

GENOSSENSCHAFT ZUM KORN

**Birmensdorferstrasse 67
8004 Zürich**



**97. Geschäftsbericht
für das Jahr 2015**

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

am Mittwoch, 29. Juni 2016, 18.30 Uhr
Im Restaurant Falcone, Schmiede-Wiedikon, 8003 Zürich
(Tram Nr. 9 oder 14, Haltestelle Schmiede-Wiedikon)

Traktanden:

1. Protokoll der Generalversammlung vom 19. Mai 2015
2. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2015
3. Gewinnverwendung
4. Décharge an die Verwaltung
5. Wahlen
 - 5.1. Wahl des Präsidenten
 - 5.2. Wahl des übrigen Vorstandes
 - 5.3. Wahl der Kontrollstelle
6. Vorlagen und Anträge der Verwaltung und der Kontrollstelle
7. Anträge der Mitglieder (Art. 23 der Statuten)
8. Verschiedenes

Seitens des Vorstandes liegen keine Rücktritte vor. Ebenso stellt sich die Kontrollstelle, die BDO AG, zur Wiederwahl.

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

Zürich, 26. Mai 2016

Die Verwaltung

GENOSSENSCHAFT ZUM KORN

97. Geschäftsbericht für das Jahr 2015

Für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr der Genossenschaft zum Korn erstatten wir der Generalversammlung Bericht über den Geschäftsgang und die Jahresrechnung.

Am 19. Mai 2015 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 2014 Décharge erteilt.

Nachdem Präsident, Vorstand und Kontrollstelle jeweils für die Dauer von zwei Jahren gewählt werden, wird dieses Traktandum an der Generalversammlung im Jahre 2016 behandelt.

Entwicklung des Mitgliederbestandes:

| Jahr | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------|------|------|------|------|
| Mitglieder | 48 | 46 | 41 | 60 |

Der Vorstand hat im Jahre 2015 beschlossen, die Liegenschaft an der Zürcherstrasse 160, Neuenhof, zu verkaufen. Anlass dazu hat ein grösseres Bauprojekt unmittelbar neben dieser Liegenschaft gegeben. Die Auswirkungen auf unsere Liegenschaft waren sehr einschneidend. So konnte dann mit der Käuferschaft, welche mit diesem Neubauprojekt im Zusammenhang steht, vereinbart werden, dass durch den Kauf unserer Liegenschaft die Mietzinsgestaltung dem unserer Genossenschaft weiterhin entsprechen muss. Durch diese Veränderung haben sich auch entsprechend die Mietzinseinnahmen und die hypothekarische Belastung reduziert. Grössere Mietzinsausfälle waren nicht zu verzeichnen, hingegen hat sich die Zahlungsmoral einzelner Mieter, zum Teil wirtschaftlich bedingt, etwas verschlechtert. In diesen Fällen ist künftig umgehend mit den entsprechenden Mietern das Gespräch zu suchen und eine Regelung zu vereinbaren.

Grosse Sanierungsarbeiten sind nicht notwendig gewesen. Dies wurde – wie auch bereits in den Vorjahren – durch eine vorausschauende Planung im Vorstand und in der Baukommission festgelegt. In einigen Jahren werden sich die Sanierungsarbeiten wieder ausweiten. Vor allem im Bereich der Nachhaltigkeit wurden wiederum Investitionen vorgenommen. Diese wurden und werden auch in Zukunft mit einem speziellen Fonds gesichert. Unsere Mieterschaft kann auch künftig einen guten Wohnkomfort geniessen. Die Werterhaltung unserer Liegenschaften ist gewährleistet.

Die für 2015 geplanten Investitionen konnten nur teilweise ausgeführt werden, weil verschiedene gesetzliche und planerische Auflagen eine Überarbeitung erforderte. So werden die Glasarbeiten in der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 67 jetzt definitiv im Sommer 2016 ausgeführt. Die Kanalisationsarbeiten an der Dachslernstrasse wurden ja schon verschiedentlich verschoben und sind jetzt vom entsprechenden Amt wieder neu aufgenommen worden. So werden dann die entsprechenden Böschungsarbeiten auch zeitlich an diese Termine angepasst. Die Isolation von Estrichböden und Kellerdecken wurde wiederum in verschiedenen Liegenschaften ausgeführt. In der Liegenschaft Rorschacherstrasse, St. Gallen, ist der leerstehende Geschäftsraum saniert worden. Leider konnte bis jetzt eine zum Hause passende Mieterschaft noch nicht gefunden werden.

