

Bericht der Revisionsstelle  
über die Prüfung der  
Jahresrechnung 2011 der  
**STIFTUNG FERIEN IM  
BAUDENKMAL, in Zürich**

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa  
 Kronenstrasse 9  
 Tel. +41 (0)44 928 19 49  
 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 FERIEN IM BAUDENKMAL,  
 in Zürich

Stäfa, 13. April 2012

### 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 FERIEN IM BAUDENKMAL, in Zürich, für das am 31. Dezember 2011 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)

ppa. Karin Masiero  
 Treuhänderin mit eidg. Fachausweis  
 zugelassene Revisorin

Beilage: Jahresrechnung 2011

**STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, Zürich**

<b>Bilanz</b> in CHF	Anmerkung	31.12.2011	31.12.2010
<b>Aktiven</b>			
<i>Umlaufvermögen</i>			
Flüssige Mittel		732'080.62	826'013.95
Forderungen aus Vermietungen	1	117'461.00	122'965.30
Verrechnungssteuerguthaben		671.75	251.20
Noch nicht erhaltene Beiträge			
- vom Schweizer Heimatschutz	2	100'000.00	100'000.00
- von Dritten	2	399'926.95	388'300.00
<i>Total Umlaufvermögen</i>		<i>1'350'140.32</i>	<i>1'437'530.45</i>
<i>Anlagevermögen</i>			
Grundstücke	3	760'001.00	500'002.00
<i>Total Anlagevermögen</i>		<i>760'001.00</i>	<i>500'002.00</i>
<b>Total Aktiven</b>		<b>2'110'141.32</b>	<b>1'937'532.45</b>

**STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, Zürich**

<b>Passiven</b>		31.12.2011	31.12.2010
<i>Fremdkapital</i>			
Schulden aus Lieferungen und Leistungen			
- Dritte		328'032.88	40'011.10
- Schweizer Heimatschutz		48'144.65	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
- unbezahlte Aufwendungen		4'200.70	3'500.00
- im Voraus erhaltene Erträge		198'823.05	225'948.00
Darlehen		100'000.00	50'000.00
<i>Total Fremdkapital</i>		<b>679'201.28</b>	<b>319'459.10</b>
<i>Zweckgebundenes Fondskapital</i>			
Sanierungsfonds Türalilus	4	281'058.65	575'860.70
Sanierungsfonds Mollards-des-Aubert	4	100'000.00	100'000.00
Sanierungsfonds Kleinbauernhaus	4	175'228.30	135'644.40
Sanierungsfonds Stüssihofstatt	4	40'000.00	0.00
Sanierungsfonds allgemein	4	327'020.00	327'020.00
Erneuerungsfonds Huberhaus	5	21'023.80	26'755.05
Erneuerungsfonds Casa Döbeli	5	51'913.50	59'420.45
<i>Total zweckgebundenes Fondskapital</i>		<b>996'244.25</b>	<b>1'224'700.60</b>
<i>Organisationskapital</i>			
Stiftungskapital		100'000.00	100'000.00
Freies Kapital		334'695.79	293'372.75
<i>Total Organisationskapital</i>		<b>434'695.79</b>	<b>393'372.75</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>2'110'141.32</b>	<b>1'937'532.45</b>

## STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Betriebsrechnung in CHF	Anmerkung	2011	2010
Freie Spenden und Legate		51'642.40	2'621.17
Beitrag für Geschäftsstelle		85'000.00	75'000.00
Zweckgebundene Spenden			
- vom Schweizer Heimatschutz	4	0.00	100'000.00
- von Dritten	4,5	269'253.35	821'255.05
<i>Ertrag aus Beiträgen und Spenden</i>		<i>405'895.75</i>	<i>998'876.22</i>
Geschäftsführung und Administration		- 85'000.00	- 75'000.00
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand		- 13'566.13	- 6'011.55
<i>Geschäftsstelle</i>		<i>- 98'566.13</i>	<i>- 81'011.55</i>
Mietzinserträge aus eigenen Objekten		66'113.00	60'772.65
Mietzinserträge aus Nutzobjekten		325'440.80	242'468.15
Mietaufwand für Nutzobjekte		- 281'160.80	- 214'011.15
Übrige Erträge		1'545.50	1'360.00
Betriebsaufwand der Baudenkmäler		- 47'027.90	- 23'840.20
Stiftungsrat und Beirat		- 516.20	- 208.00
Rechnungsprüfung		- 4'275.25	- 4'358.40
Allgemeiner Marketingaufwand		- 12'758.13	- 23'959.30
Personalaufwand		- 45'182.50	- 15'987.00
Fundraisingaufwand		- 308.10	- 463.80
Abschreibungen	3	- 497'709.70	- 445'183.85
<i>Sonstiger Betriebserfolg</i>		<i>- 495'839.28</i>	<i>- 423'410.90</i>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Fondsveränderungen</b>		<b>- 188'509.66</b>	<b>494'453.77</b>
Finanzertrag		1'376.35	654.65
<b>Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen</b>		<b>- 187'133.31</b>	<b>495'108.42</b>
Einlagen in Sanierungsfonds Türalihu	4	- 77'007.15	- 704'300.00
Einlagen in Sanierungsfonds Casa Döbeli	4	0.00	- 75'000.00
Einlagen in Sanierungsfonds Kleinbauernhaus	4	- 152'246.20	- 125'000.00
Einlagen in Sanierungsfonds Stüssihofstatt	4	- 40'000.00	0.00
Einlage in Erneuerungsfonds Huberhaus	5	0.00	-16'955.05
Entnahme aus Sanierungsfonds Türalihu	4	371'809.20	415'248.70
Entnahme aus Sanierungsfonds Casa Döbeli	4	7'506.95	15'579.55
Entnahme aus Sanierungsfonds Kleinbauernhaus	4	112'662.30	14'355.60
Entnahme aus Sanierungsfonds Huberhaus	4	5'731.25	0.00
<i>Veränderung zweckgebundene Fonds</i>		<i>228'456.35</i>	<i>- 476'071.20</i>
<b>Jahresergebnis vor Zuweisungen an das Organisationskapital</b>		<b>41'323.04</b>	<b>19'037.22</b>
Einlage in freies Kapital		- 41'323.04	- 19'037.22
<b>Jahresergebnis nach Zuweisungen</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

**STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, Zürich**

<b>Mittelflussrechnung</b> in CHF	2011	2010
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen	- 187'133.31	495'108.42
Abschreibungen	497'709.70	445'183.85
Veränderungen Forderungen aus Vermietungen	5'504.30	- 61'350.50
Veränderungen Vorschüsse an Vermieter	0.00	28'000.00
Veränderung Verrechnungssteuerguthaben	- 420.55	- 229.20
Veränderung noch nicht erhaltene Beiträge	- 11'626.95	67'093.00
Veränderung Schulden aus Lieferungen und Leistungen	126'117.38	- 46'199.65
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 26'424.25	95'097.40
<i>I Cash flow aus Betriebstätigkeit</i>	<b>403'726.32</b>	<b>1'022'703.32</b>
Türalihu		
- bezahlte Sanierungskosten Casa Döbeli	- 271'370.30	- 382'243.60
- bezahlte Sanierungskosten Huberhaus	- 7'506.95	- 225'579.55
- bezahlte Sanierungskosten Kleinbauernhaus	- 3'700.00	0.00
- bezahlte Sanierungskosten	- 265'082.40	- 14'356.60
<i>II Cash flow aus Investitionstätigkeit</i>	<b>- 547'659.65</b>	<b>- 622'179.75</b>
Darlehen	50'000.00	50'000.00
<i>III Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</i>	<b>50'000.00</b>	<b>50'000.00</b>
<b>Total Cash Flow (netto) im Geschäftsjahr</b>	<b>- 93'933.33</b>	<b>450'523.57</b>
Flüssige Mittel am 1. Januar	826'013.95	375'490.38
Flüssige Mittel am 31. Dezember	732'080.62	826'013.95
<b>Veränderung flüssige Mittel im Geschäftsjahr</b>	<b>- 93'933.33</b>	<b>450'523.57</b>

## 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 4 und 5 des Anhangs erläutert.

Die Fonds haben sich wie folgt entwickelt:

*im Berichtsjahr*

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Sanierungsfonds Türalihus	575'860.70	77'007.15	- 371'809.20	0.00	281'058.65
Sanierungsfonds Mollards-des-Auber	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Sanierungsfonds Casa Döbeli	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanierungsfonds Kleinbauernhaus	135'644.40	152'246.20	- 112'662.30	0.00	175'228.30
Sanierungsfonds Stüssihofstatt	0.00	40'000.00	0.00	0.00	40'000.00
Sanierungsfonds allgemein	327'020.00	0.00	0.00	0.00	327'020.00
Erneuerungsfonds Huberhaus	26'755.05	0.00	- 5'731.25	0.00	21'023.80
Erneuerungsfonds Casa Döbeli	59'420.45	0.00	- 7'506.95	0.00	51'913.50
Erneuerungsfonds Kleinbauernhaus	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total Fonds</b>	<b>1'224'700.60</b>	<b>269'253.35</b>	<b>-497'709.70</b>	<b>0.00</b>	<b>996'244.25</b>

*im Vorjahr*

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Sanierungsfonds Türalihus	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
<b>Total Fonds</b>	<b>738'829.40</b>	<b>921'255.05</b>	<b>-445'183.85</b>	<b>9'800.00</b>	<b>1'224'700.60</b>

#### 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
Freies Kapital	293'372.75	41'323.04	0.00	0.00	334'695.79
<b>Total Organisationskapital</b>	<b>393'372.75</b>	<b>41'323.04</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>434'695.79</b>

## STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

### Rechnung über die Veränderung des Kapitals (Fortsetzung)

#### b) Organisationskapital (Fortsetzung)

im Vorjahr

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

#### Anhang per 31. Dezember 2011

##### 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 sind keine (im Vorjahr CHF 100'000) zweckgebunden Spenden seitens der Stifterin eingelegt worden.

Der Schweizer Heimatschutz stellte Mitarbeitende für die Geschäftsführung und Administration zur Verfügung. Diese unentgeltliche Leistung wurde mit CHF 85'000.00 (im Vorjahr 75'000) bewertet und in der Betriebsrechnung als Aufwand und als Ertrag abgebildet.

Es wurden lediglich die Lohnkosten einer Mitarbeiterin in der Höhe von CHF 38'058.05 (im Vorjahr 50% Lohn CHF 15'987) und Infrastrukturkosten in der Höhe von CHF 10'086.60 (im Vorjahr keine) verrechnet.

##### Unentgeltliche Leistungen

Der Präsident und die übrigen drei Mitglieder des Stiftungsrats arbeiten ehrenamtlich. Ihr Engagement betrug insgesamt rund 22 Tage (im Vorjahr 20 Tage). Die Spesenentschädigung betrug CHF 516.20 (im Vorjahr CHF 108).

##### Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

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

## STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

### Anhang per 31. Dezember 2011 (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. Noch nicht erhaltene Beiträge

Der im Vorjahr zugesicherte Beitrag (zweckgebundene Spende für Fonds Kleinbauernhaus) in der Höhe von CHF 100'000 vom Schweizer Heimatschutz wird im März 2012 überwiesen.

Die noch nicht erhaltenen Beiträge von Dritten setzen sich aus Öffentlicher Hand und Privaten zusammen. Darin sind zweckbestimmte Mittel in der Höhe von CHF 228'300 für den Sanierungsfonds Türalihus bestimmt. Diese zugesicherten Beiträge der Öffentlichen Hand werden bei Realisation der zweiten Sanierungsetappe im Umfang von rund CHF 1.3 Mio fällig. Zurzeit liegen keine weiteren Finanzierungszusagen für die zweite Sanierungsetappe vor. Aus diesem Grund hat der Stiftungsrat beschlossen, mindestens das von der Öffentlichen Hand geäußerte, zweckgebundene Fondskapital von CHF 228'300 bis zur Realisation der zweiten Sanierungsetappe nicht zu verwenden.

##### 3. 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	564'591.68	423'559.65	14'356.60	1'498'108.72
Bau- und Sanierungskosten	5'731.25	371'809.20	7'506.95	372'661.30	757'708.70
Total Investitionskosten	501'332.04	936'400.88	431'066.60	387'017.90	2'255'817.42
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 255'600.79	- 564'590.68	- 163'559.65	- 14'355.60	- 998'106.72
Abschreibungen im Berichtsjahr	- 5'731.25	- 371'809.20	- 7'506.95	- 112'662.30	- 497'709.70
Restbuchwerte	240'000.00	1.00	260'000.00	260'000.00	760'001.00
<i>im Vorjahr</i>	Huberhaus	Türalihus	Casa Döbeli (im Baurecht)	Kleinbauern- haus	Total
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	495'600.79	149'342.98	197'980.1	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

## **STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich**

### **Anhang per 31. Dezember 2011 (Fortsetzung)**

#### **3. Grundstücke (Fortsetzung)**

Die Grundstücke werden grundsätzlich aufgrund des voraussichtlichen Ertragswerts bewertet.

Das Huberhaus, das Casa Döbeli und das Kleinbauernhaus werden aufgrund der heute abschätzbaren Zukunftserfolgs bewertet (voraussichtlicher künftiger jährlicher Nettomietsertrag, kapitalisiert mit 6,5%).

Die Stiftung hat ein bis 26. März 2040 dauerndes Nutzniessungsrecht am Kleinbauernhaus, welches nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten ab Dezember 2011 vermietet werden konnte. Sämtliche baulichen Veränderungen und Installationen gehen mit deren Erstellung in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Das Objekt soll deshalb ab 2012 über die verbleibende Nutzniessungsdauer mit jährlichen CHF 9'200 wertberichtigt werden.

Die erste Sanierungsetappe vom Türalihus wurde Ende 2011 abgeschlossen. Da die Finanzierung der zweiten Etappe noch nicht gesichert ist, steht dem Türalihus kein Ertragswert zu. Das Grundstück wird deshalb unverändert mit CHF 1.00 in den Büchern aufgeführt.

Die Abschreibungen von insgesamt CHF 497'709.70 wurden im Umfang von CHF 497'709.70 aus zweckgebundenen Spenden finanziert (vgl. Rechnung über die Veränderung des Kapitals).

#### **4. 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.

#### **5. Erneuerungsfonds**

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