

Jahresabschluss

per

31.12.2021

nach Swiss GAAP Kern-FER

Jahresbericht

Umfeld

Das wirtschaftliche Umfeld des vergangenen Jahres war für die Genossenschaft Kalkbreite einerseits von der Inbetriebnahme der zweiten Liegenschaft Zollhaus und andererseits noch immer von der Corona-Pandemie dominiert.

Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Plus von rund CHF 666'000. Aufgrund des erfolgten Bezuges des Zollhauses ist der Mietertrag der Genossenschaft im Berichtsjahr stark gestiegen, was die finanzielle Basis der Genossenschaft stärkt und eine Abfederung der Pandemiemassnahmen ermöglicht. Wie bereits 2020 hat die Genossenschaft aufgrund der Pandemie die bestehenden Geschäftsmietenden unterstützt und Mietzinse erlassen oder reduziert, was erneut zu einem erhöhten ausserordentlichen Aufwand führte. Darüber hinaus war der Betrieb der Guesthouses und der Flex-Meetingräume, ab Mai 2021 mit beiden Standorten, geprägt von den Pandemiemassnahmen des Bundes. Dennoch erreichte dieser Geschäftsbereich ein gutes Ergebnis mit einem Ertrag von rund CHF 437'000, was trotz aller Einschränkungen durch die Pandemie und die verzögerte Eröffnung nur 13% unter Budget liegt, das einen Bereichsertrag von rund CHF 500'000 vorsah. Die Rechnung 2021 schliesst unter Einrechnung dieser Effekte um rund CHF 350'000 besser ab als für das Jahr budgetiert. Einlagen in den Heimfallfonds wurden nicht getätigt, die Einlagen in den Erneuerungsfonds hingegen wurden für die Liegenschaft Kalkbreite wie üblich vorgenommen, sowie für die Liegenschaft Zollhaus erstmalig. Im Berichtsjahr 2021 konnte auch die langfristige Finanzierung der Liegenschaft Zollhaus gelöst werden. Die Genossenschaft profitiert dabei vom aktuell günstigen Zinsumfeld und weist eine Gesamtzinsbelastung per Ende des Berichtsjahres deutlich unter dem Referenzzinssatz von 1.25% aus.

Geschäftsjahr

Der Eigenfinanzierungsgrad ist aufgrund des guten Ergebnisses von 6.5% im Vorjahr auf 7.2% gestiegen. Der Liquiditätsgrad 1 (Cash ratio) ist von 98.5% auf 56.4% gesunken, hauptsächlich weil im 2021 alle im 2020 gestundeten Hypotheken-Amortisationen voll bezahlt wurden. Der Personalaufwand ist im Verhältnis zum Nettoertrag von 32.6% auf 25.4% gesunken und zeigt den Skaleneffekt bei nun zwei betriebenen Liegenschaften. Der übrige Aufwand ist im Verhältnis zum Nettoertrag von 13.1% auf 14.4% gestiegen, dies aufgrund der Eröffnung der neuen Liegenschaft (Eigenmiete, Ersteinrichtung). Der Finanzaufwand ist im Verhältnis zum Nettoertrag von 22.5% auf 15.3% gesunken, weil teils langfristige Finanzierungen mit einem tieferen Zins refinanziert wurden und weil der Zinsswap abgelaufen ist.

Ausblick

2022 wird weiter im Zeichen der Konsolidierung und Weiterentwicklung der Geschäftsprozesse stehen. Auch die erwartete Abflachung der Pandemie wird insbesondere im Geschäftsbereich Guesthouse/Flex mit besserer Auslastung und somit Mehrerträgen zu spüren sein, ebenso wie bei der Umsatzbeteiligung der Gewerbemietner*innen. Allerdings wird sich nun auch zeigen, ob die Gewerbemietenden bei Wegfall der staatlichen Unterstützungsgelder alle wieder in ein finanziell erfolgreiches Geschäftsmodell finden. Investitionen werden vor allem im Bereich Informatik getätigt und dort die Infrastruktur weiter überarbeitet und erneuert.



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

An die Generalversammlung der

Genossenschaft Kalkbreite
8003 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle
zur Jahresrechnung 2021 nach Swiss GAAP FER**

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. - 31.12.2021)

3. Mai 2022
21101341/pdf/pfe

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Genossenschaft Kalkbreite bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsysteem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsysteins abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Zürich, 3. Mai 2022

BDO AG



A blue ink signature of 'A. Blattmann' is displayed on a dotted background. In the top right corner of the dotted area is a small circular logo featuring a cross and the letters 'RAG'.

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



A blue ink signature of 'M. González' is displayed on a dotted background. In the top right corner of the dotted area is a small circular logo featuring a cross and the letters 'RAG'.

Monica González del Campo

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen

Jahresrechnung

Bilanz (in CHF)

	Anhang	31.12.2021	31.12.2020	Abweichung zum Vorjahr	
Kassen		6'460.00	2'534.50	3'925.50	154.9%
Post- und Bankguthaben	2.1	1'883'256.19	4'886'403.72	-3'003'147.53	-61.5%
Flüssige Mittel		1'889'716.19	4'888'938.22	-2'999'222.03	-61.3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2	943'979.07	75'117.95	868'861.12	1156.7%
./. Delkredere		-42'800.00	-3'700.00	-39'100.00	1056.8%
Übrige kurzfristige Forderungen	2.3	369'634.76	1'118'932.95	-749'298.19	-67.0%
Forderungen		1'270'813.83	1'190'350.90	80'462.93	6.8%
Vorausbezahlte Aufwendungen		402'354.00	374'592.00	27'762.00	7.4%
Noch nicht erhaltene Erträge		147'570.00	58'616.15	88'953.85	151.8%
Heiz- und Nebenkosten		310'617.95	125'505.70	185'112.25	147.5%
Aktive Rechnungsabgrenzungen		860'541.95	558'713.85	301'828.10	54.0%
Total Umlaufvermögen		4'021'071.97	6'638'002.97	-2'616'931.00	-39.4%
Wertschriften Kunst am Bau		226'458.76	208'670.10	17'788.66	8.5%
Mietzinskaution		15'284.70	15'283.15	1.55	0.0%
Darlehen Verein Grosshaushalt Kalkbreite		-	3'000.00	-3'000.00	-100.0%
Darlehen für Mieter*innenausbauten (langfristige Forderungen)		2'158'692.30	2'115'900.35	42'791.95	2.0%
./. Wertberichtigung (langfristige Forderungen)	2.4	-2'115'900.35	-2'115'900.35	-	0.0%
Anteilscheine Genossenschaften		16'000.00	16'000.00	-	0.0%
Finanzanlagen		300'535.41	242'953.25	57'582.16	23.7%
Mobiliar und Einrichtungen		349'237.58	91'181.78	258'055.80	283.0%
./. Wertberichtigung Mobiliar und Einrichtungen		-135'437.58	-81'881.78	-53'555.80	65.4%
Büromaschinen und Informatik		84'398.30	28'329.00	56'069.30	197.9%
./. Wertberichtigung Büromaschinen und Informatik		-27'798.30	-17'029.00	-10'769.30	63.2%
Mobile Sachanlagen		270'400.00	20'600.00	249'800.00	1212.6%
Immobile Sachanlagen	2.5	121'888'963.55	117'033'724.05	4'855'239.50	4.1%
Total Anlagevermögen		122'459'898.96	117'297'277.30	5'162'621.66	4.4%
Total Aktiven		126'480'970.93	123'935'280.27	2'545'690.66	2.1%

Bilanz (in CHF)

	Anhang	31.12.2021	31.12.2020	Abweichung zum Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.6	214'099.41	2'987'752.92	-2'773'653.51 -92.8%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	1'600'000.00	950'000.00	650'000.00 68.4%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.8	135'996.60	51'358.90	84'637.70 164.8%
Noch nicht bezahlter Aufwand	2.9	562'400.00	505'500.00	56'900.00 11.3%
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs		419'299.05	235'609.50	183'689.55 78.0%
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		344'181.40	150'476.50	193'704.90 128.7%
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'325'880.45	891'586.00	434'294.45 48.7%
Kurzfristige Rückstellungen		75'580.00	84'810.00	-9'230.00 -10.9%
Total kurzfristiges Fremdkapital		3'351'556.46	4'965'507.82	-1'613'951.36 -32.5%
Depositenkonti		6'971'386.60	6'180'764.40	790'622.20 12.8%
Hypotheken und Anleihen		95'950'000.00	95'550'000.00	400'000.00 0.4%
Darlehen		3'278'000.00	3'563'000.00	-285'000.00 -8.0%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.10	106'199'386.60	105'293'764.40	905'622.20 0.9%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	2.11	2'714'616.00	1'709'000.00	1'005'616.00 58.8%
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus		97'406.15	92'292.00	5'114.15 5.5%
Rückstellung Steuern	2.12	504'252.90	263'025.00	241'227.90 91.7%
Erneuerungsfonds	2.5	4'467'000.00	3'590'000.00	877'000.00 24.4%
Rückstellungen		5'068'659.05	3'945'317.00	1'123'342.05 28.5%
Total langfristiges Fremdkapital		113'982'661.65	110'948'081.40	3'034'580.25 2.7%
Total Fremdkapital		117'334'218.11	115'913'589.22	1'420'628.89 1.2%
Genossenschaftskapital		8'748'400.00	8'289'900.00	458'500.00 5.5%
Gewinnreserven / kumulierte Verluste		-268'208.95	-171'592.55	-96'616.40 56.3%
Jahreserfolg		666'561.77	-96'616.40	763'178.17 -789.9%
Total Eigenkapital		9'146'752.82	8'021'691.05	1'125'061.77 14.0%
Total Passiven		126'480'970.93	123'935'280.27	2'545'690.66 2.1%

Erfolgsrechnung (in CHF)

	Anhang	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	Abweichung zum Vorjahr	
Mietertrag		5'878'645.65	3'639'075.50	2'239'570.15	61.5%
Ertrag Eintrittsgebühren		33'200.00	33'200.00	-	0.0%
Ertrag Guesthouse / Flex		436'582.30	206'258.35	230'323.95	111.7%
Übriger Ertrag		187'044.00	143'920.80	43'123.20	30.0%
Aktivierte Eigenleistungen		105'217.20	206'561.00	-101'343.80	-49.1%
Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen		6'640'689.15	4'229'015.65	2'411'673.50	57.0%
Unterhalt, Reparaturen	3.1	-373'009.84	-302'730.68	-70'279.16	23.2%
Baurechtszins		-230'487.00	-230'487.00	-	0.0%
Einlage Erneuerungsfonds		-877'000.00	-550'000.00	-327'000.00	59.5%
Sanierung, Renovation		-	-	-	-
Versicherungen		-58'347.60	-41'080.75	-17'266.85	42.0%
Nicht verrechenbare HKNK		-96'529.85	-61'923.40	-34'606.45	55.9%
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2	-97'625.50	-54'516.50	-43'109.00	79.1%
Liegenschaftenaufwand		-1'732'999.79	-1'240'738.33	-492'261.46	39.7%
Lohnaufwand		-1'476'145.35	-1'234'243.20	-241'902.15	19.6%
Sozialversicherungsaufwand		-234'408.70	-196'895.65	-37'513.05	19.1%
Übriger Personalaufwand		-50'794.72	-14'792.10	-36'002.62	243.4%
Weiterverrechnung Löhne		72'678.05	67'518.70	5'159.35	7.6%
Personalaufwand		-1'688'670.72	-1'378'412.25	-310'258.47	22.5%
Verwaltungsaufwand	3.3	-426'693.60	-228'660.60	-198'033.00	86.6%
Organkosten, GV, Revision	3.4	-140'307.10	-131'251.40	-9'055.70	6.9%
Informatikaufwand	3.5	-158'049.56	-110'483.30	-47'566.26	43.1%
Werbeaufwand		-93'062.11	-23'089.84	-69'972.27	303.0%
Übriger betrieblicher Aufwand		-140'957.12	-59'128.88	-81'828.24	138.4%
Übriger Aufwand		-959'069.49	-552'614.02	-406'455.47	73.6%
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		2'259'949.15	1'057'251.05	1'202'698.10	113.8%
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen		-	-	-	-
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen		-311'944.20	-13'695.55	-298'248.65	2177.7%
Total Wertberichtigungen und Abschreibungen		-311'944.20	-13'695.55	-298'248.65	2177.7%
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		1'948'004.95	1'043'555.50	904'449.45	86.7%
Finanzaufwand	3.6	-1'016'596.74	-950'501.49	-66'095.25	7.0%
Finanzertrag		19'175.16	7'202.64	11'972.52	166.2%
Finanzerfolg		-997'421.58	-943'298.85	-54'122.73	5.7%
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.7	-245'213.65	-194'927.05	-50'286.60	25.8%
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.8	55'669.05	-	55'669.05	
Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		-189'544.60	-194'927.05	5'382.45	-2.8%
Jahresergebnis vor Steuern		761'038.77	-94'670.40	855'709.17	-903.9%
Ertragssteuern	3.9	-94'477.00	-1'946.00	-92'531.00	4754.9%
Jahresergebnis		666'561.77	-96'616.40	763'178.17	-789.9%

Geldflussrechnung (in CHF)

	Anhang	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Jahresergebnis		666'561.77	-96'616.40
Wertberichtigungen und Abschreibungen		311'944.20	13'695.55
Einlage Erneuerungsfonds		877'000.00	550'000.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.1	-128'232.07	62'199.93
Veränderung Delkredere		39'100.00	1'200.00
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	4.2	29'353.14	29'900.57
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		-301'828.10	-10'702.25
Veränderung Wertschriften		-17'790.21	-7'131.31
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.3	-128'184.96	188'674.22
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		84'637.70	-9'151.65
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		434'294.45	126'737.00
Veränderung kurzfristige Rückstellungen		-9'230.00	11'210.00
Veränderung langfristige Rückstellungen		246'342.05	94'238.00
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		2'103'967.97	954'253.66
Investitionen in Finanzanlagen		-42'791.95	-3'000.00
Devestitionen von Finanzanlagen		3'000.00	-
Investitionen in mobile Sachanlagen		-314'125.10	-9'095.55
Investitionen in immobile Sachanlagen		-7'769'011.15	-20'779'092.21
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-8'122'928.20	-20'791'187.76
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		650'000.00	350'000.00
Veränderung Depositenkonti		790'622.20	320'695.03
Veränderung Hypotheken und Anleihen		400'000.00	21'400'000.00
Veränderung Darlehen		-285'000.00	300'000.00
Veränderung langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		1'005'616.00	-
Veränderung Genossenschaftskapital		458'500.00	1'051'099.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		3'019'738.20	23'421'794.03
Veränderung der flüssigen Mittel		-2'999'222.03	3'584'859.93
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel			
Flüssige Mittel am 01.01.		4'888'938.22	1'304'078.29
Flüssige Mittel am 31.12.		1'889'716.19	4'888'938.22
Veränderung der flüssigen Mittel		-2'999'222.03	3'584'859.93

Eigenkapitalnachweis (in CHF)

	01.01.2021 - 31.12.2021		01.01.2020 - 31.12.2020			
	Stand per 01.01.	Veränderung	Stand per 31.12.	Stand per 01.01.	Veränderung	Stand per 31.12.
Anteilscheine - Anfangsstand	8'289'900.00			7'259'801.00		
Zu- / Abgänge		458'500.00				1'030'099.00
Anteilscheine - Schlussstand			8'748'400.00			8'289'900.00
Genossenschaftskapital	8'289'900.00	458'500.00	8'748'400.00	7'259'801.00	1'030'099.00	8'289'900.00
Nicht einbezahlte Anteilscheine - Anfangsstand	-			-21'000.00		
Zu- / Abgänge		-				21'000.00
Nicht einbezahlte Anteilscheine - Schlussstand			-			-
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	-	-	-	-21'000.00	21'000.00	-
Gewinnreserven - Anfangsstand	-171'592.55			-171'592.55		
Jahreserfolg aus Vorjahr		-96'616.40				-
Gewinnreserven - Schlussstand			-268'208.95			-171'592.55
Gewinnreserven / kumulierte Verluste	-171'592.55	-96'616.40	-268'208.95	-171'592.55	-	-171'592.55
Jahreserfolg - Anfangsstand	-96'616.40			-		
Übertrag auf Gewinnreserven		96'616.40				-
Jahreserfolg		666'561.77				-96'616.40
Jahreserfolg - Schlussstand			666'561.77			-96'616.40
Jahreserfolg	-96'616.40	763'178.17	666'561.77	-	-96'616.40	-96'616.40
Total Eigenkapital	8'021'691.05	1'125'061.77	9'146'752.82	7'067'208.45	954'482.60	8'021'691.05

Anhang (in CHF)

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP Kern-FER) erstellt. Die Rechnungslegung erfolgt unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Allen erkennbaren Verlustrisiken und Minderwerten wird durch Wertberichtigungen oder Rückstellungen Rechnung getragen. Aufwands- und Ertragsposten werden periodengerecht abgegrenzt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Finanzanlagen

Die Wertschriften sind zum Kurswert bewertet.

