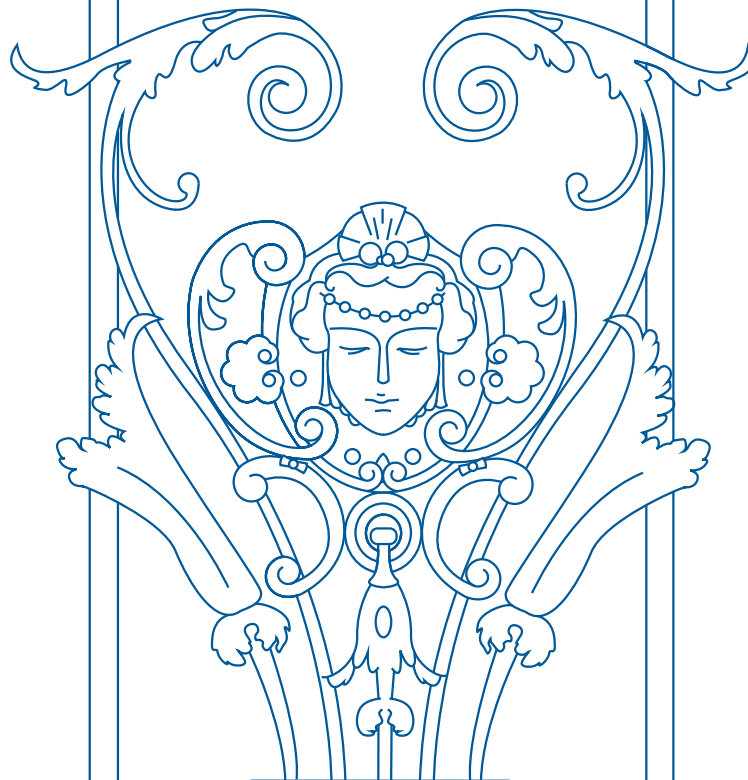


GESCHÄFTSBERICHT 2020



BSZ GENOSSENSCHAFT

INHALT

2	Bericht des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der BSZ Genossenschaft
4	Verantwortliche Personen per 31. Dezember 2020 der BSZ Genossenschaft
5	Entwicklungen der BSZ Gruppe
6	Entwicklungen der Bank Sparhafen Zürich AG
7	Entwicklungen der BSZ Immobilien AG
8	Konzern Lagebericht 2020
12	Konsolidierter Abschluss Konzernbilanz per 31. Dezember 2020
13	Konzernerfolgsrechnung 2020
14	Konzerngeldflussrechnung 2020
15	Eigenkapitalnachweis 2020
16	Anhang zur Konzernrechnung
34	Bericht des Konzernprüfers
36	Einzelabschluss Bilanz per 31. Dezember 2020
	• Erfolgsrechnung 2020
	• Anhang zur Jahresrechnung
38	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
39	Bericht der Revisionsstelle

Hinweis

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

BERICHT DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG DER BSZ GENOSSENSCHAFT

Sehr geehrte Genossenschafterin
Sehr geehrter Genossenschafter

Die **BSZ Gruppe**, bestehend aus der BSZ Genossenschaft und den beiden Tochtergesellschaften Bank Sparhafen Zürich AG und BSZ Immobilien AG sowie deren Tochtergesellschaft BSZ Immobilien Management AG, erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen konsolidierten Reingewinn von CHF 2.37 Mio. Dieses Resultat liegt um CHF 0.54 Mio. über dem Vorjahr. Zu dieser erfreulichen Entwicklung haben beide Tochtergesellschaften beigetragen.

Die **BSZ Genossenschaft** konnte den Kreis der Genossenschafter um 18 Personen auf 576 Genossenschaftsmitglieder erweitern. Das zinsberechtigende Kapital hat von CHF 5.5 Mio. im Vorjahr auf CHF 5.8 Mio. zugenommen. Der Verwaltungsrat der BSZ Genossenschaft hat beschlossen, die Verzinsung der Genossenschafteranteile weiterhin bei attraktiven 3% zu belassen.

Die **Bank Sparhafen Zürich AG** ist mit traditionellen und innovativen Dienstleistungen auf das klassische Bankgeschäft im Grossraum Zürich ausgerichtet. Dank dieser Ausrichtung und der Konzentration auf das Kerngeschäft Finanzierung von Wohneigentum wird die Bank – wie andere «Krisen» in den vergangenen 170 Jahren – die durch das Coronavirus verursachte schwierige wirtschaftliche Situation gut meistern. In einem anspruchsvollen Marktumfeld erzielte die Bank einen Reingewinn, welcher mit CHF 1.1 Mio. um 27% über dem Vorjahresergebnis und auch höher als budgetiert liegt.

Der Bestand an Hypotheken hat nach dem Rekordwachstum im Vorjahr um 1.5% zugenommen. Die Bank hat dabei an der konservativen Vergabep Praxis festgehalten. Im Vergleich zu den Vorjahren waren im Berichtsjahr viele Rückzahlungen von Hypotheken infolge Verkaufs von Liegenschaften sowie ausserordentliche Amortisationen aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus zu verzeichnen. Das Wachstum der zusätzlichen Hypotheken konnte mit Kundeneinlagen und Kassenobligationen refinanziert werden, bei denen im Total eine erfreuliche Steigerung von 3.9% gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden konnte. Im Bereich Anlagen haben wir die Voraussetzungen geschaffen, um unsere Kunden unter den neuen Regeln des Gesetzes (FIDLEG) weiterhin individuell und persönlich zu beraten. Unsere interessenunabhängige Beratung, frei von eigenen Anlageprodukten, hat sich bewährt und kommt bei unseren Kundinnen und Kunden sehr gut an.

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch einen höheren Personalbestand sowie eine ausserordentliche Einlage in die Arbeitgeberbeitragsreserve, erhöht. Der Bereich Finanzen & Risiken konnte personell verstärkt werden und dadurch nahm der Sachaufwand infolge Reduktion von externen Beratungskosten ab. Die Cost-Income-Ratio hat sich im Jahresendvergleich von 73.5% auf 70.7% verbessert. Die anrechenbaren Eigenmittel sind weiterhin komfortabel ausgestattet und übersteigen das gesetzlich geforderte Minimum deutlich. Ausserordentliche negative Auswirkungen infolge der Covid-19-Situation sind aktuell für die Bank nicht zu erwarten und die Bank ist weiterhin in der Lage, aus eigener Kraft zu wachsen.

Die **BSZ Immobilien-Gruppe** hat auch im Jahr 2020, trotz vieler Corona-bedingter Erschwernisse, ein sehr gutes Resultat erzielt und gleichzeitig substanziell in ihre Zukunft investiert. Der Reingewinn der beiden Immobiliengesellschaften nach obligationenrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen konnte im Berichtsjahr erfreulicherweise um rund 16% auf CHF 0.76 Mio. gesteigert werden. Bilanziert zu bankenrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen, welche für das konsolidierte Gesamtergebnis der BSZ Genossenschaft massgebend sind, beträgt der Gewinnbeitrag der beiden Immobiliengesellschaften CHF 1.44 Mio. Die Differenz der beiden Jahresergebnisse erklärt sich aus der Bildung von Rückstellungen für zukünftige Grossrenovierungen im Einzelabschluss der BSZ Immobilien AG, welche in der Konzernrechnung nicht berücksichtigt werden.

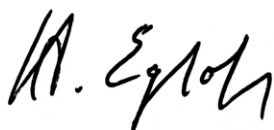
Im Berichtsjahr hat sich das Wohnbauportfolio der **BSZ Immobilien AG** gut gehalten. Den Geschäftsflächenmietern wurde beim Lockdown im Frühjahr 2020 umgehend mit einem Mieterlass geholfen. Das Immobilienportfolio generierte Mieterträge von CHF 4.2 Mio., was in etwa dem Vorjahr entspricht. Die beiden Immobilienprojekte in der Stadt Zürich und in Zufikon mit einem Investitionsumfang von CHF 20 Mio. sind im Bau resp. in Planung.

Sie werden in naher Zukunft die Ertragsbasis der Gesellschaft massgebend stärken. Im Berichtsjahr konnten auch die Projektentwicklungen für Dritte weiter ausgebaut werden.

Die **BSZ Immobilien Management AG** hat die Digitalisierung weiter vorangetrieben. Sie konnte in ihrem zweiten Betriebsjahr die Erträge von CHF 1.9 Mio. auf über CHF 2.2 Mio. steigern. Covid-19 sowie die betriebliche Neuorganisation haben zu einem wesentlichen Mehraufwand geführt. Die kurzfristige Schaffung einer kompletten Homeoffice-Infrastruktur, ein durch Homeoffice bedingter Effizienzverlust und die notwendigen Zusatzarbeiten belasteten die Organisation stark.

Unseren Kundinnen und Kunden sowie unseren Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen. Auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir herzlich für ihren grossen Einsatz und ihre Flexibilität im herausfordernden Berichtsjahr sowie ihr aktives und auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Mitwirken.

Für den Verwaltungsrat



Hans Egloff, Präsident



Maryann Rohner, Präsidentin

Für die Geschäftsleitung



Dominik von Büren, Direktor



Reto Kyburz, Direktor

VERANTWORTLICHE PERSONEN DER BSZ GRUPPE

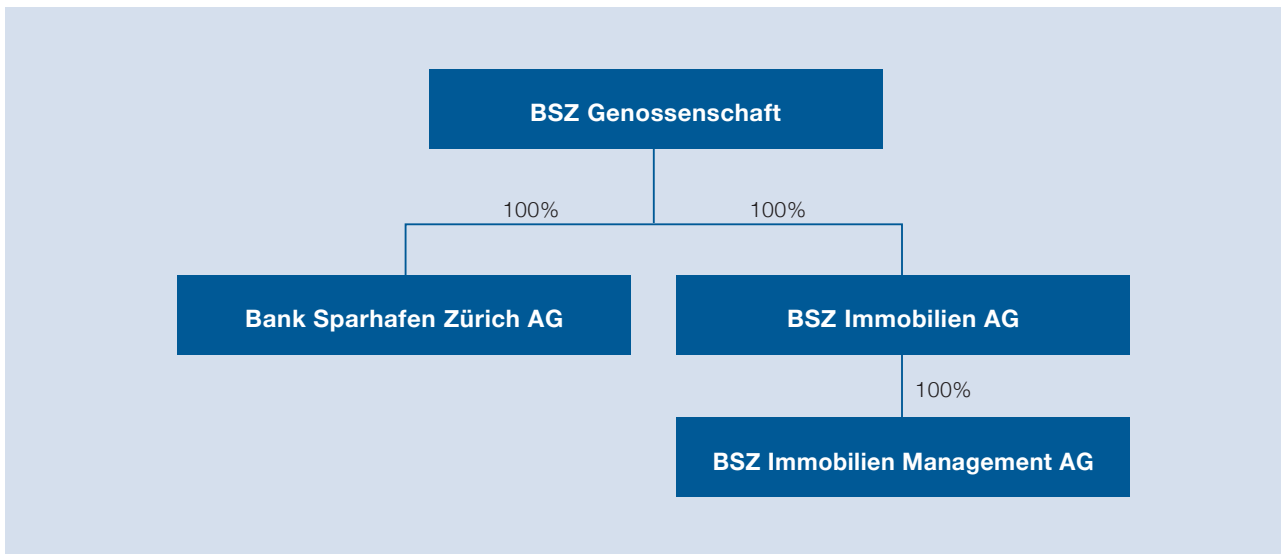
PER 31. DEZEMBER 2020

	BSZ Genossenschaft	Bank Sparhafen Zürich AG	BSZ Immobilien AG	BSZ Immobilien Management AG
Verwaltungsrat				
Hans Egloff , Aesch Zürich lic. iur., Rechtsanwalt	Präsident Gewählt bis: 2023	Mitglied Gewählt bis: 2024	Mitglied Gewählt bis: 2024	Mitglied Gewählt bis: 2021
Maryann Rohner , Zürich lic. oec. HSG dipl. Wirtschaftsprüferin dipl. Steuerexpertin	Vizepräsidentin Gewählt bis: 2023	Präsidentin Gewählt bis: 2024	Vizepräsidentin Gewählt bis: 2024	Mitglied Gewählt bis: 2021
Rolf Schlagenhaut , Erlenbach Betriebsökonom FH eidg. dipl. Malermeister	Mitglied Gewählt bis: 2023		Präsident Gewählt bis: 2024	Vizepräsident Gewählt bis: 2021
Nicole Barandun , Zürich lic. iur., Rechtsanwältin	Mitglied Gewählt bis: 2023	Mitglied Gewählt bis: 2024		
Martin Vollenwyder , Zürich lic. iur., Präsident Eleonorenstiftung – Kinderspital	Mitglied Gewählt bis: 2023	Vizepräsident gewählt bis: 2024		
Max Kleiner , Oberhasli lic. iur.	Mitglied Gewählt bis: 2023	Mitglied Gewählt bis: 2024		
Urs Appenzeller , Uitikon Waldegg Treuhandler				Mitglied Gewählt bis: 2021
Geschäftsleitung				
Dominik von Büren , Wetzikon Architekt M. Arch./SIA e MBA, MAS UZH Real Estate	Vorsitzender Geschäftsleitung Direktor seit 2011		Geschäftsleitung Eintritt: 2007	Präsident Gewählt bis: 2021
Reto Kyburz , Zürich Eidg. dipl. Bankfachmann Executive Master of Finance	Mitglied Geschäftsleitung Stellvertretender Direktor seit 2012	Vorsitzender der Geschäftsleitung Direktor Eintritt: 2012		
Martin Botey , Pfäffikon ZH Certified International Wealth Manager CIWM		Mitglied der Geschäftsleitung, Stellvertretender Direktor, Leiter Kundenberatung und -betreuung Eintritt: 2013		
Dr. Jann Dietrich , Künten MAS Banking & Finance Dr. oec. HSG, lic. rer. publ. HSG, dipl. Wirtschaftsprüfer		Mitglied der Geschäftsleitung, Leiter Operations und Risk Eintritt: 2013		
Daniel Weber , Geroldswil Betriebsökonom FH e MBA, MAS FH F&C				Geschäftsleitung Eintritt: 2019
Revisionsstelle				
SWA Swiss Auditors AG , Pfäffikon SZ	X	X	X	X
Interne Revision				
PEQ GmbH , Zürich, Zunzgen		X		

Unabhängigkeit Verwaltungsrat

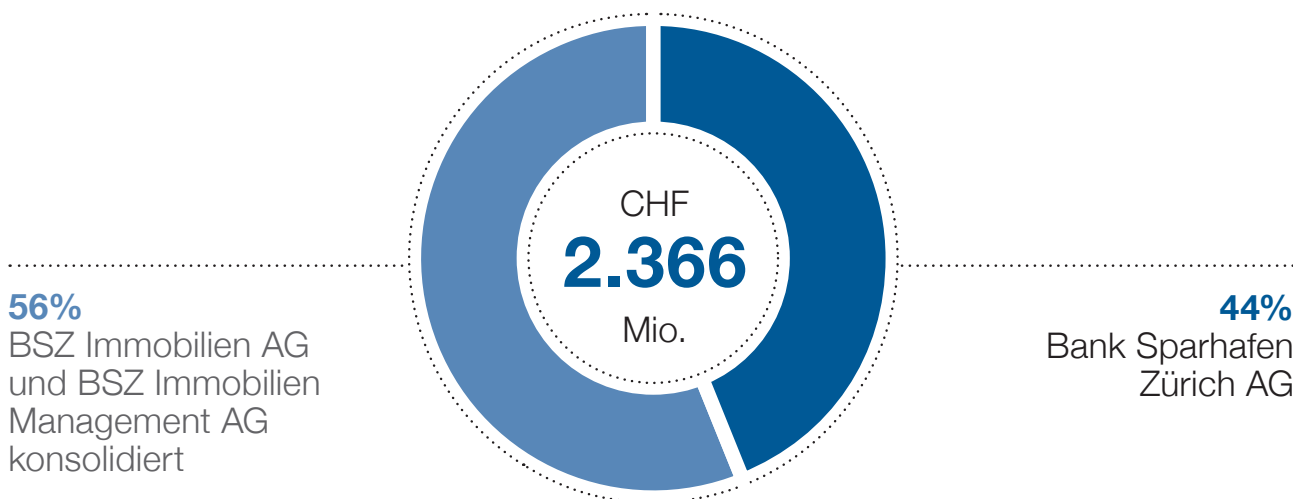
Die Mitglieder des Verwaltungsrats ordnen ihre persönlichen und geschäftlichen Verhältnisse grundsätzlich so, dass Interessenkonflikte mit der Bank möglichst vermieden werden. Insbesondere gehört kein Verwaltungsratsmitglied der Geschäftsführung der Bank an. Der Verwaltungsrat der Bank besteht bis auf ein Mitglied aus denselben Mitgliedern wie der Verwaltungsrat der BSZ Genossenschaft, was gemäss FINMA-Rundschreiben 2017/1 «Corporate Governance – Banken» den regulatorischen Unabhängigkeitsanforderungen nicht entspricht. Da der Verwaltungsrat der BSZ Genossenschaft dieselben Ziele verfolgt wie jener der Bank, ergeben sich allerdings geschäftsmässig keine Interessenkonflikte. Daher wurde die Zusammensetzung des Verwaltungsrats der Bank entsprechend von der FINMA bewilligt.

