



VON GRAFFENRIED
TREUHAND

Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an die Stiftungsversammlung der

STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL

ZÜRICH

über die Prüfung der Jahresrechnung
abgeschlossen am 31. Dezember 2022

Bern und Zürich, 9. Februar 2023 (1/0/1)

Von Graffenried AG Treuhand

Waaghausgasse 1, Postfach, CH-3001 Bern, Tel. +41 31 320 56 11
Hardturmstrasse 101, 8005 Zürich, Tel. +41 44 273 55 55



VON GRAFFENRIED

TREUHAND

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Stiftungsversammlung der Stiftung Ferien im Baudenkmal, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Stiftung Ferien im Baudenkmal (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten ist der Vorstand 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 bei dem 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 kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Bern und Zürich, 9. Februar 2023 zuw/stn

Von Graffenried AG Treuhand

Michel Zumwald
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Toni Schlegel
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung,
Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)

Von Graffenried AG Treuhand

Waaghausgasse 1, Postfach, CH-3001 Bern, Tel. +41 31 320 56 11
Hardturmstrasse 101, 8005 Zürich, Tel. +41 44 273 55 55

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

	Anmerkungen	31.12.2022	31.12.2021
Bilanz in CHF			
Aktiven			
<i>Umlaufvermögen</i>			
Flüssige Mittel		455'897.37	179'461.77
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		302'809.30	68'361.30
Forderungen an Schweizer Heimatschutz			25'596.25
Übrige kurzfristige Forderungen		3'108.75	1'404.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
noch nicht erhaltene Beiträge			
- vom Schweizer Heimatschutz	1	90'036.71	
- von Dritten	1	58'666.60	28'184.58
Total Umlaufvermögen		910'518.73	303'008.60
<i>Anlagevermögen</i>			
<i>Aktivdarlehen</i>			
Sachanlagen			
Liegenschaften	2	5'058'480.00	4'810'695.00
Total Anlagevermögen		5'058'480.00	4'810'695.00
Total Aktiven		5'968'998.73	5'113'703.60

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

	Anmerkungen	31.12.2022	31.12.2021
Passiven			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber SHS			13'000.00
gegenüber Dritten		347'806.29	319'346.95
Passive Rechnungsabgrenzungen			
unbezahlte Aufwendungen		3'397.15	15'020.03
im voraus erhaltene Erträge vom SHS			
von Dritten		4'916.30	6'272.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		356'119.74	353'638.98
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Private Darlehen		727'500.00	902'500.00
Hypothekendarlehen		1'030'000.00	791'250.00
Total langfristiges Fremdkapital		1'757'500.00	1'693'750.00
<i>Zweckgebundenes Fondskapital</i>			
Renovationsfonds allgemein	3	93'893.83	495.87
Renovationsfonds Taunerhaus	3		
Renovationsfonds Maision Heidi	3		
Renovationsfonds Casa Portico	3		
Renovationsfonds Kaplanei Ermen	3	303'146.89	47'566.40
Renovationsfonds Bubretsch	3	4'996.55	
Renovationsfonds Huberhaus	3	13'475.70	
Erneuerungsfonds Huberhaus	4	0.00	13'475.70
Erneuerungsfonds Taunerhaus	4	0.00	25'380.70
Erneuerungsfonds Casa Portico	4	0.00	124'050.01
Erneuerungsfonds Haus Tannen	4	0.00	287'964.04
Erneuerungsfonds Flederhaus	4	0.00	180'943.91
Total zweckgebundenes Fondskapital		415'512.97	679'876.63
Total Fremdkapital und zweckgebundenes Fondskapital		2'529'132.71	2'727'265.61
<i>Eigenkapital (Organisationskapital)</i>			
Stiftungskapital		100'000.00	100'000.00
Freie Gewinnreserven		-77'855.01	-27'789.49
Bewertungsreserve Liegenschaften	2.3	3'138'052.62	2'364'293.00
Total Eigenkapital (Organisationskapital)		3'160'197.61	2'436'503.51
Erfolg		279'668.41	-50'065.52
Total Passiven		5'968'998.73	5'113'703.60

Erfolgsrechnung in CHF	Anmerkung	2022	2021
Freie Spenden und Legate		505'682.50	184'063.22
Beitrag Schweizer Heimatschutz für Geschäftsstelle		50'000.00	50'000.00
Zweckgebundene Spenden			
vom Schweizer Heimatschutz	3	80'000.00	
von Dritten	3	559'658.55	108'800.00
Mietzinserträge aus eigenen Objekten		428'749.37	393'126.80
Vermittlungsprovision für Nutzobjekte		370'871.91	321'522.93
übrige Erträge		13'163.81	8'709.13
Ertrag aus Besichtigung & Baubegleitung		6'129.60	12'125.43
Nettoerlös		2'014'255.74	1'078'347.51
Organe	9,11	-17'715.00	
Personalaufwand	8,10	-468'851.90	-448'897.47
Betriebsaufwand Ferienhäuser		-392'620.32	-400'780.26
Aufwand Erwerb/Evaluation		-14'022.70	-16'023.40
Aufwand Immobilien/Sanierung	2	-382'477.40	
Marketing- und Fundraising		-80'390.36	-55'879.48
Übriger betrieblicher Aufwand		-66'367.85	-79'613.45
Betrieblicher Aufwand	5	-1'422'445.53	-1'001'194.06
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		591'810.21	77'153.45
Abschreibungen Anlagevermögen	2	-69'430.00	-415'164.35
Erfolg aus Neubewertungen	2	317'215.00	
Debitorenverluste			-2'217.15
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Fondsveränderungen		839'595.21	-350'331.46
Finanzaufwand	7	-11'954.95	-12'380.67
Finanzertrag			
Vorsteuerkürzung	6	-42'809.89	-10'103.41
Ausserordentlicher Erfolg (Periodenfremd)		4'234.00	
Jahresergebnis vor Fondsveränderungen		789'064.37	-362'712.13
Einlage in Renovationsfonds allgmein	4	-1'033.92	
Einlage in Renovationsfonds Maison Heidi	3	-226'462.00	-31'341.56
Einlage in Renovationsfonds Kaplanei Ernen	3	-408'200.00	-104'100.00
Einlage in Renovationsfonds Bubretsch	3	-4'996.55	
Einlage in Erneuerungsfonds Taunerhaus			-25'380.70
Einlage in Erneuerungsfonds Casa Portico			-124'050.01
Entnahme aus Renovationsfonds Taunerhaus			25'380.70
Entnahme aus Renovationsfonds Maison Heidi	3	226'462.00	364'662.06
Entnahme aus Renovationsfonds Casa Portico			124'050.01
Entnahme aus Renovationsfonds Kaplanei Ernen	3	152'619.51	56'784.55
Entnahme aus Renovationsfonds allgemein			26'641.56
Veränderung zweckgebundenes Fondskapital		-261'610.96	312'646.61
Jahresergebnis vor Kapitalveränderungen		527'453.41	-50'065.52
Einlage in Erneuerungsfonds Bubretsch	4	-17'381.92	
Entnahme aus Erneuerungsfonds Bubretsch	4	17'381.92	
Veränderung gebundenes Organisationskapital		0.00	
Entnahme aus/Einlage in Bewertungsreserve Liegenschaften		-247'785.00	
Entnahme aus/Einlage in freies Kapital		-279'668.41	50'065.52
Jahresergebnis nach Zuweisungen		0.00	

Mittelflussrechnung in CHF	2022	2021
Jahresergebnis vor Fondsveränderungen	789'064.37	-362'712.13
Abschreibungen Anlagevermögen	69'430.00	415'164.35
Auf-/Abwertungen	-317'215.00	
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen vom Schweizer Heimatschutz von Dritten	-234'448.00 25'596.25	-19'828.50
Veränderung Wertberichtigung Forderungen Lieferungen und Leistungen		
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-1'704.05	742.30
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-120'518.73	55'580.42
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber SHS gegenüber Dritten	-13'000.00 28'459.34	13'000.00 48'262.56
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber SHS gegenüber Dritten	— -12'978.58	— -41'233.32
<i>I Cash flow aus Betriebstätigkeit</i>	<i>212'685.60</i>	<i>108'975.68</i>
Sanierungskosten (ab 2022 in der ER als Aufwand mitberechnet)		
- Maison Heidi		-362'656.95
- Kaplanei Ernen		-52'507.40
<i>II Cash flow aus Investitionstätigkeit</i>	<i>—</i>	<i>-415'164.35</i>
<i>Amortisation Aktivdarlehen Valendas</i>		
Rückzahlung Passivdarlehen / Hypothek	-231'250.00	-15'000.00
Aufnahme Passivdarlehen	45'000.00	
Aufnahme Hypothek	250'000.00	
<i>III Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</i>	<i>63'750.00</i>	<i>-15'000.00</i>
Total Cash Flow (netto) im Geschäftsjahr	276'435.60	-321'188.67
Flüssige Mittel am 1. Januar	179'461.77	500'650.44
Flüssige Mittel am 31. Dezember	455'897.37	179'461.77
Veränderung flüssige Mittel im Geschäftsjahr	276'435.60	-321'188.67

Rechnung über die Veränderung des Kapitals

a) Zweckgebundenes Fondskapital

Die zweckgebundenen Fonds enthalten Mittel mit einer klaren durch Dritte bestimmten Verwendungsbeschränkung gegenüber dem allgemeinen Zweck der Stiftungssatzungen. Die Zweckbindungen der Fonds sind unter Ziffer 3 des Anhangs erläutert.

Um die Bilanz transparenter zu machen, wurde beschlossen, 2022 die zweckgebundenen Erneuerungsfonds (Fremdkapital) zu schließen und die entsprechenden Beträge in die Bewertungsreserve Liegenschaften zu übertragen. s. Detail im Anhang unter Ziffer 4. Neue Erneuerungsfonds werden dafür als gebundenes Organisationskapital eröffnet (Zweck cf. Anhang unter Ziffer 4).

im Berichtsjahr 2022

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Renovationsfonds allgemein	495.87	1'033.92		92'364.04	93'893.83
Renovationsfonds Maison Heidi	0.00	226'462.00	- 226'462.00		0.00
Renovationsfonds Kaplanei Ermen	47'566.40	408'200.00	- 152'619.51		303'146.89
Renovationsfonds Huberhaus	0.00			13'475.70	13'475.70
Renovationsfonds Bubretsch	0.00	4996.55			4'996.55
Erneuerungsfonds Huberhaus	13'475.70			- 13'475.70	0.00
Erneuerungsfonds Taunerhaus	25'380.70			- 25'380.70	0.00
Erneuerungsfonds Casa Portico	124'050.01			- 124'050.01	0.00
Erneuerungsfonds Haus Tannen	287'964.04			- 287'964.04	0.00
Erneuerungsfonds Flederhaus	180'943.91			- 180'943.91	0.00
Total Fonds	679'876.63	640'692.47	-379'081.51	-525'974.62	415'512.97

im Vorjahr 2021

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Renovationsfonds allgemein	27'137.43			-26'641.56	495.87
Renovationsfonds Taunerhaus	25'380.70			- 25'380.70	0.00
Renovationsfonds Maison Heidi	333'320.50	4'700.00	- 364'662.06	26'641.56	0.00
Renovationsfonds Casa Portico	124'050.01			- 124'050.01	0.00
Renovationsfonds Kaplanei Ermen	250.95	104'100.00	- 56'784.55		47'566.40
Erneuerungsfonds Huberhaus	13'475.70				13'475.70
Erneuerungsfonds Taunerhaus	0.00			25'380.70	25'380.70
Erneuerungsfonds Casa Portico	0.00			124'050.01	124'050.01
Erneuerungsfonds Haus Tannen	287'964.04				287'964.04
Erneuerungsfonds Flederhaus	180'943.91				180'943.91
Total Fonds	992'523.24	108'800.00	-421'446.61	0.00	679'876.63

b) Organisationskapital

Das Organisationskapital umfasst das von der Stifterin, dem Schweizer Heimatschutz, dotierte Stiftungskapital sowie das von der Stiftung bislang erarbeitete Kapital inkl. das gebundene Organisationskapital und Bewertungsreserven der Liegenschaften. Das Organisationskapital hat sich wie folgt entwickelt:

im Berichtsjahr 2022

Organisationskapital	Anfangsbestand	Kapital- einlagen	Kapital- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Gebundenes Organisationskapital					
Erneuerungsfond Bubretsch	0.00	17'381.91	-17'381.91	0.00	0.00
Total gebundenes Organisationskapital	0.00	17'381.91	-17'381.91	0.00	0.00
Freies Organisationskapital					
Stiftungskapital	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Freie Gewinnreserve	-77'855.01	279'668.41	0.00	0.00	201'813.40
Bewertungsreserve Liegenschaften	2'364'293.00	317'215.00	- 69'430.00	525'974.62	3'138'052.62
Total freies Organisationskapital	2'386'437.99	596'883.41	-69'430.00	525'974.62	3'439'866.02
Total Organisationskapital	2'386'437.99	614'265.32	-86'811.91	525'974.62	3'439'866.02

im Vorjahr 2021

Organisationskapital	Anfangsbestand	Kapital- einlagen	Kapital- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Stiftungskapital	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Freies Kapital	-27'789.49	2'364'293.00	- 50'065.52	0.00	2'286'437.99
Total Organisationskapital	72'210.51	2'364'293.00	-50'065.52	0.00	2'386'437.99

Anhang per 31. Dezember 2022

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt nach Massgabe der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP Kern-FER und FER 21 sowie der Vorschriften des Schweizer Gesetzes. Insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962 OR) sowie den Bestimmungen der Stiftungsurkunde.

Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Bewertung richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.

Die wichtigsten Bewertungsgrundsätze sind im Folgenden erläutert:

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz- und Erfolgsrechnung

1. Aktive Rechnungsabgrenzungen (noch nicht erhaltene Beiträge)

In den Abgrenzungen für ausstehende Beiträge sind Restzahlungen über CHF 14'000 für das Haus Portico, Beiträge vom SHS für die Maison Heidi (CHF 80'000.-) sowie Personalmiete Marché Patrimoine (CHF 10'036.71), ein Betrag von der kantonalen Denkmalpflege Bern (CHF 41'462.00) sowie eine Forderung für eine Projektbegleitung (CHF 3'204.60).

2. Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

Im Berichtsjahr 2022

	Casa Döbeli im Baurecht	Türalihus	Huberhaus	Stüssihofstatt	Haus Tannen im Baurecht
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2022	448'548.35	2'528'826.10	508'880.15	771'601.25	728'912.73
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanierungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Investitionskosten	448'548.35	2'528'826.10	508'880.15	771'601.25	728'912.73
Etragswert 2021	435'525.00	1'395'756.00	739'026.00	572'843.00	384'708.00
Wertberichtigungen 2022	-18'375.00	0.00	0.00	0.00	-13'965.00
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2022	-104'775.00	0.00	0.00	0.00	-35'565.00
Auf- bzw. Abwertung Eig. Liegenschaft (alle 3 Jahren, letzte 2021)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Etragswert 2022	312'375.00	1'395'756.00	739'026.00	572'843.00	335'178.00
	Taunerhaus	Flederhaus in Nutzniessung	Casa Portico im Baurecht	Maison Heidi in Nutzniessung	Kaplanei Ernen in Nutzniessung
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2022	797'851.60	777'267.25	367'192.80	426'285.80	67'433.30
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanierungskosten	0.00	0.00	0.00	219'142.20	148'651.20
Total Investitionskosten	797'851.60	777'267.25	367'192.80	645'428.00	216'084.50
Etragswert 2021	789'138.00	352'993.00	326'534.00	1.00	1.00
Wertberichtigungen 2022	0.00	-13'070.00	-11'820.00	-12'200.00	0.00
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2022	0.00	-26'270.00	-19'220.00	0.00	0.00
Auf- bzw. Abwertung Eig. Liegenschaft (alle 3 Jahren, letzte 2021)	0.00	0.00	0.00	317'214.00	0.00
Etragswert 2022	789'138.00	313'653.00	295'494.00	305'015.00	1.00
	Bubretsch in Nutzniessung				
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2022	0				
Kaufpreis	0.00				
Anschaffungsnebenkosten	0.00				
Sanierungskosten	14'684.00				
Total Investitionskosten	14'684.00				
Etragswert 2021	1.00				
Wertberichtigungen 2022	0.00				
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2022	0.00				
Auf- bzw. Abwertung Eig. Liegenschaft (alle 3 Jahren, letzte 2021)	0.00				
Etragswert 2022	1.00				

Im Vorjahr 2021	Casa Döbeli im Baurecht	Türalihus	Huberhaus	Stüssihofstatt	Haus Tannen im Baurecht
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2021	448'548.35	2'528'826.10	508'880.15	771'601.25	728'912.73
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanierungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Investitionskosten	448'548.35	2'528'826.10	508'880.15	771'601.25	728'912.73
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2021	-188'548.35	-1'848'826.10	-268'880.15	-471'601.25	-518'912.73
Abschreibungen im Jahr 2021	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wertberichtigungen 2021	-18'375.00	0.00	0.00	0.00	-13'965.00
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2021	-86'400.00	0.00	0.00	0.00	-21'600.00
Auf- bzw. Abwertung Liegenschaft	175'525.00	715'756.00	499'026.00	272'843.00	174'708.00
<i>Restbuchwerte</i>	330'750.00	1'395'756.00	739'026.00	572'843.00	349'143.00
	Taunerhaus	Flederhaus in Nutzniessung	Casa Portico im Baurecht	Maison Heidi in Nutzniessung	Kaplanei Ernen in Nutzniessung
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2021	797'851.60	777'267.25	367'192.80	63'628.85	14'925.90
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanierungskosten	0.00	0.00	0.00	362'656.95	52'507.40
Total Investitionskosten	797'851.60	777'267.25	367'192.80	426'285.80	67'433.30
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2021	-297'851.60	-592'267.25	-167'192.80	-63'627.85	-14'924.90
Abschreibungen im Jahr 2021	0.00	0.00	0.00	-362'656.95	-52'507.40
Wertberichtigungen 2021	0.00	-13'070.00	-11'820.00	0.00	0.00
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2021	0.00	-13'200.00	-7'400.00	0.00	0.00
Auf- bzw. Abwertung Liegenschaft	289'138.00	167'993.00	126'534.00	0.00	0.00
<i>Restbuchwerte</i>	789'138.00	326'723.00	307'314.00	1.00	1.00

Liegenschaften im Anlagevermögen werden bei erstmaliger Bilanzierung zum pro-memoria-Wert bilanziert und erst beim Eröffnungsjahr mit dem Ertragswert bewertet.

Vor 2022 wurden die bis zur Verwendung der Liegenschaft entstandenen Aufwände (Vollkostenkalkulation) jährlich auf den pro-memoria-Wert abgeschrieben. Der Abschreibungsbetrag konnte vollumfänglich dem der Liegenschaft zugeordneten Fonds entnommen werden. Bei Verwendung der Anlage wurde die Anlage zum Ertragswert (in der Regel auf den letzten drei Jahren basierender durchschnittlicher kapitalisierter nachhaltiger Nettomiettertrag) bis zu den damaligen Anschaffungswerten bewertet. Neubewertungen fanden in der Regel dreijährlich statt. Die Liegenschaften wurden zu Ertragswerten (kapitalisierter nachhaltiger Nettomiettertrag) bis maximal zu den damaligen Anschaffungswerten bewertet.

Ab 2022 werden die bis zur Verwendung der Liegenschaft entstandenen Aufwände (Vollkostenkalkulation) jährlich auf den Pro-Memoria-Wert abgeschrieben. Der Abschreibungsbetrag wird über die ER als Sanierungsaufwand aufgewiesen. Der Betrag kann vollumfänglich dem der Liegenschaft zugeordneten Fonds entnommen werden. Bei Verwendung der Anlage wird diese zum Ertragswert (in der Regel auf den letzten drei Jahren basierender durchschnittlicher kapitalisierter nachhaltiger Nettomiettertrag) bewertet. Neubewertungen der eigene Objekte finden in der Regel dreijährlich statt. Gebäude im Baurecht werden über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben. Die Auf- und Abwertungen sowie die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven zugewiesen/entnommen.

Für die Casa Döbeli besteht ein bis 12. Januar 2039 dauerndes Baurecht, welches im Jahr 2009 durch eine einmalige Abgeltung von CHF 50'000 erworben wurde. Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das Objekt in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben wird. Im Jahr 2022 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 18'375 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

Für das Haus Tannen in Morschach besteht ein bis 30. April 2046 dauerndes Baurecht. Die Stiftung Ferien im Baudenkmal hat dem Baurechtsgeber dafür keinen Baurechtszins zu bezahlen, gewährt diesem als Gegenleistung aber das Recht, die Wohnung während drei Wochen im Jahr unentgeltlich nutzen zu dürfen. Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das Bauwerk in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben wird. Im Jahr 2022 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 13'965 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

