

An die Betriebskommission des

Zweckverband Spital Affoltern am Albis

Sonnenbergstrasse 27
8910 Affoltern a.A.

**Bericht über tatsächliche Feststellungen bezüglich der bilanziellen
Trennung des Akutspitals und der Langzeitpflege**

27. September 2018
21409085/tsc/ros

Bericht über tatsächliche Feststellungen an die Betriebskommission des Zweckverband Spital Affoltern am Albis, Affoltern a.A.

Auftragsgemäss haben wir die mit Ihnen vereinbarten, unten aufgeführten Prüfungshandlungen bezüglich des Berichts zur bilanziellen Trennung des Akutspitals und der Langzeitpflege vom 27. September 2018 sowie der diesem Bericht zugrundeliegenden pro-Forma Ausgliederungsbilanz per 31. Dezember 2017, welche von der Geschäftsleitung des Spitals Affoltern, zusammen mit der Firma Alerion Consult AG (Alerion), erstellt wurden, vorgenommen.

Unseren Auftrag führten wir nach dem Schweizer Prüfungsstandard 920 «Vereinbarte Prüfungshandlungen bezüglich Finanzinformationen» aus. Wir erlangten angemessene Prüfungsnachweise auf der Basis von Stichproben. Unsere Prüfungshandlungen dienten einzig dem Zweck, Ihnen eine Beurteilung des Berichts zur bilanziellen Trennung des Akutspitals und der Langzeitpflege vom 27. September 2018 sowie der diesem Bericht zugrundeliegenden pro-Forma Ausgliederungsbilanz per 31. Dezember 2017, zu ermöglichen, und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Wir erhielten die vom Spital Affoltern am Albis, zusammen mit der Firma Alerion Consult AG, erstellte pro-Forma Ausgliederungsbilanz per 31. Dezember 2017 und überprüften, ob die Zahlen der Eröffnungsbilanz zu Buchwerten mit der von uns geprüften und testierten HRM1-Bilanz per 31. Dezember 2017 übereinstimmen.
2. Die Neubewertung der drei Liegenschaften des Finanzvermögens wurde durch einen internen Immobilienspezialisten plausibilisiert.
3. Die Neubewertung der Liegenschaften sowie des Landwertes des Verwaltungsvermögens haben wir durch einen internen Immobilienspezialisten plausibilisiert.
4. Die Bewertung der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens zu Liquidationswerten wurde durch einen internen Immobilienspezialisten plausibilisiert.
5. Wir überprüften, ob das Darlehen zugunsten des Akutspitals korrekt in Übereinstimmung mit dem Bericht zur bilanziellen Trennung des Akutspitals und der Langzeitpflege vom 19. Januar 2018 berechnet und zugewiesen wurde.
6. Wir überprüften, ob die Aufteilung zwischen Akutspital und Langzeitpflege in Übereinstimmung mit dem Bericht zur bilanziellen Trennung des Akutspitals und der Langzeitpflege vom 19. Januar 2018 erfolgte.
7. Da ein wesentlicher Teil der Konten anhand den Cash-Flows der Jahre 2015 bis 2017 aufgeteilt werden, überprüften wir, ob die Cash-Flows korrekt berechnet wurden und stimmten die in der Aufstellung vorhandenen Zahlen stichprobenweise mit geeigneten Unterlagen ab.
8. Bei denjenigen Konten, wo die Aufteilung aufgrund der Cash-Flows der Jahre 2015 bis 2017 erfolgte, prüften wir, ob die Berechnung korrekt ist.
9. Wir überprüften die rechnerische Korrektheit der in der Ausgliederungsbilanz enthaltenen Summen.
10. Wir haben die Berechnung der Positionen Darlehen austretende Gemeinden und Eigenkapital unter der Annahme, dass die Mindestquoten von 75% (Akutspital) und 60% (Langzeitpflege) erreicht werden, nachvollzogen.
11. Wir haben die Eigenkapital- und Fremdkapital-Quoten für die verschiedenen Varianten nachgerechnet.
12. Wir haben die im Bericht zur bilanziellen Trennung vom 27. September 2018 enthaltenen Zahlen (Seite 28 bis 56) mit den Zahlen gemäss Ausgliederungsbilanz (Tabellenkalkulation) abgestimmt.

13. Bei denjenigen Konten (wie zum Beispiel Debitoren), wo die einzelnen Detailpositionen klar dem Akutspital oder der Langzeitpflege zugeordnet werden können, haben wir auf detaillierte Stichprobenprüfungen verzichtet, da es sich um eine pro-Forma Bilanz handelt und diese Positionen per 31. Dezember 2019 wieder völlig anders aufgeteilt sind.

Unsere Feststellungen sind folgende:

- Zu 1. Die Zahlen stimmen mit der von uns geprüften HRM1-Bilanz im Wesentlichen überein. Es gibt einige kleinere Verschiebungen zwischen Konten. Das Eigenkapital ist um TCHF 390 tiefer als das Eigenkapital gemäss geprüfter HRM-1 Bilanz. Die Differenz entspricht dem Konto 291500, "Freie Reserven" (Minus-Posten) aus dem H+ Abschluss, welche im HRM1-Abschluss jeweils eliminiert wird.
- Zu 2. Alle Objekte wurden per 1.1.2016 neu bewertet. Angewandt wurden die Richtlinien der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über die Bewertungs- und Bilanzierungsvorschriften des Kantons Zürich. Vorliegend ist die Verfügung vom 2. Juni 2016, in der vom Gemeindeamt alle drei Neubewertungen per 1.1.2016 bestätigt werden.

Aus der Gebäudeversicherungspolice des Kantons Zürich vom 22.1.2018 wurden die Versicherungssummen korrekt in die Ausgliederungsbilanz übernommen. Für die Liegenschaftswerte, beziehungsweise für die Bewertungsgewinne, wird auf die Verfügung vom 2.6.2016 abgestützt.

Dabei ist zu vermerken, dass die eingesetzten Mieterträge nicht überprüft wurden. Eine Nachvollziehung dieser Werte konnte anhand der vorliegenden Unterlagen nicht erfolgen. Bei der Überprüfung der Lageklassen wird darauf hingewiesen, dass die Parzelle GB Affoltern a. A. Nr. 5148 seit dem Jahr 2017 neu in der Lageklasse 1 liegt. Dies wirkt sich positiv auf den Land-, beziehungsweise auf den Verkehrswert aus. In der Ausgliederungsbilanz werden jedoch die vom Gemeindeamt per 1.1.2016 bestätigten Verkehrswerte eingesetzt.

- Zu 3. Das Verwaltungsvermögen zählt vor der Bilanzaufteilung dreizehn Gebäude, die auf drei nahe beieinanderliegenden Parzellen liegen. Der Vorprüfungsbericht GAZ (datiert vom 13.3.2018) von der Firma Federas Beratungs AG dient als Basis für die Liegenschaftsbewertungen im Verwaltungsvermögen. Die Verkehrswerte in der "Liquidationsbilanz bei Fortführung" setzen sich einerseits aus dem Gebäudeversicherungswert und andererseits aus dem Landwert zusammen. Da die Parzelle GB Nr. 6354 der öffentlichen Zone angehört, wird gemäss dem Vorprüfbericht mit dem halben Wert (50% von 360.-/m²) von Industrie- und Gewerbeland in Affoltern am Albis gerechnet. Für die restlichen Parzellen wird mit den vorgegebenen Landwerten vom Steueramt kalkuliert.

Auf den beiden Parzellen GB Nr. 6354 und Nr. 6610 ist je eine Liegenschaft, die dem Finanzvermögen angehört. Da diesen Liegenschaften bereits unter Punkt 2 ein fiktiver Landanteil zugeteilt wurde, wird dieser Anteil nun von der gesamten Parzelle subtrahiert und nur der Restbetrag (für GB Nr. 6354, 36'854m² und für GB Nr. 6610, 9'403m²) angerechnet. Diese beiden Restlandflächen werden nun auf das Spital und die Langzeitpflege aufgeteilt. Im Fall von Parzelle GB Nr. 6354 werden dem Spital 2/3 zu 180.-/m² zugesprochen. Bei GB Nr. 6610 sind für das Spital 32% der Restfläche zu 690.-/m² definiert. Die restliche Fläche wird der Langzeitpflege zugeschrieben.

Gemäss Mailverkehr zwischen der Firma Federas Beratungs AG und dem Gemeindeamt wurde der Vorprüfungsbericht, und damit verbunden, die Bewertungsmethode am 12.4.2018 durch das Gemeindeamt gutgeheissen. Die Überprüfung der Gebäudeversicherungswerte in der Ausgliederungsbilanz ergab folgende Resultate:

Die in der Ausgliederungsbilanz eingesetzten Gebäudeversicherungswerte stimmen bei den Gebäuden Nr. 849, Nr. 857 und Nr. 861 nicht mit der Gebäudeversicherungspolice vom 22.1.2018 überein. Die Werte der Gebäudeversicherungspolice liegen im totalen CHF 272'000 höher als die eingesetzten Werte.

Das Baujahr von Gebäude Nr. 3547 wird in der Police mit 2014 angegeben und im Bericht mit 2015.

- Zu 4. Die Liegenschaften der Langzeitpflege werden gemäss dem Vorprüfbericht zu gleichen Werten, wie unter Punkt 3 beschrieben, übernommen. Diejenigen Liegenschaften des Spitals werden mit Ausnahme von Gebäude Nr. 843 zurückgebaut. Die Rückbaukosten werden vom Landwert abgezogen. Das übrige Verwaltungsvermögen wird gemäss Vorprüfbericht von einer internen Fachperson unter Berücksichtigung eines möglichen Liquidationserlöses bewertet.

Die Rückbaukosten wurden von der Firma Roro Consult, Stand 9.5.2018, mit CHF 4'074'291 über alle Liegenschaften geschätzt. In dieser Summe inbegriffen ist der Rückbau von Gebäude Nr. 854 (Haus Rigi) das nicht zurückgebaut wird. Daher wird beim Landanteil von GB Nr. 6354 im Spitalvermögen die Differenz von CHF 3'051'141 abgezogen. Das Gebäude Nr. 843 wird in der Schliessungsbilanz mit CHF 2'197'000 bewertet. Dies entspricht 50% des GVZ Wertes. Die Begründung liefert das Email der Firma Alerion Consult AG vom 31.8.2018. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude Nr. 843 durch seine Bauzonenzugehörigkeit zum halben GVZ Wert am Markt verkauft werden könnte. Seitens BDO Immobilien ist zu erwähnen, dass sich ein allfälliger Verkaufserlös aus den Gebäudekosten und einem Landanteil zusammensetzt. Der für das Objekt Nr. 843 benötigte Landanteil ist im Landwert von GB Nr. 6610 des Spitals enthalten. Bei einem Verkauf würde sich der Erlös um den Landanteil erhöhen und derjenige der Restlandfläche des Spitals, GB Nr. 6610 von CHF 2'076'182.40 um denselben Betrag reduzieren.

- Zu 5. Da die Liegenschaften des Finanzvermögens schlecht aufgeteilt werden können, werden diese vollumfänglich der Langzeitpflege zugewiesen. Der Wert nach Neubewertung beträgt total CHF 4'054'000. Da das Finanzvermögen grundsätzlich auf Basis der Cash-Flows für die Jahr 2015 bis 2017 auf die beiden Betriebe aufgeteilt wird, erhält das Akutspital von der Langzeitpflege ein Darlehen im Umfang von 61% des Wertes des Finanzvermögens. Das Darlehen von CHF 2'472'940 entspricht 61% von CHF 4'054'000 und wurde somit korrekt berechnet. Die Zuteilung erfolgte korrekt als Schuld der Langzeitpflege und Guthaben des Akutspitals.

Analog verhält es sich mit dem Landanteil "Kat. Nr. 6610". Der Wert beträgt CHF 4'411'887.60 und wird vollumfänglich der LZP gutgeschrieben. Entsprechend wird dem Akutspital ein Darlehen im Umfang von CHF 2'691'251.14 gutgeschrieben, was 61% des Betrages entspricht.

- Zu 6. Die Aufteilung zwischen Akutspital und Langzeitpflege erfolgte mit folgenden Ausnahmen in Übereinstimmung mit dem Bericht zur bilanziellen Trennung des Akutspitals und der Langzeitpflege vom 19. Januar 2018:

Konto 101907, Transitkonto Debitoren VESR (CHF 297'527.80)

Das Konto war per 31.12.2016 (Grundlage für den Bericht per 19. Januar 2018) unwesentlich, weshalb dieses dem Akutspital zugeordnet werden sollte. Da der Betrag per 31.12.2017 mehr als TCHF 10 betrug, erfolgte die Zuordnung auf LZP und Akutspital gemäss Alerion nach Absprache mit Herrn Engetschwiler.

Konto 109005, Transitkonto Löhne (CHF 9'078.55)

Das Konto wurde nach Anzahl der Mitarbeiter aufgeteilt. Ursprünglich war vorgesehen, dass dieses aufgrund der Kontendetails zugeordnet werden soll.

Konto 114309, Vorschüsse an Personal (CHF 16'030.90)

Das Konto ist noch in Abstimmung und wurde deshalb nach Personalanteil (Akut: 79.17% und LZP 20.83%) aufgeteilt und nicht effektiv nach Zugehörigkeit der betroffenen Mitarbeiter.

Konto 210000, ZKB Feste Vorschüsse (CHF -21'000'000)

Nur der Betriebskredit von CHF 272'580 wurde aufgrund der Cash-Flows 2015 bis 2017 aufgeteilt. Der Restliche Betrag konnte Anlagen des Akutspitals zugeordnet werden (Akutspital, Psychiatrie, Verpflegungszentrum, Palliativstation).

Konto 220026, Schlüsseldepot Mitarbeiter (CHF -26'381.50)

Momentan ist keine detaillierte Aufstellung vorhanden. Entsprechend erfolgte die Aufteilung aufgrund der Anzahl Mitarbeiter.

Konto 220037, Erstattungen Unfalltaggeld (CHF -29'613.35)

Die genaue Abstimmung kann momentan wegen Abwesenheiten nicht eruiert werden. Deshalb wurde das Konto nach dem Verhältnis der Mitarbeiter aufgeteilt.

Konto 220041, Erstattungen Krankentaggeld (CHF -15'027.65)

Die genaue Abstimmung kann momentan wegen Abwesenheiten nicht eruiert werden. Deshalb wurde das Konto nach dem Verhältnis der Mitarbeiter aufgeteilt.

- Zu 7. Die Berechnung der Cash-Flows für die Jahre 2015 bis 2017 enthielt einige kleinere Ungenauigkeiten. Wir haben eine Simulation vorgenommen und festgestellt, dass eine Korrektur beim Akutspital zu einem um TCHF 44 höheren Eigenkapital und bei der LZP zu einem um TCHF 44 tieferen Eigenkapital führen würde.
- Zu 8. Die Aufteilung erfolgte jeweils anhand der berechneten Cash-Flows von 61% (Akutspital) und 39% (LZP). Keine Differenzen festgestellt. Siehe dazu auch Punkt 7.
- Zu 9. Die verschiedenen Zwischentotale sind korrekt berechnet.
- Zu 10. Die Berechnung erfolgte auf der Annahme, dass nur die Mindestquoten erreicht werden (60% LZP und 75% Akutspital). Die austretenden Gemeinden würden somit 40% des anteiligen Eigenkapitals der LZP und 25% des anteiligen Eigenkapitals des Akutspitals erhalten. Die austretenden Gemeinden werden nur aufgrund des Eigenkapitals zu Buchwerten entschädigt, weshalb das zusätzliche Eigenkapital aufgrund der Aufwertung zu Verkehrswerten für diese Berechnung nicht mitberücksichtigt wurde. Die Berechnung erfolgte korrekt.
- Zu 11. Die Berechnung der Eigenkapital- und Fremdkapital-Quoten für die verschiedenen Varianten wurde korrekt vorgenommen.
- Zu 12. Die Zahlen konnten, mit Ausnahme von unwesentlichen Rundungsdifferenzen, abgestimmt werden.
- Zu 13. n/a

Da die oben aufgeführten Prüfungshandlungen weder eine Prüfung noch eine Review in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards (PS) darstellen, geben wir keine Zusicherung über die pro-Forma Ausgliederungsbilanz per 31. Dezember 2017 des Zweckverband Spital Affoltern am Albis per 31. Dezember 2017 ab.

Hätten wir zusätzliche Prüfungshandlungen, eine Prüfung oder eine Review des Abschlusses in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards (PS) vorgenommen, hätten wir möglicherweise andere Sachverhalte festgestellt und Ihnen darüber berichtet.



Unser Bericht dient einzig dem oben dargelegten Zweck und Ihrer Information. Er darf zu keinem anderen Zweck verwendet werden. Er bezieht sich nur auf die oben bezeichneten Positionen und Konten und nicht auf irgendeinen Abschluss des Zweckverband Spital Affoltern am Albis als Ganzes.

Aarau, 27. September 2018

BDO AG

Thomas Schmid
dipl. Wirtschaftsprüfer

Philipp Mathys
dipl. Wirtschaftsprüfer