Investitionen (Umbauten/Renovationen/Sanierungen) 2016:

Die Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten im Jahre 2016 werden geringfügiger ausfallen, als in den Vorjahren. Grössere Investitionen bedingen die im Jahre 2015 geplanten und nicht ausgeführten Arbeiten. In einigen Liegenschaften sind die Fenster und Fassaden zu optimieren. Geplant ist eine umfassende Überprüfung aller Heizungsanlagen, denn einige laufen immer noch gut, sind aber in die Jahre gekommen und benötigen recht viel Energie. Neue Anlagen haben einen optimierten Wirkungsgrad, was sich auf den Verbrauch – auch zugunsten der Mieterschaft – auswirkt. Weiter werden wieder energetische Arbeiten durchgeführt. Immer wieder muss man mit unvorhergesehenen Aufgaben rechnen, wofür finanzielle Reserven einzuplanen sind.

Der Präsident:
Arthur Krieg

ZUR JAHRESRECHNUNG

Im 97. Geschäftsjahr schloss die Rechnung mit einem Jahresgewinn von Fr. 68'785.27 ab (Vorjahr Fr. 33'875.58). Die steuerlichen Abgaben haben sich kaum verändert. Noch offen ist die Besteuerung der verkauften Liegenschaft in Neuenhof. Die flüssigen Mittel sind höher als im Vorjahr. Grund dafür sind die kleineren Sanierungsarbeiten. Alle Finanzanlagen blieben unverändert gut. Die leicht gesunkenen Mietzinseinnahmen resultieren aus dem Verkauf der Liegenschaft in Neuenhof. Höhere Mietzinsverluste sind durch Leerstände und nicht bezahlte Mietzinsen entstanden. Die verschiedenen Erneuerungsfonds konnten wiederum im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten erhöht werden und belaufen sich auf total Fr. 4'369'000.00. Unterhalts- und Reparaturarbeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert. Das resultiert auch aus weniger Mieterwechseln mit grösseren Unterhaltsarbeiten in den betreffenden Wohnungen. Das Amortisationskonto, welches in Liegenschaften der betreffenden Kantone aufgeteilt ist, beläuft sich neu auf Fr. 7'290'800.00, nachdem dieses in den letzten Jahren durch entsprechende Sanierungsarbeiten reduziert und wieder neu gebildet wurde.

Das gezeichnete Anteilscheinkapital, welches zu 5 % verzinst wird, ist mit Fr. 469'800.00 um Fr. 20'500.00 höher als im Vorjahr. Demgegenüber stehen Rückzüge von Anteilscheininhabern und Neuzugänge. Die Hypothekarbelastung aller Liegenschaften beträgt neu, inkl. des festen Vorschusses, Fr. 12'300'000.00. Die Kontokorrent-Kreditoren haben sich leicht verringert, auf Fr. 1'734'606.40. Rückzüge haben diese Abnahme bewirkt. Zudem wurden durch die neue Verwaltung die Mietzinsdepots auf der entsprechenden Bank angelegt.

BILANZ

| Aktiven, in CHF | 2015 | 2014 |
|---|----------------------|----------------------|
| Kassa | 3'152.00 | 24.05 |
| Postcheckkonto | 208'396.23 | 55'369.13 |
| Banken | 41'174.54 | 39'620.29 |
| Flüssige Mittel | 252'722.77 | 95'013.47 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 10'352.50 | 86'795.25 |
| Diverse Debitoren | 897'658.79 | 1'542'590.57 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | 897'658.79 | 1'542'590.57 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 96'875.80 | 406'205.30 |
| Umlaufvermögen | 1'257'609.86 | 2'130'604.59 |
| Wertschriften | 789'406.00 | 812'405.00 |
| Finanzanlagen | 789'406.00 | 812'405.00 |
| Mobilien, Einrichtungen | 1.00 | 1.00 |
| Mobile Sachanlagen | 1.00 | 1.00 |
| Liegenschaften | 28'168'000.00 | 30'758'000.00 |
| Amortisationskonto | -7'290'800.00 | -7'651'900.00 |
| Immobilie Sachanlagen | 20'877'200.00 | 23'106'100.00 |
| Total Anlagevermögen | 21'666'607.00 | 23'918'506.00 |
| Aktiven | 22'924'216.86 | 26'049'110.59 |