Für das im Eigentum von Pro Natura stehende Flederhaus Wegenstetten (AG) besteht ein bis 31. Dezember 2046 dauerndes grundsätzlich unentgeltliches Nutzniessungsrecht. Als Gegenleistung übernimmt die Stiftung Ferien im Baudenkmal die mit der Nutzniessung zusammenhängenden ausserordentlichen Unterhaltskosten. Nach Ablauf der Nutzniessungsdauer geht das Bauwerk in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben wird. Im Jahr 2022 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 13'070 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

Für das Maison Heidi besteht ein bis zum 31. Dezember 2047 dauerndes Baurecht. Die Stiftung Ferien im Baudenkmal hat der Baurechtsgeberin dafür keinen Baurechtszins zu bezahlen, gewährt dieser als Gegenleistung aber das Recht, das Haus während sechs Wochen im Jahr unentgeltlich nutzen zu dürfen. Nach Ablauf der Nutzniessungsdauer geht das Bauwerk in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben wird. Im Jahr 2022 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 12'200 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

Für die Casa Portico besteht ein bis zum 31. August 2047 dauerndes Baurecht. Die Stiftung Ferien im Baudenkmal hat dem Baurechtsgeber dafür keinen Baurechtszins zu zahlen, gewährt diesem aber in einem Raum des Hauses ein Nutzniessungsrecht. Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das Bauwerk in das Eigentum des Baurechtsgebers über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben wird. Im Jahr 2022 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 11'820 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

Für die Kaplanei Ernen besteht ein bis 31. Dezember 2068 dauerndes grundsätzlich unentgeltliches Nutzniessungsrecht. Als Gegenleistung übernimmt die Stiftung Ferien im Baudenkmal die mit der Nutzniessung zusammenhängenden ausserordentlichen Unterhaltskosten und gewährt dem Baurechtsgeber als Gegenleistung das Recht, das Haus während sechs Wochen im Jahr unentgeltlich nutzen zu dürfen.

Für Bubretsch besteht ein bis 31. Dezember 2051 dauerndes grundsätzlich unentgeltliches Nutzniessungsrecht. Als Gegenleistung übernimmt die Stiftung Ferien im Baudenkmal die mit der Nutzniessung zusammenhängenden ausserordentlichen Unterhaltskosten und gewährt der Baurechtsgeberin als Gegenleistung das Recht, das Haus während sechs Wochen im Jahr unentgeltlich nutzen zu dürfen.

Die Sanierungskosten von insgesamt CHF 382'477.40 wurden im Umfang von CHF 367'793.40 aus zweckgebundenen Spenden und von CHF 14'684.00 aus eigenen Mitteln finanziert (im Vorjahr CHF 415'164.35 bzw. CHF 57'230). Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

3. Renovationsfonds

Die der Stiftung zugeflossenen zweckbestimmten Mittel werden ausschliesslich für laufende Sanierungsvorhaben verwendet. Die Zuweisungen und Verwendungen gehen aus der Rechnung über die Veränderung des Kapitals hervor.

4. Erneuerungsfonds

Die Erneuerungsfonds sind gebundenes Organisationskapital. Zur langfristigen Sicherung der Liegenschaften wird nach Instandstellung je ein Erneuerungsfonds geäuft, der jährlich im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten mit Fondseinlagen in Höhe von höchstens 2% des Gebäudeversicherungswertes gespeist wird. Diese gebundenen Mitteln dienen ausschliesslich der Finanzierung langfristig notwendiger Erneuerungen und Grossreparaturen. Die Zuweisungen und Verwendungen gehen aus der Rechnung über die Veränderung des Kapitals hervor.

Die bis zum Jahr 2021 als Fremdkapital geführten Erneuerungsfonds werden im Jahr 2022 bereinigt. Die bis 2021 ausgewiesenen Werte entsprechen meistens einem Teil der Bewertung der betroffenen Liegenschaft, die nach Ende der Sanierung vom Renovationsfonds in den Erneuerungsfonds transferiert worden sind. Um mehr Lesbarkeit zu schaffen, werden die betroffenen Werte in die Bewertungsreserve Liegenschaften transferiert.

Das Verfahren lässt sich wie folgt deklarieren:

<i>Taunerhaus</i>	2020	2021
Baukosten	770'708.81	
Entnahme Renovationsfonds	226'195.93	
Rest Renovationsfonds > Erneuerungsfonds	25'380.70	25'380.70

Die Baukosten von CHF 770'708.81 wurden buchhalterisch nur teilweise mit einer Entnahme aus dem Fonds in der Höhe von CHF 226'195.93 gedeckt (Abschreibung der Sanierungskosten bis zum Ertragswert). Das zweckgebundene Geld wurde aber zur Deckung der Baukosten ausgeschöpft. Der Wert vom Fonds - später in den Erneuerungsfonds transferiert - entspricht einem Teil der heutigen Bewertung Liegenschaft Taunerhaus. Die entsprechende Summe wird 2022 an die Bewertungsreserve Liegenschaften transferiert.

<i>Casa Portico</i>	2020	2021
Baukosten	210'878.30	
Entnahme Renovationsfonds	31'697.35	
Rest Renovationsfonds > Erneuerungsfonds	124'050.01	124'050.01

Die Baukosten von CHF 210'878.30 wurden buchhalterisch nur teilweise mit einer Entnahme aus dem Fonds in der Höhe von CHF 31'697.35 gedeckt (Abschreibung der Sanierungskosten bis zum Ertragswert). Das zweckgebundene Geld wurde aber zur Deckung der Baukosten ausgeschöpft. Der Wert vom Fonds - später in den Erneuerungsfonds transferiert - entspricht einem Teil der heutigen Bewertung Liegenschaft Casa Portico. Die entsprechende Summe wird 2022 an die Bewertungsreserve Liegenschaften transferiert.

<i>Flederhaus</i>	2019	2020	2021
Baukosten	632'086.00		
Entnahme Renovationsfonds	553'025.49		
Rest Renovationsfonds > Erneuerungsfonds	187'543.91		
Entnahme WB Flederhaus		-6'600.00	
Rest Erneuerungsfonds		180'943.91	180'943.91

Die Baukosten von CHF 632'086.00 wurden buchhalterisch nur teilweise mit einer Entnahme aus dem Fonds in der Höhe von CHF 553'025.49 gedeckt (Abschreibung der Sanierungskosten bis zum Ertragswert). Das zweckgebundene Geld wurde aber zur Deckung der Baukosten ausgeschöpft. Der Wert vom Fonds - später in den Erneuerungsfonds transferiert - entspricht einem Teil der Bewertung Liegenschaft Flederhaus. Die entsprechende Summe wird 2022 an die Bewertungsreserve Liegenschaften transferiert.

<i>Haus Tannen</i>	2017	2018	2019-2020	2021
Baukosten	613'870.63	22'117.40		
Projektleitungskosten	16'074.23			
Entnahme Renovationsfonds	419'945.86	22'117.40		
Rest Renovationsfonds > Erneuerungsfonds	324'481.44	302'364.04		
Entnahme WB Haus Tannen			14'400.00	
Rest Erneuerungsfonds			287'964.04	287'964.04
Anteil Liquidität				92'364.04
Anteil Bewertung Liegenschaft Haus Tannen				195'600.00

Die Baukosten von CHF 635'988.03 (2017: 613'870.63 + 2018: 22'117.40) und Projektleitungskosten von 16'074.23 (2017) wurden buchhalterisch nur teilweise mit einer Entnahme aus dem Fonds in der Höhe von CHF 442'063.26 (2017: 419'945.86 + 2018: 22'117.40) gedeckt (Abschreibung der Sanierungskosten bis zum Ertragswert). Das zweckgebundene Geld wurde aber zur Deckung der Baukosten mit 210'000.- zusätzlich belastet.

2018 wurde eine Vorfinanzierung für das Haus Tannen in der Höhe von 262'468.00 aus dem Renovationsfonds allg. geleistet.

Die übrige Liquidität vom Fonds Haus Tannen - später in den Erneuerungsfonds transferiert - soll 2022 an den Renovationsfonds allg. zurückbezahlt werden.

Der Restbetrag (Anteil Bewertung Haus Tannen nach Entnahme WB in 2019 und 2020) wird 2022 an die Bewertungsreserve Liegenschaften transferiert.

Huberhaus

Der Restwert von CHF 13'475.70 im Erneuerungsfonds Huberhaus besteht aus zweckgebundenem Geld des Kantons Wallis (Denkmalpflege). Die Summe soll als zweckgebundenes Geld für Sanierungsarbeiten des Huberhaus weiter zur Verfügung stehen. Sie wird an den Renovationsfonds Huberhaus (Fremdkapital - zweckgebundener Fonds) transferiert.

5. Projektaufwand, administrativer Aufwand sowie Fundraising und allgemeiner Werbeaufwand (inkl. anteiliger Personalaufwand)

gemäss Swiss GAAP FER 21 Ziffer 22 / Anwendung ZEWO-Methode

Zur Ermittlung des in der Erfolgsrechnung im betrieblichen Aufwand enthaltenen Projektaufwand, administrativen Aufwand sowie des Aufwands für Fundraising und Werbung wird der Personalaufwand aufgrund der effektiv geleisteten Mitarbeiterstunden zugeteilt.

Im Berichtsjahr 2022		Sachaufwand	Personalaufwand	TOTAL	Im Vorjahr
Projektaufwand & Dienstleistungsaufwand	77%	851'438.22	239'991.85	1'091'430.07	
Aufwand Fundraising und Marketing	12%	62'317.80	110'023.11	172'340.91	163'084.11
Administrativer Aufwand	11%	39'837.62	118'836.94	158'674.56	142'151.24
TOTAL		953'593.64	468'851.90	1'422'445.54	

Die Stiftung Ferien im Baudenkmal erfüllt zwei statutarisch vorgegebene Zielsetzungen. Einerseits stellt sie historisch wertvolle Baudenkmäler wieder instand und andererseits vermietet sie die instandgestellten Denkmäler als Ferienwohnungen und sensibilisiert so auf die Themen der Baukultur. Der Fundraising- und Werbeaufwand teilt sich ca. im Verhältnis 5:4 auf diese beiden Geschäftsfelder auf (im Jahr 2021 ebenfalls 5:4).
Für diese Jahresrechnung wird die ZEW-Methode angewendet.

6 Vorsteuerkürzungen

Die Stiftung wird von der öffentlichen Hand unterstützt und darf somit nicht die gesamte Vorsteuer in Abzug bringen.

7 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Sachanlagen:	31.12.2022	31.12.2021
Türalihus Buchwert	1'395'756.00	1'395'756.00
Schuldbriefsumme verpfändet	900'000.00	500'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	630'000.00	391'250.00
Taunerhaus Buchwert	789'138.00	789'138.00
Schuldbriefsumme verpfändet	400'000.00	400'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	400'000.00	400'000.00

8 Anzahl Mitarbeitende

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

9 Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrates

Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Stiftungsrats arbeiten ehrenamtlich. Pauschale Spesenentschädigungen wurden lediglich zwei Mitglieder ausbezahlt (CHF 1000.-, im Vorjahr CHF 520.-) ausgerichtet (siehe auch "unentgeltliche Leistungen").

10 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Der Schweizer Heimatschutz in Zürich ist Stifter und wichtiger Geldgeber der Stiftung. Der Schweizer Heimatschutz ernannte den ersten Stiftungsrat, später bestimmt er die Mehrheit der Stiftungsratsmitglieder.

Für die Jahre 2021 bis 2023 wurde mit dem Schweizer Heimatschutz eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen, wonach sich dieser pro Jahr mit CHF 50'000 an den Betriebskosten beteiligt. In Rechnung gestellt wurden seitens des Schweizer Heimatschutzes die Personalkosten für Geschäftsleitung, Administration und Projektbegleitung von CHF 400'731 (im Vorjahr CHF 375'862.80) sowie Miet- und Infrastrukturkosten in der Höhe von CHF 53'014 (im Vorjahr CHF 55'888.-). Davon fielen CHF 117'690.- für die Geschäftsleitung an (im Vorjahr: CHF 112'852). Ferien im Baudenkmal übernahm im Berichtjahr im Mandat für den Schweizer Heimatschutz die Projektleitung "Marché Patrimoine". Die dafür angefallenen Personalkosten wurden Ferien im Baudenkmal wieder zurück erstattet und beliefen sich auf CHF 10'036.71 (im Vorjahr CHF 25'596.25).

11 Unentgeltliche Leistungen

Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Stiftungsrats arbeiten ehrenamtlich. Ihr Engagement betrug insgesamt rund 63.5 Tage (im Vorjahr 42 Tage; siehe auch "Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrates")