

Bericht der Revisionsstelle
über die Prüfung der
Jahresrechnung 2010 der
**STIFTUNG FERIEN IM
BAUDENKMAL, in Zürich**

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa
Kronenstrasse 9
Tel. +41 (0)44 928 19 28
Fax +41 (0)44 928 19 50

CH-8032 Zürich 8
Mühlebachstrasse 72
Tel. +41 (0)44 258 40 60
Fax +41 (0)44 258 40 61

www.argoconsilium.ch

An den Stiftungsrat der
STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL,
in Zürich

Stäfa, 23. März 2011

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Mittelflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) der STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, in Zürich, für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER unterliegen die Angaben im Leistungsbericht nicht der üblichen Prüfpflicht der Revisionsstelle.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 der 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 der Stiftung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER (Kern-FER sowie FER 21) vermittelt;
- nicht Gesetz und Stiftungsurkunde entspricht.

Argo Consilium AG

Beat Wiederkehr
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
(Mandatsleiter)

J.V. Jasmine Bucher
Fachfrau im Finanz- und
Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
zugelassene Revisorin

Beilage: Jahresrechnung 2010

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Bilanz in CHF	Anmerkung	31.12.2010	31.12.2009
Aktiven			
<i>Umlaufvermögen</i>			
Flüssige Mittel		826'013.95	375'490.38
Forderungen aus Vermietungen	1	122'965.30	61'614.80
Vorschüsse an Vermieter		0.00	28'000.00
Verrechnungssteuerguthaben		251.20	22.00
Noch nicht erhaltene Beiträge			
- vom Schweizer Heimatschutz		100'000.00	512'018.00
- von Dritten		388'300.00	43'375.00
<i>Total Umlaufvermögen</i>		<i>1'437'530.45</i>	<i>1'020'520.18</i>
<i>Anlagevermögen</i>			
Grundstücke	2	500'002.00	290'001.00
<i>Total Anlagevermögen</i>		<i>500'002.00</i>	<i>290'001.00</i>
Total Aktiven		1'937'532.45	1'310'521.18

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Passiven		31.12.2010	31.12.2009
<i>Fremdkapital</i>			
Schulden aus Lieferungen und Leistungen		40'011.10	53'205.65
Passive Rechnungsabgrenzungen			
- unbezahlte Aufwendungen		3'500.00	2'500.00
- im Voraus erhaltene Erträge		225'948.00	131'850.60
Darlehen		50'000.00	0.00
<i>Total Fremdkapital</i>		<i>319'459.10</i>	<i>187'556.25</i>
<i>Zweckgebundenes Fondskapital</i>			
Sanierungsfonds Türalihus	3	575'860.70	286'809.40
Sanierungsfonds Mollards-des-Aubert	3	100'000.00	100'000.00
Sanierungsfonds Kleinbauernhaus	3	135'644.40	25'000.00
Sanierungsfonds allgemein	3	327'020.00	327'020.00
Erneuerungsfonds Huberhaus	4	26'755.05	0.00
Erneuerungsfonds Casa Döbeli	4	59'420.45	0.00
<i>Total zweckgebundenes Fondskapital</i>		<i>1'224'700.60</i>	<i>738'829.40</i>
<i>Organisationskapital</i>			
Stiftungskapital		100'000.00	100'000.00
Freies Kapital		293'372.75	274'335.53
Erneuerungsfonds Huberhaus		0.00	9'800.00
<i>Total Organisationskapital</i>		<i>393'372.75</i>	<i>384'135.53</i>
Total Passiven		1'937'532.45	1'310'521.18

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Betriebsrechnung in CHF	Anmerkung	2010	2009
Freie Spenden und Legate		2'621.17	2'882.72
Beitrag für Geschäftsstelle		75'000.00	45'000.00
Zweckgebundene Spenden			
- vom Schweizer Heimatschutz	3	100'000.00	400'000.00
- von Dritten	3	821'255.05	52'800.00
<i>Ertrag aus Beiträgen und Spenden</i>		<i>998'876.22</i>	<i>500'682.72</i>
Geschäftsführung und Administration		- 75'000.00	- 45'000.00
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand		- 6'011.55	- 4'501.16
<i>Geschäftsstelle</i>		<i>- 81'011.55</i>	<i>- 49'501.16</i>
Mietzinserträge aus eigenen Objekten		60'772.65	29'253.00
Mietzinserträge aus Nutzobjekten		242'468.15	87'431.45
Mietaufwand für Nutzobjekte		- 214'011.15	- 76'731.45
Übrige Erträge		1'360.00	1'060.00
Betriebsaufwand der Baudenkmäler		- 23'840.20	- 16'006.75
Stiftungsrat und Beirat		- 208.00	- 54.00
Rechnungsprüfung		- 4'358.40	- 3'091.80
Allgemeiner Marketingaufwand		- 23'959.30	- 5'764.25
Personalaufwand		- 15'987.00	0.00
Fundraisingaufwand		- 463.80	0.00
Abschreibungen	2	- 445'183.85	- 208'775.50
<i>Sonstiger Betriebserfolg</i>		<i>- 423'410.90</i>	<i>- 192'679.30</i>
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Fondsveränderungen		494'453.77	258'502.26
Finanzertrag		654.65	233.30
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen		495'108.42	258'735.56
Einlagen in Sanierungsfonds Türalihus	3	- 704'300.00	- 302'000.00
Einlagen in Sanierungsfonds Casa Döbeli	3	- 75'000.00	- 125'000.00
Einlagen in Sanierungsfonds Kleinbauernhaus	3	- 125'000.00	- 25'000.00
Einlage in Erneuerungsfonds Huberhaus	3	-16'955.05	-5'300.00
Entnahme aus Sanierungsfonds Türalihus	3	415'248.70	50'795.40
Entnahme aus Sanierungsfonds Casa Döbeli	3	15'579.55	125'000.00
Entnahme aus Sanierungsfonds Kleinbauernhaus	3	14'355.60	0.00
Entnahme aus Sanierungsfonds allgemein	3	0.00	22'980.00
<i>Veränderung zweckgebundene Fonds</i>		<i>- 476'071.20</i>	<i>- 258'524.60</i>
Jahresergebnis vor Zuweisungen an das Organisationskapital		19'037.22	210.96
Einlage in freies Kapital		- 19'037.22	- 210.96
Jahresergebnis nach Zuweisungen		0.00	0.00

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Mittelflussrechnung in CHF	2010	2009
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen	495'108.42	258'735.56
Abschreibungen	445'183.85	208'775.50
Veränderungen Forderungen aus Vermietungen	- 61'350.50	- 61'614.80
Veränderungen Vorschüsse an Vermieter	28'000.00	- 28'000.00
Veränderung Verrechnungssteuerguthaben	- 229.20	41.85
Veränderung noch nicht erhaltene Beiträge	67'093.00	- 199'800.00
Veränderung Schulden aus Lieferungen und Leistungen	- 46'199.65	- 2'031.30
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	95'097.40	112'820.74
<i>I Cash flow aus Betriebstätigkeit</i>	1'022'703.32	288'927.55
Türalihus		
- bezahlte Sanierungskosten	- 382'243.60	- 49'604.10
Casa Döbeli		
- Abgeltung für Baurecht	0.00	- 50'000.00
- bezahlte Sanierungskosten	- 225'579.55	- 121'642.60
Kleinbauernhaus		
- bezahlte Sanierungskosten	- 14'356.60	0.00
<i>II Cash flow aus Investitionstätigkeit</i>	- 622'179.75	- 221'246.70
Darlehen	50'000.00	0.00
<i>III Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</i>	50'000.00	0.00
Total Cash Flow (netto) im Geschäftsjahr	450'523.57	67'680.85
Flüssige Mittel am 1. Januar	375'490.38	307'809.53
Flüssige Mittel am 31. Dezember	826'013.95	375'490.38
Veränderung flüssige Mittel im Geschäftsjahr	450'523.57	67'680.85

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

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.

Die Fonds haben sich wie folgt entwickelt:

im Berichtsjahr

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Sanierungsfonds Türalihu	286'809.40	704'300.00	- 415'248.70	0.00	575'860.70
Sanierungsfonds Mollards-des-Auber	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Sanierungsfonds Casa Döbeli	0.00	75'000.00	- 15'579.55	- 59'420.45	0.00
Sanierungsfonds Kleinbauernhaus	25'000.00	125'000.00	- 14'355.60	0.00	135'644.40
Sanierungsfonds allgemein	327'020.00	0.00	0.00	0.00	327'020.00
Erneuerungsfonds Huberhaus	0.00	16'955.05	0.00	9'800.00	26'755.05
Erneuerungsfonds Casa Döbeli	0.00	0.00	0.00	59'420.45	59'420.45
Total Fonds	738'829.40	921'255.05	-445'183.85	9'800.00	1'224'700.60

im Vorjahr

Sanierungsfonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Sanierungsfonds Türalihu	35'604.80	302'000.00	- 50'795.40	0.00	286'809.40
Sanierungsfonds Mollards-des-Auber	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Sanierungsfonds Casa Döbeli	0.00	125'000.00	- 125'000.00	0.00	0.00
Sanierungsfonds Kleinbauernhaus	0.00	25'000.00	0.00	0.00	25'000.00
Sanierungsfonds allgemein	350'000.00	0.00	- 22'980.00	0.00	327'020.00
Total Fonds	485'604.80	452'000.00	-198'775.40	0.00	738'829.40

b) Organisationskapital

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

im Berichtsjahr

Organisationskapital	Anfangsbestand	Kapital- einlagen	Kapital- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Stiftungskapital	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Erneuerungsfonds Huberhaus	9'800.00	0.00	0.00	- 9'800.00	0.00
Freies Kapital	274'335.53	19'037.22	0.00	0.00	293'372.75
Total Organisationskapital	384'135.53	19'037.22	0.00	-9'800.00	393'372.75

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Rechnung über die Veränderung des Kapitals (Fortsetzung)

b) Organisationskapital (Fortsetzung)

im Vorjahr

Organisationskapital	Anfangsbestand	Kapital- einlagen	Kapital- verwendungen	Endbestand
Stiftungskapital	100'000.00	0.00	0.00	100'000.00
Erneuerungsfonds Huberhaus	4'500.00	5'300.00	0.00	9'800.00
Freies Kapital	274'124.57	210.96	0.00	274'335.53
Total Organisationskapital	378'624.57	5'510.96	0.00	384'135.53

Anhang per 31. Dezember 2010

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt nach Massgabe der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP Kern-FER und FER 21 und entspricht dem schweizerischen Obligationenrecht sowie den Bestimmungen der Stiftungsurkunde.

Der von der Revisionsstelle geprüfte Teil der Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Betriebsrechnung, Mittelflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang. 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 Anhang erläutert.

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.

Im Berichtsjahr beliefen sich die zweckgebunden Spenden seitens der Stifterin auf CHF 100'000.00 (im Vorjahr CHF 400'000.00). Der gesamte Betrag von CHF 100'000 wurde zweckkonform in den Sanierungsfonds Kleinbauernhaus eingelegt.

Ausserdem stellte der Schweizer Heimatschutz Mitarbeitende für die Geschäftsführung und Administration zur Verfügung. Diese unentgeltliche Leistung wurde mit CHF 75'000.00 (im Vorjahr 45'000) bewertet und in der Betriebsrechnung als Aufwand und als Ertrag abgebildet.

Unentgeltliche Leistungen

Der Präsident und die übrigen drei Mitglieder des Stiftungsrats arbeiten ehrenamtlich. Ihr Engagement betrug insgesamt rund 20 Tage (wie im Vorjahr). Die Spesenentschädigung betrug CHF 108 (im Vorjahr CHF 54).

Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Stiftungsrat hat sich mit den verschiedenen Risikobereichen auseinandergesetzt, diese bewertet und sofern erforderlich Massnahmen daraus abgeleitet.

STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, Zürich

Anhang per 31. Dezember 2010 (Fortsetzung)

Erläuterung einzelner Jahresabschlusspositionen

1. Forderungen aus Vermietungen

Die Position enthält im Berichtsjahr in Rechnung gestellte Mietzinserträge, welche ausschliesslich die neuen Geschäftsjahre betreffen und entsprechend als im Voraus erhaltene Erträge abgegrenzt worden sind.

2. Grundstücke

Die Grundstücke haben sich wie folgt entwickelt:

<i>im Berichtsjahr</i>	Huberhaus	Türalihus	Casa Döbeli (im Baurecht)	Kleinbauern- haus	Total
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	495'600.79	149'342.98	197'980.10	0.00	842'923.87
Bau- und Sanierungskosten	0.00	415'248.70	225'579.55	14'356.60	655'184.85
Total Investitionskosten	495'600.79	564'591.68	423'559.65	14'356.60	1'498'108.72
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 255'600.79	- 149'341.98	- 147'980.10	0.00	- 552'922.87
Abschreibungen im Berichtsjahr	0.00	- 415'248.70	- 15'579.55	- 14'355.60	- 445'183.85
Restbuchwerte	240'000.00	1.00	260'000.00	1.00	500'002.00
<i>im Vorjahr</i>	Huberhaus	Türalihus	Casa Döbeli (im Baurecht)	Kleinbauern- haus	Total
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	495'600.79	98'547.58	0	0.00	594'148.37
Abgeltung Baurecht	0.00	0.00	50'000.00	0.00	50'000.00
Bau- und Sanierungskosten	0.00	50'795.40	147'980.10	0.00	198'775.50
Total Investitionskosten	495'600.79	149'342.98	197'980.10	0.00	842'923.87
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 245'600.79	- 98'546.58	0.00	0.00	- 344'147.37
Abschreibungen im Berichtsjahr	- 10'000.00	- 50'795.40	- 147'980.10	0.00	- 208'775.50
Restbuchwerte	240'000.00	1.00	50'000.00	0.00	290'001.00

STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Anhang per 31. Dezember 2010 (Fortsetzung)

2. Grundstücke (Fortsetzung)

Die Grundstücke werden aufgrund des voraussichtlichen Ertragswerts bewertet.

Das Huberhaus und das Casa Döbeli wurden aufgrund des heute abschätzbaren Zukunfterfolges bewertet. Es wird mit jährlichen Nettomieten von rund CHF 15'500 für das Huberhaus und CHF 17'000 für das Casa Döbeli sowie von einem Kapitalisierungszinsfuss von 6.5% ausgegangen. Obwohl die Nettomieteinnahmen für das Huberhaus im Berichtsjahr rund CHF 19'000 betrug, wurde der Ertragswert aufgrund der unsicheren Zukunfterfolges nicht angepasst. Das Casa Döbeli konnte aufgrund der Fertigstellung der Sanierungsarbeiten erstmals im 2010 vermietet werden.

Dem Türalihus und Kleinbauernhaus stehen wegen den laufenden Sanierungsarbeiten noch keine Ertragswerte zu, weshalb beide Grundstück bis auf je CHF 1.00 abgeschrieben wurden.

Die Abschreibungen von insgesamt CHF 445'183.85 wurden im Umfang von CHF 445'183.85 aus zweckgebundenen Spenden finanziert (vgl. Rechnung über die Veränderung des Kapitals).

3. Sanierungsfonds

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

4. Erneuerungsfonds

Die Fonds sind für die vollständig sanierten Objekte Huberhaus und Casa Döbeli bestimmt. Die Mittel dienen der Finanzierung langfristig notwendiger Erneuerungen und Grossreparaturen.