| Passiven, in CHF | 2015 | 2014 |
|--|----------------------|----------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 47'340.00 | 36'931.69 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 40'089.35 | 119'529.30 |
| Vorausbezahlte Mietzinsen | 214'120.45 | 231'460.70 |
| Transitorische Passiven | 214'708.54 | 136'511.25 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 428'828.99 | 367'971.95 |
| Fremdkapital kurzfristig | 516'258.34 | 524'432.94 |
| Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse) | 1'734'606.40 | 1'775'435.80 |
| Hypotheken | 12'300'000.00 | 17'500'000.00 |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 14'034'606.40 | 19'275'435.80 |
| Rückstellungen | 2'139'836.70 | 979'836.70 |
| Erneuerungsfonds | 4'369'000.00 | 3'870'700.00 |
| Nachhaltigkeitsfonds | 700'000.00 | 300'000.00 |
| Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen | 7'208'836.70 | 5'150'536.70 |
| Fremdkapital langfristig | 21'243'443.10 | 24'425'972.50 |
| Fremdkapital | 21'759'701.44 | 24'950'405.44 |
| Genossenschaftskapital | 469'800.00 | 449'300.00 |
| Gesetzliche Gewinnreserven | 340'000.00 | 330'000.00 |
| Gewinnvortrag | 285'930.15 | 285'529.57 |
| Jahresgewinn | 68'785.27 | 33'875.58 |
| Freiwillige Gewinnreserven | 354'715.42 | 319'405.15 |
| Eigenkapital | 1'164'515.42 | 1'098'705.15 |
| Passiven | 22'924'216.86 | 26'049'110.59 |

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

2015

2014

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Mietzinseinnahmen | 3'040'931.60 | 3'184'800.00 |
| ./.. Leerstände/Mietzinsverluste | -150'128.20 | -88'167.60 |
| Übrige betriebliche Erträge | 0.00 | 2'939.55 |
| Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen | 2'890'803.40 | 3'099'571.95 |
| Personalaufwand techn. Dienst | -56'979.60 | -59'347.80 |
| Unterhalt, Reparaturen | -722'362.80 | -1'309'122.15 |
| Versicherungen | -44'156.85 | -46'028.25 |
| Nebenkosten | -164'687.10 | -158'689.20 |
| Verwaltungsaufwand | -257'109.84 | -274'255.60 |
| Übriger Betriebsaufwand | -28'626.70 | -28'053.95 |
| Einlage in Erneuerungsfonds | -498'300.00 | -498'300.00 |
| Einlage übrige Fonds | -400'000.00 | -300'000.00 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | -2'115'243.29 | -2'614'449.15 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern | 718'580.51 | 425'775.00 |
| Zinsaufwand Hypotheken | -152'611.14 | -198'994.97 |
| Zinsaufwand Depositenkasse | -31'781.05 | -32'867.50 |
| Finanzaufwand | -184'392.19 | -231'862.47 |
| Finanzertrag | 31'196.95 | 83'408.55 |
| Finanzerfolg | -153'195.24 | -148'453.92 |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Steuern | 565'385.27 | 277'321.08 |
| Abschreibungen | -252'899.00 | -249'300.00 |
| Betriebsergebnis vor Steuern | 312'486.27 | 28'021.08 |

in CHF

2015

2014

| | | |
|---|--------------------|-------------------|
| ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand | -1'140'000.00 | 0.00 |
| ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag | 1'071'455.80 | 22'495.10 |
| ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg | -68'544.20 | 22'495.10 |
| Ergebnis vor Steuern | 243'942.07 | 50'516.18 |
| Direkte Steuern | -175'156.80 | -16'640.60 |
| Jahresgewinn | 68'785.27 | 33'875.58 |

LIEGENSCHAFTENBESITZ PER 31. DEZEMBER 2015

| | Anzahl Objekte | Grund- fläche | Assek.- Wert 31.12.2015 | Bestand am 31.12.2015 |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Zürich/Zollikerberg/Winterthur | | | | |
| Ämtlerstrasse 92 | 12 | 303 | 2'729'900 | 440'000 |
| Birmensdorferstr. 65 | 18 | 287 | 3'547'600 | 1'900'000 |
| Birmensdorferstr. 67 | 19 | 413 | 7'365'200 | 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 | 1'498'800 | 1'267'500 |
| Furttalstrasse 46 | 9 | 722 | 1'489'700 | 1'267'500 |
| Hofwiesenstrasse 96 | 11 | 670 | 1'816'500 | 750'000 |
| Körnerstrasse 12 | 14 | 308 | 4'099'000 | 1'200'000 |
| Pflanzschulstrasse 59 | 6 | 197 | 1'819'900 | 600'000 |
| Stationsstrasse 53 | 10 | 335 | 2'835'000 | 1'000'000 |
| Zurlindenstrasse 222 | 17 | 426 | 3'071'500 | 1'100'000 |
| Neuackerstrasse 55 | 8 | 1016 | 1'500'000 | 350'000 |
| Rietholzstrasse 52/54 | 18 | 1389 | 2'510'900 | 2'150'000 |
| In der Härti 5/7 | 39 | 1417 | 5'262'900 | 4'615'000 |
| Luzern | | | | |
| Waldstätterstrasse 29 | 10 | 184 | 2'601'000 | 1'700'000 |
| St. Gallen | | | | |
| Rorschacherstr. 41-45 | 79 | 1299 | 9'448'000 | 5'280'000 |
| Total | 317 | 16094 | 61'860'600 | 28'168'000 |

ANTEILSCHEINE

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Bestand am 1. Januar 2015, gezeichnet | 449'300.00 |
| Bestand am 31. Dezember 2015 | 469'800.00 |
| Gezeichnet und einbezahlt | 469'800.00 |

KONTOKORRENT

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Bestand am 1. Januar 2015 | 1'775'435.80 |
| Bestand am 31. Dezember 2015 | 1'734'606.40 |

BILANZEN

| Jahresende | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Liegenschaften | 30'010'000 | 30'758'000 | 30'758'000 | 30'758'000 |
| Baukonto | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inventar | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Kassa/PC/Wert- Schriften/Banken | 1'249'578 | 1'435'343 | 1'549'132 | 897'658 |
| Anteilscheinkapital | 494'500 | 469'500 | 449'300 | 469'800 |
| Reservefonds | 310'000 | 320'000 | 330'000 | 340'000 |
| Hypotheken/Fester Vorschuss | 18'200'000 | 18'000'000 | 17'500'000 | 12'300'000 |
| Depositenkasse | 1'764'199 | 1'750'093 | 1'775'436 | 1'734'606 |
| Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten | 44'210 | 145'293 | 156'461 | 87'429 |
| Amortisationskonto | 7'209'194 | 7'402'600 | 7'651'900 | 7'290'800 |
| Erneuerungsfonds | 2'877'000 | 3'372'400 | 3'870'700 | 4'369'000 |
| Liegenschaften Mietzinsreserven und Rückstellungen | 55'210 | 505'210 | 979'837 | 2'139'837 |
| Rechnungsab- grenzungen Passiven | 396'997 | 279'718 | 367'972 | 428'829 |
| Betriebsüberschuss | 45'345 | 46'798 | 33'876 | 68'785 |
| Dividenden auf Anteilscheinen | 5% | 5% | 5% | 5% |

VERÄNDERUNG DER HYPOTHEKEN 2015

| Total Schuldbriefe | verpfändet | | frei |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Fr. 19'546'500 | Fr. 19'500'000 | | Fr. 46'500 |
| Hypotheken per 01.01.2015 | Amortisationen | Aufstockung | Hypotheken per 31.12.2015 |
| Fr. 17'500'000 | Fr. 5'200'000 | - | Fr. 12'300'000 |

ABWEICHUNGEN STETIGKEIT

Die Darstellung der Jahresrechnung inclusive Vorjahresangaben wurde an das neue Rechnungslegungsrecht angepasst. Die Jahresrechnung ist daher nicht mit den Vorjahren vergleichbar.

Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg

| | |
|---|---------------|
| Gewinn aus Verkauf Liegenschaft Zürcherstrasse 160, Neuenhof | 1'071'455.80 |
| Zuweisung an Wiederbeschaffungsreserve | -1'140'000.00 |

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

| In CHF | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| GEWINNVORTRAG | 285'930.15 | 285'529.57 |
| Jahresgewinn | 68'785.27 | 33'875.58 |
| | | |
| BILANZGEWINN 31.12. | 354'715.42 | 319'405.15 |
| | | |
| Zuweisung in die gesetzl. Reserven | 10'000.00 | 10'000.00 |
| Verzinsung des Anteilscheinkapitals | 23'475.00 | 23'475.00 |
| | | |
| VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG | 321'240.42 | 285'930.15 |

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 2015 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, 6. April 2016

BDO AG

Daniel Ackermann

i.V. Remo Badertscher

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Zugelassener Revisor

Anhang

Firma, Sitz

Genossenschaft zum Korn
Birmensdorferstrasse 67
8004 Zürich

Rechtsform

Genossenschaft

Anzahl Vollzeitstellen

Die Verwaltung der Genossenschaft wurde als Mandat übertragen. Die Genossenschaft weist deshalb keine Vollzeitstellen aus. Sie beschäftigt nur Hauswarte und Reinigungspersonal im Nebenamt.

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 Genossenschaf tern und Dritten wird aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken 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.

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------|-------------------|-------------|
| Immobilien | 20'877'200 | 23'106'100 |
| Total Schuldbriefe | verpfändet | frei |
| CHF 19'546'500 | 12'300'000 | 7'246'500 |

VERWALTUNG

| | |
|------------------------|--------------------|
| Präsident | Arthur Krieg * |
| Vizepräsident | Roland Schneiter |
| Beisitzer | Franz Cahannes * |
| | Nicole Werthmüller |
| | Tobias Stämpfli |
| Geschäftsführer | Erich H. Rimml * |

*Baukommission

KONTROLLSTELLE

BDO AG

Mitglied der Treuhand-Kammer