

# **Jahresabschluss**

per

31.12.2020

nach Swiss GAAP Kern-FER

## Jahresbericht

Das wirtschaftliche Umfeld des vergangenen Jahres war für die Genossenschaft Kalkbreite einerseits von der Fertigstellung und Eröffnung der zweiten Liegenschaft Zollhaus und andererseits von der Corona-Pandemie geprägt.

Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Minus von CHF 96'616.40. Das negative Ergebnis ist auf die Anschaffungen und Arbeiten im Rahmen der Eröffnung der zweiten Liegenschaft, dem Zollhaus, zurückzuführen sowie auf die Unterstützung der bestehenden Geschäftsmietenden aufgrund der Corona-Pandemie. Im zweiten und letzten Quartal des Berichtsjahrs hat die Genossenschaft Mietzinse erlassen oder reduziert, was zu einem geminderten Miettertrag führte. Darüber hinaus war auch der Pensionsbetrieb sowie die Meetingraumvermietung stark von der Pandemie beeinträchtigt, was zu einem weiteren Ertragsausfall von knapp CHF 129'000 führte. Aufgrund dieser Effekte schliesst die Rechnung 2020 zwar noch im negativen Bereich, aber trotzdem rund CHF 256'000 besser ab, als für das Jahr budgetiert. Einlagen in den Heimfallfonds wurden nicht getätigten, die Einlagen in den Erneuerungsfonds hingegen wie üblich vorgenommen. Die Finanzierung des Zollhauses ist gesichert, im Berichtsjahr mussten auch die ersten Hypotheken für die Liegenschaft Kalkbreite abgelöst werden. Sie konnten mit einem attraktiven Zinssatz refinanziert werden, weshalb die Gesamtzinsbelastung per Ende des Berichtsjahrs deutlich unter dem Referenzzinssatz von 1.25% liegt.

Die Genossenschaft Kalkbreite ist im Berichtsjahr 2020 stark gewachsen. Das laufende 2021 ist deshalb geprägt von der Integration des Projekts Zollhaus in den Betrieb und der Konsolidierung der Prozesse und Funktionen diesbezüglich in der Organisation. Auch die Eröffnung eines zweiten Standortes für das Guetshouse und die Flex-Meetingräume wird Aufmerksamkeit benötigen. Insbesondere werden nun aber Ressourcen frei, um die unbefriedigende ICT-Infrastruktur anzuschauen und auf neue Beine zu stellen. Dies bietet die Chance, den Betrieb schlanker und moderner zu organisieren. In den nächsten Wochen erwarten wir zudem die geprüfte Bauabrechnung der Kalkbreite von den Behörden, so dass dort – sieben Jahre nach Bezug! – endlich die definitiven Mietzinsen festgelegt werden können. Gegen Ende Jahr werden die Ausschreibung weiterer Baurechte in der Stadt Zürich erwartet, die die Genossenschaft sicher mit grosser Sorgfalt anschauen wird.

Aufgrund des ab 2021 abgeschlossenen Bezuges des Zollhauses wird der Miettertrag der Genossenschaft im laufenden Jahr stark steigen, was die finanzielle Basis der Genossenschaft stärkt. Die Erträge können in den nächsten Jahren einerseits den Bilanzverlust ausgleichen sowie für die anstehenden Amortisationen der Hypotheken genutzt werden. Andererseits dienen sie aber auch als Reserven für die weiterhin bestehenden Unsicherheiten rund um die Corona-Pandemie sowie für potentielle kommende Projekte an neuen Standorten.



Tel. 044 444 35 55  
Fax 044 444 35 35  
[www.bdo.ch](http://www.bdo.ch)

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

An die Generalversammlung der

**Genossenschaft Kalkbreite**  
8003 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle  
zur Jahresrechnung 2020 nach Swiss GAAP FER**

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. - 31.12.2020)

14. Mai 2021  
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 2020 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 Kontrollsysteums 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 2020 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, 14. Mai 2021

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

**Beilagen**

Jahresrechnung

Bilanz (in CHF)					
	Anhang	31.12.2020	31.12.2019	Abweichung zum Vorjahr	
Kassen		2'534.50	2'994.30	-459.80	-15.4%
Post- und Bankguthaben	2.1	4'886'403.72	1'301'083.99	3'585'319.73	275.6%
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>4'888'938.22</b>	<b>1'304'078.29</b>	<b>3'584'859.93</b>	<b>274.9%</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2	75'117.95	137'317.88	-62'199.93	-45.3%
./. Delkredere		-3'700.00	-2'500.00	-1'200.00	48.0%
Übrige kurzfristige Forderungen	2.3	1'118'932.95	38'239.12	1'080'693.83	2826.1%
<b>Forderungen</b>		<b>1'190'350.90</b>	<b>173'057.00</b>	<b>1'017'293.90</b>	<b>587.8%</b>
Vorausbezahlte Aufwendungen		374'592.00	380'908.00	-6'316.00	-1.7%
Noch nicht erhaltene Erträge		58'616.15	47'622.30	10'993.85	23.1%
Heiz- und Nebenkosten		125'505.70	119'481.30	6'024.40	5.0%
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>558'713.85</b>	<b>548'011.60</b>	<b>10'702.25</b>	<b>2.0%</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>6'638'002.97</b>	<b>2'025'146.89</b>	<b>4'612'856.08</b>	<b>227.8%</b>
Wertschriften Kunst am Bau		208'670.10	201'540.34	7'129.76	3.5%
Mietzinskaution		15'283.15	15'281.60	1.55	0.0%
Darlehen Verein Grossbauholt Kalkbreite		3'000.00	3'000.00	-	0.0%
Darlehen für Mieter*innenausbauten (langfristige Forderungen)		2'115'900.35	2'115'900.35	-	0.0%
./. Wertberichtigung (langfristige Forderungen)	2.4	-2'115'900.35	-2'115'900.35	-	0.0%
Anteilscheine Genossenschaften		16'000.00	13'000.00	3'000.00	23.1%
<b>Finanzanlagen</b>		<b>242'953.25</b>	<b>232'821.94</b>	<b>10'131.31</b>	<b>4.4%</b>
Mobiliar und Einrichtungen		91'181.78	91'181.78	-	0.0%
./. Wertberichtigung Mobiliar und Einrichtungen		-81'881.78	-71'981.78	-9'900.00	13.8%
Büromaschinen und Informatik		28'329.00	19'233.45	9'095.55	47.3%
./. Wertberichtigung Büromaschinen und Informatik		-17'029.00	-13'233.45	-3'795.55	28.7%
<b>Mobile Sachanlagen</b>		<b>20'600.00</b>	<b>25'200.00</b>	<b>-4'600.00</b>	<b>-18.3%</b>
Liegenschaft Kalkbreite - Gebäude auf Land im Baurecht		63'499'976.55	63'499'976.55	-	0.0%
./. Heimfallfonds		-	-	-	-
Bauprojekt Zollhaus		53'533'747.50	33'716'030.79	19'817'716.71	58.8%
<b>Immobile Sachanlagen</b>		<b>117'033'724.05</b>	<b>97'216'007.34</b>	<b>19'817'716.71</b>	<b>20.4%</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>117'297'277.30</b>	<b>97'474'029.28</b>	<b>19'823'248.02</b>	<b>20.3%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>123'935'280.27</b>	<b>99'499'176.17</b>	<b>24'436'104.10</b>	<b>24.6%</b>

	<b>Bilanz (in CHF)</b>				
	Anhang	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Abweichung zum Vorjahr</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.5	2'987'752.92	2'649'859.80	337'893.12	12.8%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	950'000.00	600'000.00	350'000.00	58.3%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.7	51'358.90	60'510.55	-9'151.65	-15.1%
Noch nicht bezahlter Aufwand	2.8	505'500.00	366'330.00	139'170.00	38.0%
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs		235'609.50	258'132.30	-22'522.80	-8.7%
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		150'476.50	140'386.70	10'089.80	7.2%
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>891'586.00</b>	<b>764'849.00</b>	<b>126'737.00</b>	<b>16.6%</b>
Kurzfristige Rückstellungen		84'810.00	73'600.00	11'210.00	15.2%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'965'507.82</b>	<b>4'148'819.35</b>	<b>816'688.47</b>	<b>19.7%</b>
Depositenkonti		6'180'764.40	5'860'069.37	320'695.03	5.5%
Hypotheken und Anleihen		95'550'000.00	74'150'000.00	21'400'000.00	28.9%
Darlehen		3'563'000.00	3'263'000.00	300'000.00	9.2%
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	2.9	<b>105'293'764.40</b>	<b>83'273'069.37</b>	<b>22'020'695.03</b>	<b>26.4%</b>
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.10	1'709'000.00	1'709'000.00	-	0.0%
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus		92'292.00	-	92'292.00	
Rückstellung Steuern	2.11	263'025.00	261'079.00	1'946.00	0.7%
Erneuerungsfonds		3'590'000.00	3'040'000.00	550'000.00	18.1%
<b>Rückstellungen</b>		<b>3'945'317.00</b>	<b>3'301'079.00</b>	<b>644'238.00</b>	<b>19.5%</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>110'948'081.40</b>	<b>88'283'148.37</b>	<b>22'664'933.03</b>	<b>25.7%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>115'913'589.22</b>	<b>92'431'967.72</b>	<b>23'481'621.50</b>	<b>25.4%</b>
Genossenschaftskapital		8'289'900.00	7'259'801.00	1'030'099.00	14.2%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-	-21'000.00	21'000.00	-100.0%
Gewinnreserven / kumulierte Verluste		-171'592.55	-171'592.55	-	0.0%
Jahreserfolg		-96'616.40	-	-96'616.40	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>8'021'691.05</b>	<b>7'067'208.45</b>	<b>954'482.60</b>	<b>13.5%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>123'935'280.27</b>	<b>99'499'176.17</b>	<b>24'436'104.10</b>	<b>24.6%</b>

**Erfolgsrechnung (in CHF)**

	Anhang	01.01.2020 - 31.12.2020
Mietertrag		3'639'075.50
Ertrag Eintrittsgebühren		33'200.00
Ertrag Pension-Flex		206'258.35
Übriger Ertrag		143'920.80
Aktivierte Eigenleistungen		206'561.00
<b>Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>4'229'015.65</b>
Unterhalt, Reparaturen	3.1	-302'730.68
Baurechtszins		-230'487.00
Einlage Erneuerungsfonds		-550'000.00
Sanierung, Renovation		-
Versicherungen		-41'080.75
Nicht verrechenbare HKNK		-61'923.40
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2	-54'516.50
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-1'240'738.33</b>
Lohnaufwand		-1'234'243.20
Sozialversicherungsaufwand		-196'895.65
Übriger Personalaufwand		-14'792.10
Weiterverrechnung Löhne		67'518.70
<b>Personalaufwand</b>		<b>-1'378'412.25</b>
Verwaltungsaufwand	3.3	-228'660.60
Organkosten, GV, Revision	3.4	-131'251.40
Informatikaufwand	3.5	-110'483.30
Werbeaufwand		-23'089.84
Übriger betrieblicher Aufwand		-59'128.88
<b>Übriger Aufwand</b>		<b>-552'614.02</b>
<b>Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>		<b>1'057'251.05</b>
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen		-
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen		-13'695.55
<b>Total Wertberichtigungen und Abschreibungen</b>		<b>-13'695.55</b>
<b>Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'043'555.50</b>
Finanzaufwand	3.6	-950'501.49
Finanzertrag		7'202.64
<b>Finanzerfolg</b>		<b>-943'298.85</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.7	-194'927.05
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		-
<b>Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>		<b>-194'927.05</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>-94'670.40</b>
Ertragssteuern		-1'946.00
<b>Jahresergebnis</b>		<b>-96'616.40</b>

**Geldflussrechnung (in CHF)**

Anhang

**01.01.2020 -  
31.12.2020**

Jahresergebnis		-96'616.40
Wertberichtigungen und Abschreibungen		13'695.55
Einlage Erneuerungsfonds		550'000.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		62'199.93
Veränderung Delkredere		1'200.00
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	4.1	29'900.57
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		-10'702.25
Veränderung Wertschriften		-7'131.31
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.2	188'674.22
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		-9'151.65
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		126'737.00
Veränderung kurzfristige Rückstellungen		11'210.00
Veränderung langfristige Rückstellungen		94'238.00
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>954'253.66</b>
Investitionen in Finanzanlagen		-3'000.00
Devestitionen von Finanzanlagen		-
Investitionen in mobile Sachanlagen		-9'095.55
Investitionen in immobile Sachanlagen		-20'779'092.21
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-20'791'187.76</b>
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		350'000.00
Veränderung Depositentkonti		320'695.03
Veränderung Hypotheken und Anleihen		21'400'000.00
Veränderung Darlehen		300'000.00
Veränderung Genossenschaftskapital		1'051'099.00
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>23'421'794.03</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>3'584'859.93</b>

**Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel**

Flüssige Mittel am 01.01.	1'304'078.29
Flüssige Mittel am 31.12.	4'888'938.22

<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>3'584'859.93</b>
---	---------------------

**Eigenkapitalnachweis (in CHF)**

**01.01.2020 -  
31.12.2020**

	<b>Stand per 01.01.</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Stand per 31.12.</b>
Anteilscheine - Anfangsstand	7'259'801.00		
Zu- / Abgänge		1'030'099.00	
Anteilscheine - Schlussstand			8'289'900.00
<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>7'259'801.00</b>	<b>1'030'099.00</b>	<b>8'289'900.00</b>
 Nicht einbezahlte Anteilscheine - Anfangsstand	-21'000.00		
Zu- / Abgänge		21'000.00	
Nicht einbezahlte Anteilscheine - Schlussstand			-
<b>Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital</b>	<b>-21'000.00</b>	<b>21'000.00</b>	<b>-</b>
 Gewinnreserven - Anfangsstand	-171'592.55		
Jahreserfolg aus Vorjahr			-
Gewinnreserven - Schlussstand			-171'592.55
<b>Gewinnreserven / kumulierte Verluste</b>	<b>-171'592.55</b>	<b>-</b>	<b>-171'592.55</b>
 Jahreserfolg - Anfangsstand	-		
Übertrag auf Gewinnreserven			-
Jahreserfolg		-96'616.40	
Jahreserfolg - Schlussstand			-96'616.40
<b>Jahreserfolg</b>	<b>-</b>	<b>-96'616.40</b>	<b>-96'616.40</b>
 <b>Total Eigenkapital</b>	<b>7'067'208.45</b>	<b>954'482.60</b>	<b>8'021'691.05</b>

## Anhang (in CHF)

### 1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 962 OR) sowie den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP Kern-FER) erstellt. Die Rechnungslegung erfolgt unter der Annahme der Fortführung der Unternehmensaktivität. Allen erkennbaren Verlustrisiken und Minderwerten wird durch Wertberichtigungen oder Rückstellungen Rechnung getragen. Aufwands- und Ertragsposten werden periodengerecht abgegrenzt.

Die Jahresrechnung 2020 wurde erstmals nach Swiss GAAP Kern-FER erstellt. Für die Vergleichbarkeit wurde die Vorjahresbilanz nach dem gleichen Regelwerk erstellt.

#### 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 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.

### Erstmalige Anwendung der Swiss GAAP Kern-FER

Überleitung des Eigenkapital nach OR zu Eigenkapital nach Swiss GAAP Kern-FER per 31.12.2019

	OR	Kern-FER
Genossenschaftskapital	7'259'801.00	<b>7'259'801.00</b>
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	-	<b>-21'000.00</b>
Gesetzliche Gewinnreserve	8'000.00	8'000.00
Vortrag Bilanzgewinn	40'513.82	40'513.82
Jahreserfolg	-1'247'240.87	-1'247'240.87
Neubewertung Heimfallfonds	-	948'500.00
Neubewertung kurzfristige Rückstellungen	-	46'000.00
Neubewertung Solidaritätsfonds	-	53'713.50
Neubewertung Rückstellung Kunst am Bau	-	240'000.00
Latente Ertragssteuern	-	-261'079.00
Gewinnreserven / kumulierte Verluste		<b>-171'592.55</b>
Total Eigenkapital	<b>6'061'073.95</b>	<b>7'067'208.45</b>

## 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 werden.

2020                    2019

### 2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen gegenüber Genossenschafter*innen	4'606.75	33'361.83
Forderungen aus Pension-Flex	10'597.90	16'545.10
Forderungen gegenüber Dritten	59'913.30	87'410.95
	<b>75'117.95</b>	<b>137'317.88</b>

### 2.3 Übrige kurzfristige Forderungen

Forderungen gegenüber Dritten	1'849.80	29.37
Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	1'097'581.85	23'451.35
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	19'501.30	14'758.40
	<b>1'118'932.95</b>	<b>38'239.12</b>

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 auf Seiten des/der Darlehensnehmer\*in eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit aufwirft. Darum wurde aus Vorsichtsgründen das gesamte Darlehen im 2019 wertberichtigt.

### 2.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	307'905.92	119'231.70
Verbindlichkeiten aus Bauprojekt Zollhaus	2'679'847.00	2'530'628.10
	<b>2'987'752.92</b>	<b>2'649'859.80</b>

	2020	2019
<b>2.6 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Amortisation Hypothek im Folgejahr	950'000.00	600'000.00
	<b>950'000.00</b>	<b>600'000.00</b>
<b>2.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	8'809.25	21'882.10
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	35'453.90	33'037.80
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	7'095.75	5'590.65
	<b>51'358.90</b>	<b>60'510.55</b>
<b>2.8 Noch nicht bezahlter Aufwand</b>		
Diverses	135'500.00	116'330.00
Mietzinsreduktion	370'000.00	250'000.00
	<b>505'500.00</b>	<b>366'330.00</b>
<b>2.9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Fällig innerhalb von einem bis fünf Jahren	19'296'098.40	12'274'820.37
Fällig nach fünf Jahren	85'997'666.00	70'998'249.00
	<b>105'293'764.40</b>	<b>83'273'069.37</b>
In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositenkonti und Darlehen enthalten.		
<b>2.10 Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Darlehen Kanton Zürich	809'000.00	809'000.00
Darlehen Stadt Zürich	900'000.00	900'000.00
	<b>1'709'000.00</b>	<b>1'709'000.00</b>
<b>2.11 Rückstellung Steuern</b>		
latente Ertragssteuern	263'025.00	261'079.00
effektive Steuerrückstellung	-	-
	<b>263'025.00</b>	<b>261'079.00</b>
<b>3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
<b>3.1 Unterhalt, Reparaturen</b>		
Maler- und Gipserarbeiten	-26'694.75	
Schliessanlagen, Schlüssel	-20'749.50	
Sanitärarbeiten	-11'465.85	
Elektroinstallationen, Beleuchtung, Solaranlagen	-30'451.03	
Fenster, Türen, Storen, Jalousien	-76'175.15	
Lüftung, Heizung, Kälteanlagen	-30'170.10	
Apparate für Küche und Waschen	-27'614.25	
Aufzüge, Garagen	-26'844.35	
Sprinkler- und Brandmeldeanlagen	-19'672.65	
Übriger Unterhalt	-32'893.05	
	<b>-302'730.68</b>	
<b>3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand</b>		
Mobilitätskonzept	-29'193.75	
Übriger Liegenschaftenaufwand	-25'322.75	
	<b>-54'516.50</b>	

**2020**

**3.3 Verwaltungsaufwand**

Mietaufwand	-138'920.50
Unterhalt, Reparaturen an Mobiliar und Einrichtungen	-3'954.05
Versicherungen	-2'993.40
Büromaterial, Drucksachen, Fachliteratur, Porto	-13'372.40
Telefon, Internet	-12'568.75
Spenden, Mitgliedschaften	-6'186.60
Beratungshonorare	-50'664.90
	<b>-228'660.60</b>

**3.4 Organkosten, GV, Revision**

Entschädigung Vorstand (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-49'959.90
Übriger Aufwand Vorstand	-8'426.80
Generalversammlung	-30'351.65
Revisionsstelle	-26'893.15
Entschädigung Baukommission (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-6'846.15
Übriger Aufwand Baukommission	-678.80
Entschädigung übrige Kommissionen (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-7'860.00
Übriger Aufwand übrige Kommissionen	-234.95
	<b>-131'251.40</b>

**3.5 Informatikaufwand**

IT Hard- + Software	-44'700.95
IT Honorare	-65'782.35
	<b>-110'483.30</b>

**3.6 Finanzaufwand**

Zinsaufwand Depositenkonti	-35'158.16
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	-850'358.76
Zinsaufwand Darlehen	-25'565.20
Übriger Finanzaufwand	-39'419.37
	<b>-950'501.49</b>

**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	-161'100.00
	<b>-194'927.05</b>

**4 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung**

**4.1 Veränderung übrige kurzfristige Forderungen**

Nicht enthalten ist die Mehrwertsteuer-Rückforderung für das Bauprojekt Zollhaus. Diese ist in der Position "Investitionen in immobile Sachanlagen" eingerechnet.

1'110'594.40

**4.2 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Nicht enthalten sind die Verbindlichkeiten aus Bauprojekt Zollhaus. Diese sind in der Position "Investitionen in immobile Sachanlagen" eingerechnet.

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 2020 beträgt CHF 230'487.00.

	2020	2019
<b>7 Derivate Finanzinstrumente</b>		
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	16'000'000.00
Wiederbeschaffungswert	-69'533.26	-339'342.00
<b>8 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	38'748.60	-
<b>9 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven</b>		
Anlagewert der belasteten Liegenschaften	117'033'724.05	97'216'007.34
Schuldbriefe	98'346'670.00	98'346'670.00
Effektive Hypothekarschulden	88'209'000.00	66'459'000.00
Darlehensschulden ohne Pfandsicherheiten	10'000'000.00	10'000'000.00
<b>10 Anzahl Mitarbeiter*innen</b>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	13.5	14.0
<b>11 In Rechnung gestelltes Honorar der Revisionsstelle</b>		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	14'916.45	
Honorar für andere Dienstleistungen	2'369.40	
	<hr/> 17'285.85	
<b>12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>		

Vorstand und Geschäftsleitung der Genossenschaft Kalkbreite verfolgen die Ereignisse rund um die Corona-Pandemie weiterhin genau und treffen bei Bedarf weitere Massnahmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie immer noch nicht endgültig beurteilt 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 11.05.2021 genehmigt.