

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 2016

Jahresbericht 2016
Jahresrechnung 2016 mit Anhang
Bericht der Revisionsstelle

50



Geschäftsbericht 2016

Jahresbericht 2016

Wir freuen uns, Ihnen den 50. Geschäftsbericht der SIA-Haus AG für das Geschäftsjahr 2016 vorzulegen.

Die Gesellschaft kann einmal mehr auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken und ein erfreuliches Unternehmensergebnis präsentieren.

Generalversammlung 2016

Die 49. ordentliche Generalversammlung fand am 15. Juni 2016 im Hotel Baur au Lac Zürich statt. Es nahmen 49 Personen teil, welche als Aktionäre oder deren Vertreter 4456 von total 5000 Namenaktien und 2102 von total 4500 Inhaberaktien repräsentierten. Damit waren 6558 oder rund 73 % der total 9500 Aktienstimmen vertreten. Die 4500 Inhaberaktien zu nominal CHF 800.00 befinden sich im Besitz von rund 400 Aktionären. Das Namenaktienkapital in Form von 5000 Aktien zu nominal CHF 80.00 ist im Besitz des SIA und seiner Sektionen. Auf Antrag des Verwaltungsrates wurde aus dem Jahresergebnis 2015 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 160.00 je Inhaberaktie.

Liegenschaft SIA-Haus, Selnaustrasse 16, 8001 Zürich

Nach der erfolgreich abgeschlossenen Tiefgaragensanierung Ende 2015 und deren finanziellen Abschluss im 2016 standen im Berichtsjahr die Verhandlungen der auslaufenden Mietverträge im Zentrum.

Nach der Totalsanierung der Liegenschaft in den Jahren 2006/2007 konnte mit der BNP Paribas (Suisse) SA ein namhafter Mieter für das 1. bis 10. Obergeschoss gefunden werden. Mit der Gewinnung des Restaurants Nagasui als weiteren Hauptmieter wurde zugleich das Erdgeschoss und somit der neu entstandene Freiraum mit dem Durchgang belebt. Die Geschäftsstelle der SIA nahm – wie vor dem Umbau – die obersten zwei Stockwerke ein. Von Beginn an konnte eine partnerschaftliche Beziehung zwischen der SIA-Haus AG und den Mietern aufgebaut werden. Diesem Umstand ist es zu verdanken, dass gerade auch unerfreuliche Situationen, wie zum Beispiel der Brandfall kurz vor Eröffnung des sanierten Gebäudes, gut gelöst werden konnten. Die Mietverträge mit den beiden Hauptmietern wurden über zehn Jahre abgeschlossen und laufen im Jahr 2017 aus, respektive es bestehen unechte Optionen zur Verlängerung. Im Berichtsjahr wurden deshalb die Verhandlungen zur Mietvertragsverlängerung aufgenommen. Erfreulicherweise sind die Optionen für die nächsten fünf Jahre von den Hauptmietern beansprucht worden und mit der langfristigen Erneuerung der Verträge konnten die Mieterträge für die kommenden fünf Jahre gesichert werden.

Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Unternehmenserfolg von CHF 970 476.55.

Der Verwaltungsrat beantragte der Generalversammlung 2017 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von 16 % und zusätzlich eine Vorzugsdividende auf das Inhaberaktienkapital von 4 %.

Verwaltungsrat

An der Generalversammlung 2016 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)

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 2017 zur Wiederwahl für ein weiteres Jahr vorgeschlagen.

Kommentar zur Jahresrechnung 2016

Die **Bilanz per 31.12.2016** zeigt bei den **Aktiven** das Umlaufvermögen mit einem Bankguthaben von rund CHF 115 900.00. Die Position Forderungen aus Leistungen entspricht dem Guthaben der SIA-Haus AG gegenüber der Liegenschaftsverwaltung per Stichtag. Das Anlagevermögen in der Höhe von CHF 32 829 500.00 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 12 200 000.00 ausgewiesen. Der deutliche Anstieg resultiert zum einen daher, dass ausgelaufene langfristige Hypotheken in Libor-Hypotheken umgewandelt wurden und zum anderen im Januar 2017 eine grössere Festhypothek ausläuft. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungen von rund CHF 195 400.00 sind, nebst verschiedenen kleineren Aufwandpositionen, die Steuerabgrenzungen für das Geschäftsjahr 2016 verbucht. Die unter den langfristigen Verbindlichkeiten verbuchten Finanzverbindlichkeiten wurden mit mehrjährigen gestaffelten Laufzeiten abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz für alle Finanzverbindlichkeiten beträgt rund 2,22 % (Vorjahr 2,71 %). Dem Fonds für künftige Reparaturen wurden wie in den Vorjahren CHF 656 000.00 zugewiesen. Das Eigenkapital umfasst das unveränderte Aktienkapital, die Reserven und den Bilanzgewinn, bestehend aus dem Jahresgewinn 2016 und dem Gewinnvortrag per 01.01.2016.

In der **Erfolgsrechnung 2016** 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 deutlich um CHF 117 900.00 auf CHF 474 700.00 weiter reduziert. In den Betriebskosten von CHF 170 000.00 sind die Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten enthalten. Sie befinden sich auf Vorjahresniveau. Für den Abschluss der Tiefgaragensanierung wurden im Berichtsjahr insgesamt noch CHF 91 800.00 aufgewendet. Eine Auflösung von Rückstellungen war nicht notwendig. Für künftige Sanierungen wurde mit CHF 656 000.00 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 2016 wurden die Steuern berechnet und entsprechend zurückgestellt.

Der Gewinn im Geschäftsjahr 2016 beträgt CHF 970 476.55 gegenüber CHF 849 328.18 im Vorjahr.

Jahresrechnung

Bilanz per 31. Dezember

	2016	2015
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel / Festgeldanlagen	115 894.80	208 619.98
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	232 116.25	225 707.45
Übrige kurzfristige Forderungen	560.00	564.47
Total Umlaufvermögen	348 571.05	434 891.90
Anlagevermögen		
Immobilie Sachanlagen	32 829 500.00 ¹⁾	33 479 500.00 ¹⁾
Total Anlagevermögen	32 829 500.00	33 479 500.00
TOTAL AKTIVEN	33 178 071.05	33 914 391.90
¹⁾ siehe «Details zur Jahresrechnung»		
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
– Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	12 200 000.00 ²⁾	6 800 000.00 ²⁾
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	165 457.35	684 666.95
– Passive Rechnungsabgrenzungen	195 402.95	163 454.75
Total kurzfristiges Fremdkapital	12 560 860.30	7 648 121.70
Langfristiges Fremdkapital		
– Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	8 600 000.00 ²⁾	15 100 000.00 ²⁾
– Rückstellungen	3 736 000.00	3 080 000.00
Total langfristiges Fremdkapital	12 336 000.00	18 180 000.00
Total Fremdkapital	24 896 860.30	25 828 121.70
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	434 160.70
– Gewinnvortrag	855 309.50	789 981.32
– Jahresgewinn	970 476.55	849 328.18
– Bilanzgewinn	1 825 786.05	1 639 309.50
Total Freiwillige Gewinnreserven	2 268 410.75	2 073 470.20
Total Eigenkapital	8 281 210.75	8 086 270.20
TOTAL PASSIVEN	33 178 071.05	33 914 391.90

²⁾ siehe «Details zur Jahresrechnung»

Erfolgsrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
Mietzinseinnahmen	3 402 768.80	3 403 368.80
Liegenschaftenertrag	3 402 768.80	3 403 368.80
Betriebskosten	-170 652.55	-177 661.35
Grossrenovationen	-91 776.65	-2 028 970.74
Auflösung Rückstellungen für Grossrenovationen	0.00	1 906 000.00
Rückstellungen für Grossrenovationen	-656 000.00	-656 000.00
Liegenschaftenaufwand	-918 429.20	-956 632.09
Liegenschaftenerfolg	2 484 339.60	2 446 736.71
Verwaltungsratsentschädigung	-31 894.55	-31 941.25
Rechts- und Beratungsaufwand	-48 600.00	-48 600.00
Übriger Betriebsaufwand	-31 063.25	-27 657.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-111 557.80	-108 198.25
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen	2 372 781.80	2 338 538.46
Abschreibungen Immoblie Sachanlagen	-650 000.00	-650 000.00
Abschreibungen	-650 000.00	-650 000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	1 722 781.80	1 688 538.46
Finanzaufwand	-475 502.60	-594 406.88
Finanzertrag	0.00	12.75
Finanzerfolg	-475 502.60	-594 394.13
Jahresgewinn vor Steuern	1 247 279.20	1 094 144.33
Direkte Steuern	-276 802.65	-244 816.15
Unternehmungserfolg	970 476.55	849 328.18

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:

	2016	2015
	CHF	CHF
Buchwert der Immobilien	32 829 500.00	33 479 500.00
Totalbetrag der eingetragenen Pfandrechte	33 000 000.00	33 000 000.00
davon belehnt	20 800 000.00	21 900 000.00

Risikomanagement

Der Verwaltungsrat und das Management haben im Geschäftsjahr 2016 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:

	2016 CHF	2015 CHF
Gewinnvortrag	855 309.50	789 981.32
Jahresgewinn	970 476.55	849 328.18
Bilanzgewinn	1 825 786.05	1 639 309.50
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	1 681 786.05	1 495 309.50
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	1 041 786.05	855 309.50
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, 15. März 2017

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 2016 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, 15. März 2017

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Pascal Schmid
Zugelassener Revisionsexperte