

Geschäftsbericht 2024

Jahresbericht 2024

Jahresrechnung 2024 mit Anhang Bericht der Revisionsstelle



Geschäftsbericht 2024

Jahresbericht 2024

Wir freuen uns, Ihnen den 58. Geschäftsbericht der SIA-Haus AG für das Geschäftsjahr 2024 vorzulegen.

Die Gesellschaft kann wiederum ein ansprechendes Unternehmensergebnis präsentieren und blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Sie erzielte im Berichtsjahr einen Unternehmenserfolg von CHF 1'068'912.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2024 eine Dividende von 20% und zusätzlich eine Vorzugsdividende auf die Namensaktien B (Vorzugsaktien) von 4%.

Generalversammlung 2024

Die 57. ordentliche Generalversammlung fand am 13. Juni 2024 im Hotel Baur au Lac Zürich statt. Die anwesenden Aktionäre oder deren Vertreter repräsentierten 6'821 oder 71.80% der total 9'500 Aktienstimmen.

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 2023 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.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf Mitgliedern

Luca Fontanella, Architekt ETH/SIA, Zürich (Präsident)
Gabriela Theus, lic. oec. HSG, Zürich (Vizepräsidentin)
Christian Keller, Werkstoffingenieur ETH/SIA, Zürich
Alain Oulevey, Bauingenieur ETH/SIA, Bussigny
Christoph Starck, Dipl. Forsting ETH/SIA, Suhr

Geschäftsstelle/Domizil

Mit der Geschäftsführung ist die Julius Bär Real Estate 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 2024

Die Bilanz per 31.12.2024 zeigt bei den Aktiven das Umlaufvermögen mit einem Bankguthaben von CHF 2'233'473 (VJ: CHF 1'449'375). Das Anlagevermögen in der Höhe von CHF 27'629'500 (VJ: CHF 28'279'500) umfasst ausschliesslich das Gebäude an der Selnastrasse 16 in Zürich («SIA-Haus»). Die Abnahme des Bilanzwerts gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibung in der Höhe von CHF 650'000 (VJ: CHF 650'000).

Unter den Passiven sind als Fremdkapital die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten wird die Festhypothek, die innerhalb eines Jahres fälligen ist, mit einem Gesamtbetrag von CHF 2'000'000 (VJ: CHF 2'500'000) ausgewiesen. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungen von CHF 154'863 (VJ: CHF 158'083) sind die Steuerabgrenzungen für das Geschäftsjahr 2024 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 1.31%. Im Jahr 2024 wurde die Saron-Hypothek im Umfang von CHF 500'000 amortisiert. Dem Fonds für künftige Reparaturen wurden analog dem Vorjahr CHF 500'000 zugewiesen. Das Eigenkapital umfasst das unveränderte Aktienkapital, die Reserven und den Bilanzgewinn, bestehend aus dem Jahresgewinn 2024 und dem Gewinnvortrag per 1. Januar 2024.

In der Erfolgsrechnung 2024 sind im Ertrag die gemäss den Mietverträgen gültigen Mietzinsen enthalten. Aufgrund der erfolgten Indexierung ist der Mietzinsertrag gegenüber Vorjahr um CHF 117'259 auf CHF 3'213'795 gestiegen

Im Aufwand hat sich der Finanzaufwand (Zins für hypothekarisch gesicherte Kredite) gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Reduktion der Hypothek um CHF 24'000 auf CHF 154'800 reduziert. In den Betriebskosten von CHF 423'746 (VJ: CHF 621'560) sind die Unterhalts- und Renovationskosten, die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sowie Kosten für die Erneuerung einer Liftanlage enthalten. Für künftige Sanierungen wurde mit CHF 500'000 (VJ: CHF 500'000) bzw. 0.76% 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 2024 wurden die Steuern berechnet und entsprechend zurückgestellt.

Der Gewinn im Geschäftsjahr 2024 beträgt CHF 1'068'912 gegenüber CHF 813'264 im Vorjahr. Die Erhöhung kann auf die geringeren Sanierungsmassnahmen gegenüber dem Vorjahr, wo die Heizung sowie des Eingangsbereichs saniert wurden, zurückgeführt werden.

Lagebericht der SIA-Haus AG

Wirtschaftliche Lage

Das abgelaufene Geschäftsjahr war geprägt von einem stabilen Geschäftsumfeld. Die Mieterschaft in unserem Objekt blieb unverändert, was auf die Attraktivität unserer Immobilien und unsere langjährigen Partnerschaften mit unseren Mietern zurückzuführen ist.

Operative Entwicklung

Wir freuen uns, mitteilen zu können, dass die Sanierungsarbeiten an unserer Eingangshalle sowie an der Heizungsanlage im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen wurden. Diese Massnahmen tragen nicht nur zur Werterhaltung unserer Immobilie bei, sondern verbessern auch das Umfeld für unsere Mieter. Wir sind stets bemüht, die Qualität unseres Objekts zu optimieren und den Bedürfnissen unserer Mieter gerecht zu werden.

Nachhaltigkeit

Die Förderung von Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein hat für uns einen hohen Stellenwert. Aus diesem Grund wird das Thema Nachhaltigkeit regelmässig im Verwaltungsrat diskutiert. Wir erkennen die Bedeutung einer umweltfreundlichen Unternehmensführung und streben danach, unsere ökologische Verantwortung in allen Geschäftsbereichen wahrzunehmen. Entsprechend wurde im Jahr 2024 die Durchführung einer energetischen Betriebsoptimierung in die Wege geleitet.

Ausblick

Für das kommende Geschäftsjahr bleiben wir optimistisch und streben weiterhin eine solide Entwicklung an. Wir werden unsere Bemühungen fortsetzen, unseren Mietern hochwertige Arbeitsumgebungen zu bieten und gleichzeitig unsere nachhaltigen Geschäftspraktiken weiter auszubauen.

Abschliessend möchten wir all unseren Stakeholdern für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung danken. Wir sind zuversichtlich, dass wir gemeinsam auch in Zukunft erfolgreich sein werden und die SIA-Haus AG erfolgreich weiterentwickeln können.

Jahresrechnung 2024

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel / Festgeldanlagen	2'233'473.29	1'449'374.84
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen	607'075.00	602'919.45
Aktive Rechnungsabgrenzungen	16'461.25	0.00
Total Umlaufvermögen	2'857'009.54	2'052'294.29

Anlagevermögen

Immobilien Sachanlagen	27'629'500.00	28'279'500.00
Total Anlagevermögen	27'629'500.00	28'279'500.00
TOTAL AKTIVEN	30'486'509.54	30'331'794.29

PASSIVEN

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	2'000'000.00	2'500'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	711'388.13	838'364.75
Passive Rechnungsabgrenzungen	154'862.70	158'082.95
Total Kurzfristiges Fremdkapital	2'866'250.83	3'496'447.70
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	9'600'000.00	9'600'000.00
Rückstellungen	8'336'000.00	7'836'000.00
Total Langfristiges Fremdkapital	17'936'000.00	17'436'000.00
Total Fremdkapital	20'802'250.83	20'932'447.70

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>2'159'921.89</i>	<i>2'130'657.80</i>
<i>Jahresgewinn</i>	<i>1'068'912.12</i>	<i>813'264.09</i>
Bilanzgewinn	3'228'834.01	2'943'921.89
Total Freiwillige Gewinnreserven	3'671'458.71	3'386'546.59
Total Eigenkapital	9'684'258.71	9'399'346.59
TOTAL PASSIVEN	30'486'509.54	30'331'794.29

Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr	2024 CHF	2023 CHF
Mietzinseinnahmen	3'213'794.95	3'096'536.15
Liegenschaftenerfolg	3'213'794.95	3'096'536.15
Betriebskosten	-423'745.83	-621'559.86
Rückstellung für Grossinvestitionen	-500'000.00	-500'000.00
Liegenschaftenaufwand	-923'745.83	-1'121'559.86
Liegenschaftenerfolg	2'290'049.12	1'974'976.29
Verwaltungsratentschädigung	-36'261.65	-36'553.50
Rechts- und Beratungsaufwand	-55'532.35	-49'759.15
übriger Betriebsaufwand	-52'320.75	-46'746.50
übriger betrieblicher Aufwand	-144'114.75	-133'059.15
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen (EBITDA)	2'145'934.37	1'841'917.14
Abschreibungen Immoblie Sachanlagen	-650'000.00	-650'000.00
Abschreibungen	-650'000.00	-650'000.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	1'495'934.37	1'191'917.14
Finanzaufwand	-154'864.28	-178'525.75
Finanzertrag	3'740.43	30.55
Finanzerfolg	-151'123.85	-178'495.20
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	1'344'810.52	1'013'421.94
Direkte Steuern	-275'898.40	-200'157.85
Unternehmungserfolg	1'068'912.12	813'264.09

Anhang

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31. Dezember 2024

Wir beantragen Ihnen die Ausschüttung einer Dividende von 20% auf dem Namenaktienkapital A und B und zusätzlich eine Vorzugsdividende von 4% auf dem Namensaktienkapital B und schlagen Ihnen folgende Gewinnverteilung vor:

SIA-Haus AG, Zürich

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. Dezember

2024**2023**

Wir beantragen Ihnen die Ausschüttung einer Dividende von 20% auf dem Namenaktienkapital A und von 24% auf dem Namenaktienkapital B und schlagen Ihnen folgende Gewinnverteilung vor:

Gewinnvortrag	2'159'921.89	2'130'657.80
Jahresgewinn	1'068'912.12	813'264.09
Bilanzgewinn	3'228'834.01	2'943'921.89
4% Vorzugsdividende auf das Namenaktienkapital B von CHF 3'600'000.00 (Art. 22)	144'000.00	144'000.00
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	3'084'834.01	2'799'921.89
20% Dividende auf das Namenaktienkapital A von CHF 400'000.00	80'000.00	64'000.00
20% Dividende auf das Namenaktienkapital B von CHF 3'600'000.00	720'000.00	576'000.00
Vortrag auf neue Jahresrechnung	2'284'834.01	2'159'921.89

Beschliessen Sie nach unserem Vorschlag, so ergeben sich folgende Dividenden:

Namensaktien A - 5'000 Stück

Bruttodividende	16.00	12.80
35 % Eidg. Verrechnungssteuer	5.60	4.48
Nettoauszahlung	10.40	8.32

Namensaktien B - 4'500 Stück

Bruttodividende	192.00	160.00
35 % Eidg. Verrechnungssteuer	67.20	56.00
Nettoauszahlung	124.80	104.00

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven

Da die gesetzliche Gewinnreserve 50% des Aktienkapitals erreicht hat, wird auf eine weitere Zuweisung verzichtet.

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven

Da die gesetzliche Gewinnreserve 50% des Aktienkapitals erreicht hat, wird auf eine weitere Zuweisung verzichtet.

Zürich, 2. Mai 2025

Für den Verwaltungsrat

Luca Fontanella

Gabriela Theus

**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 2024 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 Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

OB T AG



Andreas Brumann
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Roman Marty
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. April 2025

- Jahresrechnung 2024 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes