

Bericht der Revisionsstelle  
über die Prüfung der  
Jahresrechnung 2009 der  
**STIFTUNG FERIEN IM  
BAUDENKMAL, in Zürich**

ArgoConsilium AG

CH-8712 Stäfa  
 Kronenstrasse 9  
 Tel. +41 (0)44 92819 28  
 Fax +41 (0)44 92819 50  
 argo@argo.ch

CH-8008 Zürich  
 Holbeinstrasse 34  
 Tel. +41 (0)44 262 07 70  
 Fax +41 (0)44 262 07 67  
 argozurich@argo.ch

www.argo.ch

An den Stiftungsrat der  
 STIFTUNG FERIEN IM BAUDENKMAL,  
 in Zürich

Stäfa, 23. März 2010

### 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 2009 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.

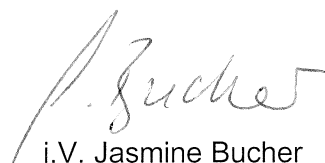
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung

- 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)



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

Beilage: Jahresrechnung 2009

**STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich**

<b>Bilanz</b> in CHF	Anmerkung	31.12.2009	31.12.2008
<b>Aktiven</b>			
<i>Umlaufvermögen</i>			
Flüssige Mittel		375'490.38	307'809.53
Forderungen aus Vermietungen	1	61'614.80	0.00
Vorschüsse an Vermieter		28'000.00	0.00
Verrechnungssteuerguthaben		22.00	63.85
Noch nicht erhaltene Beiträge			
- vom Schweizer Heimatschutz		512'018.00	312'018.00
- von Dritten		43'375.00	43'575.00
<i>Total Umlaufvermögen</i>		<i>1'020'520.18</i>	<i>663'466.38</i>
<i>Anlagevermögen</i>			
Grundstücke	2	290'001.00	250'001.00
<i>Total Anlagevermögen</i>		<i>290'001.00</i>	<i>250'001.00</i>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1'310'521.18</b>	<b>913'467.38</b>

## STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, Zürich

### Passiven

#### *Fremdkapital*

Schulden aus Lieferungen und Leistungen		53'205.65	27'708.15
Passive Rechnungsabgrenzungen			
- unbezahlte Aufwendungen		2'500.00	2'500.00
- im Voraus erhaltene Erträge		131'850.60	19'029.86

*Total Fremdkapital* 187'556.25 49'238.01

#### *Zweckgebundenes Fondskapital*

Sanierungsfonds Türalihus	2	286'809.40	35'604.80
Sanierungsfonds Mollards-des-Aubert	2	100'000.00	100'000.00
Sanierungsfonds Kleinbauernhaus	2	25'000.00	0.00
Sanierungsfonds allgemein	2	327'020.00	350'000.00

*Total zweckgebundenes Fondskapital* 738'829.40 485'604.80

#### *Organisationskapital*

Stiftungskapital		100'000.00	100'000.00
Erneuerungsfonds Huberhaus		9'800.00	4'500.00
Freies Kapital		274'335.53	274'124.57

*Total Organisationskapital* 384'135.53 378'624.57

**Total Passiven** 1'310'521.18 913'467.38

## STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich

Betriebsrechnung in CHF	Anmerkung	2009	2008
Freie Spenden und Legate		2'882.72	76'992.00
Beitrag für Geschäftsstelle		45'000.00	45'000.00
Zweckgebundene Spenden			
- vom Schweizer Heimatschutz	3	400'000.00	512'018.00
- von Dritten	3	52'800.00	96'670.00
<i>Ertrag aus Beiträgen und Spenden</i>		<i>500'682.72</i>	<i>730'680.00</i>
Geschäftsführung und Administration		- 45'000.00	- 45'000.00
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand		- 4'501.16	- 955.74
<i>Geschäftsstelle</i>		<i>- 49'501.16</i>	<i>- 45'955.74</i>
Mietzinserträge aus eigenen Objekten		29'253.00	18'646.88
Mietzinserträge aus Nutzobjekten		87'431.45	0.00
Mietaufwand für Nutzobjekte		- 76'731.45	0.00
Übrige Erträge		1'060.00	200.00
Betriebsaufwand der Baudenkmäler		- 16'006.75	- 13'140.90
Stiftungsrat und Beirat		- 54.00	- 206.70
Rechnungsprüfung		- 3'091.80	- 2'612.75
Allgemeiner Marketingaufwand		- 5'764.25	- 4'930.60
Fundraisingaufwand		0.00	- 554.15
Abschreibungen	2	- 208'775.50	- 125'291.84
<i>Sonstiger Betriebserfolg</i>		<i>- 192'679.30</i>	<i>- 127'890.06</i>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Fondsveränderungen</b>		<b>258'502.26</b>	<b>556'834.20</b>
Finanzertrag		233.30	182.40
<b>Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen</b>		<b>258'735.56</b>	<b>557'016.60</b>
Einlagen in Sanierungsfonds Huberhaus	3	0.00	- 113'488.00
Einlagen in Sanierungsfonds Türalihus	3	- 302'000.00	- 45'200.00
Einlagen in Sanierungsfonds Mollards-des-Aubert	3	0.00	- 100'000.00
Einlagen in Sanierungsfonds Casa Döbeli	3	- 125'000.00	0.00
Einlagen in Sanierungsfonds Kleinbauernhaus	3	- 25'000.00	0.00
Einlagen in Sanierungsfonds allgemein	3	0.00	- 350'000.00
Entnahme aus Sanierungsfonds Huberhaus	3	0.00	113'488.00
Entnahme aus Sanierungsfonds Türalihus	3	50'795.40	9'595.20
Entnahme aus Sanierungsfonds Casa Döbeli	3	125'000.00	0.00
Entnahme aus Sanierungsfonds allgemein	3	22'980.00	0.00
<i>Veränderung zweckgebundene Fonds</i>		<i>- 253'224.60</i>	<i>- 485'604.80</i>
<b>Jahresergebnis vor Zuweisungen an das Organisationskapital</b>		<b>5'510.96</b>	<b>71'411.80</b>
Einlage in Erneuerungsfonds Huberhaus		-5'300.00	-4'500.00
Einlage in freies Kapital		- 210.96	-66'911.80
<b>Jahresergebnis nach Zuweisungen</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

**STIFTUNG FERIE IM BAUDENKMAL, Zürich**

<b>Mittelflussrechnung</b> in CHF	2009	2008
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen	258'735.56	557'016.60
Abschreibungen	208'775.50	125'291.84
Veränderungen Forderungen aus Vermietungen	- 61'614.80	0.00
Veränderungen Vorschüsse an Vermieter	- 28'000.00	0.00
Veränderung Verrechnungssteuerguthaben	41.85	66.95
Veränderung noch nicht erhaltene Beiträge	- 199'800.00	- 209'557.65
Veränderung Schulden aus Lieferungen und Leistungen	- 2'031.30	- 789.49
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	112'820.74	19'529.86
<i>I Cash flow aus Betriebstätigkeit</i>	<i>288'927.55</i>	<i>491'558.11</i>
Huberhaus		
- bezahlte Sanierungskosten	0.00	- 297'384.20
Türalihus		
- bezahlte Sanierungskosten	- 49'604.10	0.00
Casa Döbeli		
- Abgeltung für Baurecht	- 50'000.00	0.00
- bezahlte Sanierungskosten	- 121'642.60	0.00
<i>II Cash flow aus Investitionstätigkeit</i>	<i>- 221'246.70</i>	<i>- 297'384.20</i>
<i>III Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>
<b>Total Cash Flow (netto) im Geschäftsjahr</b>	<b>67'680.85</b>	<b>194'173.91</b>
Flüssige Mittel am 1. Januar bzw. bei Stiftungerrichtung	307'809.53	113'635.62
Flüssige Mittel am 31. Dezember	375'490.38	307'809.53
<b>Veränderung flüssige Mittel im Geschäftsjahr</b>	<b>67'680.85</b>	<b>194'173.91</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 2 des Anhangs erläutert.

Die Fonds haben sich wie folgt entwickelt:

*im Berichtsjahr*

Sanierungsfonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Endbestand
Türalihus	35'604.80	302'000.00	- 50'795.40	286'809.40
Mollards-des-Aubert	100'000.00	0.00	0.00	100'000.00
Casa Döbeli	0.00	125'000.00	- 125'000.00	0.00
Kleinbauernhaus	0.00	25'000.00	0.00	25'000.00
Allgemein	350'000.00	0.00	- 22'980.00	327'020.00
<i>Total Fonds</i>	<i>485'604.80</i>	<i>452'000.00</i>	<i>-198'775.40</i>	<i>738'829.40</i>

*im Vorjahr*

Sanierungsfonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Endbestand
Huberhaus	0.00	113'488.00	- 113'488.00	0.00
Türalihus	0.00	45'200.00	- 9'595.20	35'604.80
Mollards-des-Aubert	0.00	100'000.00	0.00	100'000.00
Allgemein	0.00	350'000.00	0.00	350'000.00
<i>Total Fonds</i>	<i>0.00</i>	<i>608'688.00</i>	<i>-123'083.20</i>	<i>485'604.80</i>

#### 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	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
<i>Total Organisationskapital</i>	<i>378'624.57</i>	<i>5'510.96</i>	<i>0.00</i>	<i>384'135.53</i>

## STIFTUNG FERIEN 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	0.00	4'500.00	0.00	4'500.00
Freies Kapital	207'212.77	66'911.80	0.00	274'124.57
Total Organisationskapital	307'212.77	71'411.80	0.00	378'624.57

### Anhang per 31. Dezember 2009

#### 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 hauptsächlicher 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 400'000.00 (im Vorjahr CHF 512'018.00). Davon wurden zweckkonform CHF 100'000.00 für die Sanierung des Casa Döbeli verwendet und CHF 300'000.00 in den Sanierungsfonds Türalihus eingelegt.

Ausserdem stellte der Schweizer Heimatschutz Mitarbeitende für die Geschäftsführung und Administration zur Verfügung. Diese unentgeltliche Leistung wurde mit CHF 45'000.00 (wie im Vorjahr) 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 (im Vorjahr 25 Tage). Spesenauslagen wurden wie im Vorjahr keine erstattet.

#### 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 2009 (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)	Total
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	495'600.79	98'547.58	0.00	594'148.37
Abgeltung Baurecht	0.00	0.00	50'000.00	50'000.00
Bau- und Sanierungskosten	0.00	50'795.40	147'980.10	198'775.50
Total Investitionskosten	495'600.79	149'342.98	197'980.10	842'923.87
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 245'600.79	- 98'546.58	0.00	- 344'147.37
Abschreibungen im Berichtsjahr	- 10'000.00	- 50'795.40	- 147'980.10	- 208'775.50
Restbuchwerte	240'000.00	1.00	50'000.00	290'001.00
<i>im Vorjahr</i>	Huberhaus	Türalihus		Total
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	179'904.95	88'952.38		268'857.33
Bau- und Sanierungskosten	315'695.84	9'595.20		325'291.04
Total Investitionskosten	495'600.79	98'547.58		594'148.37
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 129'904.95	- 88'951.38		- 218'856.33
Abschreibungen im Berichtsjahr	- 115'695.84	- 9'595.20		- 125'291.04
Restbuchwerte	250'000.00	1.00		250'001.00

Die Grundstücke werden aufgrund des voraussichtlichen Nutzwerts bewertet. Aufgrund des heute abschätzbaren nachhaltigen Zukunftserfolgs des Huberhauses mit einer jährlichen Nettomiete zwischen CHF 15'000 und 16'000 und einem Kapitalisierungszinsfuss von 6.5 % wird der geschätzte Nutzwert auf CHF 240'000 vermindert.

Dem Türalihus steht wegen der laufenden Sanierungsarbeiten noch kein Nutzwert zu, weshalb jenes Grundstück bis auf CHF 1.00 abgeschrieben wird.

Das 30jährige Baurecht für das Casa Döbeli wurde für CHF 50'000.00 erworben. Die Bau- und Sanierungskosten wurden vollständig abgeschrieben. Nach weiteren Investitionen von rund CHF 190'000 im neuen Geschäftsjahr wird erwartet, dass das Objekt ab April 2010 vermietet werden kann. Der jährliche Mietertrag beträgt voraussichtlich CHF 15'000.

**STIFTUNG FERIEN IM BAUDENKMAL, Zürich**

**Anhang per 31. Dezember 2009 (Fortsetzung)**

2. *Grundstücke (Fortsetzung)*

Die Abschreibungen von insgesamt CHF 208'775.50 wurden im Umfang von CHF 198'775.50 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.