b>2530</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>432</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>3077</b>

### 3.12 Nicht ausschüttbare Reserven

in CHF 1000

Nicht ausschüttbare Reserven	31.12.2023	31.12.2022
Nicht ausschüttbare Kapitalreserven und Gewinnreserven	4680	3139
<b>Total nicht ausschüttbare Reserven</b>	<b>4680</b>	<b>3139</b>



### 3.13 Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

in CHF1000

Nahestehende Personen	Forderungen		Verpflichtungen	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Qualifiziert Beteiligte	-	-	-	-
Verbundene Gesellschaften	-	-	-	-
Organgeschäfte	6 265	6 411	4 527	3 308

#### 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

		Fällig						Total
		Auf Sicht	Kündbar	Innert 3 Monaten	Nach 3 Monaten bis zu 12 Monaten	Nach 12 Monaten bis zu 5 Jahren	Nach 5 Jahren	
<b>Umlaufvermögen</b>								
Flüssige Mittel	119 222	-	-	-	-	-	-	119 222
Forderungen gegenüber Banken	7 156	-	-	-	-	-	-	7 156
Forderungen gegenüber Kunden	1	3 234	-	-	2 000	243	-	5 478
Hypothekarforderungen	109	10 873	37 168	110 666	345 667	89 173	-	593 656
Handelsgeschäft	-	-	-	-	-	-	-	-
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanzanlagen	6	-	-	1 580	8 750	1 700	-	12 036
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>126 494</b>	<b>14 107</b>	<b>37 168</b>	<b>112 246</b>	<b>356 417</b>	<b>9 116</b>	<b>737 547</b>
Total Umlaufvermögen	31.12.2022	81 802	13 040	36 409	80 613	375 720	9 1703	679 287
<b>Fremdkapital</b>								
Verpflichtungen gegenüber Banken	498	-	892	11 530	15 680	78 258	-	106 857
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	124 071	254 312	76 388	17 737	19 955	3 619	-	496 081
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	34	-	-	-	-	-	-	34
Kassenobligationen	-	-	8 860	13 517	29 639	1 318	-	53 334
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	-	-	4 000	-	80 000	59 100	-	143 100
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>124 602</b>	<b>254 312</b>	<b>90 140</b>	<b>42 784</b>	<b>145 274</b>	<b>142 294</b>	<b>799 406</b>
Total Fremdkapital	31.12.2022	134 123	341 422	30 590	15 590	124 195	82 939	728 859

## 4. Informationen zum Ausserbilanzgeschäft

### 4.1 Eventualforderungen und -verpflichtungen

	in CHF 1000	
Eventualforderungen und -verpflichtungen	31.12.2023	31.12.2022
Kreditsicherungsgarantien und Ähnliches	-	-
Gewährleistungsgarantien und Ähnliches	161	267
Unwiderrufliche Verpflichtungen aus Dokumentarakkreditiven	-	-
Übrige Eventualverpflichtungen	535	636
<b>Total Eventualforderungen und -verpflichtungen</b>	<b>696</b>	<b>903</b>

## 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	
	2023	2022
Devisen- und Sortenhandel	237	286
Edelmetallhandel	7	5
Übriges Handelsgeschäft	-	0
<b>Total Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option</b>	<b>244</b>	<b>291</b>

### 5.3 Personalaufwand

	in CHF 1000	
	2023	2022
Verwaltungsratshonorare, Sitzungsgelder und feste Entschädigungen	385	384
Gehälter und Zulagen	5203	5195
• davon Vergütungen an die Geschäftsleitungen <sup>1</sup>	963	1102
AHV, IV, ALV und andere gesetzliche Zulagen	422	434
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	250	-
Beiträge an Personal- und Wohlfahrtseinrichtungen	551	543
Personalnebenkosten	264	52
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>7075</b>	<b>6609</b>
Personalaufwand vor Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	6825	6609

<sup>1</sup> Bestehend aus der Geschäftsleitung der Sparhafen Bank AG und der Sparhafen Immobilien AG.

#### 5.4 Sachaufwand

	in CHF1000	
	2023	2022
Raumkosten und Energie	104	137
Aufwand für Informatik	1483	1259
Maschinen und Mobiliar	1	60
Honorar der Prüfgesellschaft	88	85
• davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung	88	79
• davon für andere Dienstleistungen	-	-
Übriger Geschäftsaufwand	1857	1740
<b>Total Sachaufwand</b>	<b>3534</b>	<b>3281</b>

#### 5.5 Steueraufwand

	in CHF1000	
	2023	2022
Bildung/Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern	109	-102
Aufwand für laufende Kapital- und Ertragssteuern	583	672
Rückvergütung der Staats- und Gemeindesteuern sowie der direkten Bundessteuer	-	-
<b>Total Steueraufwand</b>	<b>692</b>	<b>570</b>
Gewichteter durchschnittlicher Steuersatz auf der Basis des Geschäftserfolgs (inkl. a. o. Ertrag) vor der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern	19.7%	19.6%

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

## **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 2023, 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 2023 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



Christina Denk  
Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon, 11. März 2024

## EINZELABSCHLUSS BILANZ PER 31. DEZEMBER 2023

	in CHF 1000			
<b>Aktiven</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränd.</b>	<b>Veränd. in %</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Forderungen	4 243	1 798	2 445	135.9
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	4	-4	-100.0
Beteiligungen	29 145	29 145	-	-
Sonstige Aktiven	5	12	-7	-59.1
<b>Total Aktiven</b>	<b>33 393</b>	<b>30 960</b>	<b>2 434</b>	<b>7.9</b>
<b>Passiven</b>				
<b>Fremdkapital</b>				
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	111	-103	-92.1
Sonstige Passiven	31	2	28	1206.4
Rückstellungen	5 850	6 250	-400	-6.4
<b>Eigenkapital</b>				
Genossenschaftskapital	9 360	6 277	3 083	49.1
Gesetzliche Reserve	17 480	17 480	-	-
Gewinnvortrag	651	823	-172	-20.9
Jahresgewinn	13	16	-3	-20.1
<b>Total Passiven</b>	<b>33 393</b>	<b>30 960</b>	<b>2 434</b>	<b>7.9</b>

## ERFOLGSRECHNUNG 2023

	in CHF 1000			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Veränd.</b>	<b>Veränd. in %</b>
Kommisionsertrag	60	-	60	100.0
Anderer ordentlicher Ertrag	-	-	-	-
Personalaufwand	-69	-67	-2	2.8
Sachaufwand	-370	-757	387	-51.1
Veränderung von Reserven für allgemeine Geschäftsrisiken	400	850	-450	-52.9
Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-	-
Steuern	-8	-9	2	-17.7
<b>Jahresgewinn</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>-3</b>	<b>-20.1</b>

## 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 9.360 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 die Rechnungslegung erfolgen 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

	31.12.2023		31.12.2022		Veränd.	Veränd.
	in CHF 1000	in %	in CHF 1000	in %	in CHF 1000	in %
<b>Verzeichnis der Beteiligungen</b>	<b>Stimmen-</b>		<b>Stimmen-</b>			<b>Stimmen-</b>
<b>(Buchwerte)</b>	<b>Sitz</b>	<b>Kapital</b>	<b>anteile</b>	<b>Kapital</b>	<b>anteile</b>	<b>Kapital</b>
Sparhafen Bank AG	Zürich	28 145	100	28 145	100	-
Sparhafen Immobilien AG	Zürich	1 000	100	1 000	100	-
<b>Total Beteiligungen</b>		<b>29 145</b>	<b>100</b>	<b>29 145</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

### 3.2 Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital erhöhte sich um CHF 3.083 auf CHF 9.360 Mio., bestehend aus 9360 Genossenschaftsanteilen zu nominal CHF 1000.

### 3.3 Veränderung von Reserven für allgemeine Geschäftsrisiken

Zur Deckung des Verlustes der Sparhafen Genossenschaft wurden per 31. Dezember 2023 stille Reserven im Umfang von CHF 400000 erfolgswirksam aufgelöst (Vorjahr CHF 850000).

### 3.4 Personal- und Sachaufwand

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

## 4. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

### 4.1 Anzahl Vollzeitstellen

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr beschäftigt die Sparhafen Genossenschaft keine eigenen Mitarbeitenden.

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

Im Berichtsjahr wurden Beteiligungsrechte an Verwaltungsratsmitglieder und Mitarbeitende ausgegeben. Im Vorjahr wurden keine Beteiligungsrechte an Verwaltungsratsmitglieder, Geschäftsleitung und Mitarbeitende ausgegeben.

### 4.3 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

in CHF 1000

	2023	2022
<b>Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres</b>	<b>839</b>	<b>1004</b>
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	0
• Ausschüttung an die Genossenschafter 3% Verzinsung Genossenschaftskapital (Vorjahr 3%) <sup>1</sup>	-188	-181
Jahresgewinn	13	16
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>664</b>	<b>839</b>

### Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2023 Antrag des Verwaltungsrats	2022 Beschluss der Generalversammlung
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>664</b>	<b>839</b>
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	0
• Ausschüttung an die Genossenschafter 4% Verzinsung Genossenschaftskapital <sup>1</sup>	-374	-188
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>289</b>	<b>651</b>

<sup>1</sup> Zinsberechtigtes Kapital 2023 CHF 9.360 Mio. (Vorjahr CHF 6.277 Mio.).



## **Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Sparhafen Genossenschaft, Zürich**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung der Sparhafen Genossenschaft (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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.

### **Grundlagen 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 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.

