

Bericht der Revisionsstelle
über die Prüfung der
Jahresrechnung 2019 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
Klosbachstrasse 2
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

Zürich, 5. März 2020

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

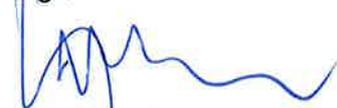
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) der Stiftung Ferien im Baudenkmal, in Zürich, für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und der Stiftungsurkunde 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 bei der geprüften Einheit 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 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht Gesetz und Stiftungsurkunde entspricht.

Argo Consilium AG



Marc-André Eigenmann
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
(Mandatsleiter)



ppa. Karin Masiero
Treuhanderin mit eidg. Fachausweis
zugelassene Revisionsexpertin

Beilage: Jahresrechnung 2019

STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL, Zürich

Bilanz in CHF	Anmerkung	31.12.2019	31.12.2018
Aktiven			
<i>Umlaufvermögen</i>			
Flüssige Mittel		298'856.40	477'763.48
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14'050.00	324'379.00
Übrige kurzfristige Forderungen		38'541.94	35'965.06
Aktive Rechnungsabgrenzungen von Dritten	1	100'976.85	110'092.60
<i>Total Umlaufvermögen</i>		<i>452'425.19</i>	<i>948'200.14</i>
<i>Anlagevermögen</i>			
Sachanlagen Liegenschaften	2	1'777'204.00	1'615'605.00
<i>Total Anlagevermögen</i>		<i>1'777'204.00</i>	<i>1'615'605.00</i>
Total Aktiven		2'229'629.19	2'563'805.14

STIFTUNG FERIEN IM BAUDENKMAL, Zürich

Bilanz in CHF	Anmerkung	31.12.2019	31.12.2018
Passiven			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Schweizer Heimatschutz		210'938.20	0.00
gegenüber Dritten		127'973.50	110'129.30
Passive Rechnungsabgrenzungen unbezahlte Aufwendungen im voraus erhaltene Erträge vom Schweizer Heimatschutz von Dritten		13'476.55	104'997.90
		35'000.00	70'000.00
		21'215.15	14'080.00
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>		408'603.40	299'207.20
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Private Darlehen		192'500.00	62'500.00
Hypothekendarlehen		421'250.00	436'250.00
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>		613'750.00	498'750.00
<i>Total Fremdkapital</i>		1'022'353.40	797'957.20
<i>Zweckgebundenes Fondskapital</i>			
Renovationsfonds Haus Tannen	3	0.00	0.00
Renovationsfonds Tauner Haus	3	181'811.63	192'550.07
Renovationsfonds Maison d'Heidi	3	160'208.71	180'712.55
Renovationsfonds Flederhaus	3	0.00	700'569.40
Renovationsfonds Casa Portico	3	105'747.36	42'324.94
Renovationsfonds Kaplanei Ernen	3	250.95	250.95
Renovationsfonds allgemein	3	67'749.47	78'393.94
Erneuerungsfonds Huberhaus	4	13'475.70	13'475.70
Erneuerungsfonds Kreuzgasse	4	0.00	0.00
Erneuerungsfonds Haus Tannen	4	295'164.04	302'364.04
Erneuerungsfonds Flederhaus	4	187'543.91	0.00
Fonds Erlebnis Baudenkmal	5	60'683.57	54'317.57
<i>Total zweckgebundenes Fondskapital</i>		1'072'635.34	1'564'959.16
<i>Total Fremdkapital und zweckgebundenes Fondskapital</i>		2'094'988.74	2'362'916.36
<i>Eigenkapital (Organisationskapital)</i>			
Stiftungskapital		100'000.00	100'000.00
Freie Gewinnreserven		34'640.45	100'888.78
<i>Total Eigenkapital (Organisationskapital)</i>		134'640.45	200'888.78
Total Passiven		2'229'629.19	2'563'805.14

