

GENOSSENSCHAFT ZUM KORN

**Birmensdorferstrasse 67
8004 Zürich**



**98. Geschäftsbericht
für das Jahr 2016**

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

am Dienstag, 20. Juni 2017, 18.30 Uhr

Im Restaurant Falcone, Schmiede-Wiedikon, 8003 Zürich

(Tram Nr. 9 oder 14, Haltestelle Schmiede-Wiedikon)

Traktanden:

1. Protokoll der Generalversammlung vom 29. Juni 2016
2. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2016
3. Gewinnverwendung
4. Décharge an die Verwaltung
5. Vorlagen und Anträge der Verwaltung und der Kontrollstelle
 - 5.1. Ersatzwahl für Roland Schneiter in den Vorstand
6. Anträge der Mitglieder (Art. 23 der Statuten)
7. Verschiedenes

Am 23. Februar 2017 verstarb völlig unerwartet unser langjähriger Vizepräsident Roland Schneiter. Er hinterlässt in der gesamten Genossenschaft eine grosse Lücke. Der Vorstand möchte der Generalversammlung einen Wahlvorschlag unterbreiten und schlägt Ihnen deshalb Herr Thomas Altorfer, Jahrgang 1963, wohnhaft an der Rorschacherstrasse, St. Gallen, vor. Herr Altorfer ist Mieter von zwei Geschäftsräumen und einer Wohnung in unserer Liegenschaft. Seine Ehefrau ist für die Hauswartung der Liegenschaften in St. Gallen zuständig. Anlässlich der Versammlung wird sich Herr Altorfer noch vorstellen.

Im Anschluss an die Generalversammlung wird seitens der Genossenschaft zum Korn ein Nachtessen für alle angemeldeten Anwesenden offeriert.

Zürich, 25. Mai 2017

Die Verwaltung

GENOSSENSCHAFT ZUM KORN

98. Geschäftsbericht für das Jahr 2016

Für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr der Genossenschaft zum Korn erstatten wir der Generalversammlung Bericht über den Geschäftsgang und die Jahresrechnung.

Am 29. Juni 2016 fand die ordentliche Generalversammlung im Restaurant Falcone, Zürich, mit Apéro und anschliessendem Nachtessen statt. Die Jahresrechnung und der Bericht wurden von der Versammlung einstimmig genehmigt und der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2015 Décharge erteilt.

Die Erneuerungswahlen wurden traktandiert. Präsident, Vizepräsident und der restliche Vorstand wurden für weitere zwei Jahre wiedergewählt. Der Vorstand ist somit weiterhin mit fünf Mitgliedern vertreten.

Die Kontrollstelle wurde ebenfalls für zwei Jahre gewählt.

Entwicklung des Mitgliederbestandes:

Jahr	2013	2014	2015	2016
Mitglieder	46	41	60	64

Auf den 1. Januar 2016 wurde die Verwaltung unserer Liegenschaften von der ZIVAG AG wieder an unser Büro übergeben. Eine grosse Aufgabe bestand darin, für die neue Verwaltung die Voraussetzungen für eine reibungslose Übernahme, welche auf den 1. Januar 2017 zu erfolgen hat, zu schaffen. So konnten denn bereits in diesem Jahr mit der ABZ Vorarbeiten in die Wege geleitet werden.

Die Liegenschaft Dennlerstrasse 26/28 wurde vollumfänglich gemäss heutigen Vorschriften isoliert. Nachdem in dieser Liegenschaft bereits Estrich- und Kellerräume isoliert wurden, ist eine grösstmögliche Energieeinsparung gegeben. Das zeigt sich vor allem auch bei den Heizanlagen, denn durch die Isolationen kann die Heizkurve vorteilhaft korrigiert werden. Auch in diesem Jahr wurden wieder verschiedene Heizanlagen erneuert und zum Teil auf Gasbetrieb umgestellt. Voraussetzung dafür ist immer, dass die Werkleitungen der Öffentlichkeit in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen. Die Fassaden- und Fenstersanierung an der Hofwiesenstrasse 96 wurde auf das nächste Jahr verschoben. Hier mussten nachträglich neue Berechnungen vorgenommen werden, damit die entsprechende Entschädigung vom Bund gesprochen wird. An der Birmensdorferstrasse 67 wurden die grossen Fenster im Bereich von Café und Lebensmittelgeschäft mit Isolationsverglasung versehen. In einigen Wohnungen sind, bedingt durch den Auszug von einer langjährigen Mieterschaft, grössere Sanierungsarbeiten durchgeführt worden. Andere grosse Sanierungsarbeiten waren nicht notwendig. Dies wurde auch in diesem Sinne in der Budgetierung bereits eingeplant. In den nächsten Jahren werden die Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wieder zunehmen. Auch hier wird die entsprechende Planung durch den Vorstand vorgenommen und budgetiert. Die Arbeiten zur Energieeinsparung wurden und werden laufend vorgenommen. Diese steigern die Werterhaltung der Liegenschaften und bringen auch der Mieterschaft Einsparungen in den Aufwendungen für die Nebenkosten.

Investitionen (Umbauten/Renovationen/Sanierungen) 2017:

In den Liegenschaften Rorschacherstrasse, St. Gallen und In der Härti, Winterthur, sind grössere Aufwendungen bei den Liftanlagen eingeplant. In St. Gallen sind das drei Lifte und in Winterthur zwei. Vorschriften und Alter der Anlagen sollen den heutigen Anforderungen vollumfänglich genügen. Weiter werden weitere vier Heizanlagen erneuert. Die Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten im Jahre 2017 werden geringfügig höher ausfallen, als in den Vorjahren. Grössere Investitionen bedingen die im Jahre 2015 geplanten und nicht ausgeführten Arbeiten. Ein Schaden an den Heizleitungen in der Liegenschaft Winterthur wird im Jahre 2017 grössere Aufwendungen bedingen, auch wenn die Versicherung mitbeteiligt ist. Das Café und die Arztpraxis in der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 67 werden durch die jeweiligen Mieter modernisiert. Auch hier wird die Genossenschaft für ihren Bereich mitbeteiligt sein. Daneben wird weiter in den Bereich Energieeinsparung investiert.

Der Präsident:
Arthur Krieg

ZUR JAHRESRECHNUNG

Im 98. Geschäftsjahr schloss die Rechnung mit einem Jahresgewinn von Fr. 276'297.35 ab (Vorjahr Fr. 68'758.27). Die steuerlichen Abgaben verändern sich jährlich. Die flüssigen Mittel sind wesentlich höher als im Vorjahr. Grund dafür ist, dass keine grossen Sanierungsarbeiten notwendig waren. Die Finanzanlagen blieben unverändert gut. Die gestiegenen Mietzinseinnahmen ergeben sich aus Erhöhungen nach Sanierungen und dem Umstand, dass für spezielle Sanierungen keine Mietzinsausfälle entstanden. Die verschiedenen Erneuerungsfonds konnten wiederum im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten erhöht werden und belaufen sich auf total Fr. 4'867'300.00. Unterhalts- und Reparaturarbeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund Fr. 420'000.00 erhöht. Die sind entstanden aus budgetierten Arbeiten, die dann auch im gleichen Jahre abgeschlossen werden konnten. Das Amortisationskonto, welches in Liegenschaften der betreffenden Kantone aufgeteilt ist, beläuft sich neu auf Fr. 7'527'550.00. Der Nachhaltigkeitsfonds ist gleichbleibend bei Fr. 700'000.00 und wird in den nächsten Jahren abgebaut.

Das gezeichnete Anteilscheinkapital, welches zu 5 % verzinst wird, ist mit Fr. 452'800.00 tiefer als im Vorjahr. Demgegenüber stehen mehr Rückzüge von Anteilscheininhabern und weniger Neuzugänge. Nachdem die Höhe der Einzahlungen pro Mieterschaft beschränkt ist, ergeben sich keine grossen Mehrbeträge, jedoch mehr Anteilscheininhaber. Die Hypothekarbelastung aller Liegenschaften der Genossenschaft beträgt mit dem festen Vorschuss Fr. 12'300'000.00. Die Kontokorrent-Kreditoren belaufen sich auf Fr. 1'758'979.20. Neben üblichen Rückzügen, welche von den Konto- und Anteilscheininhabern getätigt werden können, werden sich künftig die Einnahmen unwesentlich erhöhen, weil neu sämtliche Mieterdepots über die Bank erstellt werden.

BILANZ

Aktiven, in CHF	2016	2015
Kassa	425.60	3'152.00
Postcheckkonto	1'848'484.98	208'396.23
Banken	113'893.64	41'174.54
Flüssige Mittel	1'962'804.22	252'722.77
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25'742.00	10'352.50
Diverse Debitoren	33'696.85	897'658.79
Übrige kurzfristige Forderungen	33'696.85	897'658.79
Aktive Rechnungsabgrenzungen	155'860.20	96'875.80
Umlaufvermögen	2'178'103.27	1'257'609.86
Wertschriften	789'406.00	789'406.00
Finanzanlagen	789'406.00	789'406.00
Mobilien, Einrichtungen	1.00	1.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Liegenschaften	28'168'000.00	28'168'000.00
Amortisationskonto	-7'527'550.00	-7'290'800.00
Immobilie Sachanlagen	20'640'450.00	20'877'200.00
Total Anlagevermögen	21'429'857.00	21'666'607.00
Aktiven	23'607'960.27	22'924'216.86

Passiven, in CHF

	2016	2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'375.00	47'340.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	36'244.70	40'089.35
Vorausbezahlte Mietzinsen	83'796.00	214'120.45
Transitorische Passiven	419'942.60	214'708.54
Passive Rechnungsabgrenzungen	503'738.60	428'828.99
Fremdkapital kurzfristig	541'358.30	516'258.34
Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse)	1'758'979.20	1'734'606.40
Hypotheken	12'300'000.00	12'300'000.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14'058'979.20	14'034'606.40
Rückstellungen	2'040'000.00	2'139'836.70
Erneuerungsfonds	4'867'300.00	4'369'000.00
Nachhaltigkeitsfonds	700'000.00	700'000.00
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	7'607'300.00	7'208'836.70
Fremdkapital langfristig	21'666'279.20	21'243'443.10
Fremdkapital	22'207'637.50	21'759'701.44
Genossenschaftskapital	452'800.00	469'800.00
Gesetzliche Gewinnreserven	350'000.00	340'000.00
Gewinnvortrag	321'225.42	285'930.15
Jahresgewinn	276'297.35	68'785.27
Freiwillige Gewinnreserven	597'522.77	354'715.42
Eigenkapital	1'400'322.77	1'164'515.42
Passiven	23'607'960.27	22'924'216.86

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

	2016	2015
Mietzinseinnahmen	3'058'167.25	2'890'803.40
Übrige betriebliche Erträge	12'895.85	0.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	3'071'063.10	2'890'803.40
Personalaufwand	-309'523.71	-56'979.60
Unterhalt, Reparaturen	-1'142'957.74	-722'362.80
Versicherungen	-74'529.85	-44'156.85
Nebenkosten	-163'308.08	-164'687.10
Verwaltungsaufwand	-9'141.90	-257'109.84
Übriger Betriebsaufwand	-151'980.16	-28'626.70
Einlage in Erneuerungsfonds	-498'300.00	-498'300.00
Einlage übrige Fonds	0.00	-400'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-2'040'217.73	-2'115'243.29
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	721'321.66	718'580.51
Zinsaufwand Hypotheken	-119'723.86	-152'611.14
Zinsaufwand Depositenkasse	-32'395.65	-31'781.05
Übriger Finanzaufwand	-2'827.35	0.00
Finanzaufwand	-154'946.86	-184'392.19
Finanzertrag	30'928.00	31'196.95
Finanzerfolg	-124'018.86	-153'195.24
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Steuern	597'302.80	565'385.27
Abschreibungen	-236'750.00	-252'899.00
Betriebsergebnis vor Steuern	360'552.80	312'486.27

in CHF

	2016	2015
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	0.00	-1'140'000.00
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0.00	1'071'455.80
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	0.00	-68'544.20
Ergebnis vor Steuern	360'552.80	243'942.07
Direkte Steuern	-84'255.45	-175'156.80
Jahresgewinn	276'297.35	68'785.27

Anhang

Firma, Sitz

Genossenschaft zum Korn
Birmensdorferstrasse 67
8004 Zürich

Rechtsform

Genossenschaft

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen liegen im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.

Die Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse) werden als langfristig betrachtet, da kurzfristige Kündigungen nicht zu erwarten sind. Auf eine Aufteilung der Position zwischen Genossenschaftern und Dritten wird aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypothesen werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als eine Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet.

Die Darstellung der Jahresrechnung inklusive Vorjahreszahlen wurde den Bedürfnissen der Gesellschaft angepasst.

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	31.12.2016 CHF	Vorjahr CHF
Immobilien	20'640'450	20'877'200
Total Schuldbriefe	verpfändet	frei
CHF 19'546'500	12'300'000	7'246'500

Veränderung der Hypothesen

Hypothesen per 01.01.2016	Amortisationen	Aufstockung	Hypothesen per 31.12.2016
CHF 12'300'000	0.00	0.00	CHF 12'300'000

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Die Verwaltung schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

In CHF	2016	2015
GEWINNVORTRAG 1.1.	321'225.42	285'930.15
Jahresgewinn	276'297.35	68'785.27
BILANZGEWINN 31.12.	597'522.77	354'715.42
Verzinsung des Anteilscheinkapitals	22'640.00	23'490.00
Einlage in gesetzliche Reserven	10'000.00	10'000.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	564'882.77	321'225.42

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Genossenschaft zum Korn, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft zum Korn für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Burgdorf, 19. Mai 2017

BDO AG

Matthias Hildebrandt

Zugelassener Revisionsexperte

Daniel Ackermann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

LIEGENSCHAFTENBESITZ PER 31. DEZEMBER 2016

	Anzahl Objekte	Grund- fläche	Assek.- Wert 31.12.2016	Bestand am 31.12.2016
Zürich/Zollikerberg/Winterthur				
Ämtlerstrasse 92	12	303	2'779'900	440'000
Birmensdorferstr. 65	18	287	3'547'600	1'900'000
Birmensdorferstr. 67	19	413	8'070'000	950'000
Dachslernstr. 145-171	25	5161	6'960'000	1'760'000
Dennlerstrasse 26	6	581	1'216'000	380'000
Dennlerstrasse 28	7	585	1'256'000	380'000
Furttalstrasse 44	9	801	1'560'000	1'267'500
Furttalstrasse 46	9	722	1'550'000	1'267'500
Hofwiesenstrasse 96	11	670	1'910'000	750'000
Körnerstrasse 12	14	308	4'249'000	1'695'000
Pflanzschulstrasse 59	6	197	1'857'900	600'000
Stationsstrasse 53	10	335	2'835'000	1'000'000
Zurlindenstrasse 222	17	426	3'430'000	1'100'000
Neuackerstrasse 55	8	1016	1'500'000	603'000
Rietholzstrasse 52/54	18	1389	2'560'000	2'150'000
In der Härti 5/7	39	1417	5'450'000	4'615'000
Luzern				
Waldstätterstrasse 29	10	184	2'924'000	1'700'000
St. Gallen				
Rorschacherstr. 41-45	79	1299	9'448'000	5'610'000
Total	317	16094	63'103'400	28'168'000

ANTEILSCHEINE

Bestand am 1. Januar 2016, gezeichnet	469'800.00
Bestand am 31. Dezember 2016	452'800.00
Gezeichnet und einbezahlt	452'800.00

KONTOKORRENT

Bestand am 1. Januar 2016	1'734'606.40
Bestand am 31. Dezember 2016	1'758'979.20

BILANZEN

Jahresende	2013	2014	2015	2016
Liegenschaften	30'758'000	30'758'000	28'168'000	28'168'000
Baukonto	0	0	0	0
Inventar	1	1	1	1
Kassa/PC/Wert-Schriften/Banken	1'435'343	1'549'132	897'658	2'752'210
Anteilscheinkapital	469'500	449'300	469'800	452'800
Reservefonds	320'000	330'000	340'000	350'000
Hypotheken/Fester Vorschuss	18'000'000	17'500'000	12'300'000	12'300'000
Depositenkasse	1'750'093	1'775'436	1'734'606	1'758'979
Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	145'293	156'461	87'429	37'620
Amortisationskonto	7'402'600	7'651'900	7'290'800	7'527'550
Erneuerungsfonds	3'372'400	3'870'700	4'369'000	4'867'300
Liegenschaften				
Mietzinsreserven und Rückstellungen	505'210	979'837	2'139'837	2'040'000
Rechnungsabgrenzungen Passiven	279'718	367'972	428'829	503'739
Betriebsüberschuss	46'798	33'876	68'785	276'297
Dividenden auf Anteilscheinen	5%	5%	5%	5%

VERWALTUNG

Präsident	Arthur Krieg *
Vizepräsident	Roland Schneiter
Beisitzer	Franz Cahannes *
	Nicole Werthmüller
	Tobias Stämpfli
Geschäftsführer	Arthur Krieg *

*Baukommission

KONTROLLSTELLE

BDO AG

Mitglied der EXPERTsuisse