Die Anteilscheine von Genossenschaften werden zum Nominalwert bewertet.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zum Anschaffungswert abzüglich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlageguts vorgenommen. Diese wurde wie folgt festgelegt:

Mobiliar, Einrichtungen	5 Jahre
Informatik, Kommunikationsmittel	5 Jahre
Landwert	keine Abschreibungen
Liegenschaften mit eigenem Land	100 Jahre
Liegenschaften im Baurecht	gemäss Baurechtsvertrag

Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn faktische oder wahrscheinliche Verpflichtungen bestehen, welche in der Vergangenheit begründet sind.

Die latenten Steuern werden aus den erfolgswirksamen Abweichungen zwischen der Jahresrechnung nach OR und der vorliegenden nach Swiss GAAP Kern-FER ermittelt und mit dem anwendbaren Steuersatz berechnet. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge und andere latente Steuerguthaben werden weder aktiviert noch mit der Rückstellung für latente Steuern verrechnet.

Erneuerungsfonds

In den Erneuerungsfonds wird eine jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich verbucht, unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 45 der Statuten erfolgt die Rückzahlung von Anteilscheinen ausgeschiedener Mitglieder zum Nennwert. Die Rückzahlung des an ein Mietobjekt gebundenen Anteilkapitals erfolgt nach Abgabe des Mietobjekts und erfolgter Nachmiete. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand beschliessen, dass das an ein Mietobjekt gebundene Anteilkapital vorzeitig zurückbezahlt wird, jedoch nie vor der Übergabe des Mietobjekts. Rückzuzahlende Anteilscheine, die nicht an das Mietobjekt gebunden sind, werden in der Regel ein halbes Jahr nach dem Ausscheiden fällig, in begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand eine vorzeitige Rückzahlung bewilligen.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

2.1 Post- und Bankguthaben

Aufgrund der Corona-Pandemie wurden verschiedene Massnahmen getroffen, um die finanzielle Sicherheit der Genossenschaft Kalkbreite zu bewahren und die Fertigstellung des Bauprojekts Zollhaus nicht zu gefährden. Unter anderem wurden die Amortisationen für Hypotheken gestundet, die im Jahr 2021 bezahlt wurden.

Anhang (in CHF)

	2021	2020
2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen gegenüber Genossenschafter*innen	857'554.70	4'606.75
Forderungen aus Guesthouse / Flex	22'496.32	10'597.90
Forderungen gegenüber Dritten	63'928.05	59'913.30
	943'979.07	75'117.95
2.3 Übrige kurzfristige Forderungen		
Forderungen gegenüber Dritten	1'078.36	1'849.80
Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	347'559.85	1'097'581.85
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	20'996.55	19'501.30
	369'634.76	1'118'932.95
In den Forderungen gegenüber staatlichen Stellen ist das Vorsteuer-Guthaben aus dem Bauprojekt Zollhaus enthalten.		
2.4 Wertberichtigung des Darlehens für Mieter*innenausbauten		
Aufgrund der ausserordentlichen Situation (Corona-Pandemie) besteht aufseiten eines/einer Darlehensnehmer*in eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Darum wurde aus Vorsichtsgründen das gesamte Darlehen im 2019 wertberichtigt.		
2.5 Immobile Sachanlagen		
Landwert Zollhaus	9'115'487.00	9'115'487.00
Total Landwert	9'115'487.00	9'115'487.00
Gebäude Zollhaus	49'521'119.10	-
Wertberichtigung Gebäude Zollhaus	-247'619.10	-
Gebäude auf eigenem Land	49'273'500.00	-
Gebäude Kalkbreite	63'499'976.55	63'499'976.55
Heimfallfonds Kalkbreite	-	-
Gebäude auf Land im Baurecht	63'499'976.55	63'499'976.55
Bauprojekt Zollhaus	-	44'418'260.50
Bauprojekte	-	44'418'260.50
Total immobile Sachanlagen	121'888'963.55	117'033'724.05
Gebäude Kalkbreite		
Erstbezug April 2014		
Gebäudeversicherungswert	54'905'000.00	54'905'000.00
Erneuerungsfonds	4'140'000.00	3'590'000.00
Gebäude Zollhaus		
Erstbezug Oktober 2020		
Gebäudeversicherungswert	39'750'000.00	-
Erneuerungsfonds	327'000.00	-
2.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	179'720.96	307'905.92
Verbindlichkeiten aus Bauprojekt Zollhaus	34'378.45	2'679'847.00
	214'099.41	2'987'752.92

Anhang (in CHF)

	2021	2020
2.7 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisation Hypothek im Folgejahr	1'600'000.00	950'000.00
	<u>1'600'000.00</u>	<u>950'000.00</u>
2.8 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	77'989.35	8'809.25
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	35'725.60	35'453.90
Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen	3'000.00	-
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	19'281.65	7'095.75
	<u>135'996.60</u>	<u>51'358.90</u>
2.9 Noch nicht bezahlter Aufwand		
Diverses	72'400.00	135'500.00
Mietzinsreduktion	490'000.00	370'000.00
	<u>562'400.00</u>	<u>505'500.00</u>
2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb von einem bis fünf Jahren	55'851'720.60	19'296'098.40
Fällig nach fünf Jahren	50'347'666.00	85'997'666.00
	<u>106'199'386.60</u>	<u>105'293'764.40</u>
In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositenkonti und Darlehen enthalten.		
2.11 Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Kanton Zürich	1'286'416.00	809'000.00
Darlehen Stadt Zürich	1'428'200.00	900'000.00
	<u>2'714'616.00</u>	<u>1'709'000.00</u>
2.12 Rückstellung Steuern		
latente Ertragssteuern	246'802.00	263'025.00
effektive Steuerrückstellung	257'450.90	-
	<u>504'252.90</u>	<u>263'025.00</u>
3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung		
3.1 Unterhalt, Reparaturen		
Maler- und Gipserarbeiten	-44'137.45	-26'694.75
Schliessanlagen, Schlüssel	-29'803.50	-20'749.50
Sanitätarbeiten	-27'682.70	-11'465.85
Elektroinstallationen, Beleuchtung, Solaranlagen	-31'263.79	-30'451.03
Fenster, Türen, Storen, Jalousien	-46'096.13	-76'175.15
Lüftung, Heizung, Kälteanlagen	-22'870.65	-30'170.10
Apparate für Küche und Waschen	-22'852.90	-27'614.25
Aufzüge, Garagen	-52'457.95	-26'844.35
Sprinkler- und Brandmeldeanlagen	-17'942.83	-19'672.65
Übriger Unterhalt	-77'901.94	-32'893.05
	<u>-373'009.84</u>	<u>-302'730.68</u>
3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand		
Mobilitätskonzept	-26'992.90	-29'193.75
Übriger Liegenschaftenaufwand	-70'632.60	-25'322.75
	<u>-97'625.50</u>	<u>-54'516.50</u>

Anhang (in CHF)

	2021	2020
3.3 Verwaltungsaufwand		
Mietaufwand	-294'552.50	-138'920.50
Unterhalt, Reparaturen an Mobiliar und Einrichtungen	-34'318.58	-3'954.05
Versicherungen	-6'669.00	-2'993.40
Büromaterial, Drucksachen, Fachliteratur, Porto	-14'487.42	-13'372.40
Telefon, Internet	-14'026.60	-12'568.75
Spenden, Mitgliedschaften	-16'918.66	-6'186.60
Beratungshonorare	-45'720.84	-50'664.90
	-426'693.60	-228'660.60
3.4 Organkosten, GV, Revision		
Entschädigung Vorstand (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-54'035.70	-49'959.90
Übriger Aufwand Vorstand	-5'031.15	-8'426.80
Generalversammlung	-36'282.05	-30'351.65
Revisionsstelle	-13'021.15	-26'893.15
Entschädigung Baukommission (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-1'522.75	-6'846.15
Übriger Aufwand Baukommission	-1'549.00	-678.80
Entschädigung übrige Kommissionen (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-28'309.95	-7'860.00
Übriger Aufwand übrige Kommissionen	-555.35	-234.95
	-140'307.10	-131'251.40
3.5 Informatikaufwand		
IT Hard- + Software	-81'604.71	-44'700.95
IT Honorare	-76'444.85	-65'782.35
	-158'049.56	-110'483.30
3.6 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Depositenkonti	-29'237.80	-35'158.16
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	-865'064.57	-850'358.76
Zinsaufwand Darlehen	-111'011.05	-25'565.20
Übriger Finanzaufwand	-11'283.32	-39'419.37
	-1'016'596.74	-950'501.49
3.7 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		
Nachbelastung AHV 2017	-	-4'121.75
Nicht aktivierbare Eigenleistungen 2018 + 2019	-	-29'705.30
Mietzinsreduktion aufgrund der Corona-Pandemie	-94'513.65	-161'100.00
Nachbelastung Steuern 2019	-150'700.00	-
	-245'213.65	-194'927.05
3.8 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		
Nachträgliche Mehrwertsteuer-Rückforderung Bauprojekt Kalkbreite	55'669.05	-
	55'669.05	-
3.9 Ertragssteuern		
Laufende Ertragssteuer	-110'700.00	-
Latente Ertragssteuern	16'223.00	-1'946.00
	-94'477.00	-1'946.00
Kapitalsteuern (unter übriger betrieblicher Aufwand ausgewiesen)	-20'800.00	-14'638.40

Anhang (in CHF)

4 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung

	2021	2020
4.1 Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Nicht enthalten ist die Weiterverrechnung der Mieterausbauten für das Bauprojekt Zollhaus. Diese ist in der Position "Investitionen in immobile Sachanlagen" eingerechnet.	740'629.05	-
4.2 Veränderung übrige kurzfristige Forderungen		
Nicht enthalten ist die Mehrwertsteuer-Rückforderung für das Bauprojekt Zollhaus. Diese ist in der Position "Investitionen in immobile Sachanlagen" eingerechnet.	390'649.35	1'110'594.40
4.3 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Nicht enthalten sind die Verbindlichkeiten aus Bauprojekt Zollhaus. Diese sind in der Position "Investitionen in immobile Sachanlagen" eingerechnet.	-2'645'468.55	149'218.90
5 Firma, Rechtsform, Sitz		
Genossenschaft Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich UID-Nummer CHE-113.854.845		
6 Langfristige Verträge		
Für die Liegenschaft Kalkbreite besteht ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 06.02.2074. Der provisorische Baurechtszins im 2021 beträgt CHF 230'487.00.		
7 Derivate Finanzinstrumente		
Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung zukünftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt.		
Kontraktwert	-	16'000'000.00
Wiederbeschaffungswert	-	-69'533.26
8 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	-	38'748.60
9 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Anlagewert der belasteten Liegenschaften	122'136'582.65	117'033'724.05
Schuldbriefe	98'346'670.00	98'346'670.00
Effektive Hypothekarschulden	90'315'200.00	88'209'000.00
Darlehensschulden ohne Pfandsicherheiten	10'000'000.00	10'000'000.00
10 Anzahl Mitarbeiter*innen		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	15.0	13.5
11 In Rechnung gestelltes Honorar der Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	18'298.25	14'916.45
Honorar für andere Dienstleistungen	-	2'369.40
	18'298.25	17'285.85

Anhang (in CHF)**12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Vorstand und Geschäftsleitung der Genossenschaft Kalkbreite verfolgen die Ereignisse rund um die Corona-Pandemie weiterhin genau und treffen bei Bedarf weitere Massnahmen. Das momentane Abflachen der Pandemie deutet gemäss der heutigen Beurteilung darauf hin, dass deren finanzielle Folgen im Rahmen einer guten Tragbarkeit bleiben werden. Abgesehen von möglichen schwerwiegenden Auswirkungen einer Rezession kann die Fortführungsfähigkeit der Genossenschaft Kalkbreite aus heutiger Sicht als nicht gefährdet im Sinne von Art. 958a Abs. 2 OR betrachtet werden.

Der Vorstand hat die vorliegende Jahresrechnung am 12.04.2022 genehmigt.