



Jahresbericht 2022 der Stiftung zum Glockenhaus

21. August 2023

Stiftung zum Glockenhaus, Sihlstrasse 33, 8001 Zürich
www.glockenhof.org

JAHRESBERICHT 2022

Stiftung zum Glockenhaus

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Jahresbericht des Präsidenten der Stiftung	1
Jahresbericht der Geschäftsleitung	2
Jahresbericht Hotel Glockenhof	3
Jahresrechnung 2022 und Revisorenbericht	4 - 13
- Bilanz per 31.12.2022	
- Erfolgsrechnung 2022	
- Anhang zur Jahresrechnung 2022	

Der Präsident
der Stiftung

Fritz Jäckli

Der Präsident
des Stiftungsratsausschusses

Martin Schneckenburger

Jahresbericht des Präsidenten der Stiftung

Der neue Geschäftsführer hat sich eingelebt

Pascal Müller-Born kam "von aussen" als Geschäftsführer zur Stiftung zum Glockenhaus. Da er demzufolge mit all den Abläufen und Zuständigkeiten nicht vertraut war und andererseits in unserer Stiftung - ausser den wichtigsten Grundsätzen - nur wenig schriftlich geregelt ist, musste er sich zuerst einen Überblick erarbeiten und viel erfragen. Natürlich waren ihm da die vielen langjährigen Mitarbeitenden und Gremienmitglieder eine grosse Hilfe. Sein Fragen und Hinterfragen halfen, Zuständigkeiten zu klären und Abläufe zu definieren.

Leiten liess er sich von seiner Strategie: Strukturieren - Komplexitäten minimieren - Prozesse definieren und umsetzen. So sind in den Bereichen digitale Transformation, Stiftungsverwaltung/Administration/Personal und Beziehungspflege erste Resultate sichtbar und wirksam.

Die Zahlen haben sich erfreulich entwickelt

2019 - vor Corona - erwirtschaftete die Stiftung zum Glockenhaus einen Betriebsertrag von 11.4 Mio. CHF. In den Coronajahren 2020 und 2021 betrug der Ertrag 3.9 respektive 5.7 Mio. CHF. Im Jahr 2022 erreichte die Stiftung mit 10.7 Mio. CHF bereits wieder rund 93% des Vor-Corona-Niveaus.

Wir sind dankbar für die allgemeine Entspannung, die bis jetzt gute Wirtschaftslage und die Tatsache, dass ganz allgemein wieder mehr gereist wird. Trotz diesen positiven Faktoren musste dieser tolle Ertrag in einem harten Umfeld, mit grossem Einsatz und mit grossen Problemen bei der Rekrutierung von Fachkräften erwirtschaftet werden.

Grosses wurde geplant und aufgeleitet

Der vollständige Neubau der Hotelküche inklusive der zugehörigen Nebenräume und Fluchtwege wurde sorgfältig vorbereitet. Die der Finanzplanung zugrunde gelegte Kostenschätzung von 2.5 Mio. CHF erwies sich als ungenügend. An einer a.o. Stiftungsratssitzung wurde daher ein Zusatzkredit von 0.95 Mio. CHF bewilligt. Diese Zahl beruhte auf dem detaillierten Kostenvoranschlag und grösstenteils auf bereinigten Unternehmerofferten. Von diesem grossen Investitionsbetrag werden unsere Gäste direkt kaum etwas sehen.

Ganz anders beim zweiten Projekt: Bei der Erweiterung des Cevi Vereinslokals wird für die Gäste und Mitarbeitenden mit einem Bruchteil der Kosten eine grosse sichtbare Wirkung erzielt.

Im Hintergrund wurde viel gearbeitet

All diese erfreulichen Nachrichten sind nur möglich dank der grossen Arbeit, die im Hintergrund von den Gremien - Stiftungsrats-Ausschuss, Finanzkommission, Baukommission, Geschäftsleitung - und von den angestellten und freiwilligen Mitarbeitenden geleistet wurde. Ein grosses und herzliches Dankeschön an alle!

Diese Zeilen schreibe ich....

..... kurz nach meiner Rückkehr aus einer 10-wöchigen Spital-Reha-Spital-Reha-Odyssee. Mein Herz (Mitralklappe) musste repariert werden und da ging einiges schief. Noch nie fühlte ich mich so schwach, noch nie spürte ich eine so tiefe Ruhe und Geborgenheit, noch nie war ich so dankbar für mein Leben und mein Umfeld. Unvermittelt werden ganz kleine Dinge, die früher selbstverständlich waren - wie zum Beispiel die Möglichkeit, diesen Jahresbericht zu schreiben - zum Geschenk.

Fritz Jäckli, Präsident der Stiftung zum Glockenhaus

Jahresbericht der Geschäftsleitung

Geschäftsmässig haben wir gut an 2019 anknüpfen und die Umsätze und Erträge sogar früher als erwartet wieder steigern können. Nach (Corona-)Jahren mit zurückgestellten Investitionen konnten nun grössere Projekte wieder ins Auge gefasst, geplant und teilweise auch schon realisiert werden.

Das weitaus grösste Projekt, welches wir infolge des guten Geschäftsganges angehen konnten, war die Planung und Vorbereitung der Küchenerneuerung. Nach dem Entschluss des Stiftungsratsausschuss im 2. Quartal 2022, den Küchenumbau voranzutreiben, wurde es zeitlich plötzlich eng: aus betrieblichen Gründen wurde schnell klar, dass ein Totalumbau der Küche und weiterer Nebenräume im Untergeschoss des Glockenhofs bei laufendem Betrieb eigentlich nur zwischen Neujahr und Sechseläuten durchgeführt werden kann. Entsprechend mussten die Ausführungen auf das erste Jahresquartal 2023 gelegt werden. Zur Realisierung dieses engen Terminplanes leisteten alle internen und externen Beteiligten einen grossen Effort und die Planung und Vorbereitungsarbeiten konnten in den knapp kalkulierten sechs Monaten rechtzeitig abgeschlossen werden. Damit stand dem Umbau Anfang 2023 nichts mehr im Weg. Chapeau!

Eines unserer Herzensprojekte, nämlich den Umbau des Cevi-Ladens und -Vereinslokals, welches bereits 2021 seinen Anfang nahm, verschob sich im vergangenen Jahr Monat für Monat. Nach Einreichung des Baugesuches im Herbst 2021 waren wir seitens der Behörden mit zahlreichen Auflagen und Forderungen konfrontiert worden, wodurch sich die Genehmigung stetig weiter verzögerte. In einem über 100-jährigen Gebäude lassen sich Raumhöhen halt nicht einfach so erweitern ... - aus Sicht von Nutzern ist es nicht immer einfach zu verstehen, warum bestehende und seit Jahren verwendete Räume wegen eines Umbaus plötzlich höheren Anforderungen genügen müssen. Aber Ende gut, alles gut: Ende des Jahres konnten endlich alle Hürden übersprungen werden, sodass auch dieses Projekt Anfang 2023 umgesetzt werden konnte.

In vielen anderen Bereichen lief der Betrieb 2022 weiter wie gewohnt. Das betrifft einerseits den normalen Gebäudeunterhalt (der nie nur normal ist...), die Verwaltung, unsere Liegenschaft an der Rotachstrasse mit den Personalwohnungen, aber auch viele andere Bereiche. Wir können uns als Stiftung hier auf ein erprobtes und erfahrenes Team von Mitarbeitenden und ehrenamtlichen Gremienmitarbeitern verlassen. Auch an dieser Stelle danke ich allen Beteiligten, die zum Gelingen des guten Geschäftsganges beigetragen haben, herzlich.

Im Zentrum steht die Steigerung der Auslastung der Raumvermietung. Nach dem Auf und Ab der Vorjahre und im ersten Quartal 2022 durften wir ab Mitte des Jahres infolge der grossen Nachfrage eine kräftige Erholung erleben.

Die gute Zusammenarbeit mit dem Cevi Zürich war mit den ganzen Unwägbarkeiten und Verzögerungen für den Umbau und der Erweiterung des Cevi-Ladens einer Belastungsprobe ausgesetzt. Es war schön, wie sich hier die langjährige Zusammenarbeit der Beteiligten und die grosse Vertrauensbasis bemerkbar gemacht und schlussendlich zu einem guten Ergebnis für alle Beteiligten geführt haben. Generell war die Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen des Cevi Zürich auch in diesem Jahr lebendig, manchmal anspruchsvoll, aber immer offen, verlässlich und vertrauensvoll.

Martin Schneckenburger, Präsident des Stiftungsratsausschusses und Vorsitzender der Geschäftsleitung

Jahresbericht Hotel Glockenhof

Die Schweizer Hotellerie erholte sich im Jahre 2022 von der Pandemie. Die Umsätze und die Logiernächte nahmen kontinuierlich zu.

Auch die Tourismus-Stadt Zürich konnte sich erholen. Die Logiernächte verdoppelten sich beinahe im Vergleich zum Vorjahr. Es reisten wieder vermehrt ausländische Gäste in die Stadt. Erstmals nach zwei Jahren Pause konnte man zum Jahresende mit dem Weihnachtsmarkt und dem Silvesterzauber wieder richtig feiern und Zürich von der schönsten Seite erleben.

Im Hotel Glockenhof durften wir vor allem Gäste aus den USA, England, Israel und den arabischen Ländern beherbergen. Zudem hatten wir das Privileg, wieder vermehrt Gäste aus dem asiatischen Raum bei uns begrüßen zu dürfen. Allgemein war die Reisetätigkeit im Jahre 2022 wieder sehr hoch.

Von Juni bis Oktober erfreuten sich die Gäste an unserem Gartenrestaurant. Die Aussenplätze im Boulevard und im Innenhof gewannen seit der Pandemie an Beliebtheit.

Das Pop-up «Glace und Crêpes» war in den Sommermonaten recht erfolgreich. Das Pop-up «Moules et Frites» betreiben wir nun schon das dritte Mal. Es läuft jeweils von September bis März, ist sehr beliebt und zudem sehr rentabel.

Die Hotelumsätze erreichten im Jahre 2022 knapp 90% des Spitzenjahres 2019.

Die ersten zwei Monate des Jahres 2022 waren noch von der Kurzarbeit geprägt. Ab März durften wir unsere Mitarbeitenden wieder regelmässiger beschäftigen. Bis Ende Jahr stieg die Anzahl Mitarbeitende wieder auf knapp 75. Nach wie vor ist es schwierig, Mitarbeitende auf dem Arbeitsmarkt zu rekrutieren.

Folgende Auszubildende waren per 1. August 2022 in unserem Betrieb tätig:
6 Hotelfachlernende: 3 Lernende im 2. Lehrjahr, 3 Lernende mit Abschluss EFZ
2 Hotelkommunikationsfachlernende: 1 Lernender im 1. Lehrjahr, 1 Lernende im 2. Lehrjahr
1 KV-Lernende im 2. Lehrjahr

Ein spezieller Dank gebührt unseren Abteilungsleiterinnen und Abteilungsleitern für ihren Einsatz und ihr Engagement während des ganzen Jahres.

Ein weiterer Dank geht an die Mitglieder des Stiftungsratsausschusses und des Stiftungsrats für die Unterstützung des Unternehmens.

Dem ganzen Team der Stiftung zum Glockenhaus unter der Leitung von Pascal Müller-Born danke ich für die angenehme Zusammenarbeit.

Matthias Sutter, Gastgeber

Stiftung zum Glockenhaus

Sihlstrasse 33
8001 Zürich

Bericht an den Stiftungsrat zur Jahresrechnung 2022



GUBSER KALT
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

Gubser Kalt Wirtschaftsprüfung AG
Brunnenstrasse 17, 8610 Uster
Telefon 043 444 20 75
gubser-kalt.ch

Bericht der Revisionsstelle an
den Stiftungsrat der
Stiftung zum Glockenhaus

8001 Zürich

Uster, 24. März 2023

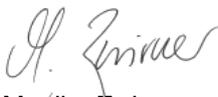
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung zum Glockenhaus für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

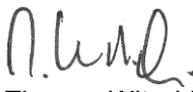
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der 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 dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Gubser Kalt Wirtschaftsprüfung AG



Monika Zwirner
zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Thomas Witschi
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Stiftung zum Glockenhaus

8001 Zürich

B I L A N Z per 31. Dezember 2022

AKTIVEN	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	in %
Flüssige Mittel und Wertschriften				
- Flüssige Mittel	5'361'572.76	4'936'244.53	425'328.23	
Forderungen aus Lieferungen / Leistungen				
- gegenüber Dritten (Debitoren)	416'327.28	232'320.27	184'007.01	
- Wertberichtigungen (Delkredere)	-20'800.00	-45'300.00	24'500.00	
Übrige kurzfristige Forderungen				
- gegenüber Dritten	72'292.85	74'163.77	-1'870.92	
- gegenüber Sozialversicherungen	113'348.25	153'611.50	-40'263.25	
Vorräte / nicht fakturierte Dienstleistungen				
- Vorräte	90'000.00	96'430.48	-6'430.48	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	98'734.63	109'956.90	-11'222.27	
Umlaufvermögen	6'131'475.77	5'557'427.45	574'048.32	10.3
Zweckgebundenes Vermögen				
- Liegenschaften Sihlstr. 31/33	5'955'000.00	6'195'278.90	-240'278.90	
- Umbauten Gebäudehüllen Sihlstr. 31/33	15'000.00	0.00	15'000.00	
Zweckbezogenes Vermögen				
- Umbauten Hotel/Zentrum Sihlstr. 31/33	4'037'700.00	4'618'721.10	-581'021.10	
- Einrichtungen Sihlstr. 31/33	42'650.00	24'280.00	18'370.00	
Finanzanlagevermögen				
- Liegenschaft Rotachstr. 24	1'667'400.00	1'693'000.00	-25'600.00	
- Einrichtungen Rotachstr. 24	0.00	600.00	-600.00	
Anlagevermögen	11'717'750.00	12'531'880.00	-814'130.00	-6.5
TOTAL AKTIVEN	17'849'225.77	18'089'307.45	-240'081.68	-1.3

Stiftung zum Glockenhaus

8001 Zürich

BILANZ per 31. Dezember 2022

PASSIVEN	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	in %
Verbindlichkeiten aus Lieferungen / Leistungen				
- gegenüber Dritten (Kreditoren)	525'536.86	321'083.71	204'453.15	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				
- gegenüber Dritten	30'063.30	3'100.00	26'963.30	
- gegenüber staatlichen Stellen	56'232.24	71'210.60	-14'978.36	
- Sozialversicherungen	236'399.80	158'837.00	77'562.80	
Rechnungsabgrenzungen / Rückstellungen				
- Passive Rechnungsabgrenzungen	186'289.95	67'290.59	118'999.36	
Kurzfristiges Fremdkapital	1'034'522.15	621'521.90	413'000.25	66.4
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
- Hypotheken	2'000'000.00	2'000'000.00	0.00	
- Darlehen Härtefallprogramm	1'500'000.00	1'750'000.00	-250'000.00	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten				
- Erneuerungsfonds Glockenhof	5'071'000.00	5'586'000.00	-515'000.00	
- Erneuerungsfonds Rotachstrasse	417'000.00	417'000.00	0.00	
Langfristiges Fremdkapital	8'988'000.00	9'753'000.00	-765'000.00	-7.8
Stiftungskapital	1'000'000.00	1'000'000.00	0.00	
Reserven und Jahreserfolg				
- Gewinnvortrag	6'714'785.55	6'708'383.17	6'402.38	
- Jahreserfolg	111'918.07	6'402.38	105'515.69	>
Eigenkapital	7'826'703.62	7'714'785.55	111'918.07	1.5
TOTAL PASSIVEN	17'849'225.77	18'089'307.45	-240'081.68	-1.3

Stiftung zum Glockenhaus

8001 Zürich

ERFOLGSRECHNUNG 2022

	2 0 2 2	2 0 2 1	Veränderung	in %
Betriebsertrag Logement/Vermietung	6'796'455.55	3'339'580.38	3'456'875.17	
Betriebsertrag Restauration	3'879'058.43	2'480'878.09	1'398'180.34	
Erlösminderungen	-24'538.68	-47'642.88	23'104.20	
direkter Warenaufwand	-1'174'784.90	-760'168.86	-414'616.04	
direkter Dienstleistungsaufwand	-11'259.84	-1'377.90	-9'881.94	
Bruttogewinn	9'464'930.56	5'011'268.83	4'453'661.73	88.9
Personalaufwand	-5'431'254.04	-3'829'760.09	-1'601'493.95	
Raumaufwand	-2'841'491.04	-2'841'491.00	-0.04	
Unterhalt und Reparaturen	-344'783.02	-362'047.55	17'264.53	
Versicherungsaufwand	-52'284.10	-57'373.60	5'089.50	
Energie- und Entsorgungsaufwand	-319'246.36	-253'990.22	-65'256.14	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-375'884.31	-248'565.60	-127'318.71	
Werbeaufwand	-666'122.87	-362'989.81	-303'133.06	
Aufwand Stiftungsorgane	0.00	-10'800.00	10'800.00	
EBITDA	-566'135.18	-2'955'749.04	2'389'613.86	-80.8
Abschreibungen	-23'699.66	-15'660.00	-8'039.66	
EBIT	-589'834.84	-2'971'409.04	2'381'574.20	-80.1
Finanzaufwand	-14'455.17	-12'837.22	-1'617.95	
Finanzertrag	833.45	37.22	796.23	
EBT	-603'456.56	-2'984'209.04	2'380'752.48	-79.8
Liegenschaftenerfolg Sihlstrasse	1'962'704.50	2'510'673.05	-547'968.55	
Liegenschaftenerfolg Rotachstrasse	130'423.90	131'297.32	-873.42	
Abschreibung Sihlstrasse	-1'336'463.00	-550'000.00	-786'463.00	
Abschreibung Rotachstrasse	-25'600.00	-52'000.00	26'400.00	
Einlage Erneuerungsfonds Sihlstrasse	0.00	-517'000.00	517'000.00	
Auflösung Erneuerungsfonds Sihlstrasse	515'000.00	0.00	515'000.00	
Einlage Erneuerungsfonds Rotachstrasse	0.00	-35'000.00	35'000.00	
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-57'385.90	1'785'001.20	-1'842'387.10	
Aufwand Stiftungszweck	0.00	-206'360.15	206'360.15	
Steuern	-87'310.00	-76'000.00	-11'310.00	
Unternehmensergebnis vor Stiftungszweck	497'912.94	6'402.38	491'510.56	>
Aufwand Stiftungszweck	-352'587.87	0.00	-352'587.87	
Aufwand Stiftungsorgane	-33'407.00	0.00	-33'407.00	
Unternehmensergebnis	111'918.07	6'402.38	105'515.69	>

Stiftung zum Glockenhaus

8001 Zürich

A N H A N G zur Jahresrechnung 2022

Vorbemerkung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Organisation der Stiftung

1.1 Name und Rechtsform

Stiftung zum Glockenhaus, Stiftung (UID CHE-105.853.915)

1.2 Rechtsgrundlage

Errichtung der Stiftung durch die Genossenschaft zum Glockenhaus, Stiftungsurkunde (beinhaltet Statuten und Geschäftsreglement) vom 04.10.1976. Totalrevidiert und bewilligt durch den Stadtrat von Zürich am 29.04.2004. Durch die Verfügung vom 22.07.2004 in Kraft gesetzt.

1.3 Zweck

Zweck der Stiftung ist die Verwaltung und der Betrieb der Liegenschaft Sihlstrasse 31-33 in Zürich auf gemeinnütziger Grundlage, damit der Cevi Zürich seine Tätigkeit im Sinne der Zielsetzung gemäss Statuten vom 05.06.1998 im Cevi-Zentrum Sihlstrasse 33 ausüben kann.

1.4 Sitz

Sihlstrasse 33, 8001 Zürich

1.5 Präsidium des Stiftungsrates

Jäckli Fritz

Ilnau-Effretikon

1.6 Mitglieder des Stiftungsrates

Rubli-Locher Ingrid

Seuzach

Vizepräsidentin

Bärtschi Philipp

Zürich

Brändli Michael

Dübendorf

Büchi Hansjürg, Dr.sc.nat.

Zürich

Büchi Myriam

Winterthur

Curchod Roger

Zürich

Flückiger Dorothea

Zürich

Fuchs Andreas

Egg bei Zürich

Hasler Rudolf

Zürich

Hänni-Hauser Ursula

Uetikon am See

Knecht Christian

Fällanden

Krauss Silvio

Winterthur

Lutz-Bühler Anna Katharina

Zürich

Meier Walter

Uster

Munderich Peter

Zürich

Petrig Marlies

Volketswil

Schmid Marion

Zürich

Schneckenburger Martin

Rafz

Stierli Silvio

Winterthur

Tapernoux André

Küsnacht ZH

Zürcher David

Zürich

Zweifel Urs

Zürich

Stiftung zum Glockenhaus

8001 Zürich

A N H A N G zur Jahresrechnung 2022

1.7 Organisation

Stiftungsratsausschuss

Schneckenburger Martin	Rafz	Präsident
Bärtschi Philipp	Zürich	
Brändli Michael	Dübendorf	
Büchi Myriam	Winterthur	
Knecht Christian	Fällanden	
Schmid Marion	Zürich	
Stierli Silvio	Winterthur	Vizepräsident
<i>ohne Stimmrecht</i>		
Sutter Matthias	Weiningen	Hoteldirektor
Pascal Müller	Root	Geschäftsführer

Geschäftsleitung

Schneckenburger Martin	Rafz	Leitung
Sutter Matthias	Weiningen	Hoteldirektor
Pascal Müller	Root	Geschäftsführer

Baukommission

Knecht Christian	Fällanden	Leitung
Hasler Rudolf	Zürich	SR
Sutter Matthias	Weiningen	Hoteldirektor
Pascal Müller	Root	Geschäftsführer

Finanzkommission

Brändli Michael	Dübendorf	Leitung
Schmid Marion	Zürich	SRA
Sutter Matthias	Weiningen	Hoteldirektor
Pascal Müller	Root	Geschäftsführer

1.8 Revisionsstelle

Gubser Kalt Wirtschaftsprüfung AG (CHE-107.834.159, RAB-Register NR. 500'165), Brunnenstrasse 17, 8610 Uster, www.gubser-kalt.ch

1.9 Aufsichtsbehörde

BVG- und Stiftungsaufsicht des Kantons Zürich (BVS Zürich), Stampfenbachstrasse 63, Postfach, 8090 Zürich, www.bvs-zh.ch

A N H A N G zur Jahresrechnung 2022

2.4.2 Investitionen

Immobilien-Investitionen unter CHF 100'000: werden direkt der Erfolgsrechnung belastet.

Immobilien-Investitionen über CHF 100'000: über das Verhältnis von Aktivierung/Fondsbezüge und direkter Verbuchung über die Erfolgsrechnung wird pro Fall entschieden.

Investitionen in Einrichtungen werden pro Fall ab CHF 10'000 aktiviert.

Eine Aktivierung erfolgt bei Abschluss des Projekts oder zwischendurch auf Geschäftsjahresabschluss.

2.5 Vergabungen

Die Vergabungen bestehen aus Vermietungen von Räumlichkeiten und dem Erbringen von Dienstleistungen an den Cevi Zürich.

Weitere Angaben

Der Anhang zur Jahresrechnung ergänzt und erläutert die anderen Bestandteile der Jahresrechnung (Art. 959c Abs.1 OR). Folgend sind alle Angaben aufgeführt, sofern sie nicht in der Bilanz oder der Erfolgsrechnung ersichtlich sind.

	2 0 2 2	2 0 2 1	Veränderung
3.1 Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über	250	250	0
3.2 Verbindlichkeit gegenüber Vorsorgeeinrichtungen (in CHF)	122'711	158'837	-36'126
3.3 Sicherheiten zugunsten Dritter (in CHF)			
Anlagenwert Liegenschaften	32'948'832	32'418'669	530'163
kumulierte Abschreibungen	-21'273'732	-19'911'669	-1'362'063
Buchwert Liegenschaften	11'675'100	12'507'000	-831'900
Schuldbriefe auf Liegenschaften	17'900'000	17'900'000	0
davon belastet	2'000'000	2'000'000	0

A N H A N G zur Jahresrechnung 2022

2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurde ein Pauschaldeckkredere auf dem Bestand der Debitoren und kurzfristigen Forderungen per 31.12.2022 von 5 % im Umfang von CHF 20'800 gebildet, Vorjahr CHF 45'300.

2.2 Vorräte

Die Vorräte sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten erfasst. Im Übrigen wird eine steuerlich zulässige Pauschalwertberichtigung (Warendrittel) vorgenommen.

2.3 Kurzfristige Geldanlagen und Finanzanlagen

Die kurzfristigen Geldanlagen und Finanzanlagen sind höchstens zum Nominalwert abzüglich allfälliger Wertberichtigung bewertet.

2.4 Anlagevermögen

Neugliederung des Anlagevermögens ab 2022 gemäss Anforderungen der BVS Zürich und Merkblatt "Vermögensanlage bei klassischen Stiftungen" mit folgender Zuteilung:

Zweckgebundenes Vermögen:

- Liegenschaften Sihlstrasse 31/33
- Umbauten Gebäudehülle Sihlstrasse 31/33

Zweckbezogenes Vermögen:

- Umbauten Hotel/Zentrum Sihlstrasse 31/33
- Einrichtungen Sihlstrasse 31/33

Finanzanlagevermögen:

- Liegenschaften Rotachstrasse 24
- Einrichtungen Rotachstrasse 24
- Wertschriften

Aufgrund der Umgliederung wurde das Anlagevermögen der Liegenschaft Sihlstrasse auf Zweckgebundenes und Zweckbezogenes Vermögen aufgeteilt.

2.4.1 Abschreibungen

Es werden die Sätze der Eidg. Steuerverwaltung gemäss Merkblatt A 1995 angewendet. Die Abschreibungsmethode und Abschreibungssätze wurden per 2022 wie folgt angepasst:

	2 0 2 2	2 0 2 1
Liegenschaft Sihlstr. 31/33	4% degressiv	4% degressiv
Umbauten Gebäudehüllen Sihlstr. 31/33	linear über 15 Jahre	6% degressiv
Einrichtungen Sihlstr. 31/33	linear über 7 Jahre	30% degressiv
Maschinen und Apparate	linear über 5-7 Jahre	30% degressiv
EDV und Büromaschinen	linear über 5 Jahre	40% degressiv
Liegenschaft Rotachstr. 24	1.5% degressiv	3% degressiv
Einrichtungen Rotachstr. 24	linear über 7 Jahre	25% degressiv

Aufgrund der Anpassung der Abschreibungsmethode resultiert ein höherer Abschreibungsaufwand gegenüber 2021.

A N H A N G zur Jahresrechnung 2022

	2 0 2 2	2 0 2 1	Veränderung
3.4 Eventualverbindlichkeiten (in CHF)			
Es besteht eine eventuale Verbindlichkeit gegenüber der Firma BAKO betreffend der Installation der Heizverteilerzentrale. Diese besteht bis ins Jahr 2023 und wird jährlich abgeschrieben	100'000	100'000	0
3.5 Betriebsergebnis Hotel (in CHF)			
Ertrag Logement/Restauration	9'926'101	5'249'178	4'676'923
Warenaufwand	-1'171'767	-751'825	-419'942
Personalaufwand	-4'944'363	-3'478'898	-1'465'465
Bruttoerfolg Hotel	3'809'971	1'018'455	2'791'516
Betriebsaufwand	-4'099'915	-3'656'239	-443'676
Betriebsergebnis Hotel	-289'944	-2'637'784	2'347'840
3.6 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung			
Härtefallprogramm-Hilfe	0	1'770'000	-1'770'000
Versicherungsleistungen/Rückvergütungen	0	4'676	-4'676
Korrekturen Berufliche Vorsorge 2015-2020	0	11'510	-11'510
Steuern 2019-2020	59'686	0	59'686
Bereinigung Schlüsseldepot vor 2006	-2'300	0	-2'300
3.7 Abweichung vom Verrechnungsverbot			
Die Position Energie (Strom, Heizung, Wasser) setzt sich wie folgt zusammen:			
Gesamtenergieaufwand	439'661	307'782	131'879
abzüglich Co2-Rückerstattung und 10 % Energiebonus	-61'930	-28'957	-32'973
abzüglich Weiterverrechnung Energie an Dritte	-59'148	-34'029	-25'119
Energie netto	318'583	244'796	73'787