

Immo Vision Basel AG

Güterstrasse 86 A
4053 Basel
Telefon: 061 284 98 99
Telefax: 061 284 98 90

Verwaltungsrat:

Hans-Rudolf Roth,
Basel, Präsident

Hans Rudolf Hecht,
Eidg. dipl. Immobilienreu-
händer, Füllinsdorf

Stefan Schmid,
Anwalt und Notar, Basel

Rolf Furrer,
Architekt ETH BSA SIA,
Basel

Geschäftsführung:

Hecht & Meili Treuhand AG
Güterstrasse 86 A
4053 Basel
Telefon: 061 284 98 98
Telefax: 061 284 98 90

Revisionsstelle:

Testor Treuhand AG
Rittergasse 35
4001 Basel

Investors Relations und Aktienhandel:

Hans-Rudolf Roth
Vermögensverwaltung und
Anlageberatung
Bruderholzallee 169
4024 Basel
Telefon: 061 363 22 11 (vormittags)
Telefax: 061 363 22 15

Häuser
Güterstrasse 170, 172
Pfeffingerstrasse 53
4053 Basel

Total: 35 Wohnungen

Inhaltsverzeichnis

Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	1
Mitglieder des Verwaltungsrates	2
Vorwort des Präsidenten	4
Geschäftstätigkeit	6
Gründung der Immo Vision AG Basel	6
Grundsätze der Unternehmungsführung	6
Bericht über das Geschäftsjahr 1995/96	8
Ausblick	9
Bericht der Revisionsstelle	10
Jahresrechnung	11
Erfolgsrechnung	11
Bilanz per 30. Juni 1996	11
Anhang zur Jahresrechnung	12
Bilanzgewinn	12
Anlagespiegel Sachanlagen	13
Mittelflussrechnung 1995/96	13
Eigenkapital	14
Innerer Wert einer Aktie am 30. Juni 1996	14

Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

Die Immo Vision Basel AG setzt sich zum Ziel, ihrer Kundschaft Anlagen anzubieten, welche die folgenden Grundsätze beachten:

- die Geldanlage genügt strengsten ethischen und ökologischen Kriterien;
- das Ziel ist eine stabile Wertsteigerung im Raume der Nordwestschweiz;
- Sicherheit durch Professionalität;
- Aktiensparen anstatt Doppelbesteuerung.

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, wobei reinen Wohnhäusern oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil der Vorzug gegeben wird.

Mit dem Kauf von Altliegenschaften kann bestehender Wohnraum – im Vergleich zu den Erstellungskosten für neuen Wohnraum – zu günstigeren Preisen erworben und erhalten werden, selbst wenn die zu erwartenden Unterhalts- und Renovationskosten (sanfte Renovation alle 25 - 30 Jahre und umfassende Renovationen alle 50 - 60 Jahre) miteingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an folgenden Interessenten- und Interessentinnenkreis:

- Personen, die sowohl eine sichere als auch eine ethisch und ökologisch vertretbare Geldanlage suchen;
- Personen, welche selber keine eigenen Häuser kaufen und dennoch einen Teil ihres Vermögens in sicheren Immobilien anlegen wollen;
- Privatpersonen, welche die steuerlichen Vorteile des Aktiensparens bevorzugen (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- Anlegerinnen und Anleger, welche sich gezielt auf die Nordwestschweiz konzentrieren wollen;
- Personen, welche eine Anlage in CHF suchen und kein Kursrisiko eingehen möchten.

Mitglieder des Verwaltungsrates

Hans-Rudolf Roth, Präsident

geb. 1954 in Basel, Schulen in Basel, Banklehre; anschliessend übliche Auslandsaufenthalte und langjährige Tätigkeit bei diversen Banken in der Vermögensverwaltung.

1985 Gründung einer unabhängigen Vermögensverwaltungsfirma

Berufliche Schwerpunkte: Umfassende Finanzberatung von Einzelpersonen, Verwaltung von börsengängigen Wertpapieren (Aktien, Obligationen, Futures, Optionen etc) und Anlagefonds sowie Versicherungsoptimierungen, Beratung in Steuer- und Immobilienfragen, Entwicklung von langfristigen Anlagestrategien, Mitwirkung bei diversen Um- und Neubauten.