STIFTUNG FERIEN IM BAUDENKMAL, Zürich

Erfolgsrechnung in CHF	Anmerkung	2019	2018
Freie Spenden und Legate		135'931.70	121'017.00
Beitrag Schweizer Heimatschutz für Geschäftsstelle		35'000.00	35'000.00
Zweckgebundene Spenden von Dritten	3,4	227'400.00	972'470.85
Mietzinserträge aus eigenen Objekten		209'533.28	147'731.45
Vermittlungsprovision für Nutzobjekte		120'327.40	100'953.35
Übrige Erlöse Nutzobjekte		591.40	0.00
Nettoerlös		728'783.78	1'377'172.65
Personalaufwand		- 329'387.40	- 332'183.05
Aufwand für Baudenkmäler		- 219'047.70	- 220'007.91
Marketing- und Fundraising		- 77'321.41	- 91'000.15
Übriger betrieblicher Aufwand		- 71'254.02	- 65'752.44
Betrieblicher Aufwand	6	- 697'010.53	- 708'943.55
Abschreibungen Anlagevermögen	2	- 562'534.20	- 198'577.90
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Fondsveränderungen		- 530'760.95	469'651.20
Finanzaufwand		- 7'991.79	- 4'716.55
Finanzertrag		0.00	42.63
Ausserordentlicher Aufwand		- 19'819.41	- 27'876.39
Ausserordentlicher Ertrag	7	0.00	18'377.20
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen		- 558'572.15	455'478.09
Einlagen in Renovationsfonds Haus Tannen	3	0.00	- 302'364.04
Einlagen in Renovationsfonds Tauner Haus	3	0.00	- 20'000.00
Einlagen in Renovationsfonds Flederhaus	3	- 40'000.00	- 834'602.00
Einlagen in Renovationsfonds Maison d'Heidi	3	0.00	- 15'000.00
Einlagen in Renovationsfonds Casa Portico	3	- 130'000.00	- 52'500.00
Einlagen in Renovationsfonds Kaplanei Ernen	3	0.00	- 368.85
Einlagen in Erneuerungsfonds Türallhus	4	0.00	0.00
Einlagen in Erneuerungsfonds Flederhaus	4	- 187'543.91	0.00
Einlagen in Erneuerungsfonds allgemein	4	0.00	- 5'836.05
Einlagen in Fonds Erlebnis Baudenkmal	5	- 57'400.00	- 50'000.00
Entnahme aus Renovationsfonds Haus Tannen	3	7'200.00	324'481.44
Entnahme aus Renovationsfonds Tauner Haus	3	10'738.44	12'803.25
Entnahme aus Renovationsfonds Flederhaus	3	740'569.40	134'032.60
Entnahme aus Renovationsfonds Maison d'Heidi	3	20'503.84	10'556.30
Entnahme aus Renovationsfonds Casa Portico	3	66'577.58	10'175.06
Entnahme aus Renovationsfonds Kaplanei Ernen	3	0.00	117.90
Entnahme aus Renovationsfonds allgemein	3	10'644.47	28'058.41
Entnahme aus Erneuerungsfonds Türallhus	4	0.00	0.00
Entnahme aus Erneuerungsfonds Casa Döbeli	4	0.00	0.00
Entnahme aus Erneuerungsfonds Kreuzgasse	4	0.00	5'836.05
Entnahme aus Erneuerungsfonds Stüssihofstatt	4	0.00	0.00
Entnahme aus Fonds Erlebnis Baudenkmal	5	51'034.00	65'682.43
Veränderung zweckgebundene Fonds		492'323.82	- 688'927.50
Jahresergebnis vor Zuweisungen an das Organisationskapital		- 66'248.33	- 233'449.41
Entnahme aus freies Kapital		66'248.33	233'449.41
Jahresergebnis nach Zuweisungen		0.00	0.00

STIFTUNG FERIEN IM BAUDENKMAL, Zürich

Mittelflussrechnung	2019	2018
in CHF		
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen	- 558'572.15	455'478.09
Abschreibungen Anlagevermögen	562'534.20	198'577.90
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	310'329.00	- 322'079.00
Veränderung Wertberichtigung Forderungen Lieferungen und Leistungen	0.00	0.00
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	- 2'576.88	- 17'965.06
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	9'115.75	- 19'961.75
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Schweizer Heimatschutz	210'938.20	- 100'000.00
gegenüber Dritten	17'844.20	22'523.72
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		
gegenüber Schweizer Heimatschutz	- 35'000.00	- 35'000.00
gegenüber Dritten	- 84'386.20	86'522.50
<i>I Cash flow aus Betriebstätigkeit</i>	<i>430'226.12</i>	<i>268'096.40</i>
Sanierungskosten:		
- Türalihus	0.00	0.00
- Fiederhaus	- 627'607.75	- 128'020.45
- Haus Tannen	0.00	- 22'117.40
- Tauner Haus	- 9'250.00	- 10'733.85
- Maison d'Heidi	- 19'607.80	- 10'064.00
- Casa Portico	- 61'373.35	- 8'724.30
- Kaplanei Ernen	- 4'294.30	- 118.90
Desinvestitionen:		
- Kreuzgasse	0.00	204'800.00
<i>II Cash flow aus Investitionstätigkeit</i>	<i>- 722'133.20</i>	<i>25'021.10</i>
Amortisation Aktivdarlehen Valendas	- 2'000.00	- 2'000.00
Aufnahme Passivdarlehen/Hypotheken	130'000.00	20'000.00
Rückzahlung Passivdarlehen/Hypotheken	- 15'000.00	- 15'000.00
<i>III Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</i>	<i>113'000.00</i>	<i>3'000.00</i>
Total Cash Flow (netto) im Geschäftsjahr	- 178'907.08	296'117.50
Flüssige Mittel am 1. Januar	477'763.48	181'645.98
Flüssige Mittel am 31. Dezember	298'856.40	477'763.48
Veränderung flüssige Mittel im Geschäftsjahr	- 178'907.08	296'117.50

STIFTUNG FERIEN 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 und 4 des Anhangs erläutert.

Die Fonds haben sich wie folgt entwickelt:

im Berichtsjahr

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Renovationsfonds Tauner Haus	192'550.07	0.00	-10'738.44	0.00	181'811.63
Renovationsfonds Maison d'Heidi	180'712.55	0.00	-20'503.84	0.00	160'208.71
Renovationsfonds Flederhaus	700'569.40	40'000.00	-553'025.49	- 187'543.91	0.00
Renovationsfonds Casa Portico	42'324.94	130'000.00	-66'577.58	0.00	105'747.36
Renovationsfonds Kaplanei Ernen	250.95	0.00	0.00	0.00	250.95
Renovationsfonds allgemein	78'393.94	0.00	-10'644.47	0.00	67'749.47
Erneuerungsfonds Haus Tannen	302'364.04	0.00	-7'200.00	0.00	295'164.04
Erneuerungsfonds Flederhaus	0.00	0.00	0.00	187'543.91	187'543.91
Erneuerungsfonds Huberhaus	13'475.70	0.00	0.00	0.00	13'475.70
Erneuerungsfonds Türalihus	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erneuerungsfonds Casa Döbeli	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erneuerungsfonds Kreuzgasse	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erneuerungsfonds Stüssihofstatt	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Fonds Erlebnis Baudenkmal	54'317.57	57'400.00	- 51'034.00	0.00	60'683.57
Total Fonds	1'564'959.16	227'400.00	-719'723.82	0.00	1'072'635.34

im Vorjahr

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Renovationsfonds Haus Tannen	324'481.44	0.00	-22'117.40	- 302'364.04	0.00
Renovationsfonds Tauner Haus	185'353.32	20'000.00	-12'803.25	0.00	192'550.07
Renovationsfonds Maison d'Heidi	176'268.85	15'000.00	-10'556.30	0.00	180'712.55
Renovationsfonds Flederhaus	0.00	834'602.00	-134'032.60	0.00	700'569.40
Renovationsfonds Casa Portico	0.00	52'500.00	-10'175.06	0.00	42'324.94
Renovationsfonds Kaplanei Ernen	0.00	368.85	-117.90	0.00	250.95
Renovationsfonds allgemein	100'616.30	0.00	-28'058.41	5'836.05	78'393.94
Erneuerungsfonds Haus Tannen	0.00	0.00	0.00	302'364.04	302'364.04
Erneuerungsfonds Huberhaus	13'475.70	0.00	0.00	0.00	13'475.70
Erneuerungsfonds Türalihus	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erneuerungsfonds Casa Döbeli	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erneuerungsfonds Kreuzgasse	5'836.05	0.00	0.00	- 5'836.05	0.00
Erneuerungsfonds Stüssihofstatt	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Fonds Erlebnis Baudenkmal	70'000.00	50'000.00	- 65'682.43	0.00	54'317.57
Total Fonds	876'031.66	972'470.85	-283'543.35	0.00	1'564'959.16

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	100'888.78	0.00	- 66'248.33	0.00	34'640.45
Total Organisationskapital	200'888.78	0.00	-66'248.33	0.00	134'640.45

im Vorjahr

Organisationskapital	Anfangsbestand	Kapital- einlagen	Kapital- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Stiftungskapital	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Freies Kapital	334'338.19	0.00	- 233'449.41	0.00	100'888.78
Total Organisationskapital	434'338.19	0.00	-233'449.41	0.00	200'888.78

STIFTUNG FERIEN IM BAUDENKMAL, Zürich

Anhang per 31. Dezember 2019

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt nach Massgabe der Fachempfehlungen 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 Obligationenrechts (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 insgesamt CHF 70'000 für das Taunerhaus und CHF 30'000 für das Haus Portico.

2. Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

<i>im Berichtsjahr</i>	Huberhaus	Türalihu	Casa Döbeli (im Baurecht)	Stüssihofstatt	Haus Tannen (im Baurecht)
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	508'880.14	2'528'825.08	448'548.35	771'601.25	728'912.73
Kaufpreis / Verkauf	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bau- und Sanierungskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Investitionskosten	508'880.14	2'528'825.08	448'548.35	771'601.25	728'912.73
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 268'880.14	- 1'848'825.08	- 255'748.35	- 471'601.25	- 526'112.73
Abschreibungen im Berichtsjahr	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Zusatzabschreibungen für Baurecht bzw. Nutzniessung	0.00	0.00	- 9'600.00	0.00	- 7'200.00
Restbuchwerte	240'000.00	680'000.00	183'200.00	300'000.00	195'600.00
	Tauner Haus	Flederhaus (in Nutzniessung)	Maison d'Heidi (im Baurecht)	Casa Portico (im Baurecht)	Kaplanei Ernen (in Nutzniessung)
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	71'307.30	149'660.50	13'538.15	95'947.45	118.90
Bau- und Sanierungskosten	9'250.00	627'607.75	19'607.80	61'373.35	4'294.30
Total Investitionskosten	80'557.30	777'268.25	33'145.95	157'320.80	4'413.20
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 71'306.30	- 149'659.50	- 13'537.15	- 95'946.45	- 117.90
Abschreibungen im Berichtsjahr	- 9'250.00	- 442'608.75	- 19'607.80	- 61'373.35	- 4'294.30
Zusatzabschreibungen für Baurecht bzw. Nutzniessung	0.00	- 6'600.00	0.00	0.00	0.00
Restbuchwerte	1.00	178'400.00	1.00	1.00	1.00

STIFTUNG FERIEN IM BAUDENKMAL, Zürich

Anhang per 31. Dezember 2019 (Fortsetzung)

2. Sachanlagen (Fortsetzung)

im Vorjahr	Huberhaus	Türalihus	Casa Döbeli (im Baurecht)	Kreuzgasse (in Nutzniessung)	Stüssihofstatt
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	508'880.14	2'528'389.08	448'548.35	639'067.65	771'601.25
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	- 204'800.00	0.00
Bau- und Sanierungskosten	0.00	436.00	0.00	0.00	0.00
Total Investitionskosten	508'880.14	2'528'825.08	448'548.35	434'267.65	771'601.25
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 268'880.14	- 1'848'389.08	- 246'148.35	- 434'267.65	- 471'601.25
Abschreibungen im Berichtsjahr	0.00	- 436.00	0.00	0.00	0.00
Zusatzabschreibungen für Baurecht bzw. Nutzniessung	0.00	0.00	- 9'600.00	0.00	0.00
Restbuchwerte	240'000.00	680'000.00	192'800.00	0.00	300'000.00
	Haus Tannen (im Baurecht)	Tauner Haus	Fiederhaus (in Nutzniessung)	Maison d'Heidi (im Baurecht)	Casa Portico (im Baurecht)
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	706'795.33	60'573.45	21'640.05	3'474.15	87'223.15
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bau- und Sanierungskosten	22'117.40	10'733.85	128'020.45	10'064.00	8'724.30
Total Investitionskosten	728'912.73	71'307.30	149'660.50	13'538.15	95'947.45
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	- 496'795.33	- 60'572.45	- 21'639.05	- 3'473.15	- 87'222.15
Abschreibungen im Berichtsjahr	- 22'117.40	- 10'733.85	- 128'020.45	- 10'064.00	- 8'724.30
Zusatzabschreibungen für Baurecht bzw. Nutzniessung	- 7'200.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Restbuchwerte	202'800.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	Kaplanei Ernen (in Nutzniessung)				
Kumulierte Investitionen am 1. Januar	0.00				
Kaufpreis	0.00				
Bau- und Sanierungskosten	118.90				
Total Investitionskosten	118.90				
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar	0.00				
Abschreibungen im Berichtsjahr	- 117.90				
Zusatzabschreibungen für Baurecht bzw. Nutzniessung	0.00				
Restbuchwerte	1.00				

Die Liegenschaften werden zu Ertragswerten (kapitalisierter nachhaltiger Nettomiettertrag) bis maximal zu den damaligen Anschaffungswerten bewertet.

Für das 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 gehen die Bauwerke in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer mit jährlich CHF 9'600 abgeschrieben wird.

Das ursprünglich bis 26. März 2040 gewährte Nutzniessungsrecht auf dem Haus Kreuzgasse ist per 31. Januar 2018 an die Eigentümer gegen eine Entschädigung von CHF 215'000 rückgefallen.

Anhang per 31. Dezember 2019 (Fortsetzung)

2. Sachanlagen (Fortsetzung)

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 gehen die Bauwerke in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer mit jährlich CHF 7'200 abgeschrieben wird.

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.

Für das Maison d'Heidi besteht ein bis zum 31. Dezember 2047 dauerndes Baurecht. Die Stiftung Ferien im Baudenkmal hat dem Baurechtsgeber dafür keinen Baurechtszins zu bezahlen, gewährt diesem als Gegenleistung aber das Recht, das Haus während sechs Wochen im Jahr unentgeltlich nutzen zu dürfen.

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 Nutzniessrecht.

Für die Kaplanei Ernen besteht ein bis 31. Dezember 2048 dauerndes grundsätzlich unentgeltliches Nutzniessungsrecht. Als Gegenleistung übernimmt die Stiftung Ferien im Baudenkmal die mit der Nutzniessung zusammenhängenden ausserordentlichen Unterhaltskosten.

Die Abschreibungen von insgesamt CHF 560'534.20 wurden im Umfang von CHF 550'934.20 aus zweckgebundenen Spenden und von CHF 9'600 aus eigenen Mitteln finanziert (im Vorjahr CHF 179'777.90 bzw. CHF 16'800.00).

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 für die vollständig sanierten Objekte bestimmt. Die der Stiftung zugeflossenen zweckbestimmten Mittel dienen ausschliesslich der Finanzierung langfristig notwendiger Erneuerungen und Grossreparaturen. Die Zuweisungen und Verwendungen gehen aus der Rechnung über die Veränderung des Kapitals hervor.

5. Fonds Erlebnis Baudenkmal

Der Fonds Erlebnis Baudenkmal ist für das Innotour-Projekt "Erlebnis Baudenkmal" bestimmt. Die Stiftung Ferien im Baudenkmal lancierte 2017 gemeinsam mit der ZHAW, den Pilotregionen Thurgau und Safiental und der Bausatz GmbH das über drei Jahre dauernde Innotour-Projekt «Erlebnis Baudenkmal». Die Projektidee ist, regionstypische und historische Häuser nicht nur als isolierte Kulturobjekte, sondern als historisch gewachsene Teile eines Kulturrums zu verstehen. Bis Ende 2020 sollen deshalb in den Pilotregionen spezifische Kulturwerte rund um die Baudenkmäler erfasst und inhaltlich aufbereitet werden. So sollen die unverwechselbaren kulturellen Inhalte einer Region touristisch erlebbar gemacht und für eine Positionierung gewinnbringend eingesetzt werden können. Die Entwicklungsarbeiten und die Ergebnisse sollen nach der dreijährigen Projektphase für weitere Tourismusregionen in der Schweiz nutzbar sein.

6. Administrativer Aufwand sowie Fundraising und allgemeiner Werbeaufwand (inkl. anteiliger Personalaufwand)

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

	2019	2018
Administrativer Aufwand (inkl. Personalaufwand)	129'768.13	150'495.41
Fundraising und allgemeiner Werbeaufwand (inkl. Personalaufwand)	142'279.76	162'702.43

Die Stiftung Ferien im Baudenkmal erfüllt zwei statutarisch vorgegebene Zielsetzungen. Einerseits stellt sie historische 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 2018 ebenfalls 5:4).

STIFTUNG FERIEN IM BAUDENKMAL, Zürich

Anhang per 31. Dezember 2019 (Fortsetzung)

7. Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag

Der im Vorjahr ausgewiesene ausserordentliche Ertrag weist den Buchgewinn aus der Ablösesumme Haus auf der Kreuzgasse und deren Buchwert aus. Der ausserordentliche Aufwand setzt sich vor allem aus Vorsteuerkürzungen zusammen.

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

Sachanlagen:	31.12.2019	31.12.2018
Türalihu, Buchwert	680'000.00	680'000.00
Schuldbriefsumme verpfändet	500'000.00	500'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	421'250.00	436'250.00

Anzahl Mitarbeitende

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrates

Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Stiftungsrates arbeiten ehrenamtlich. Pauschale Spesenentschädigungen wurden lediglich dem Präsidenten (CHF 500, im Vorjahr CHF 0) ausgerichtet (siehe auch "unentgeltliche Leistungen").

Vergütungen an die Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung wird durch Mitarbeitende des Schweizer Heimatschutz ausgeübt. Im Geschäftsjahr betrug die Vergütung brutto CHF 84'586 (Vorjahr: CHF 101'880).

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 2018 bis 2020 wurde mit dem Schweizer Heimatschutz eine neue Leistungsvereinbarung abgeschlossen, wonach sich dieser pro Jahr mit CHF 35'000 an den Betriebskosten beteiligt. Diese Abgeltung für die Jahre 2018 bis 2020 wurde bereits im Geschäftsjahr 2017 ausbezahlt und deshalb als passive Rechnungsabgrenzung im 2017 verbucht. Ab 2018 wird diese jährlich um CHF 35'000 erfolgswirksam aufgelöst.

In Rechnung gestellt wurden seitens des Schweizer Heimatschutzes die Personalkosten für Geschäftsleitung, Administration und Projektbegleitung von CHF 278'236 (im Vorjahr CHF 289'512) sowie Infrastrukturkosten in der Höhe von CHF 37'943 (im Vorjahr CHF 37'924).

Unentgeltliche Leistungen

Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Stiftungsrates arbeiten ehrenamtlich. Ihr Engagement betrug insgesamt rund 42 Tage (im Vorjahr 39 Tage; siehe auch "Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrates")