



Finanzkontrolle
Bahnhofstrasse 19
Postfach 3768
6002 Luzern

Telefon 041 228 59 23
www.finanzkontrolle.lu.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

WAS Immobilien AG, Luzern

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

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.

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.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Finanzkontrolle des Kantons Luzern

Karin Fein
Zugelassene Revisionsexpertin
Leiterin

Adrian Waser
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Luzern, 27. März 2023

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Erfolgsrechnung

in CHF	2022	2021
Ertrag	112 550	183 095
Verrechnungen an Geschäftsfelder WAS	112 109	181 574
Allgemeine Verwaltungserträge	441	1 521
Aufwand	258 135	310 031
Personalaufwand	110 422	109 230
Übriger betrieblicher Aufwand	147 713	200 801
Betriebsverlust vor Finanzerfolg	145 585	126 936
Finanzertrag	3 650	1 633
Jahresverlust	141 935	125 303

Bilanz in CHF

	31.12.2022	31.12.2021
Aktiven	38 147 377	12 589 771
Flüssige Mittel	3 919 424	0
Forderungen Lieferungen und Leistungen ggü. Beteiligten	81 054	36 911
Übrige kurzfristige Forderungen ggü. Dritten	0	1 559
Aktive Rechnungsabgrenzung	2 509	1 521
Grundstück	18 000 000	0
Immobilien (Anlagen im Bau)	16 144 390	12 549 780
Passiven	38 147 377	12 589 771
Fremdkapital	13 609 697	6 910 156
Bankschulden	0	654 998
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten	58 703	370 703
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Beteiligten	45 246	37 880
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Dritten	1 411	0
Passive Rechnungsabgrenzung	4 337	346 575
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten	13 500 000	5 500 000
Eigenkapital	24 537 680	5 679 615
Aktienkapital	25 000 000	6 000 000
Verlustvortrag	- 320 385	- 195 082
Jahresverlust	- 141 935	- 125 303

31.12.2022

31.12.2021

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden wesentlichen Grundsätze angewendet

Umsatzrealisierung:

Als Umsatz wird die Kostenverrechnung an die drei Geschäftsfelder von WAS Wirtschaft Arbeit Soziales (WAS AK, WAS IV, WAS wira) ausgewiesen. Diese Kosten sind Vorfinanzierungen der Geschäftsfelder als zukünftige Mieter des Gebäudes Eichhof West.

Die WAS Immobilien AG erzielt während der Projekt- und Umsetzungsphase (Bau Eichhof West) keine Mieterträge. Diese werden erst ab Bezug der Mieter (4 Geschäftsfelder von WAS Wirtschaft Arbeit Soziales) anfallen ab ca. Ende 2025.

Vorfinanzierung Betrieb WAS Immobilien AG:

Der Betrieb der WAS Immobilien AG wird von der WAS Immobilien AG vorfinanziert bis zum Bezug des Gebäudes Eichhof West (Ende 2025) durch die vier Geschäftsfelder von WAS Wirtschaft Arbeit Soziales (WAS AK / WAS IV / WAS wira / WAS P&D). Nach Bezug des Gebäudes durch die vier Geschäftsfelder wird die Vorfinanzierung zu 100% amortisiert bzw. zurückbezahlt. Diese vorfinanzierten Aufwände werden solange als Verlust bzw. Verlustvortrag der WAS Immobilien AG ausgewiesen.

Aktivierungsprinzipien:

Das Bauprojekt Eichhof West mit einem Budget von CHF 150 Mio. wird vollumfänglich aktiviert und ab Bezug Ende 2025 durch die Mieter (v.a. WAS mit den vier Geschäftsfeldern) abgeschrieben. Während der Bauphase bis Bezug durch die Mieter werden die aufgelaufenen Kosten als Anlagen im Bau ausgewiesen.

Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten:

Unter langfristigen Verbindlichkeiten ggü. Beteiligten werden zwei Darlehen von WAS Wirtschaft Arbeit Soziales ausgewiesen, welche auf verschiedene Termine befristet sind. Amortisationszahlungen müssen nicht geleistet werden. Die Zinssätze betragen -0.06% und 1.38%.

2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Verpflichtung aus Kaufvertrag mit BVK für Bauland (Restbetrag 80% -> Zahlung 2022)		14'400'000
Veränderungen Anlagen im Bau:		
Anzahlung Bauparzelle Eichhof West gem. beurkundetem Kaufvertrag vom 27.06.2020 (20%)	-3'600'000	
Generalplaner GP WAS GmbH	1'365'712	5'575'273
Anliker AG (TU)	2'154'000	
BVK Arealkosten	1'932'417	
Stadt Kriens; Anschlussgebühren	1'011'318	
Büro für Bauökonomie	206'082	
Weitere Planungskosten	525'081	1'233'613
Total pro Jahr	3'594'610	6'808'886
Total Anlagen im Bau	16'144'390	12'549'780

3. Anzahl Mitarbeiter

	31.12.2022	31.12.2021
Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
Bis zehn Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend
> 10 bis 50 Vollzeitstellen		
> 50 bis 250 Vollzeitstellen		
> 250 Vollzeitstellen		

4. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Luzerner Pensionskasse (LUPK)	-	-

5. Eventualverbindlichkeiten

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Keine Eventualverbindlichkeiten	-	-

6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag