

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 2015

Jahresbericht 2015
Jahresrechnung 2015 mit Anhang
Bericht der Revisionsstelle



Geschäftsbericht 2015

Jahresbericht 2015

Wir freuen uns, Ihnen den 49. Geschäftsbericht der SIA-Haus AG für das Geschäftsjahr 2015 vorzulegen.

Die Gesellschaft kann erneut auf ein gutes Geschäftsjahr zurückblicken und ein erfreuliches Unternehmensergebnis präsentieren.

Generalversammlung 2015

Die 48. ordentliche Generalversammlung fand am 17. Juni 2015 im Hotel Baur au Lac Zürich statt. Es nahmen 73 Personen teil, welche als Aktionäre oder deren Vertreter 4504 von total 5000 Namenaktien und 2146 von total 4500 Inhaberaktien repräsentierten. Damit waren 6650 oder rund 70% 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 2014 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 Namensaktie und CHF 160.– je Inhaberaktie.

Liegenschaft SIA-Haus, Selnaustrasse 16, 8001 Zürich

Im vergangenen Geschäftsjahr 2015 war der Fokus der SIA-Haus AG auf die notwendig gewordene Tiefgaragensanierung gerichtet. Zum Zeitpunkt der Totalsanierung der Liegenschaft in den Jahren 2006/2007 wurde die Tiefgarage nicht saniert. Deutlich sichtbare Korrosionsschäden bestanden auf der Unterseite der Geschossdecken, die aufgrund der Einwirkung von Chloriden und/oder der Karbonatisierung entstanden waren. Der Verwaltungsrat der SIA-Haus AG hat sich nach vertiefter Prüfung der möglichen Sanierungsmethoden für einen kathodischen Korrosionsschutz (KKS) und gegen eine konventionelle Betonsanierung entschieden. Mit dem Einbau des KKS kann der Korrosionsprozess gestoppt werden; er bietet dadurch eine nachhaltige Lösung. In die Betonoberfläche der Tiefgarage wurden Schlitzte eingefräst, in welche die Anodenbänder verlegt wurden. Mit der Wahl dieser Methode musste weniger Beton abgetragen werden und dadurch waren die Lärmemissionen wie auch die Erschütterungen für die Mieter deutlich tiefer als bei der konventionellen Betonsanierung. Ein weiterer positiver Effekt war die Verkürzung der Bauzeit. Im August wurde mit der Sanierung gestartet und Mitte Dezember konnten die Parkplätze den Mietern wieder übergeben werden.

Dank genügender Reserven, die über die letzten Jahre gebildet wurden, werden die Kosten der Sanierung mit den bestehenden Rückstellungen gedeckt. Die Gesellschaft erzielt nach der Auflösung der Rückstellungen einen Unternehmenserfolg von CHF 849'328.18.

Der Verwaltungsrat beantragt an die Generalversammlung 2016 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von 16 % zusätzlich einer Vorzugsdividende auf das Inhaberaktienkapital von 4 %.

Verwaltungsrat

An der Generalversammlung 2015 wurde für die Amtsdauer von einem Jahr folgende Mitglieder des Verwaltungsrates wiedergewählt:

Daniel Kündig, Architekt ETH/SIA/BSA, Zürich (Präsident)

Jörg Koch, Architekt ETH/SIA, Zürich (Vize-Präsident)

Hans-Georg Bächtold, Forstingenieur ETH/SIA, Zürich

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.

Revisionsstelle

Revisionsstelle der Gesellschaft ist die KPMG AG, Zürich. Sie wird an der Generalversammlung 2016 zur Wiederwahl für ein weiteres Jahr vorgeschlagen.

Kommentar zur Jahresrechnung 2015

Die Jahresrechnung wurde erstmals nach den Bestimmungen des neuen Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt. Die Darstellung weist daher leichte Abweichungen gegenüber dem Vorjahr auf.

Die **Bilanz per 31.12.2015** zeigt bei den **Aktiven** das Umlaufvermögen mit einem Bankguthaben von rund CHF 208'620.–. Die Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem Guthaben der SIA-Haus AG gegenüber der Liegenschaftsverwaltung per Stichtag. Das Anlagevermögen in der Höhe von CHF 33'479'500.– besteht ausschliesslich aus dem SIA-Haus. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der im Berichtsjahr vorgenommen Abschreibung von CHF 650'000.–.

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 6'800'000.– ausgewiesen. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind mit CHF 684'667.– deutlich angestiegen. Diese umfassen vor allem Rechnungen im Zusammenhang mit der kurz vor Jahresende abgeschlossenen Tiefgaragensanierung. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungen von rund CHF 163'000.– sind, nebst verschiedenen kleineren Aufwandpositionen, die Steuerabgrenzungen für das Geschäftsjahr 2015 verbucht.

Die unter den langfristigen Verbindlichkeiten verbuchten Finanzverbindlichkeiten wurden mit mehrjährigen gestaffelten Laufzeiten abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz für alle Finanzverbindlichkeiten beträgt rund 2,66 % (Vorjahr 2,96 %). Im Berichtsjahr konnten auf Grund der Tiefgaragensanierung die Finanzverbindlichkeiten nicht reduziert werden und bestehen im gleichen Umfang wie im Vorjahr. Dem Fonds für künftige Reparaturen wurden wie in den Vorjahren CHF 656'000.– zugewiesen. Durch die Tiefgaragensanierung wurden dem Fonds gleichzeitig CHF 1'906'000.– entnommen für die Deckung der entstandenen Kosten. Das Eigenkapital umfasst das unveränderte Aktienkapital, die Reserven und den Bilanzgewinn, bestehend aus dem Jahresgewinn 2015 und dem Gewinnvortrag per 1.1.2015.

