

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 2018

Jahresbericht 2018
Jahresrechnung 2018 mit Anhang
Bericht der Revisionsstelle



Geschäftsbericht 2018

Jahresbericht 2018

Wir freuen uns, Ihnen den 52. Geschäftsbericht der SIA-Haus AG für das Geschäftsjahr 2018 vorzulegen.

Die Gesellschaft kann wiederum ein ansprechendes Unternehmensergebnis präsentieren und blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Sie erzielte im Berichtsjahr einen Unternehmenserfolg von CHF 815 791.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2019 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von 16 % und zusätzlich eine Vorzugsdividende auf das Inhaberaktienkapital von 4 %.

Generalversammlung 2018

Die 51. ordentliche Generalversammlung fand am 13. Juni 2018 im Hotel Baur au Lac Zürich statt. Es nahmen insgesamt 52 Personen teil, davon 5 Gäste. Die 47 Aktionäre oder deren Vertreter repräsentierten 3094 von total 5000 Namenaktien und 717 von total 4500 Inhaberaktien. Damit waren 3811 oder rund 40.1 % 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 2017 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, Selnastrasse 16, 8001 Zürich

Mit der Planung der Sanierung und Abdichtung der Decke über dem 1. Untergeschoss im Bereich der Aussenflächen wird voraussichtlich Ende 2019 gestartet. Nach Beendigung der Tiefgaragensanierung ist es wiederholt zu kleineren Wassereintritten in der Garage als auch im Keller gekommen. Die Wassereintritte stehen jedoch nicht im direkten Zusammenhang mit der erfolgten Sanierung. Die entsprechenden Abklärungen zur Ursache laufen zurzeit, allfällige Schäden wurden sofort behoben.

Verwaltungsrat

An der Generalversammlung 2018 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

Der Verwaltungsrat Hans-Georg Bächtold hat seinen Verzicht auf eine Wiederwahl aufgrund seines Übertritts in den Ruhestand und damit Ausscheidens als Geschäftsführer der SIA Geschäftsstelle erklärt und trat deshalb aus dem Verwaltungsrat aus. Sein langjähriges und überaus kompetentes Engagement im Verwaltungsrat wurde durch den Präsidenten entsprechend gewürdigt.

Als neuer Geschäftsführer der SIA wird Dr. Joris Van Wezemaal als neuer Verwaltungsrat gewählt. Anfang Februar 2019 hat Dr. Van Wezemaal seinen Rücktritt als Geschäftsführer der SIA Geschäftsstelle bekanntgegeben und hat deshalb auch als Verwaltungsrat der SIA-Haus AG seine Demission eingereicht.

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 2018

Die **Bilanz per 31.12.2018** zeigt bei den **Aktiven** das Umlaufvermögen mit einem Bankguthaben von rund CHF 135 100.00. Die Position Forderungen aus Leistungen entspricht dem Guthaben der SIA-Haus AG gegenüber der Liegenschaftsverwaltung per Stichtag. Das Anlagevermögen in der Höhe von CHF 31 529 500.00 besteht ausschliesslich aus dem SIA-Haus. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der im Berichtsjahr vorgenommenen 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 Festschuldenshypotheken mit einem Gesamtbetrag von CHF 2 700 000.00 ausgewiesen. Der deutliche Rückgang resultiert zum einen daher, dass kurzfristige Hypotheken in langfristige Laufzeiten umgewandelt wurden und zum anderen, dass 2018 Hypotheken im Umfang von CHF 1 400 000.00 zurückbezahlt wurden. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungen von rund CHF 189 300.00 sind, nebst verschiedenen kleineren Aufwandpositionen, die Steuerabgrenzungen für das Geschäftsjahr 2018 verbucht. Die unter den langfristigen Verbindlichkeiten verbuchten Finanzverbindlichkeiten wurden mit mehrjährigen gestaffelten Laufzeiten abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz für alle Finanzverbindlichkeiten beträgt rund 1,80 % (Vorjahr 1,82 %). 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 2018 und dem Gewinnvortrag per 01.01.2018.

In der **Erfolgsrechnung 2018** 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 44 400.00 auf CHF 320 900.00 weiter reduziert. In den Betriebskosten von CHF 272 000.00 sind die Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten enthalten. Die Erhöhung um rund CHF 80 000.00 zum Vorjahr resultiert aus den Sondermassnahmen für den erneuten Wassereintritt in der Tiefgarage sowie im Keller. Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr zusätzliche Sicherheitsinstallationen umgesetzt. 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 2018 wurden die Steuern berechnet und entsprechend zurückgestellt.

Der Gewinn im Geschäftsjahr 2018 beträgt CHF 815 791.00 gegenüber CHF 999 799.00 im Vorjahr. Der Rückgang resultiert aus den tieferen Mietzinseinnahmen durch die erstmals ganzjährig gültigen neuen Mietverträge sowie den erhöhten Unterhaltskosten.

Jahresrechnung

Bilanz per 31. Dezember

	2018 CHF	2017 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel/ Festgeldanlagen	135 078.29	137 369.51
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10 935.85	144 427.75
Übrige kurzfristige Forderungen	0.00	560.00
Total Umlaufvermögen	146 014.14	282 357.26
Anlagevermögen		
Immobilie Sachanlagen	31 529 500.00 ¹⁾	32 179 500.00 ¹⁾
Total Anlagevermögen	31 529 500.00	32 179 500.00
TOTAL AKTIVEN	31 675 514.14	32 461 857.26
¹⁾ siehe «Details zur Jahresrechnung»		
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
– Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	2 700 000.00 ²⁾	6 100 000.00 ²⁾
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	101 440.00	185 668.85
– Passive Rechnungsabgrenzungen	189 273.75	183 178.95
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 990 713.75	6 468 847.80
Langfristiges Fremdkapital		
– Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	15 100 000.00 ²⁾	13 100 000.00 ²⁾
– Rückstellungen	5 056 000.00	4 396 000.00
Total langfristiges Fremdkapital	20 156 000.00	17 496 000.00
Total Fremdkapital	23 146 713.75	23 964 847.80
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	1 257 584.76	1 041 786.05
– Jahresgewinn	815 790.93	999 798.71
– Bilanzgewinn	2 073 375.69	2 041 584.76
Total Freiwillige Gewinnreserven	2 516 000.39	2 484 209.46
Total Eigenkapital	8 528 800.39	8 497 009.46
TOTAL PASSIVEN	31 675 514.14	32 461 857.26

²⁾ siehe «Details zur Jahresrechnung»

Erfolgsrechnung

	2018	2017
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	3 123 045.20	3 334 670.30
Liegenschaftenertrag	3 123 045.20	3 334 670.30
Betriebskosten	–272 163.15	–190 242.55
Rückstellungen für Grossrenovationen	–660 000.00	–660 000.00
Liegenschaftenaufwand	–932 163.15	–850 242.55
Liegenschaftenerfolg	2 190 882.05	2 484 427.75
Verwaltungsratsentschädigung	–32 623.05	–31 857.55
Rechts- und Beratungsaufwand	–48 465.70	–48 600.00
Übriger Betriebsaufwand	–35 852.67	–106 990.84
Übriger betrieblicher Aufwand	–116 941.42	–187 448.39
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen (EBITDA)	2 073 940.63	2 296 979.36
Abschreibungen Immoblie Sachanlagen	–650 000.00	–650 000.00
Abschreibungen	–650 000.00	–650 000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	1 423 940.63	1 646 979.36
Finanzaufwand	–320 919.40	–365 296.55
Finanzerfolg	–320 919.40	–365 296.55
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)	1 103 021.23	1 281 682.81
Ausserordentlicher Ertrag	57.10 ³⁾	0.00
Jahresgewinn vor Steuern	1 103 078.33	1 281 682.81
Direkte Steuern	–287 287.40	–281 884.10
Unternehmungserfolg	815 790.93	999 798.71

³⁾ siehe Details «Anhang zur Jahresrechnung»

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:

	2018	2017
	CHF	CHF
Buchwert der Immobilien	31 529 500.00	32 179 500.00
Totalbetrag der eingetragenen Pfandrechte	33 000 000.00	33 000 000.00
davon belehnt	17 800 000.00	19 200 000.00

Risikomanagement

Der Verwaltungsrat und das Management haben im Geschäftsjahr 2018 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.

Ausserordentlicher Ertrag

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

SVA Zürich, Gutschrift Rückverteilung CO ₂ – 2015	20.30
SVA Zürich, Gutschrift Rückverteilung CO ₂ – 2016	36.80
Total:	57.10

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:

	2018 CHF	2017 CHF
Gewinnvortrag	1 257 584.76	1 041 786.05
Jahresgewinn	815 790.93	999 798.71
Bilanzgewinn	2 073 375.69	2 041 584.76
4 % Vorzugsdividende auf das Inhaberaktienkapital von CHF 3 600 000.00 (Art. 22, Abs. 2)	144 000.00	144 000.00
Bilanzgewinn zur Verfügung Generalversammlung	1 929 375.69	1 897 584.76
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	1 289 375.69	1 257 584.76
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 2019

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 2018 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, 20. März 2019

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte