

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 2017

Jahresbericht 2017
Jahresrechnung 2017 mit Anhang
Bericht der Revisionsstelle



Geschäftsbericht 2017

Jahresbericht 2017

Wir freuen uns, Ihnen den 51. Geschäftsbericht der SIA-Haus AG für das Geschäftsjahr 2017 vorzulegen.

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

Generalversammlung 2017

Am 14. Juni 2017 fand die 50. ordentliche Generalversammlung statt. Die Jubiläumsgeneralversammlung fand vor und im SIA-Haus statt. Im Anschluss an den offiziellen Teil wurden Auszüge aus Biografien und Anekdoten widergegeben, welche die 72-jährige Vorgeschichte der Gesellschaft skizzieren. Beharrlichkeit, Kompetenz und Leidenschaft prägten die Mission derer, die das Fundament für das heutige SIA-Haus konstruierten. Ergänzt wurden die Ausführungen mit einer extra für das Jubiläum konzipierten Klanginstallation von Hans-Peter Frehner und der wunderbaren «Passacaglia» von Anna Trauffer, welche einmalig durch das *ensemble für neue musik zürich* in der Tiefgarage des SIA-Hauses aufgeführt wurden. Abgerundet wurde der Anlass mit einem gemeinsamen Mittagessen. Alle Teilnehmenden und Interessierten haben im Nachgang eine CD mit einer Live-Aufnahme der Uraufführung sowie den Biografien und Geschichten im CD-Booklet erhalten.

Es nahmen insgesamt 127 Personen teil, davon 56 Gäste. Die 71 Aktionäre oder deren Vertreter repräsentierten 4131 von total 5000 Namenaktien und 2108 von total 4500 Inhaberaktien. Damit waren 6149 oder rund 64,7 % 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 2016 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

Im Berichtsjahr sind die neu verhandelten Mietverträge mit den Hauptmietern BNP Paribas, dem Restaurant Nagasui sowie der SIA Geschäftsstelle in Kraft getreten. Entsprechend sind die Mieterträge leicht gesunken. Durch die erfolgte Tiefgaragensanierung sind nun praktisch sämtliche grösseren Sanierungsarbeiten umgesetzt. Die Sanierung und Abdichtung der Decke über dem 1. Untergeschoss im Bereich der Aussenflächen ist noch ausstehend. Im laufenden Jahr wird mit der Planung dieser Arbeiten gestartet.

Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Unternehmenserfolg von CHF 999 798.71.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2018 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von 16 % und zusätzlich eine Vorzugsdividende auf das Inhaberaktienkapital von 4 %.

Verwaltungsrat

An der Generalversammlung 2017 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.

Kommentar zur Jahresrechnung 2016

Die **Bilanz per 31.12.2017** zeigt bei den **Aktiven** das Umlaufvermögen mit einem Bankguthaben von rund CHF 137 400.00. Die Position Forderungen aus Leistungen entspricht dem Guthaben der SIA-Haus AG gegenüber der Liegenschaftsverwaltung per Stichtag. Das Anlagevermögen in der Höhe von CHF 32 179 500.00 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 6 100 000.00 ausgewiesen. Der deutliche Rückgang resultiert zum einen daher, dass kurzfristige Hypotheken in langfristige Laufzeiten umgewandelt wurden, und zum anderen, dass 2017 Hypotheken im Umfang von CHF 1 350 000 zurückbezahlt wurden. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungen von rund CHF 183 200.00 sind, nebst verschiedenen kleineren Aufwandpositionen, die Steuerabgrenzungen für das Geschäftsjahr 2017 verbucht. Die unter den langfristigen Verbindlichkeiten verbuchten Finanzverbindlichkeiten wurden mit mehrjährigen gestaffelten Laufzeiten abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz für alle Finanzverbindlichkeiten beträgt rund 1,82 % (Vorjahr 2,22 %). 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 2017 und dem Gewinnvortrag per 01.01.2017.

In der **Erfolgsrechnung 2017** 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 erneut deutlich um CHF 110 200.00 auf CHF 365 300.00 weiter reduziert. In den Betriebskosten von CHF 190 000.00 sind die Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten enthalten. Sie befinden sich auf Vorjahresniveau. Für künftige Sanierungen wurde mit CHF 660 000.00 1 % des Gebäudeversicherungswertes als Rückstellung im Aufwand verbucht. Unter der Position übriger Betriebsaufwand sind im Wesentlichen die Verwaltungsratshonorare, die Honorare der Geschäftsleitung und Revision sowie die Kosten für die Generalversammlung enthalten. Aufgrund des Geschäftsergebnisses 2017 wurden die Steuern berechnet und entsprechend zurückgestellt.

Der Gewinn im Geschäftsjahr 2017 beträgt CHF 999 798.71 gegenüber CHF 970 476.55 im Vorjahr.

Jahresrechnung

Bilanz per 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel / Festgeldanlagen	137 369.51	115 894.80
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	144 427.75	232 116.25
Übrige kurzfristige Forderungen	560.00	560.00
Total Umlaufvermögen	282 357.26	348 571.05
Anlagevermögen		
Immobilie Sachanlagen	32 179 500.00 ¹⁾	32 829 500.00 ¹⁾
Total Anlagevermögen	32 179 500.00	32 829 500.00
TOTAL AKTIVEN	32 461 857.26	33 178 071.05
¹⁾ siehe «Details zur Jahresrechnung»		
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
– Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	6 100 000.00 ²⁾	12 200 000.00 ²⁾
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	185 668.85	165 457.35
– Passive Rechnungsabgrenzungen	183 178.95	195 402.95
Total kurzfristiges Fremdkapital	6 468 847.80	12 560 860.30
Langfristiges Fremdkapital		
– Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	13 100 000.00 ²⁾	8 600 000.00 ²⁾
– Rückstellungen	4 396 000.00	3 736 000.00
Total Langfristiges Fremdkapital	17 496 000.00	12 336 000.00
Total Fremdkapital	23 964 847.80	24 896 860.30
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	1 041 786.05	855 309.50
– Jahresgewinn	999 798.71	970 476.55
– Bilanzgewinn	2 041 584.76	1 825 786.05
Total Freiwillige Gewinnreserven	2 484 209.46	2 268 410.75
Total Eigenkapital	8 497 009.46	8 281 210.75
TOTAL PASSIVEN	32 461 857.26	33 178 071.05

²⁾ siehe «Details zur Jahresrechnung»

Erfolgsrechnung

	2017 CHF	2016 CHF
Mietzinseinnahmen	3 334 670.30	3 402 768.80
Liegenschaftenertrag	3 334 670.30	3 402 768.80
Betriebskosten	-190 242.55	-170 652.55
Grossrenovationen	0.00	-91 776.65
Rückstellungen für Grossrenovationen	-660 000.00	-656 000.00
Liegenschaftenaufwand	-850 242.55	-918 429.20
Liegenschaftenerfolg	2 484 427.75	2 484 339.60
Verwaltungsratsentschädigung	-31 857.55	-31 894.55
Rechts- und Beratungsaufwand	-48 600.00	-48 600.00
Übriger Betriebsaufwand	-106 990.84	-31 063.25
Übriger betrieblicher Aufwand	-187 448.39	-111 557.80
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen	2 296 979.36	2 372 781.80
Abschreibungen Immobile Sachanlagen	-650 000.00	-650 000.00
Abschreibungen	-650 000.00	-650 000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	1 646 979.36	1 722 781.80
Finanzaufwand	-365 296.55	-475 502.60
Finanzerfolg	-365 296.55	-475 502.60
Jahresgewinn vor Steuern	1 281 682.81	1 247 279.20
Direkte Steuern	-281 884.10	-276 802.65
Unternehmungserfolg	999 798.71	970 476.55

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:

	2017	2016
	CHF	CHF
Buchwert der Immobilien	32 179 500.00	32 829 500.00
Totalbetrag der eingetragenen Pfandrechte	33 000 000.00	33 000 000.00
davon belehnt	19 200 000.00	20 800 000.00

Risikomanagement

Der Verwaltungsrat und das Management haben im Geschäftsjahr 2017 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 offen gelegt werden müssten.

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:

	2017 CHF	2016 CHF
Gewinnvortrag	1 041 786.05	855 309.50
Jahresgewinn	999 798.71	970 476.55
Bilanzgewinn	2 041 584.76	1 825 786.05
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	1 897 584.76	1 681 786.05
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	1 257 584.76	1 041 786.05
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 2018

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 2017 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 2018

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Pascal Schmid
Zugelassener Revisionsexperte