Mitglied: VSV (Verband Schweizerischer Vermögensverwalter) und SVFV (Schweizerische Vereinigung für Finanzanalyse und Vermögensverwaltung)

Hans Rudolf Hecht

geb. 1947 in Basel, Schulen in Basel, kaufmännische Lehre; anschliessend Auslandsaufenthalt in London, zweiter Bildungsweg und Studium der Betriebs- und Volkswirtschaftslehre in München und Berlin.

seit 1979 tätig auf dem Gebiet der Liegenschaftsbetreuung und -beratung mit besonderem Interesse an Altbauerhaltung und -erneuerung. Gründung von mehreren Wohngenossenschaften in BS und BL (Übernahme von Altbauten durch Selbstnutzerinnen und -nutzer); diese Genossenschaften sind selbsttragend konzipiert und kommen ohne Subventionen und WEG aus.

seit 1986 eigene Beratungsfirma

seit 1987 Mitglied im Anlageausschuss der Pensionskasse «Stiftung Abendrot»

1991 Mitbegründer der Hecht & Meili Treuhand AG

1992 Diplom als eidg. diplomierter Immobilien-Treuhänder

seit 1993 Mitglied der Schätzungsexpertenkammer des SVIT

Stefan Schmid

- geb. 1945** in Basel, Schulen in Basel
Studium der Jurisprudenz an der Universität Basel
Volontariate am Appellations- und Zivilgericht Basel-Stadt sowie in Advokatur- und Notariatsbüros
Advokaturexamen
Gerichtsschreiber a.i. am Zivilgericht Basel-Stadt, Mitarbeiter in Advokatur- und Notariatsbüro, Volontariat beim Grundbuch- und Handelsregisteramt Basel-Stadt
Notariatsexamen
- seit 1979** Partner im Advokatur- und Notariatsbüro Oeri, Barth, Kögler, Schmid, Sigl, Joerin, Burckhardt und Filli Basel

Rolf Furrer

- geb. 1955** in Basel, Schulen in Basel
Architekturstudium an der ETH Lausanne und Zürich
- 1981** Diplom an der ETH Zürich
anschliessend Auslandsaufenthalte und Arbeit in verschiedenen Büros
- 1984** Gründung eines eigenen Architekturbüros in Basel
- 1984/85** Assistenz an der ETH Zürich
Zusammenarbeit als Architekt in verschiedenen Partnerschaften
- seit 1988** Mitglied des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA
- 1988 bis 1995** Teilhaber der Firma Furrer & Fasnacht in Basel
- 1996** Gründung einer neuen eigenen Firma
- seit 1996** Mitglied des Bundes Schweizer Architekten BSA
- Berufliche Schwerpunkte:** Realisierung verschiedener privater und öffentlicher Bauten vor allem in Basel und zum Teil aufgrund von Wettbewerbserfolgen

Vorwort des Präsidenten

Mehrere Faktoren sind heute bestimmend für den Anlagemarkt in Immobilien und haben den Ausschlag zur Gründung der Immo Vision Basel AG gegeben.

Die Wohneigentumsquote liegt gemäss Volkszählung 1990 bei nur etwa 30 %, und damit unterscheidet sich die Schweiz klar von anderen europäischen Ländern wie z.B. Grossbritannien. Zugleich muss aber in einen solchen Vergleich die Tatsache miteinbezogen werden, dass eine hohe Wohneigentumsquote die Mobilität und damit auch die freie Entscheidungsmöglichkeit der betroffenen Menschen behindern kann.

Obwohl in der Schweiz das Wohneigentum traditionell wenig gestreut ist, kann für die letzten Jahre ein Wachstum – vor allem durch die zunehmende Beliebtheit von Stockwerkeigentum – verzeichnet werden. Dass jedoch dieses Wachstum seine Grenzen hat, ist einsichtig.

Wohnen in Miete wird in der Schweiz auch weiterhin eine sehr grosse Rolle spielen, denn gerade während einer Rezession wird der Mobilität gegenüber dem Eigentum tendenziell der Vorzug gegeben. Zudem bringen es der traditionell hohe Standard des Wohnbaus in der Schweiz, die Bevölkerungsdichte und die Verstädterung mit sich, dass – verglichen mit dem Lohnneinkommen – der Erwerb von Wohneigentum teuer bleiben wird.

Die Erstellungskosten für neue Wohnbauten sind für Anlagezwecke heute prohibitiv hoch, so dass eine kostendeckende Vermietung (Bruttorendite 7 % und mehr) praktisch ausserhalb des möglichen liegt. Auch ist nicht anzunehmen, dass eine grössere Realwertsteigerung in den nächsten Jahren die derzeit tiefen Renditen wettmachen wird.

Aus diesen Überlegungen konzentriert sich die Immo Vision Basel AG gemäss ihrer Zielsetzung darauf, Altliegenschaften zu kaufen und zu halten. Allerdings bedarf der Anspruch, ökologischen und ethischen Zielsetzungen zu genügen, einer Erklärung, denn zu sehr drohen diese Begriffe zu Worthülsen zu verkommen.

Ethik, Ökologie und auch Ökonomie sind nach unseren Vorstellungen eng miteinander verknüpft.

Die Menschen, ihr Anspruch auf Wohnqualität und vor allem auch auf gesundes Wohnen werden respektiert. Eine ökologisch verantwortungsvolle Bauweise schont jedoch nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern verbessert auch ganz wesentlich die Arbeitsbedingungen der am Bau beteiligten Personen.

Durch Investitionen in Wohnungsbauten wird ein wichtiger Wirtschaftszweig – die Bauwirtschaft – gefördert, in dem sehr viele Personen ihr Auskommen finden.

Wirtschaftlichkeit und Ökologie werden in einen inneren Zusammenhang gebracht, bedingen sich gegenseitig und setzen dabei klare Massstäbe an die Investitionstätigkeit: Auch bei umfassenden Renovationen soll der Rohbau möglichst unangetastet bleiben, während mit punktuellen und gezielten Verbesserungen (z.B. Nachisolierung der Fenster, Erneuerung der Gebäudetechnik und der Heizung, Südverglasungen, Ausbauten etc.) die Ressourcenverschwendung eingedämmt wird. Ökologie und Ökonomie treffen somit konstruktiv aufeinander.

Die Weiterverwendung und Erneuerung von bestehender Bausubstanz spart – verglichen mit Abbruch und Neubau – Anlagekapital ein, führt zu einer höheren Effizienz des Wohnbaumarktes und damit zur Stärkung der Wirtschaftlichkeit unserer Region. Im internationalen Rahmen ist dies einer von mehreren Faktoren zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und damit von Arbeitsplätzen.

Indem der Erhaltung von Altbauten gegenüber Abbruch und Neubau der Vorzug gegeben wird, kann preiswerter Wohnraum geschaffen werden. Der Kostendruck verringert sich, und diese Einsparung kann zwischen den Mietparteien und der Liegenschaftseigentümerin aufgeteilt werden. Damit werden unsere Wohnungen für einen weiteren Personenkreis erschwinglich.

Das Ziel, Altbauten zu erhalten, nimmt Rücksicht auf traditionelle, gewachsene Strukturen von Städten und Dörfern, was Heimat genannt werden kann, und trägt damit zum Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner bei.

Die Immo Vision Basel AG tritt bewusst nicht als Immobilienfonds auf, denn Fonds weisen entscheidende Nachteile auf, welche deren Performance negativ beeinflussen. Indem z.B. eine gesetzliche Rücknahmepflicht von Anteilen besteht, kann dies in Hochzinsphasen zu herben Fondsverlusten führen. Die Rücknahme der Anteile kann dann meist nur noch durch den Verkauf einer Liegenschaft finanziert werden, und zugleich sind in Hochzinsphasen/Rezessionen die Preise für Liegenschaften auf dem Tiefpunkt. In dieser Situation werden die Fonds gezwungen, sich prozyklisch zu verhalten.

Eine Immobilien AG wie die Immo Vision Basel AG ist davon nicht betroffen, kann sich im Gegenteil antizyklisch verhalten und so Liegenschaften im richtigen Zeitpunkt zu niedrigen Preisen kaufen. Wie auch bei einem Fonds ist es das strategische Ziel der Immobilien AG, den Ertrag zu optimieren. Dies bedeutet, dass die Immo Vision Basel AG keinen Liegenschaftshandel beabsichtigt, sondern die Häuser sollen günstig gekauft und dann langfristig im Portefeuille der AG behalten werden.

Basel, im August 1996
Hans Rudolf Roth, Präsident des Verwaltungsrates

Geschäftstätigkeit

Gründung der Immo Vision Basel AG

Der eigentlichen Gründung der Immo Vision Basel AG ging eine rund dreijährige Projektierungs- und Vorbereitungszeit voraus. Zwar befand sich eine Vielzahl von Liegenschaften auf dem Markt, aber diese konnten den Ansprüchen an die von uns konzipierte Immobilienanlagegesellschaft für Altliegenschaften nicht entsprechen. Zur Vermeidung unnötiger Kosten wurde deshalb beschlossen, mit der Gründung der Gesellschaft zuzuwarten, bis ein geeignetes Kaufobjekt gefunden werden konnte.

Rückblickend kann festgestellt werden, dass sich dieses Vorgehen gelohnt hat. In der ersten Hälfte des Jahres 1995 wurde uns die Liegenschaft Mattenweg 8 in Pratteln von einer Vorsorgekasse zum Kauf angeboten. Am 5. Juli 1995 erfolgte die Gründung der Immo Vision Basel AG, und auf den 1. September 1995 konnte die erwähnte Liegenschaft erworben werden. Zum Zeitpunkt der Firmengründung betrug das voll einbezahlte Aktienkapital CHF 300'000.-. Da die Immo Vision Basel AG erst nach Unterzeichnung des Kaufvertrags für die Liegenschaft in Pratteln ins Handelsregister eingetragen werden konnte, musste dieser Liegenschafts Kauf als Sachübernahme in die Statuten der Gesellschaft aufgenommen werden.

Grundsätze der Unternehmungsführung

Kontrollierende Aktionäre

Die Immo Vision Basel AG weist zwei Kategorien von Namensaktien auf. Die Stimmrechtsaktien werden von vier Aktionären (H.-R. Roth, H.R. Hecht, S. Schmid, R. Furrer) gehalten, die gleichzeitig auch den Verwaltungsrat stellen. Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50% der Stimmen. Die normalen Namenaktien sollen breit gestreut werden.

Transparenz gegenüber den Anlegenden

Die Generalversammlung bietet den Anlegenden die Möglichkeit, über die Ziele der Gesellschaft mitzubestimmen. Das Aktienregister ermöglicht die laufende und direkte Information der Anlegenden über die Aktivitäten der Immo Vision Basel AG, da nur Namensaktien ausgegeben werden.

Die Gründer und das Management der Immo Vision Basel AG sind an der Firma via Namensaktien finanziell engagiert. Damit partizipieren sie am Anlageisiko und sind an der langfristigen Optimierung des Wertzuwachses unmittelbar interessiert. Interessenskonflikte können so minimiert werden.

Ausschüttungspolitik

Gemäss der Zielsetzung der Immo Vision Basel AG, wie sie von den Gründern definiert worden ist, werden die erarbeiteten Überschüsse folgendermassen eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang,
- Kauf weiterer Liegenschaften,
- Investitionen in Häuser, welche sich bereits im Eigentum der Firma befinden.

Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu festigen und zu erhöhen, wird der Vorrang gegeben gegenüber der Ausschüttung einer Dividende. Dieses Vorgehen bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile auf dem Immobilienmarkt und vor allem auch Zinsvorteile gegenüber den kreditgebenden Banken.

Für den Aktionär und die Aktionärin wird die fehlende Ausschüttung über den wachsenden inneren Wert der Aktien kompensiert. Der Verzicht auf eine Dividendenausschüttung erlaubt zudem, eine für eine Immobilienanlagegesellschaft mit breiter Publikumsstreuung sinnvolle und erfolversprechende Geschäftspolitik zu verfolgen.

Verwaltungskosten

Es ist ein Ziel der Immo Vision Basel AG, die Verwaltungskosten möglichst tief zu halten, und dies wird mit der Rechtsform einer Aktiengesellschaft erleichtert, da im Vergleich zu einem Fonds gesetzliche und behördliche Auflagen (Depotbank, Bankenaufsicht, Belehnungswerte etc.) entfallen.

Die Verwaltung der Liegenschaften im Eigentum der Immo Vision Basel AG wird von Fall zu Fall bestimmt; das Verwaltungshonorar bemisst sich am Mietertrag und ist somit erfolgsabhängig festgelegt.

Das gleiche gilt auch für die Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates, die grundsätzlich abhängig ist vom Geschäftserfolg.

Finanzierung

Die Immo Vision Basel AG hat es sich zum Ziel gesetzt, dass ihre Liegenschaften langfristig nur mit 1. Hypotheken belastet werden. Dies bedeutet, dass die Häuser zu maximal 70% auf ihren Verkehrswert gerechnet belehnt werden; kurzfristig – zum Erwerb weiterer Liegenschaften – dienen die möglichen 2. Hypotheken (bis 80% auf den Wert der eigenen Liegenschaft gerechnet) als Überbrückungsfinanzierung bis zur Schaffung der notwendigen Eigenmittel. Dies kann durch eine weitere Kapitalerhöhung und/oder durch die einbehaltenen Gewinne erreicht werden.

Bewertungsgrundsätze

A Bewertung der Liegenschaften in der Bilanz

Die Liegenschaften werden grundsätzlich zu den Gestehungskosten aktiviert; ebenfalls aktiviert werden allfällige wertvermehrende Investitionen. Pro Jahr werden Abschreibungen auf den Gestehungskosten vorgenommen, die aber im Rahmen der steuerlich maximal zulässigen Sätze bleiben müssen (1% bis 1.5%).

Sollten die Liegenschaften jedoch gemäss diesen Grundsätzen höher bilanziert sein als die zu erwartenden Wiederverkaufswerte, so behält sich die Immo Vision Basel AG eine Sonderabschreibung vor.

B Festlegung der Wiederverkaufswerte der Liegenschaften

Zur Überprüfung der Bilanzierung nach den Gestehungskosten und zur Berechnung des inneren Wertes der Aktien wird der Wert der Liegenschaften gemäss Wiederverkaufswert festgelegt. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswert, was bedeutet, dass jährlich die Nettomieten pro Liegenschaft kapitalisiert werden. Der jeweilige Kapitalisierungssatz ist abhängig vom aktuellen Zinsniveau für 1. Hypotheken, von den zu erwartenden Unterhalts- und Betriebskosten sowie vom Mietzinsrisiko.

**Auftragsvergabe an Handwerksfirmen
sowie Lieferantinnen und Lieferanten**

Reparaturaufträge und Aufträge für wertvermehrnde Aufwendungen werden nach Konkurrenzkriterien vergeben, wobei Firmen aus dem Kreis der Aktionärinnen und Aktionäre bevorzugt werden, sofern das Preis-Leistungsverhältnis stimmt.

Bericht über das Geschäftsjahr 1995/96

Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung

Die Geschäftsführung der Immo Vision Basel AG wurde der Firma «Hecht & Meili Treuhand AG» in Basel übertragen. Die Liegenschaften, welche sich bis jetzt im Eigentum der Immo Vision Basel AG befinden, werden von der «Hecht & Meili Treuhand AG» verwaltet, wobei das Verwaltungshonorar gemäss den Geschäftsgrundsätzen erfolgsabhängig festgelegt ist.

Entschädigungen an den Verwaltungsrat

In der Gründungsphase und auch für das Geschäftsjahr 1995/96 wurden weder Sitzungsgelder noch Tantiemen an die Verwaltungsräte ausbezahlt.

Aufträge an Verwaltungsratsmitglieder bzw. an mit ihnen verbundene Firmen werden – wo möglich – erfolgsabhängig bzw. aufgrund von Konkurrenzansätzen vergeben.

Kauf von drei weiteren Liegenschaften

Nach dem Kauf der ersten Liegenschaft (Mattenstrasse 8, 4133 Pratteln) in der Gründungsphase ergab sich im Herbst 1995 die Gelegenheit, von einer Lebensversicherungsgesellschaft per 1. Dezember 1995 drei weitere Liegenschaften in Basel zu erwerben. Die drei zusammengebauten Häuser befinden sich an guter Wohn- und Geschäftslage im Gundeldingerquartier: Fussdistanz zum Bahnhof SBB, gute Tramverbindungen und unmittelbare Nachbarschaft zum Einkaufszentrum «Gundelitor» (Migros, Pick-pay, Denner, Coop, Bank) und zum Detailhandelszentrum der Güterstrasse. Zudem wird in den kommenden Jahren das Gundeldingerquartier im Zusammenhang mit der Realisierung des Masterplanes/Euroville als Wohn- und Geschäftsquartier an Bedeutung gewinnen.

Nach unserer Einschätzung weisen die drei Häuser ein beachtliches Entwicklungspotential auf, denn sowohl der Einbau zusätzlicher und grösserer Wohnungen wie auch die Vergrösserung der bestehenden Ladenfläche sind möglich. Eine Vorstudie für mögliche Um- und Ausbauten ist gegenwärtig in Arbeit.

Kapitalerhöhung vom Juni 1996

Die durch den Kauf der drei Liegenschaften in Basel (Güterstrasse 170 und 172 sowie Pfeffingerstrasse 53) per 1. Dezember 1995 notwendige Kapitalerhöhung wurde im Juni 1996 vollzogen. Damit beträgt das voll einbezahlte Aktienkapital nun CHF 2'400'000.–. Im weiteren wurde genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 1'200'000.– geschaffen.

Wiederverkaufswerte der 4 Liegenschaften im Eigentum der Immo Vision Basel AG per 30.06.96

In der gegenwärtigen Zinsphase (1. Hypothek bei 5%) und unter Berücksichtigung der recht günstigen Mieten in unseren Liegenschaften erachten wir die folgenden Kapitalisierungssätze als angemessen:

- Liegenschaft, Mattenweg 8, 4133 Pratteln: 7% = 1'801'886.–
- Liegenschaften Güterstrasse 170 und 172 sowie Pfeffingerstrasse 53, 4053 Basel: 7.25% = 6'038'069.–

Die Wiederverkaufswerte liegen über den Buchwerten vgl. Seite 14.

Rückzahlung der Hypotheken in 2. Rang

Bis zum 30. Juni 1996 konnten gemäss unseren Finanzierungsgrundsätzen fast sämtliche Hypotheken im 2. Rang zurückbezahlt werden. Die Immo Vision Basel AG weist hingegen per Ende Juli 1996 auf sämtlichen Liegenschaften nur noch Hypotheken im 1. Rang auf.

Ausblick

Die Immo Vision Basel AG strebt einen weiteren Ausbau, d.h. den Erwerb zusätzlicher Liegenschaften, an. Deshalb werden laufend verschiedenste Immobilienangebote sorgfältig auf ihre Eignung gemäss den Firmengrundsätzen evaluiert.

Zudem prüft die Immo Vision Basel AG auch die Möglichkeit, von Banken Liegenschaften aus deren unfreiwilligem Eigenbestand zu übernehmen. Einerseits soll den Banken damit die – sehr teure – Unterlegung mit Eigenkapital erspart werden, und andererseits suchen wir mit diesem Vorgehen – in unserem eigenen Interesse – weitere gute Liegenschaften für den Aufbau eines ausgewogenen und ertragsstarken Portefeuilles.

Jahresrechnung 1995 / 96

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

IMMO VISION BASEL AG, Basel

Als Revisionsstelle Ihrer Gesellschaft haben wir die Buchführung und die vom Verwaltungsrat vorgelegte Jahresrechnung für das am 30. Juni 1996 abgeschlossene erste Geschäftsjahr, umfassend den Zeitraum vom 5. Juli 1995 bis 30. Juni 1996, im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft. Unsere Prüfung erfolgte nach anerkannten Grundsätzen des Berufsstandes. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Aufgrund unserer Prüfung stellen wir fest, dass die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes Gesetz und Statuten entsprechen.


Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

TESTOR TREUHAND

Basel, 20. August 1996
MM/



Felix Zimmermann
Dipl. Bücherexperte
Leitender Revisor



H. - U. Völlmy
Dipl. Bücherexperte

Beilagen

- Jahresrechnung
- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Eigenkapital
- Mittelfluss
- Anlagespiegel Sachanlagen
- Anhang
- Bilanzgewinn

4516 - 8 E

Erfolgsrechnung

1. Geschäftsjahr: 5. Juli 1995 bis 30. Juni 1996

Ertrag	CHF	CHF
Mietertrag		359'017.-
Finanzertrag		932.-
Umsatz		359'949.-
Betriebsaufwand		
Finanzaufwand	- 237'500.-	
Verwaltung	- 20'317.-	
Unterhalt und Reparaturen	- 18'393.-	
Betrieb allgemein	- 19'619.-	
Versicherungen und Gebühren	- 5'331.-	
Abschreibungen Immobilien	- 23'540.-	
Abschreibungen Gründungskosten	- 12'400.-	- 337'100.-
Jahreserfolg vor Steuern		22'849.-
Direkte Steuern	-	10'795.-
Jahreserfolg		12'054.-

Bilanz per 30. Juni 1996

Aktiven	Anlagevermögen		
	Immobilien	7'365'000.-	
	Gründungskosten	55'000.-	7'420'000.-
	Umlaufvermögen		
	Forderungen	4'389.-	
	Aktive Abgrenzung	15'488.-	
	Flüssige Mittel	308'473.-	328'350.-
	Bilanzsumme		7'748'350.-
Passiven	Eigenkapital		
	Aktienkapital	2'400'000.-	
	Bilanzgewinn	12'054.-	2'412'054.-
	Fremdkapital		
	Steuerrückstellung	10'000.-	
	Hypotheken	5'106'000.-	
	Kreditoren	146'701.-	
	Übrige Verbindlichkeiten	20'870.-	
	Passive Abgrenzung	52'725.-	5'336'296.-
	Bilanzsumme		7'748'350.-

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemein	Die Gesellschaft wurde gemäss Statutendatum am 5. Juli 1995 errichtet (Handelsregistereintrag vom 13. Juli 1995, publiziert am 28. Juli 1995). Zweck der Gesellschaft ist die Übernahme und Verkauf sowie Verwaltung von Sachwerten inkl. Grundeigentum. Die vorliegende Jahresrechnung ist nach den Bestimmungen des schweizerischen Aktienrechts erstellt.
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen	Keine
Verpfändete Aktiven Eigentumsvorbehalte	Im Rahmen der banküblichen Hypothekendarfinanzierung bestehen auf den Immobilien Grundpfandbelastungen: Buchwert grundpfandbelastete Immobilien 7'365'000.- Stand Hypotheken 5'106'000.-
Leasingverbindlichkeiten	Keine
Brand- versicherungswert	Die Gebäudeversicherungswerte für die Immobilien belaufen sich gesamthaft auf CHF 9'715'000.-
Personalvorsorge	Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.
Anleihensobligationen	Entfällt
Beteiligungen	Keine
Auflösung Reserven	Keine
Aufwertungen	Keine
Eigene Aktien	Keine
Aktienkapital	Das voll liberierte Aktienkapital von CHF 2'400'000.- ist aufgeteilt in 2'160 Namenaktien zu CHF 100.- und 2'184 Namenaktien zu CHF 1'000.-. Gemäss Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 21. Juni 96 besteht eine bis zum Mai 1998 befristete, genehmigte Kapitalerhöhung um CHF 1'200'000.- auf CHF 3'600'000.- durch Ausgabe von 1'080 Namenaktien zu CHF 100.- und 1'092 Namenaktien zu CHF 1'000.-.
Andere Angaben	Keine

Bilanzgewinn

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung

Jahresgewinn des ersten Geschäftsjahres	12'054.-
Bilanzgewinn	12'054.-

Der Verwaltungsrat beantragt folgende Verwendung des Bilanzgewinnes

Zuweisung allgemeiner Reserve	5'000.-
Vortrag auf neue Rechnung	7'054.-
	12'054.-

Anlagespiegel Sachanlagen

	Total	Immobilien Basel	Immobilien Pratteln	Gründungs- kosten
Anschaffungswerte				
Vortrag	0.-	0.-	0.-	0.-
Berichtsjahr	7'455'940.-	5'682'341.-	1'706'199.-	67'400.-
Total 30.6.96	7'455'940.-	5'682'341.-	1'706'199.-	67'400.-
Abschreibungen				
Vortrag	0.-	0.-	0.-	0.-
Berichtsjahr	- 35'940.-	- 16'341.-	- 7'199.-	- 12'400.-
Total 30.6.96	- 35'940.-	- 16'341.-	- 7'199.-	- 12'400.-
Nettowert 30.6.96	7'420'000.-	5'666'000.-	1'699'000.-	55'000.-
Versicherungswert	9'715'000.-	7'911'000.-	1'804'000.-	0.-

Mittelflussrechnung 1995/96

Geldfluss aus Betrieb

Jahreserfolg	12'054.-
Abschreibungen	35'940.-
Rückstellungen	10'000.-
Cash Flow	57'994.-

Veränderung Netto-Umlaufvermögen

Abnahme Netto-Umlaufvermögen	200'419.-
------------------------------	-----------

Investitionen/Devestitionen

Investitionen Sachanlagen	- 7'455'940.-
---------------------------	---------------

Finanzierung

Zunahme langfristige Passiven	5'106'000.-
Einzahlung und Erhöhung Aktienkapital	2'400'000.-
	7'506'000.-
Veränderung finanzielle Mittel	308'473.-

Eigenkapital

	Aktienkapital	Allgemeine Reserve	Freie Reserve	Bilanzgewinn
Gründungsbilanz	300'000.-	0.-	0.-	0.-
Kapitalerhöhung 21.6.96	2'100'000.-	0.-	0.-	0.-
Jahresgewinn 1995	0.-	0.-	0.-	12'054.-
Bilanz 30.6.96	2'400'000.-	0.-	0.-	12'054.-
Vorgesehene Gewinnverwendung: Zuweisung allgemeiner Reserve:	0.-	5'000.-	0.-	5'000.-
Bilanz 1.7.96	2'400'000.-	5'000.-	0.-	7'054.-

Innerer Wert einer Aktie am 30. Juni 1996

	Wert Pratteln	Wert Basel	Gesamttotal per 30. Juni 1996
Gewählte Bruttorendite	7.00%	7.25%	
Nettomieten am 30.6.96	126'132.-	437'760.-	563'892.-
Ertragswert am 30.6.96	1'801'886.-	6'038'069.-	7'839'955.-

Abzüge

FK Hypotheken	-	5'106'000.-	
FK Kreditoren	-	146'701.-	
Passive Abgrenzung/Rückstellungen	-	83'595.-	
Latente Steuern (25% auf Diff. Buchwert/Ertragswert)	-	118'739.-	

Zuschläge

Flüssige Mittel		308'473.-	
Forderungen		4'389.-	
Aktive Abgrenzung		15'488.-	
Subtotal = Innerer Wert der AG		2'713'270.-	
Aktienkapital		2'400'000.-	
Differenz		313'270.-	
Innerer Wert der Aktie in % des Nominalwertes			113.1%

Haus
Mattenweg 8
4133 Pratteln
Total: 13 Wohnungen