### **Verantwortung 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,



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

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

Christina Denk  
Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon, 11. März 2024

# Sparhafen

\ Bank

## INHALT

43	Bilanz per 31. Dezember 2023
44	Erfolgsrechnung 2023
45	Eigenkapitalnachweis 2023
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 2023

in CHF1000

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränd.</b>	<b>Veränd. in %</b>
Flüssige Mittel		119 220	68 522	50 698	74.0
Forderungen gegenüber Banken		6 804	12 228	-5 424	-44.4
Forderungen gegenüber Kunden	3.1	5 478	5 744	-266	-4.6
Hypothekarforderungen	3.1	593 656	582 104	11 552	2.0
Handelsgeschäft	3.2	-	2	-2	-100.0
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3	-	407	-407	-100.0
Finanzanlagen	3.4	12 030	9 700	2 330	24.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 113	1 122	-9	-0.8
Beteiligungen		1 090	1 090	-	-
Sachanlagen		18 091	18 127	-36	-0.2
Sonstige Aktiven	3.5	107	49	58	118.4
<b>Total Aktiven</b>		<b>757 589</b>	<b>699 095</b>	<b>58 494</b>	<b>8.4</b>
Total nachrangige Forderungen		500	500	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

## Passiven

Verpflichtungen gegenüber Banken		498	11 692	-11 194	-95.7
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		501 869	494 808	7 061	1.4
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3	34	-	34	-
Kassenobligationen		53 334	16 540	36 794	222.5
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	3.6	143 100	120 000	23 100	19.3
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 729	2 064	665	32.2
Sonstige Passiven	3.5	704	601	103	17.1
Rückstellungen	3.8	-	6 778	-6 778	-100.0
Reserven für allgemeine Bankrisiken	3.8	8 663	1 885	6 778	359.6
Gesellschaftskapital	3.9	13 500	13 500	-	-
Gesetzliche Kapitalreserve		14 645	14 645	-	-
• davon Reserve aus steuerbefreiten Kapitaleinlagen		14 645	14 645	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		16 565	15 415	1 150	7.5
Gewinnvortrag		17	21	-4	-19.0
Jahresgewinn		1 931	1 146	785	68.5
<b>Total Passiven</b>		<b>757 589</b>	<b>699 095</b>	<b>58 494</b>	<b>8.4</b>
Total nachrangige Verpflichtungen		-	-	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

## Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverpflichtungen	3.1	696	903	-207	-22.9
Unwiderrufliche Zusagen	3.1	9 558	35 469	-25 912	-73.1
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	3.1	1 024	1 024	-	-

# ERFOLGSRECHNUNG 2023

in CHF 1000

	Anhang	2023	2022	Veränd.	Veränd. in %
<b>Ertrag und Aufwand aus dem ordentlichen Bankgeschäft</b>					
<b>Erfolg aus dem Zinsengeschäft</b>					
Zins- und Diskontertrag	4.1	12 892	8 048	4 844	60.2
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen		-	-	-	-
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		170	125	45	36.0
Zinsaufwand		-3 912	-1 178	-2 734	232.1
<b>Bruttoerfolg Zinsengeschäft</b>		<b>9 150</b>	<b>6 995</b>	<b>2 155</b>	<b>30.8</b>
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		-547	-512	-35	6.8
<b>Subtotal Nettoerfolg Zinsengeschäft</b>		<b>8 603</b>	<b>6 483</b>	<b>2 120</b>	<b>32.7</b>
<b>Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft</b>					
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		945	990	-45	-4.5
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		7	4	3	56.3
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		354	421	-67	-15.9
Kommissionsaufwand		-95	-81	-14	16.7
<b>Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft</b>		<b>1 211</b>	<b>1 333</b>	<b>-1 22</b>	<b>-9.2</b>
<b>Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option</b>	<b>4.2</b>	<b>244</b>	<b>291</b>	<b>-47</b>	<b>-16.1</b>
<b>Übriger ordentlicher Erfolg</b>					
Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen		-	-	-	-
Beteiligungsertrag		40	37	4	10.0
Liegenschaftenerfolg		149	138	11	8.1
Anderer ordentlicher Ertrag		2	2		15.2
Anderer ordentlicher Aufwand		-	-	-	-
<b>Subtotal übriger ordentlicher Erfolg</b>		<b>192</b>	<b>176</b>	<b>16</b>	<b>8.9</b>
<b>Geschäftsaufwand</b>					
Personalaufwand	3.7/4.3	-4 220	-3 709	-511	13.8
Sachaufwand	4.4	-2 891	-2 396	-495	20.7
<b>Subtotal Geschäftsaufwand</b>		<b>-7 111</b>	<b>-6 105</b>	<b>-1 006</b>	<b>16.5</b>
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		-666	-682	16	-2.4
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-3	-1	-2	310.9
<b>Geschäftserfolg</b>		<b>2 470</b>	<b>1 496</b>	<b>974</b>	<b>65.1</b>
Ausserordentlicher Ertrag	4.5	-	-	-	-
Ausserordentlicher Aufwand		-	-	-	-
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		-	-	-	-
Steuern	4.6	-538	-350	-188	53.8
<b>Jahresgewinn</b>		<b>1 931</b>	<b>1 146</b>	<b>785</b>	<b>68.5</b>
<b>Gewinnverwendung</b>					
Jahresgewinn		1 931	1 146	785	68.5
Gewinnvortrag		17	21	-4	-18.2
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1 949</b>	<b>1 167</b>	<b>782</b>	<b>67.0</b>
• Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve		-	-1 150	1 150	-100.0
• Ausschüttungen auf dem Gesellschaftskapital		-	-	-	-
<b>Vortrag neu</b>		<b>1 949</b>	<b>17</b>	<b>1 931</b>	<b>11 143.7</b>

## EIGENKAPITALNACHWEIS 2023

in CHF1000

<b>Eigenkapital</b>	<b>Gesellschaftskapital</b>	<b>Gesetzliche Kapitalreserven</b>	<b>Gesetzliche Gewinnreserven</b>	<b>Reserven für allgemeine Bankrisiken</b>	<b>Freiwillige Gewinnreserven und Gewinnvortrag</b>	<b>Eigene Kapitalanteile</b>	<b>Periodenerfolg</b>	<b>Total</b>
<b>Eigenkapital am 1. Januar 2023</b>	13 500	14 645	15 415	1 885	21	-	1 146	46 612
• Gewinnverwendung 2022	-	-	1 150	-	-	-	-1 150	-
- Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-
- Nettoveränderung des Gewinnvortrages	-	-	-	-	-4	-	4	-
Zuweisung an Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	6 778	-	-	-	6 778
Gewinn 2023	-	-	-	-	-	-	1 931	1 931
<b>Eigenkapital am 31. Dezember 2023</b>	13 500	14 645	16 565	8 663	17	-	1 931	55 322

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 kundenindividuelle Rating bestimmt. Das Kreditportfolio wird periodisch überwacht.

#### Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Bilanz- und Ausserbilanzgeschäft werden durch ein Asset-Management und ein 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 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 externer Ereignisse 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 interne Compliance-Funktion wird im Rahmen eines Outsourcing-Vertrags durch eine etablierte Firma unterstützt. So stellt die Bank sicher, dass die Geschäftstätigkeit im Einklang mit den geltenden regulatorischen Vorgaben und den Sorgfaltspflichten eines Finanzinstituts steht. Darüber hinaus ist der Outsourcing-Partner für die Überprüfung von Anforderungen und Entwicklungen seitens der Aufsichtsbehörde, des Gesetzgebers und anderer Organisationen verantwortlich. Zudem sorgt die Bank dafür, dass die Weisungen und Reglemente an die regulatorischen Entwicklungen



angepasst und eingehalten werden. 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 Kundinnen und Kunden)**

Die Bilanzierung per Stichtag erfolgt zum Nominalwert. Wertberichtigungen werden auf der Basis von Bonitätseinschätzungen vorgenommen. Dabei werden die Ausleihungen gegenüber Kundinnen und 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, die 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, die den Klassen 9 und 10 zugeteilt sind, handelt es sich um gefährdete Forderungen, bei denen 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, die 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 «Bruttoerfolg 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 sind 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-Management und des Liability-Management-Instrumentariums zur Steuerung der Bilanz bzw. Absicherung von Zinsänderungsrisiken einsetzen (Absicherungsgeschäfte).

#### Grundgeschäft

- Zinsänderungsrisiken aus zinssensitiven Forderungen und Verpflichtungen im Bankenbuch

#### Absicherung mithilfe von

- 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, dem 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 sie einem Handelsgeschäft gleichgestellt und der Effekt aus dem unwirksamen Teil wird über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. In der Erfolgsrechnung 2023 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, dem Bankengesetz, der Bankenverordnung, der Rechnungslegungsverordnung-FINMA und dem Rundschreiben 20/1 «Rechnungslegung – Banken» der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) 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 die 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.

Für die Währungsumrechnung wurden per Bilanzstichtag folgende Kurse verwendet:

Währung	31.12.2023	31.12.2022
USD	0.8376	0.9234
EUR	0.9262	0.9856
GBP	1.0655	1.1133

## 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.

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 47 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 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, der an einem preiseffizienten und liquiden Markt gestellt wurde.

Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgen die Bewertung und die 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, die 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 erfolgen die Bewertung und die 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, die 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, die 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 einen 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 die 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, sie 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 können versteuert oder nicht versteuert sein und sind 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, die 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 Grundlagen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze und die Reserven für allgemeinen Bankrisiken 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		359	481	4 638	5 478
Hypothekarforderungen					
• Wohnliegenschaften		545 543	-	1 296	546 839
• Büro- und Geschäftshäuser		31 976	-	-	31 976
• Gewerbe und Industrie		12 182	-	-	12 182
• Übrige		5 737	-	-	5 737
<b>Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>595 797</b>	<b>481</b>	<b>5 933</b>	<b>602 211</b>
	31.12.2022	584 481	3 317	2 580	590 379
<b>Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>594 015</b>	<b>481</b>	<b>4 638</b>	<b>599 134</b>
	31.12.2022	582 014	3 317	2 517	587 849

#### Ausserbilanz

in CHF 1000

Eventualverpflichtungen		-	161	535	696
Unwiderrufliche Zusagen		6 515	6	3 036	9 558
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen		-	-	1 024	1 024
<b>Total Ausserbilanz</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>6 515</b>	<b>167</b>	<b>4 595</b>	<b>11 278</b>
Total Ausserbilanz	31.12.2022	29 228	4 258	3 910	37 396

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
<b>Gefährdete Forderungen</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>12 945</b>	<b>10 195</b>	<b>2 750</b>	<b>2 750</b>
Gefährdete Forderungen	31.12.2022	15 148	12 830	2 318	2 228

Die Einzelwertberichtigungen sind aufgrund überfälliger Zinsen angestiegen.

### 3.2 Handelsgeschäft

		in CHF1000	
		31.12.2023	31.12.2022
<b>Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen</b>			
Schuldtitel		-	-
• kotiert <sup>1</sup>		-	-
• nicht kotiert		-	-
Beteiligungstitel		-	-
• davon eigene Beteiligungstitel		-	-
Edelmetalle		-	2
<b>Total Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen</b>		<b>-</b>	<b>2</b>
• davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften		-	-

<sup>1</sup> Börsenkotiert = an einer anerkannten Börse gehandelt.

### 3.3 Derivative Finanzinstrumente (Aktiven und Passiven)

		Handelsinstrumente			Hedginginstrumente		in CHF1000
		Positive Wieder- beschaf- fungswerte	Negative Wieder- beschaf- fungswerte	Kontrakt- volumen	Positive Wieder- beschaf- fungswerte	Negative Wieder- beschaf- fungswerte	Kontrakt- volumen
<b>Zinsinstrumente</b>							
Swaps		-	-	-	-	34	15 000
<b>Devisen</b>							
Terminkontrakte		-	-	-	-	-	-
<b>Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge</b>	<b>31.12.2023</b>	-	-	-	-	34	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-
<b>Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge</b>	<b>31.12.2022</b>	-	-	-	407	-	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-

### 3.4 Finanzanlagen

		Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022	Fair Value 31.12.2023	Fair Value 31.12.2022	in CHF1000
<b>Finanzanlagen</b>						
Schuldtitel		12 030	9 700	12 057	9 469	
• davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit		12 030	9 700	12 057	9 469	
• davon nach Niederstwertprinzip		-	-	-	-	
Beteiligungstitel		-	-	-	-	
• davon qualifizierte Beteiligungen <sup>1</sup>		-	-	-	-	
<b>Total Finanzanlagen</b>		<b>12 030</b>	<b>9 700</b>	<b>12 057</b>	<b>9 469</b>	
• davon repofähige Wertschriften		4 580	1 250	4 663	1 309	

<sup>1</sup> Mindestens 10% des Kapitals oder der Stimmen.

		AAA bis AA-	A+	BBB+	BB+	Niedriger als B-	Ohne Rating
<b>Aufgliederung der Gegenparteien nach Rating</b>							
<b>Schuldtitel: Buchwerte</b>	<b>Berichtsjahr</b>	<b>4 580</b>	<b>2 700</b>	<b>4 500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>250</b>

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

### 3.5 Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven

in CHF 1000

	31.12.2023		31.12.2022	
Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven
Ausgleichskonto	47	-	-	422
Indirekte Steuern	60	653	46	127
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	-	51	-	51
Übrige Aktiven und Passiven	-	-	2	-
<b>Total Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven</b>	<b>107</b>	<b>704</b>	<b>49</b>	<b>601</b>

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

in CHF 1000

	31.12.2023		31.12.2022	
Verpfändete Aktiven	Forderungs- betrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht	Forderungs- betrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht
Forderungen gegenüber Banken	-	34	1500	-
Forderungen gegenüber Kunden	243	-	777	763
Verpfändete oder abgetretene Hypothekarforderungen für Pfandbriefdarlehen	213 431	143 100	186 571	120 000
Finanzanlagen	3 580	68	250	12
Beteiligungen	-	-	-	-
<b>Total verpfändete Aktiven</b>	<b>217 254</b>	<b>143 201</b>	<b>189 098</b>	<b>120 775</b>
<b>Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 5.04% (Vorjahr -11.25%).

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 31.12.2023	per 31.12.2022
Vorsorgewerk Sparhafen Genossenschaft	110.20%	107.23%

Der Rentnerpool der Swisscanto Flex Sammelstiftung verwendet einen technischen Zinssatz von 2.25%. 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 2.25% beschlossen.

### Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

in CHF1000

	Stand 31.12.2022	Zuweisung z. L. Personal- aufwand	Auflösung z. L. Personal- aufwand	Stand 31.12.2023
Arbeitgeberbeitragsreserve	100	250	-	350

Im Jahr 2020 wurde bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung erstmals eine Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 100 zulasten des Personalaufwandes einbezahlt. Im Jahr 2023 erfolgte eine weitere Einzahlung zu Lasten des Personalaufwandes von TCHF 250. Auf eine Aktivierung der Arbeitgeberbeitragsreserve wurde verzichtet. Die Vorsorgekommission hat eine Verzinsung der Arbeitgeberreserven von 1.5% beschlossen.

in CHF1000

	2023	2022
Beiträge (inkl. Arbeitgeberbeitragsreserven)	597	318

### 3.8 Wertberichtigungen, Rückstellungen und Reserven für allgemeine Bankrisiken

in CHF1000

	Stand 31.12.2022	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 31.12.2023
<b>Rückstellungen für Ausfall- und andere Risiken</b>							
• Rückstellungen für Ausfallrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Rückstellungen für andere Geschäftsrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Übrige Rückstellungen	6778	-	-6778	-	-	-	-
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>6778</b>	-	<b>-6778</b>	-	-	-	-
<b>Reserven für allgemeine Bankrisiken</b>	<b>1885</b>	-	<b>6778</b>	-	-	-	<b>8663</b>
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	2319	-	-	432	-	-	2750
Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken	212	-	-	-	115	-	327
<b>Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)</b>	<b>2531</b>	-	-	<b>432</b>	<b>115</b>	-	<b>3077</b>

### 3.9 Gesellschaftskapital

	31.12.2023			31.12.2022		
	Gesamt-nominalwert	Stückzahl	Dividenden-berechtigtes Kapital	Gesamt-nominalwert	Stückzahl	Dividenden-berechtigtes Kapital
<b>Gesellschaftskapital</b>	in CHF 1000	in Stück	in CHF 1000	in CHF 1000	in Stück	in CHF 1000
<b>Aktienkapital</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>
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
<b>Total Gesellschaftskapital</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>
<b>Genehmigtes Kapital</b>	in CHF 1000	in Stück	in CHF 1000	in CHF 1000	in Stück	in CHF 1000
<b>Total genehmigtes Kapital</b>	-	-	-	-	-	-
• 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

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Nicht ausschüttbare Reserven</b>		
Nicht ausschüttbare gesetzliche Kapitalreserven und gesetzliche Gewinnreserven	6 750	6 750
<b>Total nicht ausschüttbare Reserven</b>	<b>6 750</b>	<b>6 750</b>

### 3.11 Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

	Forderungen		Verpflichtungen	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Nahestehende Personen</b>				
Qualifiziert Beteiligte	-	-	4 243	1 798
Verbundene Gesellschaften	65	62	1 544	915
Organgeschäfte	7 935	8 081	2 443	2 120

#### 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	
	2023	2022
Devisen- und Sortenhandel	237	286
Edelmetallhandel	7	5
Übriges Handelsgeschäft	-	0
<b>Total Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option</b>	<b>244</b>	<b>291</b>

### 4.3 Personalaufwand

	in CHF1000	
	2023	2022
Bankbehörden, Sitzungsgelder und feste Entschädigungen	202	199
Gehälter und Zulagen	2883	2746
AHV, IV, ALV und andere gesetzliche Zulagen	212	202
Beiträge an die Pensionskasse	347	318
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	250	-
Personalnebenkosten	327	244
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>4220</b>	<b>3709</b>
Personalaufwand vor Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	3970	3709

### 4.4 Sachaufwand

	in CHF1000	
	2023	2022
Raumaufwand	70	96
Aufwand für Informatik	1281	1138
Aufwand für Maschinen, Mobiliar und übrige Einrichtungen	1	2
Honorar der Prüfgesellschaft	68	63
• davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung	68	63
• davon für andere Dienstleistungen	-	-
Übriger Geschäftsaufwand	1471	1097
<b>Total Sachaufwand</b>	<b>2891</b>	<b>2396</b>

### 4.5 Ausserordentlicher Ertrag

	in CHF1000	
	2023	2022
Diverser Ausserordentlicher Ertrag	-	-
Auflösung übrige Rückstellungen	-	-
<b>Total Ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 4.6 Laufende Steuern

	in CHF1000	
	2023	2022
Aufwand für laufende Kapital- und Ertragssteuern	538	350
Rückvergütung der Staats- und Gemeindesteuern sowie den direkten Bundessteuer	-	-
<b>Total Steuern</b>	<b>538</b>	<b>350</b>
Gewichteter durchschnittlicher Steuersatz auf der Basis des Geschäftserfolgs (inkl. a. o. Erfolg)	21.8%	23.4%

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

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

### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung der Sparhafen Bank AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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 beigegefügte 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.