Struktur der BSZ Genossenschaft



ENTWICKLUNGEN DER BSZ GRUPPE

Jahresgewinne BSZ Gruppe nach Gesellschaften 2020



ENTWICKLUNGEN DER BANK SPARHAFEN ZÜRICH AG

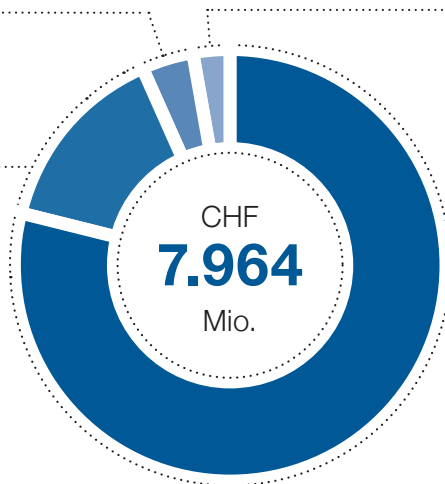
Ertrag aus Bankgeschäft 2020

3.9%

Erfolg aus Handelsgeschäft

14.4%

Erfolg aus Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft



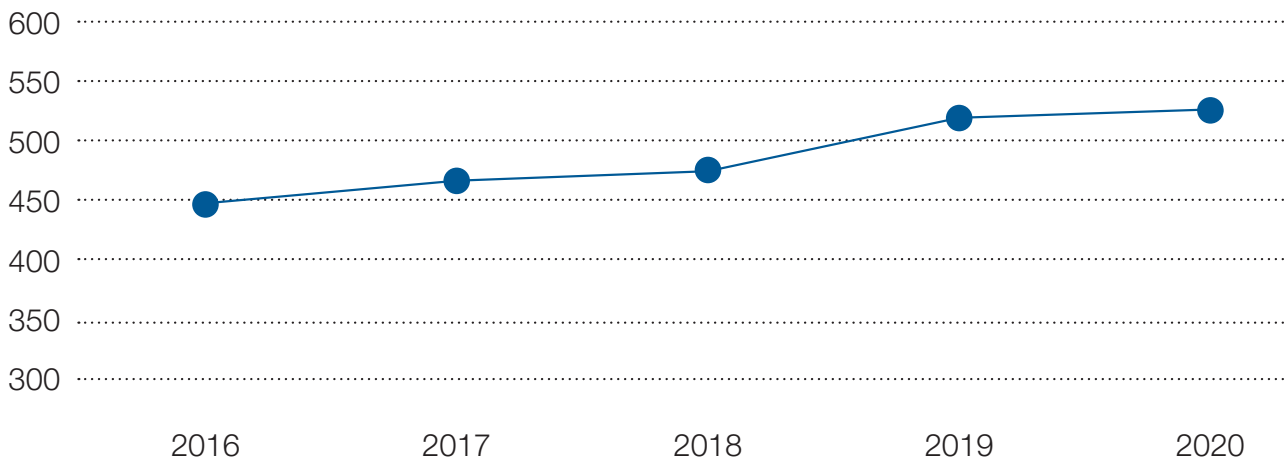
2.7%

Übriger Erfolg

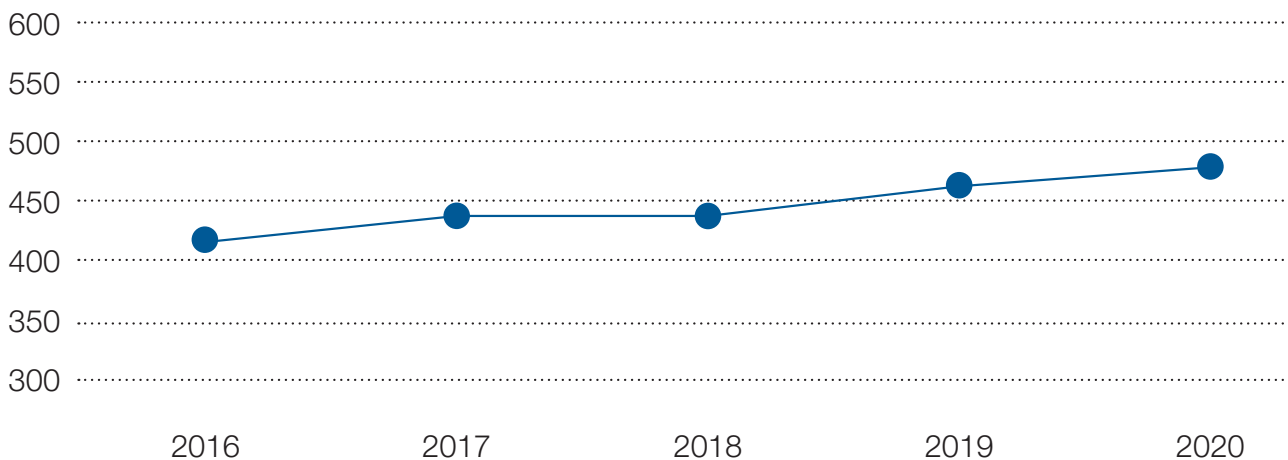
79.0%

Netto-Erfolg aus Zinsgeschäft

Kundenausleihungen in CHF Mio.



Kundengelder in CHF Mio.



	Berichtsjahr in CHF Mio.	Vorjahr in CHF Mio.	Veränderung in %
Kundenausleihungen	526.1	519.5	1.3
Kundengelder inkl. Kassenobligationen	478.0	462.2	3.4
Deckungsgrad im Kundengeschäft	90.8%	89.0%	

ENTWICKLUNGEN DER BSZ IMMOBILIEN AG UND BSZ IMMOBILIEN MANAGEMENT AG KONSOLIDIERT

Bruttoerträge 2019

0.671

Honorare aus Handel und Beratungen

0.513

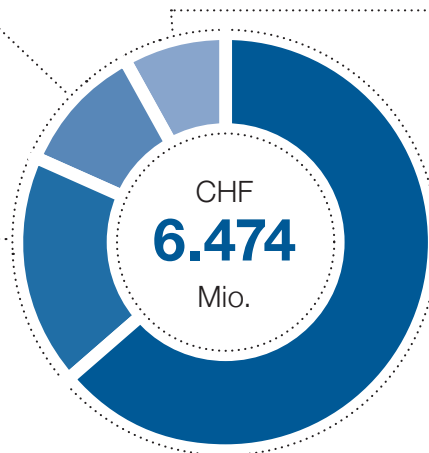
Honorare aus Hauswartungen

1.155

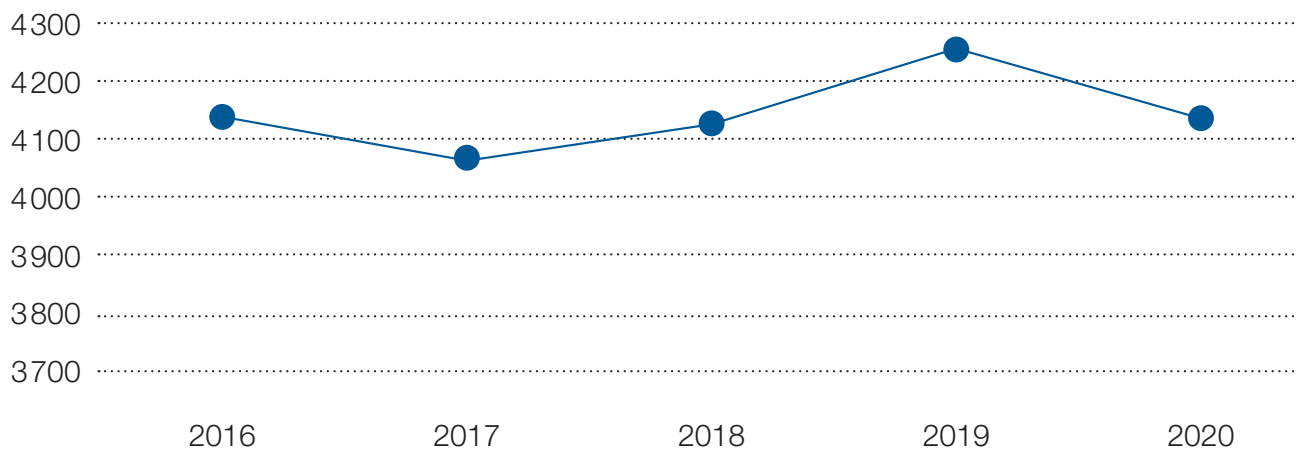
Verwaltungsertrag

4.135

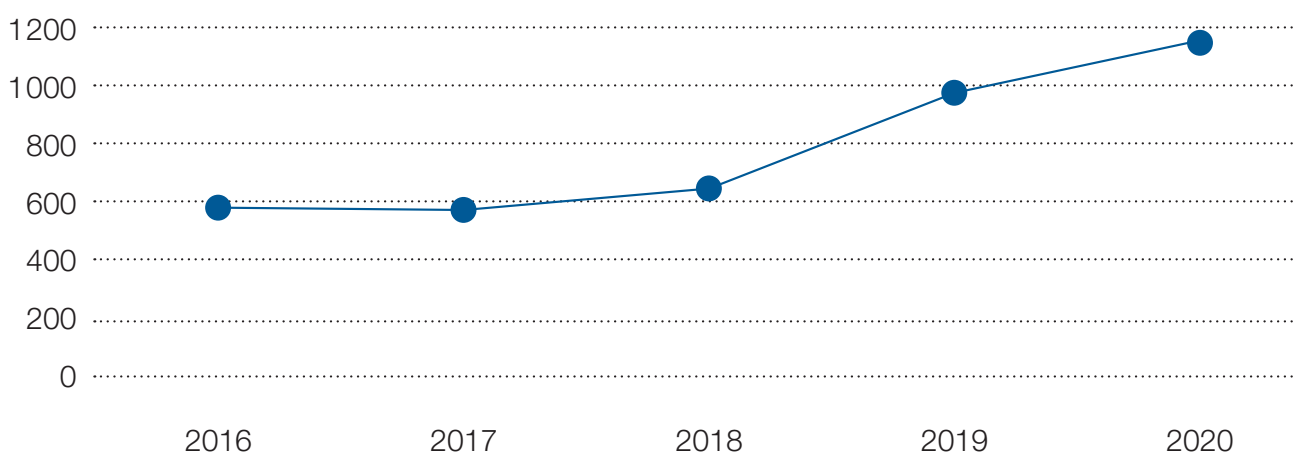
Netto-Ist-Mietertrag



Netto-Ist-Mietertrag



Verwaltungsertrag



KONZERN LAGEBERICHT 2020

1. Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage des Konzerns

1.1 BSZ Gruppe

Dieser Lagebericht soll in Ergänzung zur Konzernrechnung Auskunft über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der Gruppe geben. Das Ergebnis der BSZ Gruppe wird im Wesentlichen durch den Erfolg der beiden Tochtergesellschaften Bank Sparhafen Zürich AG und BSZ Immobilien AG geprägt.

Im Lagebericht werden die BSZ Immobilien AG und die BSZ Immobilien Management AG je einzeln beschrieben. Die vernetzte erfolgreiche Zusammenarbeit innerhalb der Firmen der BSZ Gruppe bietet unseren Kunden viele Vorteile und Lösungen aus einer Hand.

1.2 Bank Sparhafen Zürich AG

A. Geschäftsverlauf

Die Negativzinsen der Schweizerischen Nationalbank bestehen nun seit sechs Jahren. Das anhaltende Tiefzinsumfeld mit sinkenden Margen scheint zur neuen Normalität geworden zu sein. Die Bank Sparhafen Zürich AG konnte sich in diesem anspruchsvollen Marktumfeld gut behaupten. Das Wachstum bei den Hypothekarforderungen betrug über 1.5%. Bei der Qualität oder der Zinsmarge geht die Bank weiterhin keine Kompromisse ein. Durch die verschärfte Konkurrenzsituation im Hypothekargeschäft wird der Druck auf die Margen jedoch immer grösser. Der Zinserfolg konnte dennoch sowohl vor als auch nach Berücksichtigung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verlusten aus dem Zinsengeschäft gesteigert werden. Auch der Ertrag beim Kommissionsgeschäft, welcher vor allem das Wertschriften- und Anlagegeschäft beinhaltet, konnte erfreulicherweise markant gesteigert werden. Die Handelsaktivitäten der Beratungskunden sind trotz dem schwierigen Marktumfeld gesamthaft gestiegen. Der Geschäftserfolg liegt dank den insgesamt höheren Erträgen und dem nur leicht gestiegenen Geschäftsaufwand um rund CHF 0.3 Mio. höher als im Vorjahr. Der Gewinn vor Steuern konnte im Jahr 2020 deutlich gesteigert werden. Nach Steuern zeigt sich eine Gewinnerhöhung von rund CHF 0.2 Mio.

B. Aussergewöhnliche Ereignisse, Innovationen und Projekte

Coronavirus mit Einführung von Homeoffice und Teilnahme an den KMU-Hilfsprogrammen des Bundes

Die speziellen Herausforderungen im Pandemiejahr 2020 konnten gut gemeistert werden. Die Umstellung auf teilweisen Homeoffice-Betrieb gelang rasch und erfolgreich. Die Bank Sparhafen Zürich AG hat sich am Programm des Bundes für die Covid-Kredite an KMU beteiligt. Insgesamt hat die BSZ 13 Kredite in einem Gesamtvolumen von CHF 981 900 ausbezahlt.

Im Jahr 2020 wurden unter anderem das E-Banking sowie die Sparhafen Mobile App weiter entwickelt und FinSign, die sichere Zwei-Faktor-Authentifizierung für E-Banking und Mobile Banking, erfolgreich eingeführt. Die Organisationsstruktur wurde angepasst. Geschäftsleitungsmitglied Martin Botey verantwortet neu den Bereich Kundenberatung und -betreuung und Geschäftsleitungsmitglied Jann Dietrich zeichnet neu für den Bereich Operations & Risk verantwortlich. Mit diesem Schritt erfolgt eine noch klarere Trennung zwischen Front und Abwicklung mit dem Ziel, die Effizienz und Qualität weiter zu steigern.

Die Bank Sparhafen Zürich AG führt regelmässig Kundenanlässe durch, im Berichtsjahr bedingt durch die Covid-19-Situation in reduziertem Umfang. Diese Plattformen eignen sich hervorragend zur Kundenpflege, zum Knüpfen von neuen Kontakten und zum Vermitteln von Fachwissen. Zahlreich besucht wurden im Jahr 2020 die beiden Finanzforen für Frauen zu den Themen «Blockchain und Kryptowährungen». Für die jungen Kunden wurden im Rahmen der «Kässeliwoche» Führungen mit anschliessendem Zvieri im Zoo Zürich durchgeführt. Grosser Beliebtheit erfreuten sich wiederum auch die Anlagenanlässe mit einem Rück- und Ausblick auf die Finanzmärkte, die durch interne und externe Fachexperten moderiert wurden.

C. Zukunftsaussichten

Die Konjunkturaussichten in der Schweiz sind aufgrund der Covid-19-Situation schwierig einzustufen. In vielen Bereichen dürften Konkurse und Entlassungen nicht abzuwenden sein. Die Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt im Grossraum Zürich dürften zunehmen und die Zinsmargen weiter unter Druck bleiben. Die Preise auf den Finanzmärkten befinden sich auf einem sehr hohen Niveau, aufgrund des anhaltend sehr tiefen Zinsniveaus gibt es aber weiterhin nur wenige Anlagealternativen. Neben der Covid-19-Situation bergen politische Spannungen und internationale Ereignisse ein inhärentes Kursrisiko auch für Schweizer Anlagen.

Die Bank Sparhafen Zürich AG lebt den genossenschaftlichen Gedanken und fokussiert sich als kleines, unabhängiges Institut auf die persönliche Beratung. Mit dieser Spezialisierung will die Bank in einem herausfordernden Umfeld weiterhin erfolgreich bestehen und moderat wachsen. Mit unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und auch dank der Kooperation mit starken Partnern können wir unseren Kundinnen und Kunden eine breite Palette an innovativen Produkten und zuverlässigen Dienstleistungen anbieten. Die Werte, welche die Bank vertritt, sind weiterhin und gerade in der heutigen Zeit wichtige Elemente für unsere Kundschaft.

Eine Stabilisierung zeichnet sich gerade auch für kleine Banken auf Seiten der Regulierung ab. Mit dem Beginn des Jahres 2020 sind die letzten grossen Regulierungsprojekte als Folge der letzten Finanzkrise in Kraft getreten. Zu nennen gibt es insbesondere das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG), welches den Kundenschutz weiter verbessern soll, oder die Anpassungen der Vorschriften zur Verhinderung von Geldwäscherei. Die Bank Sparhafen Zürich AG hat auf aufsichtsrechtliche Änderungen frühzeitig reagiert und diese konsequent umgesetzt. Eine klare Fokussierung auf Produkte, Märkte und Kundensegmente hat geholfen, die Risiken der Bank weiter zu senken.

1.3 BSZ Immobilien AG (ohne Tochtergesellschaft)

A. Geschäftsverlauf

Die BSZ Immobilien AG richtet den Fokus ihrer Tätigkeit auf die Entwicklung des eigenen Portfolios sowie die Begleitung von Bauprojekten für Dritte.

Im Geschäftsjahr hat das Immobilienportfolio Mieterträge von rund CHF 4.2 Mio. generiert und zusammen mit den eingenommenen Dienstleistungshonoraren (CHF 0.5 Mio.) für einen erfreulichen Betriebsertrag von CHF 4.7 Mio. gesorgt. Das betriebliche Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBIT) liegt bei rund CHF 2.5 Mio. auf Vorjahreshöhe. Im Einzelabschluss der BSZ Immobilien AG wurde die Beteiligung der Tochtergesellschaft BSZ Immobilien Management AG um rund CHF 0.2 Mio. wertberichtigt.

Der Jahresgewinn der BSZ Immobilien AG liegt nach Abzug von Steuern, Zinsen und aller Abschreibungen bei CHF 0.7 Mio.

B. Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr sind keine relevanten aussergewöhnlichen Ereignisse eingetreten.

C. Innovation und Projekte

Das Immobilienportfolio der BSZ Immobilien AG soll wieder substanziell wachsen. Neben den zwei bestehenden Projekten in Zürich und Zufikon sollen in Zukunft weitere Immobilien das Portfolio ergänzen. Die Liegenschaft in Zürich ist zum Jahresende 2020 im Rohbau erstellt. Nach erfolgtem Innenausbau wird die Liegenschaft im Sommer 2021 vermietet werden. Der Baubeginn für Zufikon hat sich verzögert und soll nun im Herbst 2021 erfolgen.

D. Zukunftsaussichten

Die zahlreichen Massnahmen der Zentralbanken und Regierungen im Zusammenhang mit der weltweiten Covid-19-Krise haben dazu geführt, dass der bereits in den Vorjahren ausgetrocknete Immobilienmarkt noch härter umkämpft ist. Wir schätzen uns glücklich, bereits über einige Projekte zu verfügen, welche nun für das eigene Portfolio oder auch für Dritte umgesetzt werden können. Die Akquisition von neuen Liegenschaften und Grundstücken wird mit der nötigen Umsicht vorgenommen werden.

Für die nächsten zwei Jahre wird je eine Bestandesliegenschaft saniert werden. Ein Teil der jeweiligen Sanierungskosten wird die Erfolgsrechnung belasten und in diesen zwei Jahren einen tieferen Jahresgewinn zur Folge haben. Im Jahr 2023 werden diese zusätzlichen Sanierungskosten wegfallen und die Erträge des vergrösserten Portfolios lassen ein Resultat über dem Jahresergebnis 2020 erwarten.

1.4 BSZ Immobilien Management AG

Die Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Beratung und Verkauf von Immobilien werden zusammen mit der Hauswartung in der BSZ Immobilien Management AG geführt.

A. Geschäftsverlauf

Die BSZ Immobilien Management AG hat in ihrem zweiten Betriebsjahr die Erträge von CHF 1.9 Mio. auf über CHF 2.1 Mio. gesteigert. Diese Summe umfasst die Honorare für die Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Verkauf, Beratung und Hauswartungen. Bedingt durch die komplette Reorganisation, die umfangreichen IT-Projekte und Mehraufwand durch Covid-19 sind auch die Betriebskosten mit CHF 2.2 Mio. höher ausgefallen als im Vorjahr. Gesamthaft resultiert ein Verlust in der Höhe von CHF 0.11 Mio., welcher hauptsächlich auf die zukunftsorientierte Neuausrichtung der BSZ Immobilien Management AG zurückzuführen ist.

B. Aussergewöhnliche Ereignisse

Covid-19 hat nebst der Reorganisation zu einem essenziellen Mehraufwand in allen Bereichen der BSZ Immobilien Management AG geführt. Die kurzfristige Schaffung einer kompletten Homeoffice-Infrastruktur, ein durch Homeoffice bedingter Effizienzverlust und notwendige Zusatzarbeiten, die nur teilweise weiterverrechnet werden konnten, belasteten die Organisation stark.

C. Innovation und Projekte

Die klare Prozessorientierung und die bereits erfolgten sowie die geplanten Schritte in Richtung Digitalisierung werden der BSZ Immobilien Management AG ermöglichen, ihre Dienstleistungen mittelfristig markt- und konkurrenzfähig zu erbringen. Die breitere organisatorische Basis in der Bewirtschaftung ermöglicht eine quantitativ wie auch qualitativ verbesserte Leistungserbringung, mit geringeren personellen Ausfallrisiken.

D. Zukunftsaussichten

Die Zukunftsaussichten werden mit einem positiven Geschäftsgang prognostiziert.

