

sia-haus

SIA-Haus AG
Selnastrasse 16
8001 Zürich

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

Geschäftsstelle:
Kuoni Mueller und Partner Investment AG
Schweizergasse 21, 8001 Zürich

Geschäftsbericht 2022

Jahresbericht 2022

Jahresrechnung 2022 mit Anhang

Bericht der Revisionsstelle



Geschäftsbericht 2022

Jahresbericht 2022

Wir freuen uns, Ihnen den 56. Geschäftsbericht der SIA-Haus AG für das Geschäftsjahr 2022 vorzulegen.

Die Gesellschaft kann wiederum ein ansprechendes Unternehmensergebnis präsentieren und blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Sie erzielte im Berichtsjahr einen Unternehmenserfolg von CHF 1'093'617.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2023 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von 16% und zusätzlich eine Vorzugsdividende auf die Namensaktien B (Vorzugsaktien) von 4%.

Generalversammlung 2022

Die 55. ordentliche Generalversammlung fand am 16. Juni 2022 im Hotel Baur au Lac Zürich statt. Die anwesenden Aktionäre oder deren Vertreter repräsentierten 5'882 oder rund 66,46% der total 9'500 Aktienstimmen vertreten.

Die 4'500 Vorzugsaktien zu nominal CHF 800 befinden sich im Besitz von rund 400 Aktionären. Das Stimmrechtsaktienkapital 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 2021 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.

Liegenschaft SIA-Haus, Selnastrasse 16, 8001 Zürich

Im Berichtsjahr 2022 wurde eine umfassende Gebäudezustandsanalyse durchgeführt. Das Ergebnis dieser Analyse floss in die Investitionsplanung für die nächsten zehn Jahre ein. Im August 2022 wurde beim Heizkessel ein Leck festgestellt, so dass die Heizanlage ersetzt werden muss. Bis zum definitiven Ersatz ist eine Notheizung im Einsatz. Aufgrund der durchgeführten Gebäudezustandsanalyse konnten die Erkenntnisse beim Ersatz der neuen Heizanlage einfließen. Ebenfalls fanden im 2022 bereits Planungsarbeiten für die Erneuerung des Eingangsraumes - im Bereich Marmorwand und Licht - statt. Der Abschluss des Eingangsbereichs erfolgt im 2023.

Verwaltungsrat

An der Generalversammlung 2022 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

Chrsioph Starck, Dipl. Forsting ETH/SIA, Suhr

Luca Fontanella, Architekt ETH/SIA, Zürich

Geschäftsstelle/Domizil

Mit der Geschäftsführung war bis zum 16. Juni 2022 die VERIT Investment Management AG, Herr Michael Kirschner, Klausstrasse 48, 8034 Zürich, beauftragt. Seit dem 17. Juni 2022 ist die Kuoni Mueller und Partner Investment AG, Herr Jürg Tobler, Schweizergasse 21, 8001 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 2022

Die Bilanz per 31.12.2022 zeigt bei den Aktiven das Umlaufvermögen mit einem Bankguthaben von rund CHF 1'216'204. Das Anlagevermögen in der Höhe von CHF 28'929'500 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 1'500'000 ausgewiesen. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungen von rund CHF 209'330 sind die Steuerabgrenzungen für das Geschäftsjahr 2022 sowie die Kosten für die Generalversammlung, der Revision sowie der Liegenschaft verbucht. Die unter den langfristigen Verbindlichkeiten verbuchten Finanzverbindlichkeiten wurden mit mehrjährigen gestaffelten Laufzeiten abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz für alle Finanzverbindlichkeiten beträgt rund 1.15%. 2022 wurden Hypotheken im Umfang von CHF 2'000'000 zurückbezahlt. Dem Fonds für künftige Reparaturen wurden CHF 500'000 zugewiesen. Das Eigenkapital umfasst das unveränderte Aktienkapital, die Reserven und den Bilanzgewinn, bestehend aus dem Jahresgewinn 2022 und dem Gewinnvortrag per 01.01.2022.

In der Erfolgsrechnung 2022 sind im Ertrag die gemäss den Mietverträgen gültigen Mietzinsen enthalten. Gegenüber dem Vorjahr wurden keine Mietzinsverbilligungen aufgrund von COVID-19 bedingten Massnahmen gewährt.

Im Aufwand hat sich der Finanzaufwand (Zins für hypothekarisch gesicherte Kredite) gegenüber dem Vorjahr aufgrund tieferer Zinsen und Hypothekenrückzahlungen um CHF 19'900 auf CHF 161'500 reduziert. In den Betriebskosten von CHF 252'273 sind die Unterhalts- und Renovationskosten sowie die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten enthalten. Für künftige Sanierungen wurde mit CHF 500'000 0.76% des Gebäudeversicherungswertes als Rückstellung im Aufwand verbucht. Unter der Position übriger betrieblicher Aufwand sind im Wesentlichen die Verwaltungsratshonorare, die Honorare der Geschäftsleitung, der Buchführung und Revision sowie die Kosten für die Generalversammlung enthalten. Aufgrund des Geschäftsergebnisses 2022 wurden die Steuern berechnet und entsprechend zurückgestellt.

Der Gewinn im Geschäftsjahr 2022 beträgt CHF 1'093'617 gegenüber CHF 1'067'800 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 2022

Bilanz per 31. Dezember	2022 CHF	2021 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel / Festgeldanlagen	1'216'203.93	1'898'038.32
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen	560'787.15	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'147.05	0.00
Total Umlaufvermögen	1'778'138.13	1'898'038.32
Anlagevermögen		
Immobilie Sachanlagen	28'929'500.00	29'579'500.00
Total Anlagevermögen	28'929'500.00	29'579'500.00
TOTAL AKTIVEN	30'707'638.13	31'477'538.32
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	1'500'000.00	3'500'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	692'226.08	320'397.78
Passive Rechnungsabgrenzungen	209'329.55	160'675.50
Total Kurzfristiges Fremdkapital	2'401'555.63	3'981'073.28
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	11'600'000.00	11'600'000.00
Rückstellungen	7'336'000.00	6'836'000.00
Total Langfristiges Fremdkapital	18'936'000.00	18'436'000.00
Total Fremdkapital	21'337'555.63	22'417'073.28
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
<i>Gewinnvortrag</i>	<i>1'821'040.34</i>	<i>1'537'195.64</i>
<i>Jahresgewinn</i>	<i>1'093'617.46</i>	<i>1'067'844.70</i>
Bilanzgewinn	2'914'657.80	2'605'040.34
Total Freiwillige Gewinnreserven	3'357'282.50	3'047'665.04
Total Eigenkapital	9'370'082.50	9'060'465.04
TOTAL PASSIVEN	30'707'638.13	31'477'538.32

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr	2022 CHF	2021 CHF
Mietzinseinnahmen	3'101'843.20	3'059'781.95
Liegenschaftenertrag	3'101'843.20	3'059'781.95
Betriebskosten	-252'273.89	-318'924.03
Rückstellungen für Grossrenovationen	-500'000.00	-460'000.00
Liegenschaftenaufwand	-752'273.89	-778'924.03
Liegenschaftenerfolg	2'349'569.31	2'280'857.92
Verwaltungsratsentschädigung	-30'796.20	-31'859.90
Rechts- und Beratungsaufwand	-48'029.48	-47'388.00
Übriger Betriebsaufwand	-51'720.65	-22'515.60
Übriger betrieblicher Aufwand	-130'546.33	-101'763.50
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen (EBITDA)	2'219'022.98	2'179'094.42
Abschreibungen Immobile Sachanlagen	-650'000.00	-650'000.00
Abschreibungen	-650'000.00	-650'000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	1'569'022.98	1'529'094.42
Finanzaufwand	-163'528.82	-183'749.72
Finanzertrag	0.00	0.00
Finanzerfolg	-163'528.82	-183'749.72
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	1'405'494.16	1'345'344.70
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00
Jahresgewinn vor Steuern	1'405'494.16	1'345'344.70
Direkte Steuern	-311'876.70	-277'500.00
Unternehmungserfolg	1'093'617.46	1'067'844.70

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2022

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:

	2022	2021
	CHF	CHF
Buchwert der Immobilien	28'929'500.00	29'579'500.00
Totalbetrag der eingetragenen Pfandrechte	33'000'000.00	33'000'000.00
davon belehnt	13'100'000.00	15'100'000.00

Risikomanagement

Der Verwaltungsrat und das Management haben 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. Es sind keine spezifischen 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 Bilanzgewinns per 31. Dezember 2022

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:

	2022 CHF	2021 CHF
Gewinnvortrag	1'821'040.34	1'537'195.64
Jahresgewinn	1'093'617.46	1'067'844.70
Bilanzgewinn	2'914'657.80	2'605'040.34
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	2'770'657.80	2'461'040.34
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	2'130'657.80	1'821'040.34
Beschliessen Sie nach unserem Vorschlag, so ergeben sich folgende Dividenden:		
Namensaktien - 4'500 Stück (Vorzugsaktien)		
Bruttodividende	160.00	160.00
35 % Eidg. Verrechnungssteuer	56.00	56.00
Nettoauszahlung	104.00	104.00
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 2023

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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

OBT AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Brumann'.

Andreas Brumann
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Marty'.

Roman Marty
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. März 2023

- Jahresrechnung 2022 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