In der **Erfolgsrechnung 2015** 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 um CHF 87'000.– auf CHF 594'400.– reduziert. In den Betriebskosten von CHF 177'000.– sind die Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten enthalten. Sie befinden sich auf Vorjahresniveau. Für die Tiefgaragensanierung wurden im Berichtsjahr insgesamt CHF 2'028'971.– aufgewendet. Davon wurden CHF 1'906'000.– mit Auflösungen von Rückstellungen gedeckt. Für künftige Sanierungen wurde mit CHF 656'000.– ein Prozent des Gebäudeversicherungswertes als Rückstellung im Aufwand verbucht. Unter der Position Verwaltungskosten sind im Wesentlichen die Verwaltungsrats honorare, die Honorare der Geschäftsleitung und Revision sowie die Kosten für die Generalversammlung enthalten. Aufgrund des Geschäftsergebnisses 2015 wurden die Steuern berechnet und entsprechend zurückgestellt.

Der Gewinn im Geschäftsjahr 2015 beträgt CHF 849'328.18 gegenüber CHF 867'138.04 im Vorjahr.

Jahresrechnung

Bilanz per 31. Dezember

	2015 CHF	2014 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel / Festgeldanlagen	208 619.98	151 099.88
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	225 707.45	241 073.56
Übrige kurzfristige Forderungen	564.47	93.63
Total Umlaufvermögen	434 891.90	392 267.07
Anlagevermögen		
Immobilie Sachanlagen	33 479 500.00 ¹⁾	34 129 500.00 ¹⁾
Total Anlagevermögen	33 479 500.00	34 129 500.00
TOTAL AKTIVEN	33 914 391.90	34 521 767.07
¹⁾ siehe «Details zur Jahresrechnung»		
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
– Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	6 800 000.00 ²⁾	3 800 000.00 ²⁾
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	684 666.95	161 875.65
– Passive Rechnungsabgrenzungen	163 454.75	118 411.80
Total kurzfristiges Fremdkapital	7 648 121.70	4 080 287.45
Langfristiges Fremdkapital		
– Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	15 100 000.00 ²⁾	18 100 000.00 ²⁾
– Rückstellungen	3 080 000.00	4 330 000.00
Total langfristiges Fremdkapital	18 180 000.00	22 430 000.00
Total Fremdkapital	25 828 121.70	26 510 287.45
Eigenkapital		
Aktienkapital	4 000 000.00	4 000 000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	2 012 800.00	2 012 800.00
Freiwillige Gewinnreserven		
– Beschlussmässige Gewinnreserven	434 160.70	424 698.30
– Gewinnvortrag	789 981.32	706 843.28
– Jahresgewinn	849 328.18	867 138.04
– Bilanzgewinn	1 639 309.50	1 573 981.32
Total Freiwillige Gewinnreserven	2 073 470.20	1 998 679.62
Total Eigenkapital	8 086 270.20	8 011 479.62
TOTAL PASSIVEN	33 914 391.90	34 521 767.07

²⁾ siehe «Details zur Jahresrechnung»

Erfolgsrechnung

	2015 CHF	2014 CHF
Mietzinseinnahmen	3 403 368.80	3 403 068.80
Liegenschaftenertrag	3 403 368.80	3 403 068.80
Betriebskosten	-177 661.35	-161 995.24
Grossrenovationen	-2 028 970.74	-9 822.60
Auflösung Rückstellungen für Grossrenovationen	1 906 000.00	0.00
Rückstellungen für Grossrenovationen	-656 000.00	-656 000.00
Liegenschaftenaufwand	-956 632.09	-827 817.84
Liegenschaftenerfolg	2 446 736.71	2 575 250.96
Verwaltungsratsentschädigung	-31 941.25	-26 190.00
Rechts- und Beratungsaufwand	-48 600.00	-60 905.00
Übriger Betriebsaufwand	-27 657.00	-45 103.25
Übriger betrieblicher Aufwand	-108 198.25	-132 198.25
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen	2 338 538.46	2 443 052.71
Abschreibungen Immoblie Sachanlagen	-650 000.00	-650 000.00
Abschreibungen	-650 000.00	-650 000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	1 688 538.46	1 793 052.71
Finanzaufwand	-594 406.88	-681 420.81
Finanzertrag	12.75	279.94
Finanzerfolg	-594 394.13	-681 140.87
Jahresgewinn vor Steuern	1 094 144.33	1 111 911.84
Direkte Steuern	-244 816.15	-244 773.80
Unternehmungserfolg	849 328.18	867 138.04

In der Jahresrechnung angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahreszahlen an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die anlässlich der Generalversammlung vom 17. Juni 2015 genehmigte Jahresrechnung des Vorjahres bleibt rechtlich unverändert gültig.

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:

	2015	2014
	CHF	CHF
Buchwert der Immobilien	33 479 500.00	34 129 500.00
Totalbetrag der eingetragenen Pfandrechte	33 000 000.00	33 000 000.00
davon belehnt	21 900 000.00	21 900 000.00

Risikomanagement

Der Verwaltungsrat und das Management haben im Geschäftsjahr 2015 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 Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr unter 10.

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:

	2015 CHF	2014 CHF
Gewinnvortrag	789 981.32	706 843.28
Jahresgewinn	849 328.18	867 138.04
Bilanzgewinn	1 639 309.50	1 573 981.32
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	1 495 309.50	1 429 981.32
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	855 309.50	789 981.32
Beschliessen 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, 22. April 2016

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 2015 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 22. April 2016

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Pascal Schmid
Zugelassener Revisionsexperte