2. Mitarbeitende

2.1 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Gesellschaft	2020	2019
BSZ Genossenschaft	–	–
Bank Sparhafen Zürich AG	17.7	17.9
BSZ Immobilien AG	3.4	3.4
BSZ Immobilien Management AG	14.2	12.1
Total	35.3	33.4

Die Firmen der «BSZ Gruppe» bietet ihren Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich laufend weiterzubilden und zu entwickeln. In jedem Quartal findet beispielsweise ein Learning-Lunch zu einem aktuellen Thema statt.

3. Risikobeurteilung

Die Geschäftstätigkeit der BSZ Genossenschaft beschränkt sich auf das Halten der Tochtergesellschaften Bank Sparhafen Zürich AG und BSZ Immobilien AG. Die konsolidierten Risiken der Gruppe ergeben sich im Wesentlichen aus den Risiken der weitgehend eigenständigen beiden Tochtergesellschaften.

3.1 Bank Sparhafen Zürich AG

Der Verwaltungsrat verabschiedet die Risikopolitik sowie die Grundzüge des institutsweiten Risikomanagements und trägt die Verantwortung für die Reglementierung, Einrichtung und Überwachung eines wirksamen Risikomanagements sowie die Steuerung der Gesamtrisiken.

Der Risikoappetit der Bank Sparhafen Zürich AG ist generell tief. Die Bank achtet dementsprechend auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Risiko und Ertrag. Der Verwaltungsrat führt in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung mindestens jährlich eine umfassende Beurteilung der Risiken unter Berücksichtigung der internen Kontrollen durch. Die inhärenten Risiken der Bank sind operationelle Risiken, Markt- und Kreditrisiken sowie Liquiditätsrisiken. Diese werden in Übereinstimmung mit dem definierten Risikoappetit begrenzt und mittels interner Kontrollen aktiv überwacht.

Die Bank ist schwergewichtig im Bilanzgeschäft tätig. Dementsprechend ist das Kreditrisiko das Hauptrisiko der Bank. Kredite werden auf der Basis einer hypothekarischen oder kurrenten Deckung hauptsächlich an Privatpersonen gewährt. Dabei dienen vor allem Wohnliegenschaften als Sicherheiten. Ungedeckte Kredite werden nur in Ausnahmefällen an solvente kleine und mittelgrosse Unternehmen oder öffentlich-rechtliche Körperschaften vergeben.

Die grössten operationellen Risiken der Bank ergeben sich aus den regulatorischen Anforderungen (Verhaltensvorschriften) sowie aus betrügerischen Handlungen wie Cyberattacken.

3.2 BSZ Immobilien AG

Der Verwaltungsrat verabschiedet die Risikopolitik, welche jährlich in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung umfassend und neu beurteilt wird.

Bei Projektentwicklungen für Dritte werden vor dem Kauf Machbarkeitsstudien durchgeführt. Je nach Komplexität werden Drittgutachten eingefordert.

Das Risiko eines Immobilienmarktes mit fallenden Preisen existiert grundsätzlich. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, wird bei der Wahl von Renditeliegenschaften Kriterien wie Objektqualität, Alter und Standort grosse Beachtung geschenkt.

3.3 BSZ Immobilien Management AG

Der Verwaltungsrat verabschiedet die Risikopolitik, welche jährlich in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung umfassend und neu beurteilt wird.

Die grössten operationellen Risiken (Liegenschaftsverwaltungen, Verkauf und Beratung) werden durch ein adäquates internes Kontrollsystem weitgehend abgedeckt. Mit dem neu eingeführten Dokumentenmanagementsystem wurde den ständig wachsenden Anforderungen eines modernen IT-Systems Rechnung getragen. Parallel dazu wird auch in die IT-Sicherheit investiert, um betrügerischen Handlungen wie Cyberattacken entgegenzuwirken.

KONSOLIDIRTER ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ PER 31. DEZEMBER 2020

in CHF 1 000

Aktiven	Anhang	31.12.2020	31.12.2019	Veränd.	Veränd. in %
Flüssige Mittel	3.14	75 279	65 175	10 104	15.5
Forderungen gegenüber Banken	3.14	15 290	13 193	2 098	15.9
Forderungen gegenüber Kunden	3.1/3.14	2 632	3 499	-867	-24.8
Hypothekarforderungen	3.1/3.14	523 509	515 968	7 542	1.5
Handelsbestände	3.2/3.14	1	21	-20	-94.3
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3/3.14	0	0	0	0.0
Finanzanlagen	3.4/3.14	9 800	11 500	-1 700	-14.8
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 947	971	1 976	203.4
Nicht konsolidierte Beteiligungen	3.5	873	662	211	31.9
Sachanlagen	3.6	109 750	105 493	4 257	4.0
Sonstige Aktiven	3.7	1 795	2 976	-1 181	-39.7
Total Aktiven		741 877	719 458	22 419	3.1
Total nachrangige Forderungen		500	1 500	-1 000	-66.7
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		0	0	0	0.0

Passiven

Verpflichtungen gegenüber Banken	3.14	76 437	87 800	-11 363	-12.9
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	3.14	457 560	441 284	16 275	3.7
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3/3.14	1 766	2 971	-1 205	-40.6
Kassenobligationen	3.14	17 078	18 496	-1 418	-7.7
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	3.10/3.14	113 200	97 200	16 000	16.5
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 337	2 685	1 651	61.5
Sonstige Passiven	3.7	288	198	91	45.9
Rückstellungen	3.11	2 228	2 330	-102	-4.4
Reserven für allgemeine Bankrisiken	3.11	8 985	8 985	0	0.0
Genossenschaftskapital		5 810	5 521	289	5.2
Kapitalreserve		17 480	17 480	0	0.0
Gewinnreserve		34 342	32 682	1 659	5.1
Konzerngewinn		2 366	1 825	541	29.6
Total Passiven		741 877	719 458	22 419	3.1
Total nachrangige Verpflichtungen		0	0	0	0.0
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		0	0	0	0.0

Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverpflichtungen	3.1/4.1	1 073	1 074	-1	-0.1
Unwiderrufliche Zusagen	3.1	17 820	19 025	-1 205	-6.3
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	3.1	931	838	92 960	11.1

KONZERNERFOLGSRECHNUNG 2020

in CHF 1 000

Ertrag und Aufwand	Anhang	2020	2019	Veränd.	Veränd. in %
Erfolg aus dem Zinsengeschäft					
Zins- und Diskontertrag	5.1	7 635	7 523	112	1.5
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen		0	0	0	0.0
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		190	235	-44	-18.8
Zinsaufwand		-2 031	-2 288	257	-11.2
Brutto-Erfolg Zinsengeschäft		5 795	5 470	325	5.9
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		-276	-169	-107	63.6
Subtotal Netto-Erfolg Zinsengeschäft		5 519	5 301	217	4.1
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft					
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		836	596	240	40.3
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		12	8	4	44.2
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		1 492	1 320	171	13.0
Kommissionsertrag Liegenschaftenverwaltung		1 132	921	211	23.0
Kommissionsaufwand		-73	-80	7	-8.7
Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft		3 400	2 766	634	22.9
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	5.2	311	262	48	18.4
Übriger ordentlicher Erfolg					
Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen		0	141	-141	n/a
Beteiligungsertrag		33	33	0	0.0
• davon aus übrigen nicht konsolidierten Beteiligungen		33	33	0	0.0
Liegenschaftenerfolg		3 897	4 011	-115	-2.9
Anderer ordentlicher Ertrag		1	82	-80	-98.3
Anderer ordentlicher Aufwand		-1	-1	0	0.0
Subtotal übriger ordentlicher Erfolg		3 930	4 266	-336	-7.9
Geschäftsaufwand					
Personalaufwand	3.9/5.3	-6 015	-5 522	-493	8.9
Sachaufwand	5.4	-2 961	-3 223	262	-8.1
Subtotal Geschäftsaufwand		-8 976	-8 745	-231	2.6
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		-1 343	-1 272	-71	5.6
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-1	-45	44	-98.4
Geschäftserfolg		2 840	2 534	306	12.1
Ausserordentlicher Ertrag		55	4	52	n/a
Ausserordentlicher Aufwand		0	0	0	0.0
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		0	0	0	0.0
Steuern	5.5	-529	-713	184	-25.8
Konzerngewinn		2 366	1 825	541	29.6

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG 2020

in CHF 1 000

	2020			2019		
	Geld- zufluss	Geld- abfluss	Saldo	Geld- zufluss	Geld- abfluss	Saldo
Geldfluss aus operativem Ergebnis						
Jahresergebnis	2 366	0		1 825	0	
Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten	1 343	0		1 272	0	
Rückstellungen und übrige Wertberichtigungen	0	102		0	1 015	
Veränderungen der ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste	276	0		169	0	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	1 976		0	274	
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 651	0		252	0	
Dividende Vorjahr	0	166		0	200	
Saldo	5 637	2 243	3 393	3 518	1 488	2 030
Geldfluss aus Eigenkapitaltransaktionen						
Erhöhung Genossenschaftskapital	289	0		533	0	
Saldo	289	0	289	533	0	533
Geldfluss aus Vorgängen im Anlagevermögen						
Beteiligungen	0	211		0	0	
Liegenschaften	0	5 280		0	2 415	
Sachanlagen	0	320		0	122	
Saldo	0	5 811	-5 811	0	2 537	-2 537
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit						
Mittel- und langfristiges Geschäft (> 1 Jahr)						
Verpflichtungen gegenüber Banken	0	26 677		2 659	0	
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	0	49		1 426	0	
Kassenobligationen	0	478		5 385	0	
Pfandbriefdarlehen	8 200	0		8 000	0	
Hypothekarforderungen	0	101 976		42 802	0	
Finanzanlagen	3 100	0		200	0	
Kurzfristiges Geschäft (< 1 Jahr)						
Verpflichtungen gegenüber Banken	15 314	0		14 669	0	
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	16 325	0		20 466	0	
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	0	1 205		466	0	
Kassenobligationen	0	940		0	1 007	
Pfandbriefdarlehen	7 800	0		0	5 000	
Sonstige Verpflichtungen	91	0		0	14	
Forderungen gegenüber Banken	0	2 098		3 919	0	
Forderungen gegenüber Kunden	867	0		0	1 792	
Hypothekarforderungen	94 159	0		0	86 282	
Handelsgeschäft	20	0		0	1	
Finanzanlagen	0	1 400		639	0	
Sonstige Forderungen	1 181	0		0	538	
Liquidität						
Flüssige Mittel	0	10 104		0	6 026	
Saldo	147 057	144 928	2 129	100 632	100 660	-28
Total	152 982	152 982		104 685	104 685	

EIGENKAPITALNACHWEIS 2020

in CHF 1 000

Eigenkapital	Genossen- schafts- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Reserven für allge- meine Bankrisi- ken	Gewinn- vortrag	Eigene Kapital- anteile	Perioden- erfolg	Total
Eigenkapital am 1. Januar 2020	5 521	17 480	32 682	8 985	0	0	1 825	66 493
• Gewinnverwendung 2019 Zuweisung an Gewinnreserven	0	0	1 659	0	0	0	-1 659	0
• Dividende	0	0	0	0	0	0	-166	-166
Kapitalerhöhung	289	0	0	0	0	0	0	289
Zuweisung an Reserven für allgemeine Bankrisiken	0	0	0	0	0	0	0	0
Konzerngewinn 2020	0	0	0	0	0	0	2 366	2 366
Eigenkapital am 31. Dezember 2020	5 810	17 480	34 342	8 985	0	0	2 366	68 983

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG

1. Erläuterungen

1.1 Erläuterungen zu Rechtsform, Sitz und Geschäftstätigkeit der BSZ Genossenschaft

Die BSZ Genossenschaft ist eine lokale Finanz- und Immobiliengruppe. Sie hat die Rechtsform einer Genossenschaft nach schweizerischem Recht und hat ihren Sitz in Zürich. Die BSZ Genossenschaft ist zu 100% an der Bank Sparhafen Zürich AG und an der BSZ Immobilien AG beteiligt. Die Konzernrechnung der BSZ Genossenschaft umfasst die zwei zu 100% gehaltenen Tochtergesellschaften Bank Sparhafen Zürich AG und BSZ Immobilien AG sowie deren ebenfalls zu 100% gehaltene Tochtergesellschaft BSZ Immobilien Management AG.

Die Gruppe ist vor allem im Grossraum Zürich tätig.

1.2 Erläuterungen zum Risikomanagement, insbesondere zur Behandlung des Zinsänderungsrisikos, anderer Marktrisiken und der Kreditrisiken

Risikomanagement

Die Kredit- und die Marktrisikopolitik der Bank werden von der Bankleitung alljährlich auf ihre Angemessenheit hin überprüft und bilden die Basis für das Risikomanagement. Für die einzelnen Risiken werden klare Grenzen gesetzt, deren Einhaltung laufend überwacht wird. Die Marktrisikopolitik der eigenen Liegenschaften und das Risiko aus den weiteren Aktivitäten der BSZ Immobilien AG werden von der Geschäftsleitung periodisch überprüft und überwacht.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko der Bank stellt die Gefahr von Verlusten aufgrund von Bonitätsverschlechterungen eines Vertragspartners bis hin zum Ausfall dar. Das Kreditgeschäft basiert auf der schriftlich festgelegten Kreditpolitik. Die Kreditfähigkeit des Schuldners und seine Kreditwürdigkeit werden im Rahmen der Bonitätsprüfung eruiert. Bei der Kreditprüfung wird mittels eines geeigneten Ratingtools das kundenindividuelle Rating bestimmt. Das Kreditportfolio wird periodisch überwacht.

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Bilanz- und Ausserbilanzgeschäft werden durch ein Asset-and-Liability-Management-Instrumentarium überwacht und gesteuert. Zur Beurteilung der Risiken wird auch auf externe Fachkräfte zurückgegriffen. Diese führen mittels spezieller Software entsprechende Belastungstests durch. Die Steuerung baut auf der Marktzinsmethode auf und fokussiert auf den Barwert des Eigenkapitals.

Liquiditätsrisiken

Die Zahlungsbereitschaft der Bank wird im Rahmen der bankengesetzlichen Bestimmungen überwacht und gewährleistet. In der BSZ Immobilien AG gelangen die Konsolidierungsbestimmungen zur Anwendung. Die Eigenpositionen der Bank werden regelmässig auf ihre Handelbarkeit überprüft.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken sind definiert als «die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder infolge von externen Ereignissen eintreten». Diese werden beschränkt mittels interner Reglemente und Weisungen zur Organisation und Kontrolle. Die Interne Revision prüft die interne Kontrolle der Bank regelmässig und erstattet entsprechend Bericht.

Die Compliance-Verantwortliche der Bank stellt sicher, dass die Geschäftstätigkeit im Einklang mit den geltenden regulatorischen Vorgaben und den Sorgfaltspflichten eines Finanzintermediärs steht. Diese Stelle ist für die Überprüfung von Anforderungen und Entwicklungen seitens der Aufsichtsbehörde, des Gesetzgebers oder anderer Organisationen verantwortlich. Zudem sorgt sie dafür, dass die Weisungen und Reglemente an die regulatorischen Entwicklungen angepasst und eingehalten werden. Sie wird dabei von externen Fachkräften unterstützt. Rechtsrisiken werden durch den fallweisen Beizug externer Anwälte überwacht und eingegrenzt.

1.3 Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs

Ausfallrisiken

Die Ausfallrisiken werden mittels Risikoverteilung, Qualitätsanforderungen und Deckungsmargen begrenzt. Die Kredite werden nach einheitlichen Kriterien beurteilt. Die effiziente Überwachung der Ausfallrisiken während der ganzen Kreditdauer wird durch eine laufende Aktualisierung der Kreditratings und durch die regelmässige Kommunikation mit der Kundschaft sichergestellt. Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird in angemessenen Zeitabschnitten überprüft – je nach Art der Deckung.

Ausleihungen und Wertberichtigungen (Hypothekarforderungen und übrige Forderungen gegenüber Kunden)

Die Bilanzierung per Stichtag erfolgt zum Nominalwert. Wertberichtigungen werden auf der Basis von Bonitätseinschätzungen vorgenommen. Dabei werden die Ausleihungen gegenüber Kunden in die Ratingklassen 1 bis 10 unterteilt. Bei allen Ausleihungen der Klassen 1 bis 6 wird der Schuldendienst geleistet, die vertraglichen Bedingungen werden eingehalten, und es liegen keine Hinweise vor, dass ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht oder die Rückzahlung der Forderungen gefährdet sein könnte. Für diese Forderungen erfolgen keine Wertberichtigungen.

Bei den Ausleihungen, welche den Klassen 7 und 8 zugeteilt sind, besteht ein gewisses Risiko, dass die Schuldner in finanzielle Schwierigkeiten geraten können oder bereits in solchen sind und die Schulden nicht mehr vollständig tilgen können. Diese Ausleihungen werden als Forderungen mit erhöhtem Ausfallrisiko eingestuft. Die notwendigen Wertberichtigungen werden auf Einzelbasis berechnet.

Bei den Ausleihungen, welche den Klassen 9 und 10 zugeteilt sind, handelt es sich um gefährdete Forderungen, bei welchen die Schuldner bereits erhebliche finanzielle Schwierigkeiten haben, ein tatsächlicher Vertragsbruch erfolgt ist oder eine hohe Wahrscheinlichkeit eines Konkurses oder sonstiger Sanierungsbedarf des Schuldners besteht. Diese gefährdeten Forderungen werden ebenfalls auf Einzelbasis bewertet und die Wertminderungen durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt.

Bei Hypothekarforderungen und Forderungen mit anderer Deckung erfolgt die Bewertung für die Klassen 7 bis 10 zum Liquidationswert auf Einzelbasis sowohl für die Forderungen als auch für die Sicherheiten. Der Liquidationswert entspricht dabei einem geschätzten realisierbaren Veräußerungswert bzw. Marktpreis. Vom Liquidationswert werden bei Bedarf weitere Wertschmälerungen, Haltekosten und erforderliche Liquidationsaufwände in Abzug gebracht. Ist der verbleibende Restwert tiefer als die Forderung, wird der ungedeckte Teil vollumfänglich einzelwertberichtigt.

Bei Forderungen ohne Deckung erfolgt die Bewertung für die Klassen 7 bis 10 ebenfalls zum Liquidationswert auf Einzelbasis. Als Berechnungsbasis gilt dabei der per Stichtag beanspruchte Kredit. Der Liquidationswert der Forderung wird je nach Ratingklasse unterschiedlich hoch eingeschätzt. Je höher die Klasse bzw. das Verlustrisiko eingeschätzt wird, desto tiefer wird der Liquidationswert angerechnet. Dieser wird von den einzelnen Forderungen per Stichtag mittels proportionaler Wertberichtigungen zwischen 25% und 100% hergeleitet. Für die Ratingklasse 7 erfolgen Einzelwertberichtigungen von 25%, für die Klasse 8 von 50%, für die Klasse 9 von 75% und für die Klasse 10 von 100%. Die erforderlichen Liquidationsaufwände werden zusätzlich berücksichtigt.

Ausleihungen werden spätestens dann als gefährdet eingestuft, wenn die vertraglich vereinbarten Zahlungen für Kapital und/oder Zinsen mehr als 90 Tage ausstehend sind. Zinsen, die mehr als 90 Tage ausstehend sind, gelten als überfällig. Überfällige Zinsen, deren Eingang gefährdet ist, werden als nicht mehr vereinnehmbar behandelt und der Position «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» zugewiesen.