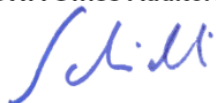
Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

## **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



Christina Denk  
Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon, 11. März 2024

# Sparhafen

\ Immobilien

## INHALT

66	Bilanz per 31. Dezember 2023
67	Erfolgsrechnung 2023
68	Anhang zur Jahresrechnung
71	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes
72	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 2023

in CHF 1000

Aktiven	Anhang	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
<b>Umlaufvermögen</b>					
Flüssige Mittel		1898	1266	632	49.9
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	2.1	160	158	2	1.3
Nicht fakturierte Leistungen	2.2	772	461	311	67.5
Aktive Rechnungsabgrenzungen		761	752	9	1.2
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>3 591</b>	<b>2 637</b>	<b>954</b>	<b>36.2</b>
<b>Anlagevermögen</b>					
Darlehen an Beteiligungen	2.3	-	40	-40	-100.0
Darlehen mit Rangrücktritt	2.3	-	150	-150	-100.0
Finanzanlagen		6	-	6	-
Immobilien	2.5	124 622	106 566	18 056	16.9
Übrige Sachanlagen		44	33	11	33
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>124 672</b>	<b>106 789</b>	<b>17 883</b>	<b>16.7</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>128 263</b>	<b>109 426</b>	<b>18 837</b>	<b>17.2</b>
<b>Passiven</b>					
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.6	49	214	-165	-77.1
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	2.7	-	3	-3	-100.0
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	892	517	375	72.5
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1148	1395	-247	-17.7
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.9	274	538	-264	-49.1
Kurzfristige Rückstellungen	2.10	280	280	-	-
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 643</b>	<b>2 947</b>	<b>-304</b>	<b>-10.3</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	105 468	87 507	17 961	20.5
Langfristige Rückstellungen	2.10	4 889	4 333	556	12.8
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>110 357</b>	<b>91 840</b>	<b>18 517</b>	<b>20.2</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>113 000</b>	<b>94 787</b>	<b>18 213</b>	<b>19.2</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Aktienkapital	2.11	1 000	1 000	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		523	500	23	4.6
Gewinnvortrag		13 139	12 429	710	5.7
Jahresgewinn		601	710	-109	-15.4
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>15 263</b>	<b>14 639</b>	<b>624</b>	<b>4.3</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>128 263</b>	<b>109 426</b>	<b>18 837</b>	<b>17.2</b>

## ERFOLGSRECHNUNG 2023

				in CHF1000
	Anhang	2023	2022	Veränderung in %
Netto-Ist-Mietertrag		5 643	4 892	751 15.4
Verwaltungsertrag		862	1	861 86100.0
Liegenschaftenhandel		170	235	-65 -27.7
Honorar Projektentwicklungen und Bauherrentreuhand		339	282	57 20.2
Honorar Portfolio-Management Pensionskassen		251	266	-15 -5.6
Honorar Beratungen Sparhafen Gruppe		48	67	-19 -28.4
Honorar Beratungen Sparhafen Immobilien Gruppe		-	152	-152 -100.0
Honorar aus Hauswartungen		774	-	774 -
<b>Betriebsertrag</b>		<b>8 087</b>	<b>5 895</b>	<b>2 192</b> <b>37.2</b>
Aufwand aus Verwaltungen		-38	-	-38 -
Aufwand aus Liegenschaftenhandel		-12	-16	4 -25.0
Aufwand aus Projektentwicklungen und Bauherrentreuhand		-25	-	-25 -
Aufwand aus Beratungen		-	-12	12 -100.0
Aufwand aus Abwartungen		-20	-	-20 -
<b>Total Aufwand aus Verwaltungen, Abwartungen, Handel und Beratungen</b>		<b>-95</b>	<b>-28</b>	<b>-67</b> <b>239.3</b>
Liegenschaftsunterhalt		-694	-485	-209 43.1
Übriger Liegenschaftsaufwand		-233	-363	130 -35.8
Rückstellungen für Grossreparaturen		-840	-744	-96 12.9
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>		<b>-1767</b>	<b>-1592</b>	<b>-175</b> <b>11.0</b>
Personalaufwand		-2786	-1045	-1741 166.6
Übriger betrieblicher Aufwand	2.13	-447	-153	-294 192.2
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-3 233</b>	<b>-1 198</b>	<b>-2 035</b> <b>169.9</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)</b>		<b>2 992</b>	<b>3 077</b>	<b>-85</b> <b>-2.8</b>
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-885	-766	-119 15.5
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		-	-450	450 -100.0
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>2 107</b>	<b>1 861</b>	<b>246</b> <b>13.2</b>
Finanzaufwand		-1477	-839	-638 76.0
<b>Total Finanzergebnis netto</b>		<b>-1477</b>	<b>-839</b>	<b>-638</b> <b>76.0</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>630</b>	<b>1 022</b>	<b>-392</b> <b>-38.4</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-	-	-
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		8	-	8 -
<b>Total ausserordentliches Ergebnis</b>		<b>8</b>	<b>-</b>	<b>8</b> <b>-</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>638</b>	<b>1 022</b>	<b>-384</b> <b>-37.6</b>
Steuern		-37	-312	275 -88.1
<b>Jahresgewinn</b>		<b>601</b>	<b>710</b>	<b>-109</b> <b>-15.4</b>

## 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.

Per 1. Januar 2023 hat die Sparhafen Immobilien AG die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG mittels Absorbitionsfusion erfolgreich integriert.

### 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	
	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen gegenüber Dritten	160	158
<b>Total</b>	<b>160</b>	<b>158</b>

### 2.2 Nicht fakturierte Leistungen

	in CHF1000	
	31.12.2023	31.12.2022
Heizkosten aus Vermietung	383	216
Betriebskosten aus Vermietung	390	245
<b>Total</b>	<b>773</b>	<b>461</b>

### 2.3 Darlehen an Beteiligungen

	in CHF1000	
	31.12.2023	31.12.2022
Darlehen an Beteiligungen (Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG)	-	40
Darlehen an Beteiligungen mit Rangrücktritt (Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG)	-	150
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>190</b>

Die Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG wurde auf den 1. Januar 2023 mit der Sparhafen Immobilien AG fusioniert.

### 2.4 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	in CHF1000		Kapital- und Stimmenanteil in %	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG	Zürich	-	650	-	100
Wertberichtigung		-	-650		
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>Buchwert</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		

### 2.5 Immobilien

	in CHF1000	
	31.12.2023	31.12.2022
Betriebsliegenschaften	3 010	3 092
Wohnliegenschaften	121 612	97 209
Wohnliegenschaften im Bau	0	6 265
<b>Total</b>	<b>124 622</b>	<b>106 566</b>

### 2.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF1000	
	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	49	185
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	-	29
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>214</b>

### 2.7 Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

	in CHF1000	
	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	-	3
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

## 2.8 Verzinsliche Verbindlichkeiten

	in CHF 1000	
	31.12.2023	31.12.2022
Bankkredite (Hypotheken)	106 360	88 024
<b>Total</b>	<b>106 360</b>	<b>88 024</b>

## Fälligkeitsstruktur

	in CHF 1000	
	31.12.2023	31.12.2022
Amortisationen	892	517
Innerhalb 12 Monaten	11 530	14 625
Nach 12 Monaten bis zu 5 Jahren	15 680	18 792
Nach fünf Jahren	78 258	54 090
<b>Total</b>	<b>106 360</b>	<b>88 024</b>

## 2.9 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	in CHF 1000	
	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	32	18
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>18</b>

## 2.10 Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

	in CHF 1000	
	31.12.2023	31.12.2022
Rückstellungen Garantieleistungen Projektentwicklung	247	247
Übrige Rückstellungen	33	33
Rückstellungen Erneuerungsfonds	4 889	4 333
<b>Total</b>	<b>5 169</b>	<b>4 613</b>

## 2.11 Aktienkapital

Das Aktienkapital beträgt CHF 1 000 000 und ist eingeteilt in 1 000 Namenaktien zu nominal CHF 1 000, die 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	
	2023	2022
Marketingkosten	65	11
Raumkosten	35	15
EDV-Kosten	175	94
Beratungskosten	72	36
Anderer Betriebsaufwand	100	-3
<b>Total</b>	<b>447</b>	<b>153</b>



### 3. Weitere Angaben

#### 3.1 Vollzeitstellen

Aufgrund der Fusion der Sparhafen Immobilien AG mit der Sparhafen Immobilien Bewirtschaftung AG, hat sich Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt von 4.4 auf 18.45 erhöht.

#### 3.2 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven betragen CHF 106 360 000 (Vorjahr CHF 88 024 000). 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 2022 und 2023 erfolgte keine Zuteilung von Beteiligungsrechten an Verwaltungsratsmitglieder und Mitarbeitende.

#### 3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

#### 3.5 Honorar der Revisionsstelle

	in CHF 1000	
	2023	2022
Revisionsdienstleistungen	10	5
Andere Dienstleistungen	-	-
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>5</b>

#### Fortschreibung des Bilanzgewinns

	in CHF 1000	
	2023	2022
<b>Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres</b>	<b>13 140</b>	<b>12 430</b>
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Jahresgewinn	601	710
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>13 741</b>	<b>13 140</b>

#### Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	in CHF 1000	
	2023	2022
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>13 741</b>	<b>13 140</b>
• Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Aktionärin	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>13 741</b>	<b>13 140</b>

## **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Sparhafen Immobilien AG, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang; Seiten 66-71) der Sparhafen Immobilien AG für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossenen 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

### **SWA Swiss Auditors AG**

Stephan Schmidli  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Christina Denk  
Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon, 11. März 2024



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](http://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](http://www.sparhafen-immobilien.ch)