

Novavest Real Estate AG, Zürich

Novavest Real Estate AG, Zürich

Zwischenabschluss 2014 (1. Januar bis 31. März 2014)

Bilanz

	Erläuterungen	31.03.2014	31.12.2013
		CHF	CHF
		(ungeprüft)	
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	1	4'384'350.20	4'657'936.80
Sonstige kurzfristige Forderungen		556.35	192.35
Aktive Rechnungsabgrenzung		0.00	3'974.40
Umlaufvermögen		4'384'906.55	4'662'103.55
Aktive latente Ertragssteuern	2	340'700.00	261'100.00
Finanzanlagen		340'700.00	261'100.00
Grundstücke und Bauten	3	2'640'000.00	2'640'000.00
Liegenschaften im Bau	3	5'330'286.05	5'321'939.85
Sachanlagen		7'970'286.05	7'961'939.85
Anlagevermögen		8'310'986.05	8'223'039.85
		<hr/>	<hr/>
		12'695'892.60	12'885'143.40
		<hr/>	<hr/>
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		23'660.05	13'814.56
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		6'062.14	187'856.73
Passive Rechnungsabgrenzung			
gegenüber Dritten	4	259'000.00	61'300.00
gegenüber Nahestehenden	4	86'900.00	82'078.40
Kurzfristiges Fremdkapital		375'622.19	345'049.69
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	4'980'000.00	4'980'000.00
Langfristiges Fremdkapital		4'980'000.00	4'980'000.00
Fremdkapital		5'355'622.19	5'325'049.69
Aktienkapital	6	8'067'225.00	8'067'225.00
Gewinnreserven / kumulierte Verluste		-726'954.59	-507'131.29
Eigenkapital		7'340'270.41	7'560'093.71
		<hr/>	<hr/>
		12'695'892.60	12'885'143.40
		<hr/>	<hr/>

Erfolgsrechnung

	Erläuterungen	(01.01. - 31.03.14)	(17.10.12 - 31.12.13)
		CHF (ungeprüft)	CHF
Liegenschaftenertrag		33'629.00	92'098.00
Betriebsertrag		33'629.00	92'098.00
Liegenschaftenaufwand		- 9'427.45	- 21'594.53
Bruttogewinn		24'201.55	70'503.47
Marktwertänderung der Liegenschaften		0.00	217'000.00
Betriebsaufwand	7	- 299'710.75	-1'019'240.81
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		- 275'509.20	-731'737.34
Finanzaufwand	8	- 9'196.50	-35'445.10
Finanzertrag	8	0.00	668.75
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-284'705.70	-766'513.69
Ertragssteuern		- 14'717.60	-1'717.60
Latente Ertragssteuern	2	79'600.00	261'100.00
Verlust		- 219'823.30	-507'131.29

Eigenkapitalnachweis

in CHF	Aktienkapital	Bilanzverlust	Eigenkapital
Anfangsbestand 17.10.2012	0.00	0.00	0.00
Liberierung AK 17.10.2012	1'000'000.00		1'000'000.00
Kapitalerhöhung 08.03.2013	1'225'000.00		1'225'000.00
Kapitalerhöhung 09.07.2013	2'941'750.00		2'941'750.00
Kapitalerhöhung 13.12.2013	2'900'475.00		2'900'475.00
Verlust (17.10.12 - 31.12.13)		-507'131.29	-507'131.29
Stand 31.12.2013	8'067'225.00	-507'131.29	7'560'093.71
Verlust (01.01.14 - 31.03.14)		-219'823.30	-219'823.30
Stand 31.03.2014 (ungeprüft)	8'067'225.00	-726'954.59	7'340'270.41

Geldflussrechnung

	Erläuterungen	(01.01. - 31.03.14)	(17.10.12 - 31.12.13)
		CHF	CHF
		(ungeprüft)	
Verlust		-219'823.30	-507'131.29
Marktwertänderung der Liegenschaften		0.00	-217'000.00
Veränderung			
Kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		3'610.40	-4'166.75
Kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		30'572.50	345'049.69
Aktive latente Ertragssteuern	2	-79'600.00	-261'100.00
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		-265'240.40	-644'348.35
Investitionen Immobilien		-8'346.20	-7'744'939.85
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-8'346.20	-7'744'939.85
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	5	0.00	4'980'000.00
Liberierung Aktienkapital	6	0.00	1'000'000.00
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	6	0.00	7'067'225.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		0.00	13'047'225.00
Veränderung Fonds Flüssige Mittel		-273'586.60	4'657'936.80
Flüssige Mittel Anfangsbestand		4'657'936.80	0.00
Flüssige Mittel Endbestand		4'384'350.20	4'657'936.80

Anhang zum (ungeprüften) Zwischenabschluss per 31. März 2014

Geschäftstätigkeit

Die Novavest Real Estate AG wurde am 17. Oktober 2012 gegründet. Die Gesellschaft bezweckt den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Fremdwährungsumrechnung

Da die Gesellschaft ihre Bücher in Schweizer Franken führt, entfällt eine Fremdwährungsumrechnung. Währungsdifferenzen aus dem internationalen Handel werden erfolgswirksam erfasst.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Allgemeines

Für die Rechnungslegung gilt mit Ausnahme der Folgebewertung von Renditeliegenschaften das Anschaffungs- bzw. Herstellkostenprinzip, wonach die Aktiven höchstens zu historischen Anschaffungswerten bzw. Herstellkosten bilanziert werden. Notwendige Wertberichtigungen werden direkt mit den entsprechenden Aktivposten verrechnet. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem nominellen Rückzahlungswert angesetzt. Weiter gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Nachfolgend werden die wichtigsten Bewertungsgrundsätze zusammengefasst (unverändert gegenüber Geschäftsbericht 2012/2013):

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben. Diese werden zu Nominalwerten bewertet.

Renditeliegenschaften

Zur Kategorie Renditeliegenschaften gehören Anlageobjekte, welche die Novavest Real Estate AG erworben hat, um diese anschliessend zu vermieten. Die Erfassung der Anlageobjekte erfolgt zu den Anschaffungskosten. In der Folge werden die Objekte

zu aktuellen Werten bewertet. Dies geschieht durch Vergleiche mit ähnlichen Objekten auf Basis kürzlich getätigter Transaktionen, in Abhängigkeit des Ertragswerts oder des aktuellen Werts der voraussichtlichen Cashflows oder mit Hilfe einer anderen allgemein anerkannten Methode. Als Grundlage für die Bewertung dienen aktuelle und unabhängige Expertengutachten. Die Auf- und Abwertung der Sachanlage wird erfolgswirksam erfasst.

Liegenschaften im Bau

Die Liegenschaften im Bau werden während der Bauphase zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bewertet. Nach Fertigstellung erfolgt die Bewertung zu aktuellen Werten.

Aktive und Passive Rechnungsabgrenzungen

Im Rahmen der Aktiven/Passiven Rechnungsabgrenzungen werden stichtagsbedingte Abgrenzungen zum realisierbaren Nettowert erfasst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten erfasst.

Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

Eventualverbindlichkeiten

Bürgschaften und andere schwebende Geschäfte werden mit dem wahrscheinlichen Mittelabfluss im Anhang ausgewiesen.

Erläuterungen zum Zwischenabschluss

1 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben. Diese werden zu Nominalwerten bewertet und sind frei verfügbar. Die detaillierte Veränderung der flüssigen Mittel geht aus der Geldflussrechnung hervor.

2 Aktive latente Ertragssteuern

Es handelt sich um aktive latente Ertragssteuern auf steuerlichen Verlustvorträgen. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese in Zukunft durch genügend steuerliche Gewinne realisiert werden können, ist gegeben. Der latente Ertragssteuersatz beträgt 25.84%

3 Sachanlagen

in CHF	Grundstücke und Bauten	Liegenschaften im Bau	Total
Nettobuchwert 17.10.2012	0	0	0
Zugänge	2'423'000	3'910'419	6'333'419
Änderung der aktuellen Werte	120'000	0	120'000
Nettobuchwert 30.09.2013	2'543'000	3'910'419	6'453'419
Zugänge	0	1'411'521	1'411'521
Änderung der aktuellen Werte	97'000	0	97'000
Nettobuchwert 31.12.2013	2'640'000	5'321'940	7'961'940
Zugänge	0	8'346	8'346
Änderung der aktuellen Werte	0	0	0
Nettobuchwert 31.03.2014	2'640'000	5'330'286	7'970'286

In der Berichtsperiode sind keine neuen Liegenschaften erworben worden.

Im Vorjahr wurde die erste Liegenschaft im Portfolio, eine Wohnliegenschaft in Wil/SG im Mai 2013, sowie eine Liegenschaft in Teufen/AR im September 2013, erworben. Die Liegenschaft in Teufen befindet sich im Ausbau.

4 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.03.2014
Beratungsdienstleistungen	236'000
Revision / Steuern	23'000
Kommission Kauf Liegenschaften an Nahestehende	52'000
VR-Honorare / Managment-Fee	34'900
Passive Rechnungsabgrenzung	345'900

5 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Es handelt sich um zwei Hypotheken in der Höhe von CHF 1'680'000 bzw. CHF 3'300'000 der acrevis Bank AG, St. Gallen. Der Kreditrahmen von insgesamt CHF 7'380'000 kann benutzt werden als variable Hypothek, Festhypothek oder LIBOR Hypothek. Zur Sicherstellung dieser Kredite wurden zugunsten der Bank zwei Registerschuldbriefe je im 1. Rang auf den Grundstücken Gallusstrasse 50 in Wil von nominal CHF 1'680'000 bzw. Hauptstrasse 15a in Teufen von nominal CHF 5'7000'000 bestellt.

6 Aktienkapital

in CHF	Total
Aktienkapital per 01.01.2014	8'067'225
Keine Kapitalerhöhung	0
Aktienkapital per 31.03.2014	8'067'225

Es sind keine Kapitalerhöhungen im 1. Quartal 2014 erfolgt. Das Aktienkapital setzt sich aus 209'000 Namenaktien zu CHF 5 (Stimmrechtsaktien) und 200'635 Namenaktien zu CHF 35 (Stammaktien) zusammen.

7 Betriebsaufwand

in CHF	01.01. - 31.03.2014
Verwaltungskosten	54'947
Management Fee	14'900
Beratungsaufwand	229'864
Betriebsaufwand	299'711

8 Finanzaufwand / -ertrag

Es sind die Bank-Zinsen und -Spesen verbucht.

9 Steueraufwand

Es handelt sich fast ausschliesslich um Kapitalsteuern.

Übrige Angaben

Transaktionen mit nahe stehenden Personen

Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 14'900 der Nova Property Management AG wurden im Betriebsaufwand verbucht. Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet. Pro Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft wird die Nova Property Management AG mit einer Kommission in Relation zum Kauf- bzw. Verkaufspreis entschädigt, sofern keine Makler Fee an Dritte zu zahlen ist. Diese basieren auf einer schriftlichen Vereinbarung.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde durch den Verwaltungsrat am 13. Juni 2014 genehmigt.

Novavest Real Estate AG hat am 15. Mai 2014 75.35% der Stimmrechte an Pretium AG von der bisherigen Hauptaktionärin erworben und kündigte ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot (Aktienumtauschangebot) für sämtliche sich noch im Publikum befindenden Namenaktien A der Pretium AG an.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2013 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden Zwischenabschlusses eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft per 31. März 2014 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Es bestehen keine weiteren nach Swiss GAAP FER ausweispflichtigen Sachverhalte.