Ausleihungen werden als zinslos gestellt, wenn die Einbringlichkeit der Zinsen äusserst zweifelhaft ist.

Wenn eine Forderung als ganz oder teilweise uneinbringlich eingestuft oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung über die Position «Wertberichtigung für Ausfallrisiken». Wiedereingänge von in Vorperioden ausgebuchten Forderungen werden der Position «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» gutgeschrieben.

Ausleihungen, welche den Klassen 7 bis 10 zugeteilt sind, werden dann wieder als vollwertig eingestuft, wenn keine Hinweise auf finanzielle Schwierigkeiten der Schuldner mehr vorliegen, die ausstehenden Kapitalbeträge und Zinsen wieder fristgerecht und gemäss den vertraglichen Bedingungen eingehen und die Kreditwürdigkeit des Schuldners als gegeben eingestuft wird.

1.4 Erläuterungen zur Bewertung der Deckungen, insbesondere zu wichtigen Kriterien für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte

Die Schätzung von Grundpfändern und deren Plausibilisierung mittels eines externen Informationstools ist in Weisungen verbindlich geregelt. Dabei stützen wir uns auf die Vorgaben der Schweizerischen Bankiervereinigung. Für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte bei den Grundpfändern kommen je nach Objektart verschiedene Werte zum Einsatz. Nachstehend geben wir einen Überblick über die verwendeten Grundlagen nach den wichtigsten Objektarten:

Objektart	Grundlage für Belehnungswert
– Selbst bewohntes Wohneigentum	– Hedonische Methode, Expertenschätzung
– Renditeobjekte	– Ertragswert, Expertenschätzung
– Selbst genutzte Gewerbeobjekte oder Industriebauten	– Ertragswert, Expertenschätzung
– Bauland	– Marktwert, Expertenschätzung

Bei der Finanzierung von Handänderungen gilt zudem das Niederstwertprinzip, wonach als Belehnungsbasis der tiefere Wert aus Kaufpreis und Schätzung zur Anwendung gelangt.

Die maximal mögliche Finanzierung hängt einerseits von den bankinternen festgelegten Belehnungswerten und andererseits von der Tragbarkeit ab.

Bei gefährdeten Forderungen werden die jeweiligen Sicherheiten zum Liquidationswert bewertet.

Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird im Rahmen des Wiedervorlagewesens der Bank in angemessenen Zeitabschnitten überprüft.

1.5 Erläuterungen zur Geschäftspolitik beim Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten inklusive der Erläuterungen im Zusammenhang mit der Anwendung von Hedge Accounting

Die Bank kann im Auftrag und auf Rechnung von Kunden auf gesicherter Basis Handelsgeschäfte in derivativen Finanzinstrumenten durchführen. Mit Ausnahme von Devisentermingeschäften sind Handelsgeschäfte in derivativen Finanzinstrumenten auf Rechnung der Bank grundsätzlich nicht vorgesehen. Die Bank kann derivative Finanzinstrumente im Rahmen des Asset-and-Liability-Managements zur Steuerung der Bilanz bzw. zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken einsetzen (Absicherungsgeschäfte):

Grundgeschäft	Absicherung mittels
– Zinsänderungsrisiken aus zinssensitiven Forderungen und Verpflichtungen im Bankenbuch	– Zinssatzswap

Handlungsbedarf kann sich insbesondere dann ergeben, wenn die Einhaltung der von der Bank im Management der Zinsänderungsrisiken definierten Risikotoleranzen gefährdet sein könnte. Ob und in welchem Umfang derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt werden sollen, wird jeweils auf der Basis von entsprechenden Auswertungen im Rahmen der quartalsweise stattfindenden ALM-Sitzungen entschieden. Zur Absicherung der Zinsrisiken in den Hypothekengeschäften hat die Bank Sparhafen Zürich AG aktuell einen Makrohedge aufgenommen.

Sicherungsbeziehungen sowie Risikomanagementziele und -strategien dokumentieren wir beim Abschluss der jeweiligen derivativen Absicherungsgeschäfte. Wir überprüfen mindestens an jedem Bilanzstichtag die Effektivität der Sicherungsbeziehungen. Dabei wird jeweils beurteilt, wie sich die aktuelle Situation bezüglich Zinsänderungsrisiken kalkulatorisch ohne und effektiv mit Absicherungsinstrumenten präsentiert, und entsprechend abgeglichen. Von einer Effektivität der Sicherungsbeziehung ist immer dann auszugehen, wenn durch die eingesetzten Absicherungsinstrumente das Zinsänderungsrisiko, welchem sich die Bank aussetzt, entsprechend dem beabsichtigten Zweck beim Abschluss der Sicherungsbeziehung reduziert werden kann.

Sobald eine Absicherungstransaktion die Kriterien der Effektivität nicht mehr erfüllt, wird diese einem Handelsgeschäft gleichgestellt und der Effekt aus dem unwirksamen Teil über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. In der Erfolgsrechnung wurden keine Auswirkungen aus der Ineffektivität der Absicherung verzeichnet.

1.6 Erläuterung von wesentlichen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundlagen

Die Buchführungs-, Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsgrundsätze richten sich nach den obligationenrechtlichen, den bankengesetzlichen und den statutarischen Bestimmungen sowie nach den Richtlinien der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA). Der Konzernabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der gesamten Gruppe in Übereinstimmung mit den für Banken und Wertpapierhäuser anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften.

Allgemeine Grundsätze

Sämtliche Aktiven, Passiven und Ausserbilanzgeschäfte werden einzeln bewertet.

Die Buchführung und die Rechnungslegung erfolgen in der Landeswährung (Schweizer Franken).

Erfassung und Bilanzierung

Der Konzern erfasst sämtliche Geschäftsvorfälle am Abschlusstag in den Büchern der Konzernrechnung und berücksichtigt sie ab diesem Zeitpunkt für die Erfolgsermittlung. Die Bilanzierung der abgeschlossenen, aber noch nicht erfüllten Kassageschäfte erfolgt nach dem Abschlusstagprinzip. Die abgeschlossenen Termingeschäfte werden bis zum Erfüllungstag als Ausserbilanzgeschäfte ausgewiesen. Ab dem Erfüllungstag werden die Geschäfte in der Bilanz ausgewiesen.

Umrechnung von Fremdwährungen

Die Umrechnung von Bilanzpositionen, die in Fremdwährung geführt werden, erfolgt nach der Stichtagskursmethode. Transaktionen in fremder Währung werden zum Tageskurs der Transaktion umgerechnet. Effekte aus Fremdwährungsanpassungen werden in der Erfolgsrechnung (Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option») erfasst. Die Fremdwährungspositionen wurden per Bilanzstichtag zu folgenden Kursen bewertet:

Währung	31.12.2020	31.12.2019
USD	0.8810	0.9668
EUR	1.0811	1.0858
GBP	1.2020	1.2772

Grundsätze zur Konsolidierung

Die BSZ Genossenschaft ist eine lokale Finanz- und Immobiliengruppe und erstellt einen Konzernabschluss. Darin wird die wirtschaftliche Lage so dargestellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nach dem True-and-Fair-View-Prinzip vermittelt wird.

Die Konzernrechnung umfasst alle Unternehmen, welche die BSZ Genossenschaft im Sinne von Art. 34 Abs. 3 BankV kontrolliert. Die für die Konsolidierung verwendeten Abschlüsse von Gruppengesellschaften entsprechen den einheitlichen Grundsätzen des Konzerns.

Sämtliche kontrollierten Gesellschaften werden nach der Methode der Vollkonsolidierung erfasst. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode).

Konzerninterne Aktiven, Passiven und Ausserbilanzgeschäfte sowie Aufwände und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert, ebenso der darauf erzielte interne Erfolg.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert erfasst.

Forderungen gegenüber Banken sowie Verpflichtungen gegenüber Banken

Forderungen gegenüber Banken werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken erfasst. Verpflichtungen gegenüber Banken werden zum Nennwert bilanziert.

Edelmetallguthaben bzw. -verpflichtungen auf Konten für Edelmetall werden zum Fair Value bewertet, sofern das entsprechende Edelmetall an einem preiseffizienten und liquiden Markt gehandelt wird. Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung und Bilanzierung zum Niederstwertprinzip.

Forderungen gegenüber Kunden und Hypothekarforderungen

Diese Positionen werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken erfasst.

Wertberichtigungen für Ausfallrisiken

Für alle erkennbaren Verlustrisiken werden nach dem Vorsichtsprinzip Wertberichtigungen für Ausfallrisiken gebildet. Eine Wertminderung wird dann verbucht, wenn der voraussichtlich einbringbare Betrag (inklusive Berücksichtigung der Sicherheiten) den Buchwert der Forderung unterschreitet. Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden direkt von den entsprechenden Aktivpositionen abgezogen.

Wenn eine Forderung als ganz oder teilweise uneinbringlich eingestuft oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung der Forderung zu Lasten der entsprechenden Wertberichtigung und bei Bedarf über die Erfolgsrechnung.

Freigewordene Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden erfolgswirksam aufgelöst. Für weitere Ausführungen im Zusammenhang mit den Wertberichtigungen für Ausfallrisiken wird auf den Abschnitt «Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs» verwiesen.

Verpflichtungen aus Kundeneinlagen

Verpflichtungen aus Kundeneinlagen werden zum Nennwert bilanziert.

Edelmetallverpflichtungen auf Konten für Edelmetall werden zum Fair Value bewertet, sofern das entsprechende Edelmetall an einem preiseffizienten und liquiden Markt gehandelt wird. Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung und Bilanzierung zum Niederstwertprinzip.

Handelsgeschäft und Verpflichtungen aus Handelsgeschäften

Als Handelsgeschäft gelten Positionen, die aktiv bewirtschaftet werden, um von Marktpreisschwankungen zu profitieren. Bei Abschluss einer Transaktion wird die Zuordnung zum Handelsgeschäft festgelegt und entsprechend dokumentiert.

Positionen des Handelsgeschäfts werden grundsätzlich zum Fair Value bewertet. Bezüglich Fair Value stützt sich der Konzern ausschliesslich auf einen an einem preiseffizienten und liquiden Markt gestellten Preis.

Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung und Bilanzierung zum Niederstwertprinzip.

Die aus der Veräusserung oder der Bewertung resultierenden Kursgewinne bzw. -verluste werden über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. Zins- und Dividenderträge aus Handelsbeständen in Wertschriften schreibt der Konzern der Position «Zins- und Dividendertrag aus Handelsbeständen» gut. Auf die Verrechnung der Refinanzierung der im Handelsgeschäft eingegangenen Positionen mit dem Zinsengeschäft wird verzichtet. Der Primärhandelserfolg aus dem Wertschriftenemissionsgeschäft wird in der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht.

Positive und negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente (Derivate)

Handelsgeschäfte

Die Bewertung aller derivativen Finanzinstrumente des Konzerns erfolgt zum Fair Value.

Der Bewertungserfolg von Handelsgeschäften wird erfolgswirksam in der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» erfasst.

Absicherungsgeschäfte

Die Bewertung aller derivativen Finanzinstrumente des Konzerns erfolgt zum Fair Value.

Der Bewertungserfolg von Absicherungsinstrumenten wird im Ausgleichskonto erfasst, sofern keine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht wird. Wird bei einem Absicherungsgeschäft eine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht, ist die Wertänderung des Absicherungsgeschäfts über die gleiche Erfolgsposition zu erfassen. Im Falle von Makrohedges im Zinsengeschäft kann der Saldo entweder in der Position «Zins- und Diskontertrag» oder in der Position «Zinsaufwand» erfasst werden.

Die aufgelaufenen Zinsen auf der Absicherungsposition werden im «Ausgleichskonto» unter der Position «Sonstige Aktiven» bzw. «Sonstige Passiven» ausgewiesen.

Beim vorzeitigen Verkauf eines nach der Accrual-Methode erfassten Zinsabsicherungsgeschäfts werden realisierte Gewinne und Verluste, welche der Zinskomponente entsprechen, nicht sofort vereinnahmt, sondern über die Restlaufzeit bis zur Endfälligkeit des Geschäfts abgegrenzt.

An jedem Bilanzstichtag wird die Effektivität der Sicherungsbeziehung beurteilt. Das bedeutet, der aufgelaufene Zinsaufwand wird dem Zinsertrag gegenübergestellt.

Finanzanlagen

Bei Schuldtiteln mit der Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit erfolgt die Bewertung und Bilanzierung zum Anschaffungswert. Dabei wird der Nominalwert in der Bilanzposition «Finanzanlagen» ausgewiesen. Die Abgrenzung des Agios bzw. Disagios (Zinskomponente) über die Laufzeit (Accrual-Methode) erfolgt in den Bilanzpositionen «Aktive Rechnungsabgrenzungen» sowie «Passive Rechnungsabgrenzungen». Ausfallrisikobedingte Wertveränderungen werden sofort zu Lasten der Position «Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» verbucht. Werden Schuldtitel vor der Endfälligkeit veräußert oder vorzeitig zurückbezahlt, werden realisierte Gewinne und Verluste, welche der Zinskomponente entsprechen, nicht sofort vereinnahmt, sondern über die Restlaufzeit bis zur Endfälligkeit des Geschäfts abgegrenzt.

Die Bewertung von Schuldtiteln ohne Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit (zur Veräußerung bestimmt) erfolgt nach dem Niederstwertprinzip.

Beteiligungstitel, Anteile von kollektiven Kapitalanlagen, eigene physische Edelmetallbestände sowie aus dem Kreditgeschäft übernommene und zur Veräußerung bestimmte Liegenschaften werden zum Niederstwert bewertet. Bei aus dem Kreditgeschäft übernommenen und zur Veräußerung bestimmten Liegenschaften wird der Niederstwert als der tiefere des Anschaffungswerts oder Liquidationswerts bestimmt.

Bei Finanzanlagen, die zum Niederstwertprinzip bewertet werden, wird eine Zuschreibung bis höchstens zu den Anschaffungskosten verbucht, sofern der unter den Anschaffungswert gefallene Fair Value in der Folge wieder steigt. Der Saldo der Wertanpassungen wird über die Positionen «Anderer ordentlicher Aufwand» bzw. «Anderer ordentlicher Ertrag» verbucht.

Bei Veräußerung von Finanzanlagen, die nach dem Niederstwertprinzip bewertet werden, wird der gesamte realisierte Erfolg über die Position «Erfolg aus Veräußerung von Finanzanlagen» verbucht.

Nicht konsolidierte Beteiligungen

Als Beteiligungen gelten die im Eigentum der Gruppengesellschaften befindlichen Anteile an Gesellschaften mit Infrastrukturcharakter sowie Beteiligungstitel, die mit der Absicht der dauernden Anlage gehalten werden, unabhängig des stimmberechtigten Anteils. Beteiligungen werden einzeln bewertet. Als gesetzlicher Höchstwert gilt der Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen.

Unternehmen, über die ein bedeutender Einfluss ausgeübt werden kann, ohne dass eine Kontrolle vorliegt, werden nach der Equity-Methode bewertet. Ein bedeutender Einfluss wird namentlich bei einer Beteiligung ab 20% am stimmberechtigten Kapital angenommen. Die Werthaltigkeit der Beteiligungen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Allenfalls sind zusätzliche Wertbeeinträchtigungen (Impairment) in der Erfolgsrechnung (Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten») zu verbuchen. Eine Zuschreibung aus (teilweisem) Wegfall einer Wertbeeinträchtigung wird in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» erfasst.

Sachanlagen

Investitionen in neue Sachanlagen werden aktiviert, wenn sie einen Netto-Marktwert oder Nutzwert haben, während mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden können und die Aktivierungsuntergrenze übersteigen. Kleine Umbauten und Renovationen werden direkt der laufenden Rechnung belastet. Investitionen in übrige Sachanlagen werden aktiviert, wenn dadurch der Markt- oder Nutzwert nachhaltig erhöht oder die Lebensdauer wesentlich verlängert wird und sie die Aktivierungsuntergrenze übersteigen.

Auf dem Bankgebäude erfolgt eine lineare Abschreibung von 2%, bei den Wohnliegenschaften werden linear 1% und bei den Betriebsliegenschaften 2% bis zur steuerlichen Abschreibungsuntergrenze abgeschrieben. Auf dem Bankgebäude können Sonderabschreibungen vorgenommen werden.

Die Abschreibungen der übrigen Sachanlagen erfolgen planmässig linear maximal über die geschätzte Nutzungsdauer. Die geschätzte Nutzungsdauer für die einzelnen Sachanlagekategorien ist nachfolgend dargestellt:

Kategorie	Geschätzte Nutzungsdauer in Jahren
Informations- und Kommunikationsanlagen	max. 3 Jahre
Software	max. 3 Jahre
Übrige Sachanlagen	max. 10 Jahre

Eigenleistungen bei langfristigen Immobilienprojekten werden aktiviert und beim Personalaufwand sowie beim Sachaufwand in Abzug gebracht.

Die Werthaltigkeit der Sachanlagen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Allenfalls sind zusätzliche Wertbeeinträchtigungen (Impairment) in der Erfolgsrechnung (Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten») zu verbuchen. Eine Zuschreibung aus (teilweisem) Wegfall einer Wertbeeinträchtigung wird in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» erfasst.

Realisierte Gewinne aus der Veräusserung von Sachanlagen werden über die Position «Ausserordentlicher Ertrag» verbucht, realisierte Verluste über «Ausserordentlicher Aufwand».

Kassenobligationen

Kassenobligationen werden zum Nennwert bilanziert.

Anleihen und Pfandbriefdarlehen

Anleihen und Pfandbriefdarlehen werden zum Nominalwert erfasst. Voreinzahlungskommissionen im Zusammenhang mit Pfandbriefdarlehen werden als Zinskomponenten behandelt und über die Laufzeit des jeweiligen Pfandbriefdarlehens abgegrenzt (Accrual-Methode).

Rückstellungen

Rückstellungen sind auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber verlässlich schätzbar ist.

Die Höhe der Rückstellungen wird aufgrund einer Analyse der jeweiligen Ereignisse in der Vergangenheit sowie aufgrund von nach dem Bilanzstichtag eingetretenen Ereignissen bestimmt, sofern diese zur Klarstellung des Sachverhalts beitragen. Der Betrag ist nach wirtschaftlichem Risiko abzuschätzen, wobei dieses so objektiv wie möglich berücksichtigt wird. Die Höhe der Rückstellungen hat dem Erwartungswert der zukünftigen Mittelabflüsse zu entsprechen. Sie hat die Wahrscheinlichkeit und die Verlässlichkeit dieser Geldabflüsse zu berücksichtigen.

Nicht mehr benötigte Rückstellungen werden erfolgswirksam aufgelöst.

Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftliche Auswirkungen aus Vorsorgeeinrichtungen auf die Bank sind entweder wirtschaftlicher Nutzen oder wirtschaftliche Verpflichtungen. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt grundsätzlich auf der Basis der finanziellen Situation der Vorsorgeeinrichtungen, an welche die Bank angeschlossen ist.

Bei einer Unterdeckung besteht dann eine wirtschaftliche Verpflichtung, wenn die Bedingungen für die Bildung einer Rückstellung gegeben sind.

Bei einer Überdeckung besteht ein wirtschaftlicher Nutzen, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, diese zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen oder ausserhalb von reglementarischen Leistungen für einen anderen wirtschaftlichen Nutzen des Arbeitgebers zu verwenden.

Die gegenüber den angeschlossenen Vorsorgeeinrichtungen geschuldeten Arbeitgeberbeiträge werden laufend in der Erfolgsrechnungsposition «Personalaufwand» verbucht.

