

sia-haus

SIA-Haus AG
Selnastrasse 16
8001 Zürich

Tel. 044 201 76 86
sia-haus@sia.ch

Geschäftsstelle:
VERIT Investment Management AG
Klausstrasse 48, 8034 Zürich

Geschäftsbericht 2019

Jahresbericht 2019
Jahresrechnung 2019 mit Anhang
Bericht der Revisionsstelle



Geschäftsbericht 2019

Jahresbericht 2019

Wir freuen uns, Ihnen den 53. Geschäftsbericht der SIA-Haus AG für das Geschäftsjahr 2019 vorzulegen.

Die Gesellschaft kann wiederum ein gutes Unternehmensergebnis präsentieren und blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Sie erzielte im Berichtsjahr einen Unternehmenserfolg von CHF 902 713.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2020 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von 16 % und zusätzlich eine Vorzugsdividende auf das Inhaberaktienkapital von 4 %.

Generalversammlung 2019

Die 52. ordentliche Generalversammlung fand am 12. Juni 2019 im Hotel Baur au Lac Zürich statt. Es nahmen insgesamt 44 Personen teil, davon 5 Gäste. Die 39 Aktionäre oder deren Vertreter repräsentierten 4046 von total 5000 Namenaktien und 2261 von total 4500 Inhaberaktien. Damit waren 6307 oder rund 66,4 % der total 9500 Aktienstimmen vertreten. Die 4500 Inhaberaktien zu nominal CHF 800 befinden sich im Besitz von rund 400 Aktionären. Das Namenaktienkapital in Form von 5000 Aktien zu nominal CHF 80 ist im Besitz des SIA und seiner Sektionen. Auf Antrag des Verwaltungsrates wurde aus dem Jahresergebnis 2018 die Ausschüttung einer gegenüber dem Vorjahr unveränderten Dividende von 16 % auf dem Namenaktienkapital und von 20 % auf dem Inhaberaktienkapital beschlossen. Dies ergab eine Bruttoauszahlung von CHF 12.80 je Namenaktie und CHF 160.00 je Inhaberaktie.

Liegenschaft SIA-Haus, Selnaustrasse 16, 8001 Zürich

2019 wurde die Brandmeldeanlage modernisiert und die Ursache für die Wassereintritte in die Tiefgarage abgeklärt. Dabei wurde festgestellt, dass die Decke über dem 1. UG vereinzelte undichte Stellen aufweist; ein Sanierungskonzept wurde ausgearbeitet. Im Zuge der Sanierung, welche 2020 geplant ist, sollen zusätzliche Veloabstellplätze installiert werden.

Verwaltungsrat

An der Generalversammlung 2019 sind für die Amtsdauer von einem Jahr folgende Mitglieder des Verwaltungsrates wiedergewählt worden:

Daniel Kündig, Architekt ETH/SIA/BSA, Zürich (Präsident)
Jörg Koch, Architekt ETH/SIA, Zürich (Vize-Präsident)
Gilles Pirat, Ingenieur civil HES/Reg A/SIA, Belmont VD
Christine Steiner Bächli, Architektin ETH/SIA, Zürich

Geschäftsstelle/Domizil

Mit der Geschäftsführung ist die VERIT Investment Management AG, Herr Thomas Walter, Klausstrasse 48, 8034 Zürich, beauftragt. Das Domizil der SIA-Haus AG befindet sich im SIA-Haus an der Selnastrasse 16, 8001 Zürich.

Liegenschaftsverwaltung

Die Verwaltung der Liegenschaft besorgt die Regimo Zürich AG.

Kommentar zur Jahresrechnung 2019

Die **Bilanz per 31.12.2019** zeigt bei den **Aktiven** das Umlaufvermögen mit einem Bankguthaben von rund CHF 212 800.00. Das Anlagevermögen in der Höhe von CHF 30 879 500.00 besteht ausschliesslich aus dem SIA-Haus. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibung von CHF 650 000.00.

Unter den **Passiven** sind als Fremdkapital die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten werden sämtliche Libor-Hypotheken und die innerhalb eines Jahres fälligen Festhypotheken mit einem Gesamtbetrag von CHF 2 350 000.00 ausgewiesen. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungen von rund CHF 86 700.00 sind die Steuerabgrenzungen für das Geschäftsjahr 2019 sowie die Kosten für die Generalversammlung und die Revision verbucht. Die unter den langfristigen Verbindlichkeiten verbuchten Finanzverbindlichkeiten wurden mit mehrjährigen gestaffelten Laufzeiten abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz für alle Finanzverbindlichkeiten beträgt rund 1,74 %. 2019 wurden Hypotheken im Umfang von CHF 1 350 000.00 zurückbezahlt. Dem Fonds für künftige Reparaturen wurden wie in den Vorjahren CHF 660 000.00 zugewiesen. Das Eigenkapital umfasst das unveränderte Aktienkapital, die Reserven und den Bilanzgewinn, bestehend aus dem Jahresgewinn 2019 und dem Gewinnvortrag per 01.01.2019.

In der **Erfolgsrechnung 2019** sind im Ertrag die gemäss den Mietverträgen gültigen Mietzinsen sowie die für das Restaurant vereinbarte Umsatzmiete enthalten.

Im **Aufwand** hat sich der Finanzaufwand (Zins für hypothekarisch gesicherte Kredite) gegenüber dem Vorjahr als Folge von tieferen Zinsen nochmals um CHF 22 600.00 auf CHF 298 400.00 reduziert. In den Betriebskosten von CHF 287 300.00 sind die Unterhalts- und Renovationskosten sowie die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten enthalten. Für künftige Sanierungen wurde mit CHF 660 000.00 1 % des Gebäudeversicherungswertes als Rückstellung im Aufwand verbucht. Unter der Position übriger betrieblicher Aufwand sind im Wesentlichen die Verwaltungsrats-honorare, die Honorare der Geschäftsleitung, der Buchführung und Revision sowie die Kosten für die Generalversammlung enthalten. Aufgrund des Geschäftsergebnisses 2019 wurden die Steuern berechnet und entsprechend zurückgestellt.

Der Gewinn im Geschäftsjahr 2019 beträgt CHF 902 713.00 gegenüber CHF 815 791.00 im Vorjahr. Grund dafür ist eine zu hohe Steuerabgrenzung im Jahr 2018, welche im Geschäftsjahr 2019 erfolgswirksam aufgelöst wurde.

Jahresrechnung

Bilanz per 31. Dezember

	2019	2018
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel / Festgeldanlagen	212 786.54	135 078.29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0.00	10 935.85
Total Umlaufvermögen	212 786.54	146 014.14
Anlagevermögen		
Immobilie Sachanlagen	30 879 500.00	31 529 500.00
Total Anlagevermögen	30 879 500.00	31 529 500.00
TOTAL AKTIVEN	31 092 286.54	31 675 514.14
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
– Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	2 350 000.00	2 700 000.00
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	192 030.80	101 440.00
– Passive Rechnungsabgrenzungen	86 741.95	189 273.75
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 628 772.75	2 990 713.75
Langfristiges Fremdkapital		
– Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	14 100 000.00	15 100 000.00
– Rückstellungen	5 716 000.00	5 056 000.00
Total langfristiges Fremdkapital	19 816 000.00	20 156 000.00
Total Fremdkapital	22 444 772.75	23 146 713.75
Eigenkapital		
Aktienkapital	4 000 000.00	4 000 000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	2 012 800.00	2 012 800.00
Freiwillige Gewinnreserven		
– Beschlussmässige Gewinnreserven	442 624.70	442 624.70
– Gewinnvortrag	1 289 375.69	1 257 584.76
– Jahresgewinn	902 713.40	815 790.93
– Bilanzgewinn	2 192 089.09	2 073 375.69
Total Freiwillige Gewinnreserven	2 634 713.79	2 516 000.39
Total Eigenkapital	8 647 513.79	8 528 800.39
TOTAL PASSIVEN	31 092 286.54	31 675 514.14

Erfolgsrechnung

	2019	2018
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	3 122 595.20	3 123 045.20
Liegenschaftenertrag	3 122 595.20	3 123 045.20
Betriebskosten	–287 324.30	–272 163.15
Rückstellungen für Grossrenovationen	–660 000.00	–660 000.00
Liegenschaftenaufwand	–947 324.30	–932 163.15
Liegenschaftenerfolg	2 175 270.90	2 190 882.05
Verwaltungsratsentschädigung	–27 598.20	–32 623.05
Rechts- und Beratungsaufwand	–48 497.30	–48 465.70
Übriger Betriebsaufwand	–55 212.85	–35 852.67
Übriger betrieblicher Aufwand	–131 308.35	–116 941.42
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen (EBITDA)	2 043 962.55	2 073 940.63
Abschreibungen Immoblie Sachanlagen	–650 000.00	–650 000.00
Abschreibungen	–650 000.00	–650 000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	1 393 962.55	1 423 940.63
Finanzaufwand	–298 366.45	–320 919.40
Finanzerfolg	–298 366.45	–320 919.40
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	1 095 596.10	1 103 021.23
Ausserordentlicher Ertrag	50 448.30	57.10
Jahresgewinn vor Steuern	1 146 044.40	1 103 078.33
Direkte Steuern	–243 331.00	–287 287.40
Unternehmungserfolg	902 713.40	815 790.93

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember

In der Jahresrechnung angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Verpfändete und abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt:

	2019	2018
	CHF	CHF
Buchwert der Immobilien	30 879 500.00	31 529 500.00
Totalbetrag der eingetragenen Pfandrechte	33 000 000.00	33 000 000.00
davon belehnt	16 450 000.00	17 800 000.00

Risikomanagement

Der Verwaltungsrat und das Management haben im Geschäftsjahr 2019 gemäss ihrem Risikomanagement-Prozess eine Risikobeurteilung vorgenommen. Allfällige sich daraus ergebende Massnahmen werden abgeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Fehlaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist. Zurzeit sind keine Massnahmen erforderlich.

Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die SIA-Haus AG beschäftigte im Berichtsjahr sowie im Vorjahr keine Mitarbeiter.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Abnahme der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Ausserordentlicher Ertrag

Der a.o. Ertrag setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

SVA Zürich, Gutschrift Rückverteilung CO ₂ - 2017	32.25
Aufl. zu hohe Steuerabgrenzung 2018, korr. über a.o. Ertrag	50 416.05
Total:	50 448.30

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. Dezember

Wir beantragen Ihnen die Ausschüttung einer Dividende von 20 % auf dem Inhaberaktienkapital und von 16 % auf dem Namenaktienkapital und schlagen Ihnen folgende Gewinnverteilung vor:

	2019 CHF	2018 CHF
Gewinnvortrag	1 289 375.69	1 257 584.76
Jahresgewinn	902 713.40	815 790.93
Bilanzgewinn	2 192 089.09	2 073 375.69
4 % Vorzugsdividende auf das Inhaberaktienkapital von CHF 3 600 000.00 (Art. 25, Abs. 1/b)	144 000.00	144 000.00
Bilanzgewinn zur Verfügung Generalversammlung	2 048 089.09	1 929 375.69
16 % Dividende auf das Inhaberaktienkapital von CHF 3 600 000.00	576 000.00	576 000.00
16 % Dividende auf das Namenaktienkapital von CHF 400 000.00	64 000.00	64 000.00
Vortrag auf neue Jahresrechnung	1 408 089.09	1 289 375.69
Beschiessen Sie nach unserem Vorschlag, so ergeben sich folgende Dividenden:		
Inhaberaktien – 4500 Stück		
Bruttodividende	160.00	160.00
35 % Eidg. Verrechnungssteuer	56.00	56.00
Nettoauszahlung	104.00	104.00
Namensaktien – 5000 Stück		
Bruttodividende	12.80	12.80
35 % Eidg. Verrechnungssteuer	4.48	4.48
Nettoauszahlung	8.32	8.32

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven

Da die gesetzliche Gewinnreserve 50 % des Aktienkapitals erreicht hat, wird auf eine weitere Zuweisung verzichtet.

Zürich, im März 2020

Für den Verwaltungsrat

Daniel Kündig

Jörg Koch

**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision**
an die Generalversammlung der
SIA-Haus AG
Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der SIA-Haus AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In Ihrem Bericht vom 20. März 2019 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OBT AG



Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Nicola Bettoja

Zürich, 12. März 2020

- Jahresrechnung 2019 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns