

sia-haus

SIA-Haus AG
Selnaustrasse 16
8001 Zürich

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

Geschäftsstelle:
Verit Investment Management AG
Klausstrasse 48, 8034 Zürich

Geschäftsbericht 2020

Jahresbericht 2020
Jahresrechnung 2020 mit Anhang
Bericht der Revisionsstelle



Geschäftsbericht 2020

Jahresbericht 2020

Wir freuen uns, Ihnen den 54. Geschäftsbericht der SIA-Haus AG für das Geschäftsjahr 2020 vorzulegen.

Die Gesellschaft kann wiederum ein ansprechendes Unternehmensergebnis präsentieren und blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Sie erzielte im Berichtsjahr einen Unternehmenserfolg von CHF 913'107.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2021 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von 16% und zusätzlich eine Vorzugsdividende auf die Namensaktien B (Vorzugsaktien) von 4%.

Generalversammlung 2020

Die 53. ordentliche Generalversammlung fand am 10. Juni 2020 aufgrund der Corona-Massnahmen in Form einer virtuellen Sitzung statt. 4'502 der Stimmen der Namensaktien (SIA) und 576 Stimmen der Inhaberaktien waren anwesend/vertreten. Damit waren 5'078 von 9'500 Stimmen vertreten (53.5%).

Die 4'500 Inhaberaktien zu nominal CHF 800 befinden sich im Besitz von rund 400 Aktionären. Das Namenaktienkapital in Form von 5'000 Aktien zu nominal CHF 80 ist im Besitz des SIA und seiner Sektionen. Auf Antrag des Verwaltungsrates wurde aus dem Jahresergebnis 2020 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.

Es wurde die Umwandlung von Inhaber- in Namensaktien beschlossen und im Nachgang der Generalversammlung bereits umgesetzt. Die Statuten wurden entsprechend angepasst. Neu setzt sich das Aktienkapital von CHF 4'000'000 aus 5'000 Namensaktien A (Stimmrechtsaktien) im Nennwert von je CHF 80, total CHF 400'000 und 4'500 Namensaktien B (Vorzugsaktien) im Nennwert von je CHF 800, total CHF 3'600'000 zusammen.

Liegenschaft SIA-Haus, Selnaustrasse 16, 8001 Zürich

2020 wurden die Garage bzw. die Terrasse abgedichtet. Im Zuge dieser Massnahmen wurden zusätzliche Veloabstellplätze installiert.

Verwaltungsrat

An der Generalversammlung 2020 sind für die Amtsdauer von einem Jahr folgende Mitglieder des Verwaltungsrates wieder- bzw. neu gewählt 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
Chrsioph Starck, Dipl. Forsting ETH/SIA, Suhr

Geschäftsstelle/Domizil

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

Liegenschaftsverwaltung

Die Verwaltung der Liegenschaft besorgt die Regimo Zürich AG.

Kommentar zur Jahresrechnung 2020

Die Bilanz per 31.12.2020 zeigt bei den Aktiven das Umlaufvermögen mit einem Bankguthaben von rund CHF 693'000. Das Anlagevermögen in der Höhe von CHF 30'229'500 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 Saron-Hypotheken und die innerhalb eines Jahres fälligen Festhypotheken mit einem Gesamtbetrag von CHF 1'375'000 ausgewiesen. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungen von rund CHF 130'600 sind die Steuerabgrenzungen für das Geschäftsjahr 2020 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 1.17%. 2020 wurden Hypotheken im Umfang von CHF 975'000 zurückbezahlt. Dem Fonds für künftige Reparaturen wurden wie in den Vorjahren CHF 660'000 zugewiesen. Das Eigenkapital umfasst das unveränderte Aktienkapital, die Reserven und den Bilanzgewinn, bestehend aus dem Jahresgewinn 2020 und dem Gewinnvortrag per 01.01.2020.

In der Erfolgsrechnung 2020 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 aufgrund tieferer Zinsen und Hypothekenrückzahlungen um CHF 106'800 auf CHF 191'500 reduziert. In den Betriebskosten von CHF 287'700 sind die Unterhalts- und Renovationskosten sowie die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten enthalten. Für künftige Sanierungen wurde mit CHF 660'000 1% des Gebäudeversicherungswertes als Rückstellung im Aufwand verbucht. Unter der Position übriger betrieblicher Aufwand sind im Wesentlichen die Verwaltungsratshonore, die Honorare der Geschäftsleitung, der Buchführung und Revision sowie die Kosten für die Generalversammlung enthalten. Aufgrund des Geschäftsergebnisses 2020 wurden die Steuern berechnet und entsprechend zurückgestellt.

Der Gewinn im Geschäftsjahr 2020 beträgt CHF 913'100 gegenüber CHF 902'700 im Vorjahr.

Aufruf: Die SIA-Haus AG bittet um Meldung einiger ihrer Aktionäre

Der SIA-Haus AG sind die Eigentümer von 58 Namenaktien nicht bekannt. Gemäss Obligationenrecht sind Eigentümer von Namenaktien meldepflichtig. Unterlässt ein Meldepflichtiger diese Meldung, so kann er seine Mitgliedschaftsrechte nicht ausüben und auch die Vermögensrechte werden sistiert. Das bedeutet, dass diese «meldelosen» Aktionäre nicht an Abstimmungen teilnehmen können und dass an sie keine Dividende ausgezahlt werden kann. Wenn die Meldung nicht bis zum 30.04.2024 erfolgt, müssen diese Aktien zudem von Gesetzes wegen als nichtig erklärt werden.

Wir bitten daher alle Aktionäre der SIA-Haus AG darum bemüht zu sein, der Gesellschaft aktuelle und richtige Angaben zukommen zu lassen und allenfalls Bekannte oder Freunde, bei denen es sich um Aktionäre handeln könnte, zu informieren. Die Aktualisierung Ihrer Angaben können Sie an Ihre depotführende Bank oder an die Firma SisWare senden, die das Aktienbuch der SIA-Haus AG führt: SisWare AG, Militärstrasse 3, 6467 Schattdorf, 041 870 18 00, info@sisware.ch.

Wenn Sie als Aktionär der SIA-Haus AG eine Einladung zur Generalversammlung erhalten haben, gehen wir davon aus, dass Ihre Angaben zur wirtschaftlich berechtigten Person und Ihre Adresse korrekt sind. Eine Anpassung ist dann nicht notwendig.

Jahresrechnung 2020

Bilanz per 31. Dezember

AKTIVEN

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel / Festgeldanlagen	693'043.74	212'786.54
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	29'731.85	0.00
Total Umlaufvermögen	722'775.59	212'786.54

Anlagevermögen

Immobilie Sachanlagen	30'229'500.00	30'879'500.00
Total Anlagevermögen	30'229'500.00	30'879'500.00

TOTAL AKTIVEN

30'952'275.59 31'092'286.54

PASSIVEN

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	1'375'000.00	2'350'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	194'012.85	192'030.80
Passive Rechnungsabgrenzungen	130'642.40	86'741.95
Total Kurzfristiges Fremdkapital	1'699'655.25	2'628'772.75
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	14'100'000.00	14'100'000.00
Rückstellungen	6'376'000.00	5'716'000.00
Total Langfristiges Fremdkapital	20'476'000.00	19'816'000.00
Total Fremdkapital	22'175'655.25	22'444'772.75

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	1'408'089.09	1'289'375.69
Jahresgewinn	913'106.55	902'713.40
Bilanzgewinn	2'321'195.64	2'192'089.09
Total Freiwillige Gewinnreserven	2'763'820.34	2'634'713.79
Total Eigenkapital	8'776'620.34	8'647'513.79

TOTAL PASSIVEN

30'952'275.59 31'092'286.54

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr

	2020	2019
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	3'104'375.25	3'122'595.20
Liegenschaftenertrag	3'104'375.25	3'122'595.20
Betriebskosten	-287'728.75	-287'324.30
Rückstellungen für Grossrenovationen	-660'000.00	-660'000.00
Liegenschaftenaufwand	-947'728.75	-947'324.30
Liegenschaftenerfolg	2'156'646.50	2'175'270.90
Verwaltungsratsentschädigung	-31'175.45	-27'598.20
Rechts- und Beratungsaufwand	-47'388.00	-48'497.30
Übriger Betriebsaufwand	-60'581.35	-55'212.85
Übriger betrieblicher Aufwand	-139'144.80	-131'308.35
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen (EBITDA)	2'017'501.70	2'043'962.55
Abschreibungen Immoblie Sachanlagen	-650'000.00	-650'000.00
Abschreibungen	-650'000.00	-650'000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	1'367'501.70	1'393'962.55
Finanzaufwand	-206'667.10	-298'366.45
Finanzerfolg	-206'667.10	-298'366.45
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	1'160'834.60	1'095'596.10
Ausserordentlicher Ertrag	16.15	50'448.30
Jahresgewinn vor Steuern	1'160'850.75	1'146'044.40
Direkte Steuern	-247'744.20	-243'331.00
Unternehmungserfolg	913'106.55	902'713.40

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2020

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:

	2020	2019
	CHF	CHF
Buchwert der Immobilien	30'229'500.00	30'879'500.00
Totalbetrag der eingetragenen Pfandrechte	33'000'000.00	33'000'000.00
davon belehnt	15'475'000.00	16'450'000.00

Risikomanagement

Der Verwaltungsrat und das Management haben im Geschäftsjahr 2020 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

SVA Zürich, Gutschrift Rückverteilung CO2 – 2018: CHF 16.15

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31. Dezember 2020

Wir beantragen Ihnen die Ausschüttung einer Dividende von 16% auf dem Namen-
aktienkapital A und B und zusätzlich eine Vorzugsdividende von 4% auf dem Na-
mensaktienkapital B und schlagen Ihnen folgende Gewinnverteilung vor:

	2020 CHF	2019 CHF
Gewinnvortrag	1'408'089.09	1'289'375.69
Jahresgewinn	913'106.55	902'713.40
Bilanzgewinn	2'321'195.64	2'192'089.09
4% Vorzugsdividende auf das Inhaberaktienkapital von CHF 3'600'000.00 (Art. 25, Abs. 1/b)	0.00	144'000.00
4% Vorzugsdividende auf das Namenaktienkapital B (Vorzugsaktien) von CHF 3'600'000.00 (Art. 22)	144'000.00	0.00
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	2'177'195.64	2'048'089.09
16% Dividende auf das Inhaberaktienkapital von CHF 3'600'000.00	0.00	576'000.00
16% Dividende auf das Namenaktienkapital B (Vorzugsaktien) von CHF 3'600'000.00	576'000.00	0.00
16% Dividende auf das Namenaktienkapital A (Stimmrechtsaktien) von CHF 400'000.00	64'000.00	64'000.00
Vortrag auf neue Jahresrechnung	1'537'195.64	1'408'089.09
Beschiessen Sie nach unserem Vorschlag, so ergeben sich fol- gende Dividenden:		
Inhaberaktien - 4'500 Stück		
Bruttodividende	0.00	160.00
35 % Eidg. Verrechnungssteuer	0.00	56.00
Nettoauszahlung	0.00	104.00
Namensaktien - 4'500 Stück (Vorzugsaktien)		
Bruttodividende	160.00	0.00
35 % Eidg. Verrechnungssteuer	56.00	0.00
Nettoauszahlung	104.00	0.00
Namensaktien - 5'000 Stück (Stimmrechtsaktien)		
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, 10. Mai 2021

Für den Verwaltungsrat
Daniel Kündig, Jörg Koch

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

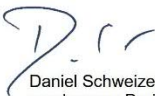
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der SIA-Haus AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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.

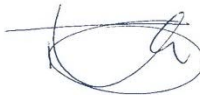
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen 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.

OBT AG



Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Claude Rohrer
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. April 2021

- Jahresrechnung 2020 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns