

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
[Geschäftsstelle ab 17.06.2022:](#)
Kuoni Mueller & Partner Investment AG
Schweizergasse 21, 8001 Zürich

Geschäftsbericht 2021

Jahresbericht 2021
Jahresrechnung 2021 mit Anhang
Bericht der Revisionsstelle



Geschäftsbericht 2021

Jahresbericht 2021

Wir freuen uns, Ihnen den 55. Geschäftsbericht der SIA-Haus AG für das Geschäftsjahr 2021 vorzulegen.

Die Gesellschaft kann wiederum ein ansprechendes Unternehmensergebnis präsentieren und blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Sie erzielte im Berichtsjahr einen Unternehmenserfolg von CHF 1'067'845.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2022 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von 16 % und zusätzlich eine Vorzugsdividende auf die Namensaktien B (Vorzugsaktien) von 4 %.

Generalversammlung 2021

Die 54. ordentliche Generalversammlung fand am 16. Juni 2021 statt. Die Versammlung wurde gestützt auf entsprechenden Beschluss des Verwaltungsrats gemäss Art. 27 der Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19-Verordnung 3) ohne physische Anwesenheit der Aktionärinnen und Aktionäre, nur mit den statutarisch notwendigen Personen durchgeführt. Den Aktionärinnen und Aktionären wurde mit der Einladung zur Generalversammlung mitgeteilt, dass sie ihre Stimmrechte via schriftliche oder elektronische Vollmacht an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter delegieren können. 4361 der Stimmen der Stimmrechtsaktien (SIA) und 1953 Stimmen der Vorzugsaktien waren anwesend/vertreten. Damit waren 6314 von 9500 Stimmen vertreten (66,46 %).

Die 4500 Vorzugsaktien zu nominal CHF 800 befinden sich im Besitz von rund 400 Aktionären. Das Stimmrechtsaktienkapital 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 2020 die Ausschüttung einer gegenüber dem Vorjahr unveränderten Dividende von 16 % auf dem Stimmrechtsaktienkapital und von 20 % auf dem Vorzugsaktienkapital beschlossen. Dies ergab eine Bruttoauszahlung von CHF 12.80 je Stimmrechtsaktie und CHF 160.00 je Vorzugsaktie.

Anlässlich der Generalversammlung 2021 kam es zu einer Veränderung im Verwaltungsrat der SIA Haus AG. Frau Christine Steiner Bächli gab ihren Rücktritt als Mitglied des Verwaltungsrats bekannt. Ersetzt wurde sie durch Herrn Luca Fontanella, der die deutschschweizer Sektionen des SIA (11 Sektionen) im Verwaltungsrat vertreten wird.

Liegenschaft SIA-Haus, Selnaustrasse 16, 8001 Zürich

2021 wurden Ausbesserungsarbeiten im Eingangsbereich, bei den Liften, der Wasseraufbereitung und der Notbeleuchtung vorgenommen.

Verwaltungsrat

An der Generalversammlung 2021 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

Chrsioph Starck, Dipl. Forsting ETH/SIA, Suhr

Luca Fontanella, Architekt ETH/SIA, Zürich

Geschäftsstelle/Domizil

Mit der Geschäftsführung ist die VERIT Investment Management AG, Herr Michael Kirschner, 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 2021

Die **Bilanz per 31.12.2021** zeigt bei den **Aktiven** das Umlaufvermögen mit einem Bankguthaben von rund CHF 1'898'038. Das Anlagevermögen in der Höhe von CHF 29'579'500 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 3'500'000 ausgewiesen. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungen von rund CHF 160'675 sind die Steuerabgrenzungen für das Geschäftsjahr 2021 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 1,11 %. 2021 wurden Hypotheken im Umfang von CHF 375'000 zurückbezahlt. Dem Fonds für künftige Reparaturen wurden CHF 460'000 zugewiesen. Das Eigenkapital umfasst das unveränderte Aktienkapital, die Reserven und den Bilanzgewinn, bestehend aus dem Jahresgewinn 2021 und dem Gewinnvortrag per 01.01.2021.

In der **Erfolgsrechnung 2021** sind im Ertrag die gemäss den Mietverträgen gültigen Mietzinsen enthalten. Für das Restaurant wurden moderate Mietzinsreduktionen für das Berichtsjahr aufgrund der Covid-bedingten Einschränkungen gewährt. Die übrigen Einnahmen resultieren aus einem Mietzinsbeitrag der Stadt Zürich für das Restaurant im gleichen Zusammenhang.

Im **Aufwand** hat sich der Finanzaufwand (Zins für hypothekarisch gesicherte Kredite) gegenüber dem Vorjahr aufgrund tieferer Zinsen und Hypothekenrückzahlungen um CHF 10'100 auf CHF 183'700 reduziert. In den Betriebskosten von CHF 318'900 sind die Unterhalts- und Renovationskosten sowie die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten enthalten. Für künftige Sanierungen wurde mit CHF 460'000 0,7% des Gebäudeversicherungswertes als Rückstellung im Aufwand verbucht. Unter der Position übriger betrieblicher Aufwand sind im Wesentlichen die Verwaltungsrats honorare, die Honorare der Geschäftsleitung, der Buchführung und Revision sowie die Kosten für die Generalversammlung enthalten. Aufgrund des Geschäftsergebnisses 2021 wurden die Steuern berechnet und entsprechend zurückgestellt.

Der Gewinn im Geschäftsjahr 2021 beträgt CHF 1'067'800 gegenüber CHF 913'100 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 2021

Bilanz per 31. Dezember

	2021	2020
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel / Festgeldanlagen	1'898'038.32	693'043.74
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0.00	0.00
– Übrige kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	29'731.85	29'731.85
Total Umlaufvermögen	1'898'038.32	722'775.59
Anlagevermögen		
Immobilien Sachanlagen	29'579'500.00	30'229'500.00
Total Anlagevermögen	29'579'500.00	30'229'500.00
TOTAL AKTIVEN	31'477'538.32	30'952'275.59
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
– Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3'500'000.00	1'375'000.00
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	320'397.78	194'012.85
– Passive Rechnungsabgrenzungen	160'675.50	130'642.40
Total kurzfristiges Fremdkapital	3'981'073.28	1'699'655.25
Langfristiges Fremdkapital		
– Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	11'600'000.00	14'100'000.00
– Rückstellungen	6'836'000.00	6'376'000.00
Total langfristiges Fremdkapital	18'436'000.00	20'476'000.00
Total Fremdkapital	22'417'073.28	22'175'655.25
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	1'537'195.64	1'408'089.09
– Jahresgewinn	1'067'844.70	913'106.55
– Bilanzgewinn	2'605'040.34	2'321'195.64
Total Freiwillige Gewinnreserven	3'047'665.04	2'763'820.34
Total Eigenkapital	9'060'465.04	8'776'620.34
TOTAL PASSIVEN	31'477'538.32	30'952'275.59

Erfolgsrechnung

	2021	2020
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	3'059'781.95	3'104'375.25
Liegenschaftenertrag	3'059'781.95	3'104'375.25
Betriebskosten	-318'924.03	-287'728.75
Rückstellungen für Grossrenovationen	-460'000.00	-660'000.00
Liegenschaftenaufwand	-778'924.03	-947'728.75
Liegenschaftenerfolg	2'280'857.92	2'156'646.50
Verwaltungsratsentschädigung	-31'859.90	-31'175.45
Rechts- und Beratungsaufwand	-47'388.00	-47'388.00
Übriger Betriebsaufwand	-22'515.60	-60'581.35
Übriger betrieblicher Aufwand	-101'763.50	-139'144.80
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen (EBITDA)	2'179'094.42	2'017'501.70
Abschreibungen Immobile Sachanlagen	-650'000.00	-650'000.00
Abschreibungen	-650'000.00	-650'000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	1'529'094.42	1'367'501.70
Finanzaufwand	-183'749.72	-206'667.10
Finanzerfolg	-183'749.72	-206'667.10
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	1'345'344.70	1'160'834.60
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	16.15
Jahresgewinn vor Steuern	1'345'344.70	1'160'850.75
Direkte Steuern	-277'500.00	-247'744.20
Unternehmungserfolg	1'067'844.70	913'106.55

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:

	2021	2020
	CHF	CHF
Buchwert der Immobilien	29'579'500.00	30'229'500.00
Totalbetrag der eingetragenen Pfandrechte	33'000'000.00	33'000'000.00
davon belehnt	15'100'000.00	15'475'000.00

Risikomanagement

Der Verwaltungsrat und das Management haben im Geschäftsjahr 2021 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.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. Dezember 2021

Wir beantragen Ihnen die Ausschüttung einer Dividende von 16 % auf dem Namenaktienkapital A und B und zusätzlich eine Vorzugsdividende von 4 % auf dem Namensaktienkapital B und schlagen Ihnen folgende Gewinnverteilung vor:

	2021 CHF	2020 CHF
Gewinnvortrag	1'537'195.64	1'408'089.09
Jahresgewinn	1'067'844.70	913'106.55
Bilanzgewinn	2'605'040.34	2'321'195.64
4 % Vorzugsdividende auf das Namenaktienkapital B (Vorzugsaktien) von CHF 3'600'000.00 (Art. 22)	144'000.00	144'000.00
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	2'461'040.34	2'177'195.64
16 % Dividende auf das Namenaktienkapital B (Vorzugsaktien) von CHF 3'600'000.00	576'000.00	576'000.00
16 % Dividende auf das Namenaktienkapital A (Stimmrechtsaktien) von CHF 400'000.00	64'000.00	64'000.00
Vortrag auf neue Jahresrechnung	1'821'040.34	1'537'195.64
Beschiessen Sie nach unserem Vorschlag, so ergeben sich folgende Dividenden:		
Namensaktien B – 4500 Stück (Vorzugsaktien)		
Bruttodividende	160.00	160.00
35 % Eidg. Verrechnungssteuer	56.00	56.00
Nettoauszahlung	104.00	104.00
Namensaktien A – 5000 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 2022

Für den Verwaltungsrat
Daniel Kündig Jörg Koch

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

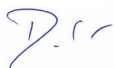
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der SIA-Haus AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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, 4. März 2022

- Jahresrechnung 2021 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns