



VON GRAFFENRIED
TREUHAND

Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat der

STIFTUNG FERIEEN IM BAUDENKMAL

ZÜRICH

über die Prüfung der Jahresrechnung
abgeschlossen am 31. Dezember 2023

Bern, 23. Februar 2024 (1/0/1)



VON GRAFFENRIED

TREUHAND

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der Stiftung Ferien im Baudenkmal, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Stiftung Ferien im Baudenkmal (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten 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 dem 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 kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Bern, 23. Februar 2024 zuw/stn

Von Graffenried AG Treuhand

Michel Zumwald
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Bruno Zaugg
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung,
Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)



	Anmerkungen	31.12.2023	31.12.2022
BILANZ in CHF			
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		395'752.43	455'897.37
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'930.90	302'809.30
Forderungen an Schweizer Heimatschutz			
Übrige kurzfristige Forderungen		910.90	3'108.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
noch nicht erhaltene Beiträge			
- vom Schweizer Heimatschutz	1	17'239.30	90'036.71
- von Dritten	1	142'686.98	58'666.60
Total Umlaufvermögen		558'520.51	910'518.73
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Liegenschaften	2	5'448'949.00	5'058'480.00
Total Anlagevermögen		5'448'949.00	5'058'480.00
Total Aktiven		6'007'469.51	5'968'998.73
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber SHS			
gegenüber Dritten		275'745.65	347'806.29
Passive Rechnungsabgrenzungen			
unbezahlte Aufwendungen		9'300.00	3'397.15
im voraus erhaltene Erträge			
vom SHS			
von Dritten		33'350.00	4'916.30
Total kurzfristiges Fremdkapital		318'395.65	356'119.74
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Private Darlehen		527'500.00	727'500.00
Hypothekendarlehen	7	1'130'000.00	1'030'000.00
Zweckgebundenes Fondskapital			
Renovationsfonds allgemein	3	93'893.83	93'893.83
Renovationsfonds Casa Portico	3		
Renovationsfonds Kaplanei Ernen	3	25'426.75	303'146.89
Renovationsfonds Bubretsch	3	73'842.43	4'996.55
Renovationsfonds Huberhaus	3	13'475.70	13'475.70
Total langfristiges Fremdkapital		1'864'138.71	2'173'012.97
Gebundenes Organisationskapital			
Projekte		18'000.00	0.00
Erneuerungsfonds Häuser FiB	4	46'486.30	0.00
Bewertungsreserve Liegenschaften	2,3	3'628'521.62	3'138'052.62
Total Gebund.Organisationskapital		3'693'007.92	3'138'052.62
Freies Organisationskapital			
Stiftungskapital		100'000.00	100'000.00
Freie Gewinnreserven		31'927.23	201'813.40
Total freies Organisationskapital		131'927.23	301'813.40
Total Passiven		6'007'469.51	5'968'998.73

ERFOLGSRECHNUNG	Anmerkung	2023	2022
in CHF			
Freie Spenden und Legate	14	11'333.00	505'682.50
Trägerschaft		51'850.00	
Zweckgebundene Spenden			
vom Schweizer Heimatschutz	3		80'000.00
von Dritten	3	319'445.88	559'658.55
Zweckgebundene Beiträge öff. Hand	3	178'187.00	
Beiträge öff. Hand an Geschäftsstelle		101'500.00	
Beitrag Schweizer Heimatschutz an Geschäftsstelle		50'000.00	50'000.00
Mietzinserträge aus eigenen Objekten		469'323.15	428'749.37
Vermittlungsprovision für Nutzobjekte		353'816.60	370'871.91
übrige Erträge		36'494.80	13'163.81
Ertrag aus Besichtigung & Baubegleitung		26'341.40	6'129.60
Nettoerlös		1'598'291.83	2'014'255.74
Organe	9,11	-15'631.25	-17'715.00
Personalaufwand	8,10	-496'237.13	-468'851.90
Betriebsaufwand Ferienhäuser		-387'335.23	-392'620.32
Aufwand Erwerb/Evaluation		-11'601.75	-14'022.70
Aufwand Immobilien/Sanierung	2	-706'243.41	-382'477.40
Marketing- und Fundraising		-64'546.81	-80'390.36
Übriger betrieblicher Aufwand		-66'344.36	-66'367.85
Betrieblicher Aufwand	5	-1'747'939.94	-1'422'445.53
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		-149'648.11	591'810.21
Abschreibungen Anlagevermögen	2	-77'428.00	-69'430.00
Erfolg aus Neubewertungen	2	367'897.00	317'215.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Fondsveränderungen		140'820.89	839'595.21
Finanzaufwand	7	-28'773.60	-11'954.95
Finanzertrag			
Vorsteuerkürzung	6	-19'996.00	-42'809.89
Ausserordentlicher Erfolg (Periodenfremd)	13	84'143.58	4'234.00
Jahresergebnis vor Fondsveränderungen		176'194.87	789'064.37
Einlage in Renovationsfonds allgemein	4		-1'033.92
Einlage in Renovationsfonds Maison Heidi			-226'462.00
Einlage in Renovationsfonds Kaplanei Ernen	3	-428'787.00	-408'200.00
Einlage in Renovationsfonds Bubretsch	3	-68'845.88	-4'996.55
Entnahme aus Renovationsfonds Maison Heidi			226'462.00
Entnahme aus Renovationsfonds Kaplanei Ernen	3	706'507.14	152'619.51
Entnahme aus Renovationsfonds allgemein			
Veränderung zweckgebundenes Fondskapital		208'874.26	-261'610.96
Jahresergebnis vor Kapitalveränderungen		385'069.13	527'453.41
Einlage in Fonds Projekte	4	-18'000.00	
Einlage in Erneuerungsfonds Häuser FiB	4	-86'926.47	-17'381.92
Einlage in Bewertungsreserve Liegenschaften		-367'897.00	-317'215.00
Entnahme aus Erneuerungsfonds Häuser FiB	4	40'440.17	17'381.92
Entnahme aus Bewertungsreserve Liegenschaften	4	77'428.00	694.30
Veränderung gebundenes Organisationskapital		-354'955.30	-247'785.00
Entnahme aus/Einlage in freies Kapital		-30'113.83	-279'668.41
Jahresergebnis nach Zuweisungen		0.00	0.00

MITTELFLUSSRECHNUNG	Anmerkung	2023	2022
in CHF			
Jahresergebnis vor Fondsveränderungen		176'194.87	789'064.37
Abschreibungen Anlagevermögen		77'428.00	69'430.00
Auf-/Abwertungen		-367'897.00	-317'215.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von Dritten		300'878.40	-234'448.00
vom Schweizer Heimatschutz		--	25'596.25
Veränderung Wertberichtigung Forderungen Lieferungen und Leistungen			
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen		2'197.85	-1'704.05
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		-11'222.97	-120'518.73
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber SHS		--	-13'000.00
gegenüber Dritten		-72'060.64	28'459.34
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber SHS		--	--
gegenüber Dritten		34'336.55	-12'978.58
I Cash flow aus Betriebstätigkeit		139'855.06	212'685.60
Rückzahlung Passivdarlehen / Hypothek		-200'000.00	-231'250.00
Aufnahme Passivdarlehen			45'000.00
Aufnahme Hypothek	12		250'000.00
II Cash flow aus Finanzierungstätigkeit		-200'000.00	63'750.00
Total Cash Flow (netto) im Geschäftsjahr		-60'144.94	276'435.60
Flüssige Mittel am 1. Januar		455'897.37	179'461.77
Flüssige Mittel am 31. Dezember		395'752.43	455'897.37
Veränderung flüssige Mittel im Geschäftsjahr		-60'144.94	276'435.60

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 des Anhangs erläutert.

im Berichtsjahr 2023

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Renovationsfonds allgemein	93'893.83				93'893.83
Renovationsfonds Kaplanei Ernen	303'146.89	428'787.00	- 706'507.15		25'426.74
Renovationsfonds Huberhaus	13'475.70				13'475.70
Renovationsfonds Bubretsch	4'996.55	688'45.88			73'842.43
Total Fonds	415'512.97	497'632.88	-706'507.15	0.00	206'638.70

im Vorjahr 2022

Fonds	Anfangsbestand	Fonds- einlagen	Fonds- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Renovationsfonds allgemein	495.87	1'033.92		92'364.04	93'893.83
Renovationsfonds Maison Heidi	0.00	226'462.00	- 226'462.00		0.00
Renovationsfonds Kaplanei Ernen	47'566.40	408'200.00	- 152'619.51		303'146.89
Renovationsfonds Huberhaus	0.00			13'475.70	13'475.70
Renovationsfonds Bubretsch	0.00	4'996.55			4'996.55
Erneuerungsfonds Huberhaus	13'475.70			- 13'475.70	0.00
Erneuerungsfonds Taunerhaus	25'380.70			- 25'380.70	0.00
Erneuerungsfonds Casa Portico	124'050.01			- 124'050.01	0.00
Erneuerungsfonds Haus Tannen	287'964.04			- 287'964.04	0.00
Erneuerungsfonds Flederhaus	180'943.91			- 180'943.91	0.00
Total Fonds	679'876.63	640'692.47	-379'081.51	-525'974.62	415'512.97

B) Organisationskapital

Das Organisationskapital umfasst das von der Stifterin, dem Schweizer Heimatschutz, dotierte Stiftungskapital sowie das von der Stiftung bislang erarbeitete Kapital inkl. das gebundene Organisationskapital und Bewertungsreserven der Liegenschaften. Das Organisationskapital hat sich wie folgt entwickelt:

im Berichtsjahr 2023

Organisationskapital	Anfangsbestand	Kapital- einlagen	Kapital- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Gebundenes Organisationskapital					
Projekte	--	18'000.00			18'000.00
Erneuerungsfonds Häuser FiB	--	86'926.47	-40'440.17	--	46'486.30
Erneuerungsfond Huberhaus	--	1'617.00			1'617.00
Erneuerungsfond Türalilus	--	15'093.22			15'093.22
Erneuerungsfond Casa Döbeli	--	18'217.75	-8'217.75		10'000.00
Erneuerungsfond Taunerhaus	--	15'423.00	-10'423.00		5'000.00
Erneuerungsfond Stüssihofstatt	--	3'718.50			3'718.50
Erneuerungsfond Casa Portico	--	1'453.75			1'453.75
Erneuerungsfond Haus Tannen	--	2'040.25			2'040.25
Erneuerungsfond Flederhaus	--	3'687.50			3'687.50
Erneuerungsfond Maison Heidi	--	2'300.00	-2'300.00		0.00
Erneuerungsfond Kaplanei Ernen	--	1'819.25			1'819.25
Erneuerungsfond Bubretsch	--	14'180.90	-12'124.07		2'056.83
Erneuerungsfond Casa Pensch	--	7'375.35	-7'375.35		0.00
Bewertungsreserve Liegenschaften	3'138'052.62	367'897.00	-77'428.00	200'000.00	3'628'521.62
Total gebundenes Organisationskapital	3'138'052.62	472'823.47	-117'868.17	200'000.00	3'693'007.92
Freies Organisationskapital					
Stiftungskapital	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Freie Gewinnreserve	201'813.40	30'113.83	0.00	- 200'000.00	31'927.23
Total freies Organisationskapital	301'813.40	30'113.83	0.00	-200'000.00	131'927.23
Total Organisationskapital	3'439'866.02	502'937.30	-117'868.17	0.00	3'824'935.15

im Vorjahr 2022

Organisationskapital	Anfangsbestand	Kapital- einlagen	Kapital- verwendungen	Fonds- transfers	Endbestand
Gebundenes Organisationskapital					
Erneuerungsfond Bubretsch	0.00	17'381.91	-17'381.91	0.00	0.00
Total gebundenes Organisationskapital	0.00	17'381.91	-17'381.91	0.00	0.00
Freies Organisationskapital					
Stiftungskapital	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
Freie Gewinnreserve	-77'855.01	279'668.41	0.00	0.00	201'813.40
Bewertungsreserve Liegenschaften	2'364'293.00	317'215.00	- 69'430.00	525'974.62	3'138'052.62
Total freies Organisationskapital	2'386'437.99	596'883.41	-69'430.00	525'974.62	3'439'866.02
Total Organisationskapital	2'386'437.99	614'265.32	-86'811.91	525'974.62	3'439'866.02

ANHANG

per 31. Dezember 2023

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt nach Massgabe der Fachempfehlung 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 Obligationenrechtes (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 Beiträge vom Kanton Wallis - Denkmalpflege für die Kaplanei (CHF 120'000.-), Personalmiete Marché Patrimoine (CHF 17'239.30), sowie eine Forderung für eine Projektbegleitung (CHF 5'002.15).

2. Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

Im Berichtsjahr 2023

	Casa Döbeli im Baurecht	Türalihus	Huberhaus	Stüssihofstatt	Haus Tannen im Baurecht
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2023	CHF 448'548.35	CHF 2'528'826.10	CHF 508'880.15	CHF 771'601.25	CHF 728'912.73
Kaufpreis	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Anschaffungsnebenkosten	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Sanierungskosten	CHF 8'217.75	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Investitionskosten	CHF 456'766.10	CHF 2'528'826.10	CHF 508'880.15	CHF 771'601.25	CHF 728'912.73
Ertragswert 2022	CHF 435'525.00	CHF 1'395'756.00	CHF 739'026.00	CHF 572'843.00	CHF 384'708.00
Wertberichtigungen 2023	-CHF 18'375.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	-CHF 13'965.00
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2023	-CHF 123'150.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	-CHF 49'530.00
Auf- bzw. Abwertung eig. Liegenschaft*	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Ertragswert 2023	CHF 294'000.00	CHF 1'395'756.00	CHF 739'026.00	CHF 572'843.00	CHF 321'213.00
	Taunerhaus	Flederhaus in Nutzniessung	Casa Portico im Baurecht	Maison Heidi in Nutzniessung	Kaplanei Ernen in Nutzniessung
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2023	CHF 797'851.60	CHF 777'267.25	CHF 367'192.80	CHF 645'428.00	CHF 216'084.50
Kaufpreis	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Anschaffungsnebenkosten	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Sanierungskosten	CHF 10'423.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 2'319.95	CHF 673'749.14
Total Investitionskosten	CHF 808'274.60	CHF 777'267.25	CHF 367'192.80	CHF 647'747.95	CHF 889'833.64
Ertragswert 2022	CHF 789'138.00	CHF 352'993.00	CHF 326'534.00	CHF 317'215.00	CHF 1.00
Wertberichtigungen 2023	CHF 0.00	-CHF 13'070.00	-CHF 11'820.00	-CHF 12'200.00	-CHF 7'998.00
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2023	CHF 0.00	-CHF 39'340.00	-CHF 31'040.00	-CHF 12'200.00	CHF 0.00
Auf- bzw. Abwertung eig. Liegenschaft*	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 367'897.00
Ertragswert 2023	CHF 789'138.00	CHF 300'583.00	CHF 283'674.00	CHF 292'815.00	CHF 359'900.00
	Bubretsch in Nutzniessung	Casa Pensch			
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2023	CHF 14'684.00	CHF 0.00			
Kaufpreis	CHF 0.00	CHF 100'000.00			
Anschaffungsnebenkosten	CHF 0.00	CHF 0.00			
Sanierungskosten	CHF 7'947.12	CHF 3'586.45			
Total Investitionskosten	CHF 22'631.12	CHF 103'586.45			
Ertragswert 2022	CHF 1.00	CHF 0.00			
Wertberichtigungen 2023	CHF 0.00	CHF 0.00			
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2023	CHF 0.00	CHF 0.00			
Auf- bzw. Abwertung eig. Liegenschaft*	CHF 0.00	CHF 100'000.00			
Ertragswert 2023	CHF 1.00	CHF 100'000.00			

*(alle 3 Jahren, letzte 2021)

Im Vorjahr 2022

	Casa Döbeli im Baurecht	Türalihus	Huberhaus	Stüssihofstatt	Haus Tannen im Baurecht
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2022	CHF 448'548.35	CHF 2'528'826.10	CHF 508'880.15	CHF 771'601.25	CHF 728'912.73
Kaufpreis	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Anschaffungsnebenkosten	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Sanierungskosten	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Investitionskosten	CHF 448'548.35	CHF 2'528'826.10	CHF 508'880.15	CHF 771'601.25	CHF 728'912.73
Ertragswert 2021	CHF 435'525.00	CHF 1'395'756.00	CHF 739'026.00	CHF 572'843.00	CHF 384'708.00
Wertberichtigungen 2022	-CHF 18'375.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	-CHF 13'965.00
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2022	-CHF 104'775.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	-CHF 35'565.00
Auf- bzw. Abwertung eig. Liegenschaft*	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Ertragswert 2022	CHF 312'375.00	CHF 1'395'756.00	CHF 739'026.00	CHF 572'843.00	CHF 335'178.00

	Taunerhaus	Flederhaus in Nutzniessung	Casa Portico im Baurecht	Maison Heidi in Nutzniessung	Kaplanei Ernen in Nutzniessung
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2022	CHF 797'851.60	CHF 777'267.25	CHF 367'192.80	CHF 426'285.80	CHF 67'433.30
Kaufpreis	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Anschaffungsnebenkosten	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Sanierungskosten	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 219'142.20	CHF 148'651.20
Total Investitionskosten	CHF 797'851.60	CHF 777'267.25	CHF 367'192.80	CHF 645'428.00	CHF 216'084.50
Ertragswert 2021	CHF 789'138.00	CHF 352'993.00	CHF 326'534.00	CHF 1.00	CHF 1.00
Wertberichtigungen 2022	CHF 0.00	-CHF 13'070.00	-CHF 11'820.00	-CHF 12'200.00	CHF 0.00
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2022	CHF 0.00	-CHF 26'270.00	-CHF 19'220.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Auf- bzw. Abwertung eig. Liegenschaft*	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 317'214.00	CHF 0.00
Ertragswert 2022	CHF 789'138.00	CHF 313'653.00	CHF 295'494.00	CHF 305'015.00	CHF 1.00

	Bubretsch in Nutzniessung
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2022	CHF 0.00
Kaufpreis	CHF 0.00
Anschaffungsnebenkosten	CHF 0.00
Sanierungskosten	CHF 14'684.00
Total Investitionskosten	CHF 14'684.00
Ertragswert 2021	CHF 1.00
Wertberichtigungen 2022	CHF 0.00
Kumulierte Wertberichtigungen bis 2022	CHF 0.00
Auf- bzw. Abwertung eig. Liegenschaft*	CHF 0.00
Ertragswert 2022	CHF 1.00

*(alle 3 Jahren, letzte 2021)

Liegenschaften im Anlagevermögen werden bei erstmaliger Bilanzierung zum pro-memoria-Wert bilanziert und erst beim Eröffnungsjahr mit dem Ertragswert bewertet.

Seit 2022 werden die bis zur Verwendung der Liegenschaft entstandenen Aufwände (Vollkostenkalkulation) jährlich auf den Pro-Memoria-Wert abgeschrieben. Der Abschreibungsbetrag wird über die ER als Sanierungsaufwand aufgewiesen. Der Betrag kann vollumfänglich dem der Liegenschaft zugeordneten Fonds entnommen werden. Bei Verwendung der Anlage wird diese zum Ertragswert (in der Regel auf den letzten drei Jahren basierender durchschnittlicher kapitalisierter nachhaltiger Nettomiettertrag) bewertet. Neubewertungen der eigenen Objekte finden in der Regel dreijährlich statt. Gebäude im Baurecht werden über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben. Die Auf- und Abwertungen sowie die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven zugewiesen/entnommen.

Für die 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 geht das Objekt in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben wird. Im Jahr 2023 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 18'375 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

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 geht das Bauwerk in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben wird. Im Jahr 2023 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 13'965 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

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. Nach Ablauf der Nutzniessungsdauer geht das Bauwerk in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben wird. Im Jahr 2023 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 13'070 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

Für das Maison Heidi besteht ein bis zum 31. Dezember 2047 dauerndes Baurecht. Die Stiftung Ferien im Baudenkmal hat der Baurechtsgeberin dafür keinen Baurechtszins zu bezahlen, gewährt dieser als Gegenleistung aber das Recht, das Haus während sechs Wochen im Jahr unentgeltlich nutzen zu dürfen. Nach Ablauf der Nutzniessungsdauer geht das Bauwerk in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben wird. Im Jahr 2023 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 12'200 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

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 Nutzniessungsrecht. Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das Bauwerk in das Eigentum des Baurechtsgebers über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben wird. Im Jahr 2023 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 11'820 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

Für die Kaplanei Ernen besteht ein bis 31. Dezember 2068 dauerndes grundsätzlich unentgeltliches Nutzniessungsrecht. Als Gegenleistung übernimmt die Stiftung Ferien im Baudenkmal die mit der Nutzniessung zusammenhängenden ausserordentlichen Unterhaltskosten und gewährt dem Baurechtsgeber als Gegenleistung das Recht, das Haus während sechs Wochen im Jahr unentgeltlich nutzen zu dürfen. Nach Ablauf der Nutzniessungsdauer geht das Bauwerk in das Eigentum des Nutzniessungsgebers über, weshalb das Gebäude über die verbleibende Dauer linear auf den Ertragswert basierend abgeschrieben wird. Im Jahr 2023 wurden Abschreibungen in der Höhe von CHF 7'998 verbucht. Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

Für Bubretsch besteht ein bis 31. Dezember 2051 dauerndes grundsätzlich unentgeltliches Nutzniessungsrecht. Als Gegenleistung übernimmt die Stiftung Ferien im Baudenkmal die mit der Nutzniessung zusammenhängenden ausserordentlichen Unterhaltskosten und gewährt der Nutzniessungsgeberin als Gegenleistung das Recht, das Haus während sechs Wochen im Jahr unentgeltlich nutzen zu dürfen.

Die Casa Pensch wurde der Stiftung 2023 geschenkt. Da das Haus mit einer Hypothek von CHF 100'000 übertragen wurde, wird der Pro-Memoria-Wert für dieses Haus auf CHF 100'000 festgelegt. Die Übernahme der Hypothek wird als symbolischer Kaufpreis für die Casa Pensch betrachtet und ihre Ablösung soll durch Fundraising sichergestellt werden.

Die Sanierungskosten von insgesamt CHF 685'282.71 wurden im Umfang von CHF 673'749.14 aus zweckgebundenen Spenden und von CHF 11'533.57 aus eigenen Mitteln finanziert (im Vorjahr CHF 367'793.40 bzw. CHF 14'684.00). Die Instandhaltungskosten von insgesamt CHF 20'960.70 wurden durch die Erneuerungsfonds finanziert (gebundenes Organisationskapital). Die Abschreibungen werden den Bewertungsreserven entnommen.

3. Renovationsfonds

Die der Stiftung zugeflossenen zweckbestimmten Mittel (zweckgebundene Spenden, zweckgebundene Beiträge der öffentlichen Hand) 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 gebundenes Organisationskapital. Zur langfristigen Sicherung der Liegenschaften wird nach Instandstellung je ein Erneuerungsfonds geöffnet, der jährlich im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten mit Fondseinlagen in Höhe von höchstens 2% des Gebäudeversicherungswertes gespiesen wird (2023 = 0.25% der Gebäudeversicherungswertes). Im Jahr 2023 wurden zusätzliche Summen für die Häuser Taunerhaus, Casa Döbeli, Stüssihofstatt, Casa Pensch und Bubretsch in die Erneuerungsfonds zugewiesen, um laufende und schon bekannte künftige Bauarbeiten zu finanzieren. Details sind in der «Fondsrechnung» zu finden. Diese gebundenen Mittel dienen ausschliesslich der Finanzierung langfristig notwendiger Erneuerungen und Grosseparaturen. Die Zuweisungen und Verwendungen gehen aus der Rechnung über die Veränderung des Kapitals hervor.

5. Projektaufwand, administrativer Aufwand sowie Fundraising und allgemeiner Werbeaufwand (inkl. anteiliger Personalaufwand)

gemäss Swiss GAAP FER 21 Ziffer 22 / Anwendung ZEWO-Methode

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

Im Berichtsjahr 2023		Sachaufwand	Personalaufwand	TOTAL	Im Vorjahr
Projektaufwand & Dienstleistungsaufwand	83%	1'194'107.72	252'814.96	1'446'922.68	1'091'430.07
Aufwand Fundraising und Marketing	8%	30'906.33	115'838.27	146'744.60	172'340.91
Administrativer Aufwand	9%	26'688.33	127'583.87	154'272.20	158'674.56
TOTAL		1'251'702.38	496'237.10	1'747'939.48	1'422'445.54

Die Stiftung Ferien im Baudenkmal erfüllt zwei statutarisch vorgegebene Zielsetzungen. Einerseits stellt sie historisch wertvolle Baudenkmäler wieder instand und andererseits vermietet sie die instandgestellten Denkmäler als Ferienwohnungen und sensibilisiert so auf die Themen der Baukultur. Der Marketingaufwand dient vor allem der Bewerbung der Häuser als Ferienunterkünfte und damit unmittelbar dem Stiftungszweck (Erhaltung durch Vermietung als Ferienhäuser). Für diese Jahresrechnung wird die ZEWO-Methode angewendet.

6. Vorsteuerkürzungen

Die Stiftung wird von der öffentlichen Hand unterstützt und darf somit nicht die gesamte Vorsteuer in Abzug bringen.

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

Sachanlagen:	31.12.2023	31.12.2022
Türalihu Ertragswert	CHF 1'395'756.00	CHF 1'395'756.00
Schuldbriefsumme verpfändet	CHF 900'000.00	CHF 900'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	CHF 630'000.00	CHF 630'000.00
Taunerhaus Buchwert	CHF 789'138.00	CHF 789'138.00
Schuldbriefsumme verpfändet	CHF 400'000.00	CHF 400'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	CHF 400'000.00	CHF 400'000.00
Casa Pensch Buchwert	CHF 100'000.00	
Schuldbriefsumme verpfändet	CHF 100'000.00	
Kreditsumme effektiv beansprucht	CHF 100'000.00	

8. Anzahl Mitarbeitende

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

9. Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrates

Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Stiftungsrats arbeiten ehrenamtlich. Pauschale Spesenentschädigungen wurden lediglich zwei Mitgliedern (CHF 1000.-, im Vorjahr CHF 1000.-) ausgerichtet (siehe auch «unentgeltliche Leistungen»).

10. 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 2021 bis 2023 wurde mit dem Schweizer Heimatschutz eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen, wonach sich dieser pro Jahr mit CHF 50'000 an den Betriebskosten beteiligt.

In Rechnung gestellt wurden seitens des Schweizer Heimatschutzes die Personalkosten für Geschäftsleitung, Administration und Projektbegleitung von CHF 436'668 (im Vorjahr CHF 400'731) sowie Miet- und Infrastrukturkosten in der Höhe von CHF 53'014 (im Vorjahr CHF 53'014.-). Davon fielen CHF 120'942.- für die Geschäftsleitung an (im Vorjahr: CHF 117'690). Ferien im Baudenkmal übernahm im Berichtsjahr im Mandat für den Schweizer Heimatschutz die Projektleitung «Marché Patrimoine». Die dafür angefallenen Personalkosten wurden Ferien im Baudenkmal wieder zurück erstattet und beliefen sich auf CHF 17'239.30 inkl. MWST (im Vorjahr CHF 10'036.71).

11. Unentgeltliche Leistungen

Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Stiftungsrats arbeiten ehrenamtlich. Ihr Engagement betrug insgesamt rund 54 Tage (im Vorjahr 63.5 Tage; siehe auch «Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrates»).

12. Aufnahme Hypothek

Die Casa Pensch wurde mit einer bestehenden Hypothek von CHF 100'000.- an die Stiftung übertragen. Die somit neu aufgenommene Hypothek hat keinen Einfluss auf die Mittelflussrechnung, da keine flüssige Mittel dazu eingeflossen sind.

13. Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand und Ertrag

Aufwand von CHF 14'000.00: Debitorenverluste aus den Vorjahren

Ertrag von CHF 98'143.58: Es handelt sich im Wesentlichen um Korrekturen und Rückzahlungen aus der MWST-Revision.

14. Freie Spenden und Legate

Ab 2023 werden der Beitrag der öffentlichen Hand an die Geschäftsstelle und die Trägerschaften separat aufgeführt.