Steuern

Laufende Steuern

Die laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern auf dem entsprechenden Periodenerfolg und dem massgebenden Kapital werden in Übereinstimmung mit den jeweiligen steuerlichen Ermittlungsvorschriften errechnet. Verpflichtungen aus laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern sind unter der Position «Passive Rechnungsabgrenzungen» ausgewiesen.

Latente Steuern

Die Buchwerte, die von den steuerrechtlich massgebenden Werten abweichen (Bewertungsdifferenzen), werden systematisch ermittelt. Darauf werden latente Steuereffekte berücksichtigt und in der Position «Rückstellungen» verbucht. Die jährliche Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen. Der latente Ertragssteuereffekt bzw. die jeweilige Veränderung gegenüber dem Vorjahr wird über die Position «Steuern» verbucht.

Aktive latente Ertragssteuern auf zeitlich befristeten Differenzen sowie auf steuerlichen Verlustvorträgen werden unter der Position «Sonstige Aktiven» bilanziert, wenn es wahrscheinlich ist, dass genügend steuerbare Gewinne verfügbar sein werden. Allfällige nicht aktivierte Steueransprüche werden im Anhang unter den Eventualforderungen offengelegt.

Aktive und passive latente Steuern werden nur verrechnet, wenn sie das gleiche Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerhoheit betreffen und ein durchsetzbares Recht zu ihrer Aufrechnung besteht. Die Berechnung erfolgt aufgrund der bei der tatsächlichen Besteuerung geschätzten Steuersätze. Sofern diese nicht bekannt sind, erfolgt die Berechnung zu den am Bilanzstichtag gültigen Steuersätzen. Die Rückstellung für latente Steuern wird erfolgswirksam geöffnet.

Reserven für allgemeine Bankrisiken

Die Bilanzierung erfolgt zum Nennwert. Die Reserven für allgemeine Bankrisiken sind vollumfänglich versteuert und Bestandteil des Eigenkapitals.

Ausserbilanzgeschäfte

Ausserbilanzgeschäfte werden zum Nominalwert erfasst. Für erkennbare Verlustrisiken werden auf der Passivseite der Bilanz Rückstellungen gebildet.

Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Berichtsjahr nicht geändert. Aufgrund der in Kraft getretenen neuen Rechnungslegungsvorschriften für Banken bestand kein Anpassungsbedarf.

3. Informationen zur Bilanz

3.1 Deckung von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften sowie gefährdeten Forderungen

in CHF 1 000

Ausleihungen (vor Verrechnung mit Wertberichtigungen)	Deckungsart				
	Hypothekarische Deckung	Andere Deckung	Ohne Deckung	Total	
Forderungen gegenüber Kunden	0	2 120	512	2 632	
Hypothekarforderungen					
• Wohnliegenschaften	476 907	0	0	476 907	
• Büro- und Geschäftshäuser	37 758	0	0	37 758	
• Gewerbe und Industrie	10 012	0	0	10 012	
• Übrige	354	0	0	354	
Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	31.12.2020	525 030	2 120	512	527 662
	31.12.2019	517 212	2 933	567	520 712
Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	31.12.2020	523 509	2 120	512	526 141
	31.12.2019	515 968	2 933	567	519 467

Ausserbilanz

in CHF 1 000

Eventualverpflichtungen	0	467	606	1 073	
Unwiderrufliche Zusagen	15 556	0	2 264	17 820	
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	0	0	931	931	
Total Ausserbilanz	31.12.2020	15 556	467	3 801	19 823
Total Ausserbilanz	31.12.2019	16 712	475	3 749	20 936

Die unwiderruflichen Zusagen enthalten unter anderem neu ausgegebene, noch nicht benutzte Kreditlimiten.

in CHF 1 000

Gefährdete Forderungen		Brutto- schuldbetrag	Geschätzte Verwertungs- erlöse der Sicherheiten	Netto- schuldbetrag	Einzelwert- berichtigung
Gefährdete Forderungen	31.12.2019	9 138	7 893	1 245	1 245

Die Einzelwertberichtigungen sind aufgrund überfälliger Zinsen angestiegen.

3.2 Handelsgeschäft

in CHF 1 000

Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen	31.12.2020	31.12.2019
Schuldtitel	0	0
• kotiert ¹	0	0
• nicht kotiert	0	0
Beteiligungstitel	0	0
• davon eigene Beteiligungstitel	0	0
Edelmetalle	1	21
Total Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen	1	21
• davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften	0	0

¹ börsenkotiert = an einer anerkannten Börse gehandelt

3.3 Offene derivative Finanzinstrumente

in CHF 1 000

	Handelsinstrumente			Hedginginstrumente		
	Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen	Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen
Zinsinstrumente						
Swaps	0	0	0	0	1 766	15 000
Devisen						
Terminkontrakte	0	0	0	0	0	0
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	0	0	0	0	1 766	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt	0	0	0	0	0	0
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	0	0	0	0	2 971	25 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt	0	0	0	0	0	0

3.4 Finanzanlagen

in CHF 1 000

Finanzanlagen	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019	Fair Value 31.12.2020	Fair Value 31.12.2019
Schuldttitel	9 800	11 500	10 349	12 240
• davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit	9 800	11 500	10 349	12 240
• davon nach Niederstwertprinzip	0	0	0	0
Beteiligungstitel	0	0	0	0
• davon qualifizierte Beteiligungen ¹	0	0	0	0
Total Finanzanlagen	9 800	11 500	10 349	12 240
• davon repofähige Wertschriften	1 250	1 750	1 526	2 055

¹ mindestens 10% des Kapitals oder der Stimmen

Aufgliederung der Gegenparteien nach Rating

		AAA bis AA-	A+ bis A-	BBB+ bis BBB-	BB+ bis B-	Niedriger als B-	Ohne Rating
Schuldttitel: Buchwerte	Berichtsjahr	1 250	2 700	5 000	0	0	850

Zur Erläuterung werden in der obigen Tabelle die Ratings gemäss einer renommierten Agentur dargestellt.

3.5 Beteiligungen

in CHF 1 000

Beteiligungen	Anschaf- fungswert	Bisher auf- gelaufene Abschrei- bungen	Buchwert 31.12.2019	Umglie- derungen	Investitio- nen	Desinves- titionen	Abschrei- bungen	Buchwert 31.12.2020
Beteiligungen ohne Kurswert	662	0	662	0	211	0	0	873
Total Beteiligungen	662	0	662	0	211	0	0	873

3.6 Anlagespiegel

in CHF 1 000

Sachanlagen	Anschaffungswert	Bisher aufgelaufene Abschreibungen	Buchwert 31.12.2019	Umgliederungen	Investitionen	Desinvestitionen	Abschreibungen	Buchwert 31.12.2020
Liegenschaften								
• Bankgebäude	26 677	-7 429	19 248	0	0	0	-521	18 727
• andere Liegenschaften	85 895	-5 513	80 382	0	121	0	-591	79 912
• Anzahlungen für Wohnliegenschaften im Bau	5 463	0	5 463	0	5 158	0	0	10 621
Übrige Sachanlagen	1 659	-1 259	400	0	320	0	-231	490
Total Sachanlagen	119 695	-14 201	105 493	0	5 600	0	-1 343	109 750

in CHF 1 000

	31.12.2020	31.12.2019
Brandversicherungswert der Liegenschaften	100 526	99 441
Brandversicherungswert der übrigen Sachanlagen	10 300	10 300
Verpflichtungen: Zukünftige Leasingraten aus Operational Leasing	0	0

3.7 Sonstige Aktiven und sonstige Passiven

in CHF 1 000

Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	31.12.2020		31.12.2019	
	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven
Ausgleichskonto	1 718	0	2 890	0
Indirekte Steuern	74	178	79	137
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	0	61	0	61
Übrige Aktiven und Passiven	2	50	6	0
Total Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	1 795	288	2 976	198

3.8 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

in CHF 1 000

Verpfändete Aktiven	31.12.2020		31.12.2019	
	Forderungsbetrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht	Forderungsbetrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht
Forderungen gegenüber Banken	1 770	1 766	3 050	2 971
Hypothekarforderungen	159 492	113 200	162 769	97 200
Finanzanlagen	250	7	750	86
Beteiligungen	0	0	0	0
Sachanlagen (eigene Liegenschaften)	74 972	74 972	70 219	70 219
Total verpfändete Aktiven	236 484	189 944	236 788	170 476
Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	0	0	0	0

Verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt, ohne Darlehensgeschäfte und Pensionsgeschäfte mit Wertschriften.

3.9 Angaben zur wirtschaftlichen Lage der eigenen Vorsorgeeinrichtung

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtungen und Vorsorgeaufwand

Auf den 01.01.2019 hat die Bank Sparhafen Zürich AG im Einverständnis mit den Mitarbeitern den Träger der Pensionskasse gewechselt. Anstelle der bisherigen Pensionskasse Bafidia wird die Personalvorsorge für alle Mitarbeitenden bei der Swisscanto flex Sammelstiftung geführt. Die Versicherung der aktiven Mitarbeiter erfolgt in einem eigenen Vorsorgewerk «BSZ Gruppe» mit eigenem Deckungsgrad. Die Rentenbezüger sind in einer Pool-Lösung bei der Swisscanto flex Sammelstiftung angeschlossen. Die Swisscanto flex Sammelstiftung deckt mindestens die obligatorischen Leistungen nach BVG ab.

Im Berichtsjahr 2020 konnte mit der Pensionskasse Bafidia eine aussergerichtliche Einigung erzielt werden bezüglich der Mitgabe von Rückstellungen und freien Mitteln an die Swisscanto flex Sammelstiftung. Dem Vorsorgewerk «BSZ Gruppe» flossen insgesamt CHF 1.32 Mio. zu, was zu einer deutlichen Verbesserung des Deckungsgrads führte.

Die Performance des Vorsorgewerks betrug 4.16% (Vorjahr 9.32%) und steht dem Vorsorgewerk ungeschmälert zur Verfügung.

Die Rechnungslegung der Vorsorgeeinrichtung erfolgt gemäss den Vorgaben der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26.

Laut der ungeprüften Jahresrechnung (gemäss Swiss GAAP FER 26) der Swisscanto flex Sammelstiftung betrug der Deckungsgrad für das Vorsorgewerk «BSZ Gruppe»

	per 31.12.2020	per 31.12.2019
Vorsorgewerk BSZ Gruppe	120.89%	105.41%

Der Rentnerpool der Swisscanto flex Sammelstiftung verwendet einen technischen Zinssatz von 1.75%. Der Rentnerbestand der Bank Sparhafen AG wird nicht dem Vorsorgewerk der BSZ Gruppe zugerechnet.

Der Zielwert für die Wertschwankungsreserve per 31.12.2020 für die gewählte Anlagegruppe Flex30 von mindestens 11.6% ist erreicht. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass selbst bei Vorliegen einer Überdeckung im Sinne von Swiss GAAP FER 16 bis auf Weiteres kein wirtschaftlicher Nutzen für den Arbeitgeber entsteht. Überschüsse sollen zur weiteren Stärkung der Wertschwankungsreserve und zu Gunsten der Versicherten verwendet werden.

Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

in CHF 1 000

	Stand 31.12.2019	Zuweisung z.L. Personal- aufwand	Auflösung z.L. Personal- aufwand	Stand 31.12.2020
Arbeitgeberbeitragsreserve	0	100	0	100

Im Berichtsjahr wurde bei der Swisscanto flex Sammelstiftung erstmals eine Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 100 zu Lasten des Personalaufwands einbezahlt. Auf eine Aktivierung der Arbeitgeberbeitragsreserve wurde verzichtet.

in CHF 1 000

	2020	2019
Beiträge (inkl. Arbeitgeberbeitragsreserven)	551	440

3.10 Ausstehende Obligationenanleihen

in CHF 1 000

Emittent	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Fälligkeiten	Betrag
Pfandbriefdarlehen			
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute	0.60	2021–2037	113 200
Total Pfandbriefdarlehen			113 200

in CHF 1 000

	Fälligkeiten						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	ab 2026	
Pfandbriefdarlehen							
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute	10 800	12 400	1 500	4 000	20 500	64 000	113 200
Total	10 800	12 400	1 500	4 000	20 500	64 000	113 200

3.11 Wertberichtigungen, Rückstellungen und Reserven für allgemeine Bankrisiken

in CHF 1 000

	Stand 31.12.2019	Zweckkonforme Verwendung	Änderung Zweckbestimmung (Umbuchungen)	Wiedereingänge, überfällige Zinsen, Währungs-differenzen	Neubildung z.L. Erfolgsrechnung	Auflösung z.G. Erfolgsrechnung	Stand 31.12.2020
Rückstellungen für latente Steuern	2 285	0	0	0	0	-57	2 228
Rückstellungen für Ausfall- und andere Risiken							
• Rückstellungen für Ausfallrisiken	0	0	0	0	0	0	0
• Rückstellungen für andere Geschäftsrisiken	0	0	0	0	0	0	0
• Übrige Rückstellungen	45	-23	0	0	1	-22	0
Total Rückstellungen	2 330	-23	0	0	1	-22	2 228
Reserven für allgemeine Bankrisiken (versteuert)							
Reserven für allgemeine Bankrisiken (versteuert)	8 985	0	0	0	0	0	8 985
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	1 245	0	0	420	0	-144	1 521
Wertberichtigungen für latente Risiken	0	0	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)	1 245	0	0	420	0	-144	1 521

3.12 Nicht ausschüttbare Reserven

in CHF 1 000

Nicht ausschüttbare Reserven	31.12.2020	31.12.2019
Nicht ausschüttbare Kapitalreserve und Gewinnreserve	2 905	2 761
Total nicht ausschüttbare Reserven	2 905	2 761

3.13 Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

in CHF 1 000

Nahestehende Personen	Forderungen		Verpflichtungen	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Qualifiziert Beteiligte	0	0	0	0
Verbundene Gesellschaften	0	0	0	0
Organgeschäfte	7 698	11 302	6 270	2 191

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die banküblichen Dienstleistungen werden dem Personal zu Vorzugskonditionen gemäss separatem Reglement gewährt.

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats werden keine Vorzugskonditionen gewährt.

Geschäfte mit verbundenen Gesellschaften werden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Es gab keine wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Personen.

3.14 Fälligkeitsstruktur des Umlaufvermögens und des Fremdkapitals

in CHF 1 000

		Auf Sicht	Kündbar	Innert 3 Monaten	Nach 3	Nach 12	Nach 5 Jahren	Fällig	Total
					bis zu 12 Monaten	bis zu 5 Jahren		Immobilisiert	
Umlaufvermögen									
Flüssige Mittel		75 279	0	0	0	0	0	0	75 279
Forderungen gegenüber Banken		14 049	1 242	0	0	0	0	0	15 290
Forderungen gegenüber Kunden		0	2 632	0	0	0	0	0	2 632
Hypothekarforderungen		95	9 710	21 706	63 244	319 032	109 722	0	523 509
Handelsgeschäft		1	0	0	0	0	0	0	1
Positive Wiederbeschaf- fungswerte derivativer Finanzinstrumente		0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzanlagen		0	0	0	2 100	4 000	3 700	0	9 800
Total Umlaufvermögen	31.12.2020	89 424	13 584	21 706	65 344	323 032	113 422	0	626 511
Total Umlaufvermögen	31.12.2019	77 115	14 200	49 061	131 401	198 829	138 749	0	609 355
Fremdkapital									
Verpflichtungen gegenüber Banken		1 465	0	14 649	25 970	34 353	0	0	76 437
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		121 241	321 469	0	0	14 849	0	0	457 559
Negative Wiederbeschaf- fungswerte derivativer Finanzinstrumente		1 766	0	0	0	0	0	0	1 766
Kassenobligationen		0	0	510	568	10 900	5 100	0	17 078
Anleihen und Pfandbrief- darlehen		0	0	4 800	6 000	54 900	47 500	0	113 200
Total Fremdkapital	31.12.2020	124 473	321 469	19 959	32 538	115 002	52 600	0	666 040
Total Fremdkapital	31.12.2019	100 931	306 006	19 852	34 355	99 377	87 230	0	647 751

4. Informationen zum Ausserbilanzgeschäft

4.1 Eventualforderungen und -verpflichtungen

	in CHF 1 000	
Eventualforderungen und -verpflichtungen	31.12.2020	31.12.2019
Kreditsicherungsgarantien und Ähnliches	0	0
Gewährleistungsgarantien und Ähnliches	467	467
Unwiderrufliche Verpflichtungen aus Dokumentarakkreditiven	0	0
Übrige Eventualverpflichtungen	606	607
Total Eventualforderungen und -verpflichtungen	1 073	1 074

5. Informationen zur Erfolgsrechnung

5.1 Refinanzierungsertrag im Zins- und Diskontertrag

Dem Zins- und Diskontertrag werden keine Refinanzierungskosten für das Handelsgeschäft gutgeschrieben. Es wurden keine wesentlichen Negativzinsen verbucht.

5.2 Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option

	in CHF 1 000	
	2020	2019
Devisen- und Sortenhandel	275	254
Edelmetallhandel	35	9
Übriges Handelsgeschäft	0	0
Total Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	311	262

5.3 Personalaufwand

	in CHF 1 000	
	2020	2019
Verwaltungsratshonorare, Sitzungsgelder, AHV, ALV und feste Entschädigungen	355	350
Gehälter und Zulagen	4 577	4 349
• davon Vergütungen an die Geschäftsleitungen ¹	938	945
AHV, IV, ALV und andere gesetzliche Zulagen	342	272
Bildung/Auflösung im Zusammenhang mit dem Pensionskassenwechsel	100	-100
Beiträge an Personal- und Wohlfahrtseinrichtungen	451	440
Personalnebenkosten	190	211
Total Personalaufwand	6 015	5 522
<i>Personalaufwand vor ausserordentlicher Zuweisung an Pensionskasse</i>	<i>5 915</i>	<i>5 622</i>

¹ Bestehend aus der Geschäftsleitung der Bank Sparhafen Zürich AG und der BSZ Immobilien AG

5.4 Sachaufwand

in CHF 1 000

	2020	2019
Raumkosten und Energie	109	101
Aufwand für Informatik	1 165	1 079
Maschinen und Mobiliar	84	32
Honorar der Prüfgesellschaft	124	138
• davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung	100	123
• davon für andere Dienstleistungen	24	15
Übriger Geschäftsaufwand	1 480	1 873
Total Sachaufwand	2 961	3 223

5.5 Steueraufwand

in CHF 1 000

	2020	2019
Auflösung/Bildung von Rückstellungen für latente Steuern	-57	141
Aufwand für laufende Kapital- und Ertragssteuern	586	572
Rückvergütung der Staats- und Gemeindesteuern sowie Direkte Bundessteuer	0	0
Total Steueraufwand	529	713
Gewichteter durchschnittlicher Steuersatz auf der Basis des Geschäftserfolgs (inkl. a.o. Ertrag) vor der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern	19.7%	22.6%

Die Offenlegung erfolgt separat auf sparhafen.ch/content/geschichte.

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der BSZ Genossenschaft, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der BSZ Genossenschaft bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 12 bis 33) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den für Banken anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den für Banken anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Sonstiger Sachverhalt

Die Konzernrechnung der BSZ Genossenschaft für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 26. März 2020 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

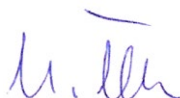
Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

SWA Swiss Auditors AG



Rolf Duss

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Marianne Müller

Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon/SZ, 25. März 2021

EINZELABSCHLUSS BILANZ PER 31. DEZEMBER 2020

in CHF 1 000

Aktiven	31.12.2020	31.12.2019	Veränd.	Veränd. in %
Umlaufvermögen				
Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften	2 129	2 048	81	3.9
Aktive Rechnungsabgrenzungen	285	234	51	21.6
Beteiligungen	29 145	29 145	0	0.0
Total Aktiven	31 559	31 427	131	0.4
Passiven				
Fremdkapital				
Sonstige Passiven	3	5	-2	-42.2
Eigenkapital				
Reserven für allgemeine Geschäftsrisiken	7 100	7 100	0	0.0
Genossenschaftskapital	5 810	5 521	289	5.2
Gesetzliche Reserve	17 480	17 480	0	0.0
Gewinnvortrag	1 155	1 314	-159	-12.1
Jahresgewinn	11	7	3	44.8
Total Passiven	31 559	31 427	132	0.4

ERFOLGSRECHNUNG 2020

in CHF 1 000

	2020	2019	Veränd.	Veränd. in %
Beteiligungsertrag	280	230	50	21.7
anderer ordentlicher Ertrag	0	48	-48	-100.0
Personalaufwand	-61	-59	-2	3.3
Sachaufwand	-198	-201	3	-1.6
ausserordentlicher Ertrag	0	1	-1	-100.0
Steuern	-11	-12	1	-11.6
Jahresgewinn	11	7	3	46.5

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Allgemein

Die BSZ Genossenschaft ist eine Genossenschaft nach Schweizerischem Obligationenrecht mit Sitz in Zürich und hält an der Bank Sparhafen Zürich AG und der BSZ Immobilien AG je 100% der Aktien. Das Genossenschaftskapital von CHF 5.810 Mio. ist vollständig einbezahlt.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen Bilanzpositionen sind, wie nachstehend erläutert, bilanziert.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Buchführung und Rechnungslegung erfolgt in der Landeswährung (Schweizer Franken).

Aktiven und Verbindlichkeiten

Aktiven und Verbindlichkeiten werden einzeln bewertet.

Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften

Die Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften werden zum Nominalwert bilanziert.

Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu den Anschaffungskosten abzüglich allenfalls notwendiger Abschreibungen bilanziert.

Passiven

Die Passiven werden zum Nennwert bilanziert. Rückstellungen werden gebildet, wenn aufgrund vergangener Ereignisse ein Mittelabfluss (ohne Gegenwert) in der Zukunft erwartet wird.

3. Angaben und Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

3.1 Beteiligungen

		31.12.2020		31.12.2019		Veränd.	Veränd.
		in CHF 1 000	in %	in CHF 1 000	in %	in CHF 1 000	in %
Verzeichnis der Beteiligungen		Stimmen-		Stimmen-			Stimmen-
(Buchwerte)	Sitz	Kapital	anteile	Kapital	anteile	Kapital	anteile
Bank Sparhafen Zürich AG	Zürich	28 145	100	28 145	100	0	0
BSZ Immobilien AG	Zürich	1 000	100	1 000	100	0	0
Total Beteiligungen		29 145	100	29 145	100	0	0

3.2 Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital beträgt CHF 5.810 Mio. bestehend aus 5 810 Genossenschaftsanteilen zu nominal CHF 1 000.

3.3 Beteiligungsertrag

Die BSZ Genossenschaft ist einzige Aktionärin der BSZ Immobilien AG und der Bank Sparhafen Zürich AG. Anlässlich der Generalversammlungen 2021 der BSZ Immobilien AG und der Bank Sparhafen Zürich AG vom 25. März 2021 wurde eine Dividende von je CHF 0.14 Mio. beschlossen. Die Dividende von CHF 0.28 Mio. ist bei der BSZ Genossenschaft im Beteiligungsertrag ausgewiesen.

3.4 Personal- und Sachaufwand

Der Personalaufwand umfasst die Vergütungen an den Verwaltungsrat und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

4. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

4.1 Anzahl Vollzeitstellen

Die BSZ Genossenschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.

4.2 Beteiligungsrechte für nahestehende Personen (Verwaltungsräte, Geschäftsleitung und Mitarbeitende)

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr wurden keine Beteiligungsrechte an Verwaltungsräte, Geschäftsleitung und Mitarbeitende ausgegeben.

4.3 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

in CHF 1 000

	2020	2019
Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahrs	1 321	1 514
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0	0
• Ausschüttung an die Genossenschafter 3% Verzinsung Genossenschaftskapital (Vorjahr 4%) ¹	-166	-200
Jahresgewinn	11	7
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	1 166	1 321

5. Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2020 Antrag des Verwaltungsrats	2019 Beschluss der Generalversammlung
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	1 166	1 321
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0	0
• Ausschüttung an die Genossenschafter 3% Verzinsung Genossenschaftskapital ¹	-174	-166
Vortrag auf neue Rechnung	992	1 155

¹ Zinsberechtigtes Kapital 2020 CHF 5 810 Mio. (Vorjahr CHF 5 521 Mio.)

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der BSZ Genossenschaft, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der BSZ Genossenschaft bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 36 bis 38) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



SWA Swiss Auditors AG, Bahnhofstrasse 3, Postfach 347, CH-8808 Pfäffikon SZ
Telefon +41 (0)55 415 54 70, E-Mail info@swa-audit.ch, www.swa-audit.ch

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der BSZ Genossenschaft für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 26. März 2020 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

SWA Swiss Auditors AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'RD' followed by a stylized flourish.

Rolf Duss

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Müller' with a stylized flourish.

Marianne Müller

Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon/SZ, 25. März 2021

BANK SPARHAFEN ZÜRICH

SEIT 1850

INHALT

43	Bilanz per 31. Dezember 2020
44	Erfolgsrechnung 2020
45	Eigenkapitalnachweis 2020
46	Anhang zur Jahresrechnung
62	Bericht der Revisionsstelle

Hinweis

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2020

in CHF 1 000

Aktiven	Anhang	31.12.2020	31.12.2019	Veränd.	Veränd. in %
Flüssige Mittel		75 277	65 174	10 103	15.5
Forderungen gegenüber Banken		14 149	12 554	1 595	12.7
Forderungen gegenüber Kunden	3.1	2 632	3 499	-867	-24.8
Hypothekarforderungen	3.1	523 509	515 968	7 542	1.5
Handelsgeschäft	3.2	1	21	-20	-94.3
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3	0	0	0	0.0
Finanzanlagen	3.4	9 800	11 500	-1 700	-14.8
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 369	170	1 199	704.6
Beteiligungen		873	662	211	31.9
Sachanlagen		19 080	19 515	-435	-2.2
Sonstige Aktiven	3.5	1 795	2 976	-1 181	-39.7
Total Aktiven		648 486	632 039	16 447	2.6
Total nachrangige Forderungen		500	1 500	-1 000	-66.7
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		0	0	0	0.0

Passiven

Verpflichtungen gegenüber Banken		1 465	17 581	-16 116	-92
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		460 885	443 691	17 195	3.9
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3	1 766	2 971	-1 205	-40.6
Kassenobligationen		17 078	18 496	-1 418	-7.7
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	3.6	113 200	97 200	16 000	16.5
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 556	1 585	970	61.2
Sonstige Passiven	3.5	193	152	41	27.1
Rückstellungen	3.8	6 778	6 822	-45	-0.7
Reserven für allgemeine Bankrisiken	3.8	1 885	1 885	0	0.0
Gesellschaftskapital	3.9	13 500	13 500	0	0.0
Gesetzliche Kapitalreserve		14 645	14 645	0	0.0
• davon Reserve aus steuerbefreiten Kapitaleinlagen		14 645	14 645	0	0.0
Gesetzliche Gewinnreserve		13 375	12 595	780	6.2
Gewinnvortrag		20	18	2	8.5
Jahresgewinn		1 139	896	243	27.1
Total Passiven		648 486	632 039	16 447	2.6
Total nachrangige Verpflichtungen		0	0	0	0.0
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		0	0	0	0.0

Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverpflichtungen	3.1	1 073	1 074	-1	-0.1
Unwiderrufliche Zusagen	3.1	17 820	19 025	-1 205	-6.3
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	3.1	931	838	93	11.1

ERFOLGSRECHNUNG 2020

in CHF 1 000

Ertrag und Aufwand aus dem ordentlichen Bankgeschäft	Anhang	2020	2019	Veränd.	Veränd. in %
Erfolg aus dem Zinsengeschäft					
Zins- und Diskontertrag	4.1	7 635	7 523	112	1.5
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen		0	0	0	0.0
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		190	235	-44	-18.8
Zinsaufwand		-1 258	-1 488	229	-15.4
Brutto-Erfolg Zinsengeschäft		6 568	6 271	297	4.7
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		-276	-169	-107	63.6
Subtotal Netto-Erfolg Zinsengeschäft		6 292	6 102	190	3.1
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft					
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		837	602	235	39.0
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		12	8	4	44.2
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		366	345	21	6.0
Kommissionsaufwand		-73	-80	7	-8.7
Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft		1 143	876	266	30.4
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	4.2	311	262	48	18.4
Übriger ordentlicher Erfolg					
Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen		0	141	-141	-100.0
Beteiligungsertrag		33	33	0	0.0
Liegenschaftenerfolg		185	193	-8	-4.3
Anderer ordentlicher Ertrag		1	3	-2	-56.6
Anderer ordentlicher Aufwand		0	0	0	0.0
Subtotal übriger ordentlicher Erfolg		219	370	-151	-40.9
Geschäftsaufwand					
Personalaufwand	3.7/4.3	-3 315	-2 983	-332	11.1
Sachaufwand	4.4	-2 509	-2 736	227	-8.3
Subtotal Geschäftsaufwand		-5 824	-5 719	-106	1.9
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		-682	-644	-39	6.0
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-1	-45	44	-98.4
Geschäftserfolg		1 456	1 203	253	21.0
Ausserordentlicher Ertrag	4.5	55	3	52	1 825.0
Ausserordentlicher Aufwand		0	0	0	0.0
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		0	0	0	0.0
Steuern	4.6	-372	-309	-63	20.2
Jahresgewinn		1 139	896	243	27.1
					0.0
Gewinnverwendung					0
Jahresgewinn		1 139	896	243	27.1
Gewinnvortrag		20	18	2	8.5
Bilanzgewinn		1 159	914	244	26.7
• Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve		-1 000	-780	-220	28.2
• Ausschüttungen auf dem Gesellschaftskapital		-140	-115	-25	21.7
Vortrag neu		19	20	-1	-6.2

EIGENKAPITALNACHWEIS 2020

in CHF 1 000

Eigenkapital	Gesellschaftskapital	Gesetzliche Kapitalreserven	Gesetzliche Gewinnreserven	Reserven für allgemeine Bankrisiken	Freiwillige Gewinnreserven und Gewinnvortrag	Eigene Kapitalanteile	Periodenerfolg	Total
Eigenkapital am 1. Januar 2020	13 500	14 645	12 595	1 885	18	0	896	43 539
• Gewinnverwendung 2019								
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	0	0	780	0	0	0	-780	0
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	0	0	0	0	2	0	-2	0
Dividende	0	0	0	0	0	0	-115	-115
Zuweisung an Reserven für allgemeine Bankrisiken	0	0	0	0	0	0	0	0
Gewinn 2020	0	0	0	0	0	0	1 139	1 139
Eigenkapital am 31. Dezember 2020	13 500	14 645	13 375	1 885	20	0	1 138	44 563

Die Zusammensetzung des Eigenkapitals sowie die mit den Anteilen verbundenen Rechte und Restriktionen werden in Anhang 3.9 «Gesellschaftskapital» erläutert.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Erläuterungen

1.1 Erläuterungen zu Rechtsform, Sitz sowie Geschäftstätigkeit der Bank

Die Bank Sparhafen Zürich AG ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit einem Gesellschaftskapital von CHF 13.5 Mio. und hat ihren Sitz in Zürich. Die BSZ Genossenschaft ist zu 100% an der Bank beteiligt.

Die Bank ist vor allem im Grossraum Zürich tätig. Im Sinne einer Universalbank betreibt sie das klassische Bankgeschäft: Entgegennahme von Spar- und Anlagegeldern sowie Ausleihung in Form von Krediten, grundpfandgedeckten Darlehen und Hypotheken. Hauptgeschäft ist das Zinsdifferenzgeschäft. Die Bank ist auch in der Anlageberatung und in der Vermögensverwaltung tätig.

1.2 Erläuterungen zum Risikomanagement, insbesondere zur Behandlung des Zinsänderungsrisikos, anderer Marktrisiken und der Kreditrisiken

Risikomanagement

Die Geschäftsleitung befasst sich regelmässig mit den wesentlichen Risiken, denen die Bank ausgesetzt ist. Es handelt sich hierbei um Kreditrisiken, Markt- und Zinsrisiken, Liquiditätsrisiken, Länderrisiken und operationelle Risiken. Dabei werden die risikomindernden Massnahmen und die internen Kontrollen inklusive Berichtswesen in die Beurteilung einbezogen. Ausserdem wird ein besonderes Augenmerk auf die Sicherstellung der laufenden Überwachung und Bewertung der Auswirkungen der wesentlichen Risiken auf die Jahresrechnung gelegt. Der Verwaltungsrat wird darüber laufend informiert.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko stellt die Gefahr von Verlusten aufgrund von Bonitätsverschlechterungen eines Vertragspartners bis hin zum Ausfall dar. Das Kreditgeschäft basiert auf der schriftlich festgelegten Kreditpolitik. Die Kreditfähigkeit des Schuldners und seine Kreditwürdigkeit werden im Rahmen der Bonitätsprüfung eruiert. Bei der Kreditprüfung wird mittels eines geeigneten Ratingtools das kundenindividuelle Rating bestimmt. Das Kreditportfolio wird periodisch überwacht.

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Bilanz- und Ausserbilanzgeschäft werden durch ein Asset-and-Liability-Management-Instrumentarium überwacht und gesteuert. Zur Beurteilung der Risiken wird auch auf externe Fachkräfte zurückgegriffen. Diese führen mittels spezieller Software entsprechende Belastungstests durch. Die Steuerung baut auf der Marktzinsmethode auf und fokussiert auf den Barwert des Eigenkapitals.

Liquiditätsrisiken

Die Zahlungsbereitschaft wird im Rahmen der bankengesetzlichen Bestimmungen überwacht und gewährleistet. Die Eigenpositionen der Bank werden regelmässig auf ihre Handelbarkeit überprüft.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken sind definiert als «die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder infolge von externen Ereignissen eintreten». Diese werden beschränkt mittels interner Reglemente und Weisungen zur Organisation und Kontrolle. Die Interne Revision prüft die operationellen Risiken regelmässig und erstattet entsprechend Bericht.

Compliance und rechtliche Risiken

Die Compliance-Verantwortliche stellt sicher, dass die Geschäftstätigkeit im Einklang mit den geltenden regulatorischen Vorgaben und den Sorgfaltspflichten eines Finanzintermediärs steht. Diese Stelle ist für die Überprüfung von Anforderungen und Entwicklungen seitens der Aufsichtsbehörde, des Gesetzgebers und anderer Organisationen verantwortlich. Zudem sorgt sie dafür, dass die Weisungen und Reglemente an die regulatorischen Entwicklungen angepasst und eingehalten werden. Sie wird dabei von externen Fachkräften unterstützt. Rechtsrisiken werden durch den fallweisen Beizug externer Anwälte überwacht und eingegrenzt.

1.3 Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs

Ausfallrisiken

Die Ausfallrisiken werden mittels Risikoverteilung, Qualitätsanforderungen und Deckungsmargen begrenzt. Die Kredite werden nach einheitlichen Kriterien beurteilt. Die effektive Überwachung der Ausfallrisiken während der ganzen Kreditdauer wird durch eine laufende Aktualisierung der Kreditratings und durch die regelmässige Kommunikation mit der Kundschaft sichergestellt. Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird in angemessenen Zeitabschnitten überprüft – je nach Art der Deckung.

Ausleihungen und Wertberichtigungen (Hypothekarforderungen und übrige Forderungen gegenüber Kunden)

Die Bilanzierung per Stichtag erfolgt zum Nominalwert. Wertberichtigungen werden auf der Basis von Bonitätseinschätzungen vorgenommen. Dabei werden die Ausleihungen gegenüber Kunden in die Ratingklassen 1 bis 10 unterteilt. Bei allen Ausleihungen der Klassen 1 bis 6 wird der Schuldendienst geleistet, die vertraglichen Bedingungen werden eingehalten und es liegen keine Hinweise vor, dass ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht oder die Rückzahlung der Forderung gefährdet sein könnte. Für diese Forderungen erfolgen keine Wertberichtigungen.

Bei den Ausleihungen, welche den Klassen 7 und 8 zugeteilt sind, besteht ein gewisses Risiko, dass die Schuldner in finanzielle Schwierigkeiten geraten können oder bereits in solchen sind und die Schulden nicht mehr vollständig tilgen können. Diese Ausleihungen werden als Forderungen mit erhöhtem Ausfallrisiko eingestuft. Die notwendigen Wertberichtigungen werden auf Einzelbasis berechnet.

Bei den Ausleihungen, welche den Klassen 9 und 10 zugeteilt sind, handelt es sich um gefährdete Forderungen, bei welchen die Schuldner bereits erhebliche finanzielle Schwierigkeiten haben, ein tatsächlicher Vertragsbruch erfolgt ist und eine hohe Wahrscheinlichkeit eines Konkurses oder sonstiger Sanierungsbedarf des Schuldners besteht. Diese gefährdeten Forderungen werden ebenfalls auf Einzelbasis bewertet und die Wertminderungen durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt.

Bei Hypothekarforderungen und Forderungen mit anderer Deckung erfolgt die Bewertung für die Klassen 7 bis 10 zum Liquidationswert auf Einzelbasis, sowohl für die Forderungen wie auch für die Sicherheiten. Der Liquidationswert entspricht dabei einem geschätzten realisierbaren Veräusserungswert bzw. Marktpreis. Vom Liquidationswert werden bei Bedarf weitere Wertschmälerungen, Haltekosten und erforderliche Liquidationsaufwände in Abzug gebracht. Ist der verbleibende Restwert tiefer als die Forderung, wird der ungedeckte Teil vollumfänglich einzelwertberichtigt.

Bei Forderungen ohne Deckung erfolgt die Bewertung für die Klassen 7 bis 10 ebenfalls zum Liquidationswert auf Einzelbasis. Als Berechnungsbasis gilt dabei der per Stichtag beanspruchte Kredit. Der Liquidationswert der Forderung wird je nach Ratingklasse unterschiedlich hoch eingeschätzt. Je höher die Klasse bzw. das Verlustrisiko eingeschätzt wird, desto tiefer wird der Liquidationswert angerechnet. Dieser wird von den einzelnen Forderungen per Stichtag mittels proportionaler Wertberichtigungen zwischen 25% und 100% hergeleitet. Für die Ratingklasse 7 erfolgen Einzelwertberichtigungen von 25%, für die Klasse 8 von 50%, für die Klasse 9 von 75% und für die Klasse 10 von 100%. Die erforderlichen Liquidationsaufwände werden zusätzlich berücksichtigt.

Ausleihungen werden spätestens dann als gefährdet eingestuft, wenn die vertraglich vereinbarten Zahlungen für Kapital und/oder Zinsen mehr als 90 Tage ausstehend sind. Zinsen, die mehr als 90 Tage ausstehend sind, gelten als überfällig. Überfällige Zinsen, deren Eingang gefährdet ist, werden als nicht mehr vereinnehmbar behandelt und der Position «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» zugewiesen.

Ausleihungen werden als zinslos gestellt, wenn die Einbringlichkeit der Zinsen äusserst zweifelhaft ist.

Wenn eine Forderung als ganz oder teilweise uneinbringlich eingestuft oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung über die Position «Wertberichtigung für Ausfallrisiken». Wiedereingänge von in Vorperioden ausgebuchten Forderungen werden der Position «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» gutgeschrieben.

Ausleihungen, welche den Klassen 7 bis 10 zugeteilt sind, werden dann wieder als vollwertig eingestuft, wenn keine Hinweise auf finanzielle Schwierigkeiten der Schuldner mehr vorliegen, die ausstehenden Kapitalbeträge und Zinsen wieder fristgerecht und gemäss den vertraglichen Bedingungen eingehen und die Kreditwürdigkeit des Schuldners als gegeben eingestuft wird.

1.4 Erläuterungen zur Bewertung der Deckungen, insbesondere zu wichtigen Kriterien für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte

Die Schätzung von Grundpfändern und deren Plausibilisierung mittels eines externen Informationstools ist in Weisungen verbindlich geregelt. Dabei stützen wir uns auf die Vorgaben der Schweizerischen Bankiervereinigung. Für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte bei den Grundpfändern kommen je nach Objektart verschiedene Werte zum Einsatz. Nachstehend geben wir einen Überblick über die verwendeten Grundlagen nach den wichtigsten Objektarten:

Objektart	Grundlage für Belehnungswert
– Selbst bewohntes Wohneigentum	– Hedonische Methode, Expertenschätzung
– Renditeobjekte	– Ertragswert, Expertenschätzung
– Selbst genutzte Gewerbeobjekte oder Industriebauten	– Ertragswert, Expertenschätzung
– Bauland	– Marktwert, Expertenschätzung

Bei der Finanzierung von Handänderungen gilt zudem das Niederstwertprinzip, wonach als Belehnungsbasis der tiefere Wert aus Kaufpreis und Schätzung zur Anwendung gelangt.

Die maximal mögliche Finanzierung hängt einerseits von den bankintern festgelegten Belehnungswerten und andererseits von der Tragbarkeit ab. Bei gefährdeten Forderungen werden die jeweiligen Sicherheiten zum Liquidationswert bewertet. Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird im Rahmen des Wiedervorlagewesens der Bank in angemessenen Zeitabschnitten überprüft.

1.5 Erläuterungen zur Geschäftspolitik beim Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten inklusive der Erläuterungen im Zusammenhang mit der Anwendung von Hedge Accounting

Die Bank kann im Auftrag und auf Rechnung von Kunden auf gesicherter Basis Handelsgeschäfte in derivativen Finanzinstrumenten durchführen. Mit Ausnahme von Devisentermingeschäften sind Handelsgeschäfte in derivativen Finanzinstrumenten auf Rechnung der Bank grundsätzlich nicht vorgesehen. Die Bank kann derivative Finanzinstrumente im Rahmen des Asset-and-Liability-Managements zur Steuerung der Bilanz bzw. Absicherung von Zinsänderungsrisiken einsetzen (Absicherungsgeschäfte):

Grundgeschäft	Absicherung mittels
– Zinsänderungsrisiken aus zinssensitiven Forderungen und Verpflichtungen im Bankenbuch	– Zinssatzwap

Handlungsbedarf kann sich insbesondere dann ergeben, wenn die Einhaltung der von der Bank im Management der Zinsänderungsrisiken definierten Risikotoleranzen gefährdet sein könnte. Ob und in welchem Umfang derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt werden sollen, wird jeweils auf der Basis von entsprechenden Auswertungen im Rahmen der quartalsweise stattfindenden ALM-Sitzungen entschieden. Zur Absicherung der Zinsrisiken in den Hypothekengeschäften hat die Bank Sparhafen Zürich AG aktuell einen Makrohedge aufgenommen.

Sicherungsbeziehungen sowie Risikomanagementziele und -strategien dokumentieren wir beim Abschluss der jeweiligen derivativen Absicherungsgeschäfte. Wir überprüfen mindestens an jedem Bilanzstichtag die Effektivität der Sicherungsbeziehung. Dabei wird jeweils beurteilt, wie sich die aktuelle Situation bezüglich Zinsänderungsrisiken kalkulatorisch ohne und effektiv mit Absicherungsinstrumenten präsentiert, und entsprechend abgeglichen. Von einer Effektivität der Sicherungsbeziehung ist immer dann auszugehen, wenn durch die eingesetzten Absicherungsinstrumente das Zinsänderungsrisiko, welchem sich die Bank aussetzt, entsprechend dem beabsichtigten Zweck beim Abschluss der Sicherungsbeziehung reduziert werden kann.

Sobald eine Absicherungstransaktion die Kriterien der Effektivität nicht mehr erfüllt, wird diese einem Handelsgeschäft gleichgestellt und der Effekt aus dem unwirksamen Teil über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. In der Erfolgsrechnung 2020 wurden keine Auswirkungen aus der Ineffektivität der Absicherung verzeichnet.

1.6 Erläuterung von wesentlichen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bank haben.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundlagen

Die Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze richten sich nach dem Obligationenrecht, den Schweizer Rechnungslegungsvorschriften für Banken, wie sie aus dem Bankengesetz, dessen Verordnung und den Ausführungsbestimmungen der FINMA hervorgehen, sowie den statutarischen Bestimmungen.

Allgemeine Grundsätze

Die Bank Sparhafen Zürich AG erstellt einen statutarischen Einzelabschluss mit zuverlässiger Darstellung. Darin wird die wirtschaftliche Lage so dargestellt, dass sich Dritte ein zuverlässiges Urteil bilden können.

Aktiven, Verbindlichkeiten und Ausserbilanzgeschäfte werden einzeln bewertet.

Die Buchführung und Rechnungslegung erfolgen in der Landeswährung (Schweizer Franken).

Erfassung und Bilanzierung

Wir erfassen sämtliche Geschäftsvorfälle am Abschlusstag in den Büchern der Bank und berücksichtigen sie ab diesem Zeitpunkt für die Erfolgsermittlung. Die Bilanzierung der abgeschlossenen, aber noch nicht erfüllten Kassageschäfte erfolgt nach dem Abschlusstagprinzip. Die abgeschlossenen Termin-geschäfte werden bis zum Erfüllungstag als Ausserbilanzgeschäfte ausgewiesen. Ab dem Erfüllungstag werden die Geschäfte in der Bilanz ausgewiesen.

Umrechnung von Fremdwährungen

Die Umrechnung von Bilanzpositionen, die in Fremdwährung geführt werden, erfolgt nach der Stichtagskursmethode. Transaktionen in fremder Währung werden zum Tageskurs der Transaktion umgerechnet. Effekte aus Fremdwährungsanpassungen werden in der Erfolgsrechnung (Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option») erfasst. Die Fremdwährungspositionen wurden per Bilanzstichtag zu folgenden Kursen bewertet:

Währung	31.12.2020	31.12.2019
USD	0.8810	0.9668
EUR	1.0811	1.0858
GBP	1.2020	1.2772

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert erfasst.

Forderungen gegenüber Banken und Verpflichtungen gegenüber Banken

Forderungen gegenüber Banken werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken erfasst. Verpflichtungen gegenüber Banken werden zum Nennwert bilanziert.

Edelmetallguthaben bzw. -verpflichtungen auf Konten für Edelmetall werden zum Fair Value bewertet, sofern das entsprechende Edelmetall an einem preiseffizienten und liquiden Markt gehandelt wird. Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung zum Niederstwertprinzip.

Forderungen gegenüber Kunden und Hypothekarforderungen

Diese Positionen werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken erfasst.

Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)

Für alle erkennbaren Verlustrisiken werden nach dem Vorsichtsprinzip Wertberichtigungen für Ausfallrisiken gebildet. Eine Wertminderung wird dann verbucht, wenn der voraussichtlich einbringbare Betrag (inklusive Berücksichtigung der Sicherheiten) den Buchwert der Forderung unterschreitet. Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden direkt von den entsprechenden Aktivpositionen abgezogen.

Wenn eine Forderung als ganz oder teilweise uneinbringlich eingestuft wird oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung der Forderung zu Lasten der entsprechenden Wertberichtigung und bei Bedarf über die Erfolgsrechnung.

Frei gewordene Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden erfolgswirksam aufgelöst.

Für weitere Ausführungen im Zusammenhang mit den Wertberichtigungen für Ausfallrisiken wird auf den Abschnitt «Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs» verwiesen (Seiten 47f.).

Verpflichtungen aus Kundeneinlagen

Verpflichtungen aus Kundeneinlagen werden zum Nennwert bilanziert. Edelmetallverpflichtungen auf Konten für Edelmetall werden zum Fair Value bewertet, sofern das entsprechende Edelmetall an einem preiseffizienten und liquiden Markt gehandelt wird. Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung zum Niederstwertprinzip.

Handelsgeschäft und Verpflichtungen aus Handelsgeschäften

Als Handelsgeschäft gelten Positionen, die aktiv bewirtschaftet werden, um von Marktpreisschwankungen zu profitieren. Bei Abschluss einer Transaktion wird die Zuordnung zum Handelsgeschäft festgelegt und entsprechend dokumentiert. Positionen des Handelsgeschäfts werden grundsätzlich zum Fair Value bewertet. Bezüglich Fair Value stützen wir uns ausschliesslich auf einen an einem preiseffizienten und liquiden Markt gestellten Preis ab.

Ist ausnahmsweise kein Fair Value verfügbar, erfolgt die Bewertung und Bilanzierung zum Niederstwertprinzip.

Die aus der Veräusserung oder der Bewertung resultierenden Kursgewinne bzw. -verluste werden über die Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht. Zins- und Dividendenerträge aus Handelsbeständen in Wertschriften schreiben wir der Position «Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen» gut. Auf die Verrechnung der Refinanzierung der im Handelsgeschäft eingegangenen Positionen mit dem Zinsgeschäft wird verzichtet. Der Primärhandelserfolg aus dem Wertschriftenemissionsgeschäft wird in der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» verbucht.

Positive und negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente (Derivate)

Handelsgeschäfte

Die Bewertung aller derivativen Finanzinstrumente der Bank erfolgt zum Fair Value.

Der Bewertungserfolg von Handelsgeschäften wird erfolgswirksam in der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» erfasst.

Absicherungsgeschäfte

Die Bewertung aller derivativen Finanzinstrumente der Bank erfolgt zum Fair Value.

Der Bewertungserfolg von Absicherungsinstrumenten wird im Ausgleichskonto erfasst, sofern keine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht wird. Wird bei einem Absicherungsgeschäft eine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht, ist die Wertänderung des Absicherungsgeschäfts über die gleiche Erfolgsposition zu erfassen. Im Falle von Makrohedges im Zinsengeschäft kann der Saldo entweder in der Position «Zins- und Diskontertrag» oder in der Position «Zinsaufwand» erfasst werden.

Die aufgelaufenen Zinsen auf der Absicherungsposition weisen wir im «Ausgleichskonto» unter der Position «Sonstige Aktiven» bzw. «Sonstige Passiven» aus.

Beim vorzeitigen Verkauf eines nach der Accrual-Methode erfassten Zinsabsicherungsgeschäfts werden realisierte Gewinne und Verluste, welche der Zinskomponente entsprechen, nicht sofort vereinnahmt, sondern über die Restlaufzeit bis zur Endfälligkeit des Geschäfts abgegrenzt.

An jedem Bilanzstichtag wird die Effektivität der Sicherungsbeziehung beurteilt. Das bedeutet, der aufgelaufene Zinsaufwand wird dem Zinsertrag gegenübergestellt.

Finanzanlagen

Bei Schuldtiteln mit der Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit erfolgt die Bewertung und Bilanzierung zum Anschaffungswert. Dabei wird der Nominalwert in der Bilanzposition «Finanzanlagen» ausgewiesen. Die Abgrenzung des Agios bzw. Disagios (Zinskomponente) über die Laufzeit (Accrual-Methode) erfolgt in den Bilanzpositionen «Aktive Rechnungsabgrenzungen» sowie «Passive Rechnungsabgrenzungen». Ausfallrisikobedingte Wertveränderungen werden sofort zu Lasten der Position «Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» verbucht. Werden Schuldtitel vor der Endfälligkeit veräußert oder vorzeitig zurückbezahlt, werden realisierte Gewinne und Verluste, welche der Zinskomponente entsprechen, nicht sofort vereinnahmt, sondern über die Restlaufzeit bis zur Endfälligkeit des Geschäfts abgegrenzt.

Die Bewertung von Schuldtiteln ohne Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit (zur Veräußerung bestimmt) erfolgt nach dem Niederstwertprinzip.

Beteiligungstitel, Anteile von kollektiven Kapitalanlagen, eigene physische Edelmetallbestände sowie aus dem Kreditgeschäft übernommene und zur Veräußerung bestimmte Liegenschaften werden zum Niederstwert bewertet. Bei aus dem Kreditgeschäft übernommenen und zur Veräußerung bestimmten Liegenschaften wird der Niederstwert als der tiefere des Anschaffungswerts oder Liquidationswerts bestimmt.

Bei Finanzanlagen, die zum Niederstwertprinzip bewertet werden, wird eine Zuschreibung bis höchstens zu den Anschaffungskosten verbucht, sofern der unter den Anschaffungswert gefallene Fair Value in der Folge wieder steigt. Der Saldo der Wertanpassungen wird über die Positionen «Anderer ordentlicher Aufwand» bzw. «Anderer ordentlicher Ertrag» verbucht. Bei Veräußerung von Finanzanlagen, die nach dem Niederstwertprinzip bewertet werden, wird der gesamte realisierte Erfolg über die Position «Erfolg aus Veräußerung von Finanzanlagen» verbucht.

Beteiligungen

Als Beteiligungen gelten die im Eigentum der Bank befindlichen Anteile an Gesellschaften mit Infrastrukturcharakter sowie Beteiligungstitel, die mit der Absicht der dauernden Anlage gehalten werden, unabhängig des stimmberechtigten Anteils. Beteiligungen werden einzeln bewertet. Als gesetzlicher Höchstwert gilt der Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen.

Die Werthaltigkeit der Beteiligungen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Allenfalls sind zusätzliche Wertbeeinträchtigungen (Impairment) in der Erfolgsrechnung (Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten») zu verbuchen. Eine Zuschreibung aus (teilweisem) Wegfall einer Wertbeeinträchtigung wird in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» erfasst.

Sachanlagen

Investitionen in neue Sachanlagen werden aktiviert, wenn sie einen Netto-Marktwert oder Nutzwert haben, während mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden können und die Aktivierungsuntergrenze übersteigen. Kleine Umbauten und Renovationen werden direkt der laufenden Rechnung belastet. Investitionen in übrige Sachanlagen werden aktiviert, wenn dadurch der Markt- oder Nutzwert nachhaltig erhöht oder die Lebensdauer wesentlich verlängert wird und sie die Aktivierungsuntergrenze übersteigen.

Sachanlagen werden einzeln bewertet und zu Anschaffungs- oder zu Herstellkosten erfasst. Bei der Folgebewertung werden Sachanlagen zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen bilanziert.

Auf dem Bankgebäude erfolgt eine lineare Abschreibung von 2% vom Anschaffungswert bis zur steuerlichen Abschreibungsuntergrenze. Auf dem Bankgebäude können Sonderabschreibungen vorgenommen werden.

Die Abschreibungen der übrigen Sachanlagen erfolgen planmässig linear maximal über die geschätzte Nutzungsdauer. Die geschätzte Nutzungsdauer für die einzelnen Sachanlagekategorien ist wie folgt:

Kategorie	Geschätzte Nutzungsdauer in Jahren
Informations- und Kommunikationsanlagen	max. 3 Jahre
Software	max. 3 Jahre
Übrige Sachanlagen	max. 10 Jahre

Die Werthaltigkeit der Sachanlagen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Allenfalls sind zusätzliche Wertbeeinträchtigungen (Impairment) in der Erfolgsrechnung (Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten») zu verbuchen. Eine Zuschreibung aus (teilweisem) Wegfall einer Wertbeeinträchtigung wird in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» erfasst.

Realisierte Gewinne aus der Veräusserung von Sachanlagen werden über die Position «Ausserordentlicher Ertrag» verbucht, realisierte Verluste über «Ausserordentlicher Aufwand».

Kassenobligationen

Kassenobligationen werden zum Nennwert bilanziert.

Anleihen und Pfandbriefdarlehen

Anleihen und Pfandbriefdarlehen werden zum Nominalwert erfasst. Voreinzahlungskommissionen im Zusammenhang mit Pfandbriefdarlehen werden als Zinskomponenten behandelt und über die Laufzeit des jeweiligen Pfandbriefdarlehens abgegrenzt (Accrual-Methode).

Rückstellungen

Rückstellungen sind auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber verlässlich schätzbar ist. Die Höhe der Rückstellungen wird aufgrund einer Analyse der jeweiligen Ereignisse in der Vergangenheit sowie aufgrund von nach dem Bilanzstichtag eingetretenen Ereignissen bestimmt, sofern diese zur Klarstellung des Sachverhalts beitragen. Der Betrag ist nach wirtschaftlichem Risiko abzuschätzen, wobei dieses so objektiv wie möglich berücksichtigt wird. Die Höhe der Rückstellungen hat dem Erwartungswert der zukünftigen Mittelabflüsse zu entsprechen. Sie hat die Wahrscheinlichkeit und die Verlässlichkeit dieser Geldabflüsse zu berücksichtigen.

Die Unterposition «Übrige Rückstellungen» kann stille Reserven enthalten.

Freigewordene Rückstellungen werden erfolgswirksam aufgelöst.

Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftliche Auswirkungen aus Vorsorgeeinrichtungen auf die Bank sind entweder wirtschaftlicher Nutzen oder wirtschaftliche Verpflichtungen. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt grundsätzlich auf der Basis der finanziellen Situation der Vorsorgeeinrichtungen, an welche die Bank angeschlossen ist.

Bei einer Unterdeckung besteht dann eine wirtschaftliche Verpflichtung, wenn die Bedingungen für die Bildung einer Rückstellung gegeben sind.

Bei einer Überdeckung besteht ein wirtschaftlicher Nutzen, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, diese zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen oder ausserhalb von reglementarischen Leistungen für einen anderen wirtschaftlichen Nutzen des Arbeitgebers zu verwenden.

Die gegenüber den angeschlossenen Vorsorgeeinrichtungen geschuldeten Arbeitgeberbeiträge werden laufend in der Erfolgsrechnungsposition «Personalaufwand» verbucht.

Steuern

Die laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern auf dem entsprechenden Periodenerfolg und dem massgebenden Kapital werden in Übereinstimmung mit den jeweiligen steuerlichen Ermittlungsvorschriften errechnet. Verpflichtungen aus laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern sind unter der Position «Passive Rechnungsabgrenzungen» ausgewiesen.

Reserven für allgemeine Bankrisiken

Die Bilanzierung erfolgt zum Nennwert. Die Reserven für allgemeine Bankrisiken sind vollumfänglich versteuert und Bestandteil des Eigenkapitals.

Eigenkapitaltransaktionskosten

Eigenkapitaltransaktionskosten werden, soweit sie in einer Beschaffung (Kapitalerhöhung) oder Rückzahlung (Kapitalherabsetzung) von Eigenkapital resultieren, nach Abzug der damit zusammenhängenden Ertragssteuern der Position «Sachaufwand» belastet.

Ausserbilanzgeschäfte

Ausserbilanzgeschäfte werden zum Nominalwert erfasst. Für erkennbare Verlustrisiken werden auf der Passivseite der Bilanz Rückstellungen gebildet.

Erleichterungen beim Erstellen einer Konzernrechnung

Die Bank Sparhafen Zürich AG ist Teil der Finanzgruppe BSZ Genossenschaft, welche eine Konzernrechnung nach den Schweizer Rechnungslegungsvorschriften für Banken veröffentlicht. Die Bank Sparhafen Zürich AG ist deshalb berechtigt, von verschiedenen Erleichterungen beim Erstellen ihres statutarischen Einzelabschlusses zu profitieren.

In Übereinstimmung mit den Vorgaben nach den Schweizer Rechnungslegungsvorschriften für Banken verzichtet die Bank Sparhafen Zürich AG daher auf die Offenlegung von folgenden Bestandteilen:

- Geldflussrechnung
- Darstellung der Beteiligungen
- Angabe der Unternehmen, an denen die Bank eine dauernde direkte oder indirekte wesentliche Beteiligung hält
- Darstellung der Sachanlagen
- Darstellung der immateriellen Werte
- Darstellung der ausstehenden Obligationenanleihen und Pflichtwandelanleihen
- Darstellung der Fälligkeitsstruktur der Finanzinstrumente
- Aufgliederung sowie Erläuterung der Eventualforderungen und -verpflichtungen

Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Berichtsjahr nicht geändert. Aufgrund der in Kraft getretenen neuen Rechnungslegungsvorschriften für Banken bestand kein Anpassungsbedarf.

3. Informationen zur Bilanz

3.1 Deckung von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften sowie gefährdete Forderungen

in CHF 1 000

Deckungsart

Ausleihungen (vor Verrechnung mit Wertberichtigungen)		Hypothekarische Deckung	Andere Deckung	Ohne Deckung	Total
Forderungen gegenüber Kunden		0	2 120	512	2 632
Hypothekarforderungen					
• Wohnliegenschaften		476 907	0	0	476 907
• Büro- und Geschäftshäuser		37 758	0	0	37 758
• Gewerbe und Industrie		10 012	0	0	10 012
• Übrige		354	0	0	354
Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	31.12.2020	525 030	2 120	512	527 662
	31.12.2019	517 212	2 933	567	520 712
Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)	31.12.2020	523 509	2 120	512	526 141
	31.12.2019	515 968	2 933	567	519 467

Ausserbilanz

in CHF 1 000

Eventualverpflichtungen		0	467	606	1 073
Unwiderrufliche Zusagen		15 556	0	2 264	17 820
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen		0	0	931	931
Total Ausserbilanz	31.12.2020	15 556	467	3 801	19 823
Total Ausserbilanz	31.12.2019	16 712	475	3 749	20 936

Die unwiderruflichen Zusagen enthalten unter anderem neu ausgegebene, noch nicht benutzte Kreditlimiten.

in CHF 1 000

Gefährdete Forderungen		Brutto- schuldbetrag	Geschätzte Verwertungs- erlöse der Sicherheiten	Netto- schuldbetrag	Einzelwert- berichtigung
Gefährdete Forderungen	31.12.2020	11 709	10 189	1 521	1 521
Gefährdete Forderungen	31.12.2019	9 138	7 893	1 245	1 245

Die Einzelwertberichtigungen sind aufgrund überfälliger Zinsen angestiegen.

3.2 Handelsgeschäft

in CHF 1 000

Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen	31.12.2020	31.12.2019
Schuldtitel	0	0
• kotiert ¹	0	0
• nicht kotiert	0	0
Beteiligungstitel	0	0
• davon eigene Beteiligungstitel	0	0
Edelmetalle	1	21
Total Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen	1	21
• davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften	0	0

¹ börsenkotiert = an einer anerkannten Börse gehandelt

3.3 Derivative Finanzinstrumente (Aktiven und Passiven)

in CHF 1 000

		Handelsinstrumente			Hedginginstrumente		
		Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen	Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen
Zinsinstrumente							
Swaps		0	0	0	0	1766	15000
Devisen							
Terminkontrakte		0	0	0	0	0	0
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2020	0	0	0	0	1766	15000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		0	0	0	0	0	0
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2019	0	0	0	0	2971	25000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		0	0	0	0	0	0

3.4 Finanzanlagen

in CHF 1000

	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019	Fair Value 31.12.2020	Fair Value 31.12.2019
Finanzanlagen				
Schuldtitle	9 800	11 500	10 349	12 240
• davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit	9 800	11 500	10 349	12 240
• davon nach Niederstwertprinzip	0	0	0	0
Beteiligungstitel	0	0	0	0
• davon qualifizierte Beteiligungen ¹	0	0	0	0
Total Finanzanlagen	9 800	11 500	10 349	12 240
• davon repofähige Wertschriften	1 250	1 750	1 526	2 055

¹ mindestens 10% des Kapitals oder der Stimmen

Aufgliederung der Gegenparteien nach Rating

	AAA bis AA-	A+ bis A-	BBB+ bis BBB-	BB+ bis B-	Niedriger als B-	Ohne Rating
Schuldtitle: Buchwerte	1 250	2 700	5 000	0	0	850

Zur Erläuterung werden in der obigen Tabelle die Ratings gemäss einer renommierten Agentur dargestellt.

3.5 Sonstige Aktiven und sonstige Passiven

in CHF 1000

	31.12.2020	31.12.2019
Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven
Ausgleichskonto	1 718	0
Indirekte Steuern	74	132
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	0	61
Übrige Aktiven und Passiven	2	0
Total Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	1 795	193

3.6 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

in CHF 1000

	31.12.2020	31.12.2019
Verpfändete Aktiven	Forderungsbetrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht
Forderungen gegenüber Banken	1 770	1 766
Verpfändete oder abgetretene Hypothekarforderungen für Pfandbriefdarlehen	159 492	113 200
Finanzanlagen	250	7
Beteiligungen	0	0
Total verpfändete Aktiven	161 512	114 973
Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	0	0

Verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt, ohne Darlehensgeschäfte und Pensionsgeschäfte mit Wertschriften.

3.7 Angaben zur wirtschaftlichen Lage der eigenen Vorsorgeeinrichtung

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtungen und Vorsorgeaufwand

Auf den 01.01.2019 hat die Bank Sparhafen Zürich AG im Einverständnis mit den Mitarbeitern den Träger der Pensionskasse gewechselt. Anstelle der bisherigen Pensionskasse Bafidia wird die Personalvorsorge für alle Mitarbeitenden bei der Swissscanto flex Sammelstiftung geführt. Die Versicherung der aktiven Mitarbeiter erfolgt in einem eigenen Vorsorgewerk «BSZ Gruppe» mit eigenem Deckungsgrad. Die Rentenbezüger sind in einer Pool-Lösung bei der Swissscanto flex Sammelstiftung angeschlossen. Die Swissscanto flex Sammelstiftung deckt mindestens die obligatorischen Leistungen nach BVG ab.

Im Berichtsjahr 2020 konnte mit der Pensionskasse Bafidia eine aussergerichtliche Einigung erzielt werden bezüglich der Mitgabe von Rückstellungen und freien Mitteln an die Swissscanto flex Sammelstiftung. Dem Vorsorgewerk «BSZ Gruppe» flossen insgesamt CHF 1.32 Mio. zu, was zu einer deutlichen Verbesserung des Deckungsgrads führte.

Die Performance des Vorsorgewerks betrug 4.16% (Vorjahr 9.32%) und steht dem Vorsorgewerk ungeschmälert zur Verfügung.

Die Rechnungslegung der Vorsorgeeinrichtung erfolgt gemäss den Vorgaben der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26.

Laut der ungeprüften Jahresrechnung (gemäss Swiss GAAP FER 26) der Swissscanto flex Sammelstiftung betrug der Deckungsgrad für das Vorsorgewerk «BSZ Gruppe»

	per 31.12.2020	per 31.12.2019
Vorsorgewerk BSZ Gruppe	120.89%	105.41%

Der Rentnerpool der Swissscanto flex Sammelstiftung verwendet einen technischen Zinssatz von 1.75%. Der Rentnerbestand der Bank Sparhafen AG wird nicht dem Vorsorgewerk der BSZ Gruppe zugerechnet.

Der Zielwert für die Wertschwankungsreserve per 31.12.2020 für die gewählte Anlagegruppe Flex30 von mindestens 11.6% ist erreicht. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass selbst bei Vorliegen einer Überdeckung im Sinne von Swiss GAAP FER 16 bis auf Weiteres kein wirtschaftlicher Nutzen für den Arbeitgeber entsteht. Überschüsse sollen zur weiteren Stärkung der Wertschwankungsreserve und zu Gunsten der Versicherten verwendet werden.

Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

	Stand 31.12.2019	Zuweisung z.L. Personal- aufwand	Auflösung z.L. Personal- aufwand	Stand 31.12.2020
Arbeitgeberbeitragsreserve	0	100	0	100

in CHF 1 000

Im Berichtsjahr wurde bei der Swissscanto flex Sammelstiftung erstmals eine Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 100 zu Lasten des Personalaufwandes einbezahlt. Auf eine Aktivierung der Arbeitgeberbeitragsreserve wurde verzichtet.

	2020	2019
Beiträge (inkl. Arbeitgeberbeitragsreserven)	350	240

in CHF 1 000

3.8 Wertberichtigungen, Rückstellungen und Reserven für allgemeine Bankrisiken

in CHF 1 000

	Stand 31.12.2019	Zweck- konforme Verwendung	Änderung Zweckbe- stimmung (Umbu- chungen)	Wieder- eingänge, überfällige Zinsen, Währungs- differenzen	Neubildung z.L. Erfolgs- rechnung	Auflösung z.G. Erfolgs- rechnung	Stand 31.12.2020
Rückstellungen für Ausfall- und andere Risiken							
• Rückstellungen für Ausfallrisiken	0	0	0	0	0	0	0
• Rückstellungen für andere Geschäftsrisiken	0	0	0	0	0	0	0
• Übrige Rückstellungen	6 822	-23	0	0	1	-22	6 778
Total Rückstellungen	6 822	-23	0	0	1	-22	6 778
Reserven für allgemeine Bankrisiken (versteuert)	1 885	0	0	0	0	0	1 885
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	1 245	0	0	420	0	-144	1 521
Wertberichtigungen für latente Risiken	0	0	0	0	0	0	0
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)	1 245	0	0	420	0	-144	1 521

3.9 Gesellschaftskapital

	31.12.2020			31.12.2019		
	Gesamt- nominalwert	Stückzahl	Dividenden- berechtigtes Kapital	Gesamt- nominalwert	Stückzahl	Dividenden- berechtigtes Kapital
	in CHF 1 000	in Stück	in CHF 1 000	in CHF 1 000	in Stück	in CHF 1 000
Gesellschaftskapital						
Aktienkapital	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Namenaktien	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
• davon liberiert	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Total Gesellschaftskapital	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500
Genehmigtes Kapital						
Total genehmigtes Kapital	0	0	0	0	0	0
• davon durchgeführte Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0

Bedeutende Kapitaleigner und stimmrechtsgebundene Gruppen von Kapitaleignern

100% (Kapital und Stimmen): BSZ Genossenschaft, Zürich

Mit dem Gesellschaftskapital verbundene Rechte und Restriktionen

Alle Komponenten des Gesellschaftskapitals sind vollständig einbezahlt. Mit dem Gesellschaftskapital sind keine speziellen Rechte verbunden.

Die Ausübung des Stimmrechts und der damit zusammenhängenden Rechte der Aktionäre der Namenaktien setzt die Anerkennung durch den Verwaltungsrat und die Eintragung im Aktienbuch als stimmberechtigter Aktionär voraus.

Ausser diesen Eintragungsbedingungen bestehen keine Einschränkungen zum Stimmrecht der Aktionäre.

3.10 Nicht ausschüttbare Reserven

in CHF 1 000

Nicht ausschüttbare Reserven	31.12.2020	31.12.2019
Nicht ausschüttbare gesetzliche Kapitalreserve und gesetzliche Gewinnreserve	6 750	6 750
Total nicht ausschüttbare Reserven	6 750	6 750

3.11 Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

in CHF 1 000

Nahestehende Personen	Forderungen		Verpflichtungen	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Qualifiziert Beteiligte	0	0	2 269	2 048
Verbundene Gesellschaften	0	0	1 197	358
Organgeschäfte	8 468	11 302	6 470	2 191

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die banküblichen Dienstleistungen werden dem Personal zu Vorzugskonditionen gemäss separatem Reglement gewährt.

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats werden keine Vorzugskonditionen gewährt.

Geschäfte mit verbundenen Gesellschaften werden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Es gab keine wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Personen.

4. Informationen zur Erfolgsrechnung

4.1 Refinanzierungsertrag im Zins- und Diskontertrag

Dem Zins- und Diskontertrag werden keine Refinanzierungskosten für das Handelsgeschäft gutgeschrieben. Es wurden keine wesentlichen Negativzinsen verbucht.

4.2 Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option

in CHF 1 000

	2020	2019
Devisen- und Sortenhandel	275	254
Edelmetallhandel	35	9
Übriges Handelsgeschäft	0	0
Total Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option	311	262

4.3 Personalaufwand

in CHF 1 000

	2020	2019
Bankbehörden, Sitzungsgelder, AHV, ALV und feste Entschädigungen	180	183
Gehälter und Zulagen	2 394	2 276
AHV, IV, ALV und andere gesetzliche Zulagen	182	166
Beiträge an Personal- und Wohlfahrtseinrichtungen	250	239
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve/Auflösung im Zusammenhang mit dem Pensionskassenwechsel	100	-100
Personalnebenkosten	210	218
Total Personalaufwand	3 315	2 983
<i>Personalaufwand vor Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve/Auflösung Pensionskasse</i>	<i>3 215</i>	<i>3 082</i>

4.4 Sachaufwand

in CHF 1 000

	2020	2019
Raumaufwand	90	78
Aufwand für Informatik	1 057	1 021
Aufwand für Maschinen, Mobiliar und übrige Einrichtungen	25	4
Honorar der Prüfgesellschaft	71	98
• davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung	64	83
• davon für andere Dienstleistungen	7	15
Übriger Geschäftsaufwand	1 266	1 535
Total Sachaufwand	2 509	2 736

4.5 Ausserordentlicher Erfolg

in CHF 1 000

	2020	2019
Diverser Ausserordentlicher Ertrag	33	3
Auflösung übrige Rückstellungen	23	0
Total Ausserordentlicher Ertrag	55	3

4.6 Laufende Steuern

in CHF 1 000

	2020	2019
Aufwand für laufende Kapital- und Ertragssteuern	372	309
Rückvergütung der Staats- und Gemeindesteuern sowie Direkte Bundessteuer	0	0
Total Steuern	372	309
Gewichteter durchschnittlicher Steuersatz auf der Basis des Geschäftserfolgs (inkl. a.o. Ertrag)	24.6%	25.6%

Die Offenlegung erfolgt separat auf sparhafen.ch/content/geschichte.

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Bank Sparhafen Zürich AG, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Bank Sparhafen Zürich AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 43 bis 60) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



SWA Swiss Auditors AG, Bahnhofstrasse 3, Postfach 347, CH-8808 Pfäffikon SZ
Telefon +41 (0)55 415 54 70, E-Mail info@swa-audit.ch, www.swa-audit.ch

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Bank Sparhafen Zürich AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 26. März 2020 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

SWA Swiss Auditors AG

Rolf Duss

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marianne Müller

Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon/SZ, 25. März 2021

BSZ IMMOBILIEN AG

—— GEWOHNT PERSÖNLICH ——

BSZ IMMOBILIEN MANAGEMENT AG

————— GEWOHNT PERSÖNLICH —————

(KONSOLIDIERT)

INHALT

65	Bilanz per 31. Dezember 2020
66	Erfolgsrechnung 2020

Hinweis

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2020

(nicht durch SWA geprüft)

in CHF 1 000

Aktiven	Anhang	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel		2 340	998	1 342	134.5
Forderungen aus Lieferung und Leistungen		153	215	-62	-28.8
Nicht fakturierte Leistungen		892	379	513	135.4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		534	203	331	163.1
Total Umlaufvermögen		3 919	1 795	2 124	118.3
Anlagevermögen					
Immobilien		90 533	85 845	4 688	5.5
Übrige Sachanlagen		137	133	4	3.0
Total Anlagevermögen		90 670	85 978	4 692	5.5
Total Aktiven		94 589	87 773	6 816	7.8
Passiven					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		507	66	441	668.2
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		832	912	-80	-8.8
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 089	649	440	67.8
Passive Rechnungsabgrenzungen		283	425	-142	-33.4
Kurzfristige Rückstellungen		280	285	-5	-1.8
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 991	2 337	654	28.0
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		74 140	69 307	4 833	7.0
Langfristige Rückstellungen		4 533	3 853	680	17.6
Total langfristiges Fremdkapital		78 673	73 160	5 513	7.5
Total Fremdkapital		81 664	75 497	6 167	8.2
Eigenkapital					
Aktienkapital		1 000	1 000	0	0.0
Gesetzliche Gewinnreserve		500	500	0	0.0
Gewinnvortrag		10 661	10 119	542	5.4
Jahresgewinn		764	657	107	16.3
Total Eigenkapital		12 925	12 276	649	5.3
Total Passiven		94 589	87 773	6 816	7.8

ERFOLGSRECHNUNG 2020

(nicht durch SWA geprüft)

in CHF 1 000

Anhang	2020	2019	Veränderung	Veränderung in %
Netto-Ist-Mietertrag	4 135	4 256	-121	-2.8
Verwaltungsertrag	1 155	1 033	122	11.8
Liegenschaftshandel	171	81	90	111.1
Honorar Projektentwicklung	251	152	99	65.1
Honorar Beratung	352	344	8	2.3
Ertrag aus Hauswartungen	528	499	29	5.8
Betriebsertrag	6 592	6 365	227	3.6
Aufwand aus Vewaltungen	0	-59	59	-100.0
Aufwand aus Liegenschaftshandel	-66	-15	-51	340.0
Aufwand aus Projektentwicklung	-1	0	-1	0.0
Aufwand aus Beratungen	-36	-2	-34	1 700.0
Aufwand aus Abwartungen	-15	-25	10	-40.0
Total Aufwand aus Verwaltungen, Abwartungen, Handel und Beratungen	-118	-101	-17	16.8
Liegenschaftsunterhalt	-284	-275	-9	3.3
Übriger Liegenschaftsaufwand	-124	-74	-50	67.6
Rückstellungen für Grossreparaturen	-717	-761	44	-5.8
Total Liegenschaftsaufwand	-1 125	-1 110	-15	1.4
Personalaufwand	-2 639	-2 480	-159	6.4
Übriger betrieblicher Aufwand	-308	-339	31	-9.1
Total Betriebsaufwand	-2 947	-2 819	-128	4.5
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBIT)	2 402	2 335	67	2.9
		Q		
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-660	-628	-32	5.1
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	1 742	1 707	35	2.1
Finanzaufwand	-775	-800	25	-3.1
Total Finanzergebnis netto	-775	-800	25	-3.1
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	967	907	60	6.6
Jahresergebnis vor Steuern	967	907	60	6.6
Steuern	-203	-250	47	-18.8
Jahresgewinn	764	657	107	16.3

BSZ IMMOBILIEN AG

— GEWOHNT PERSÖNLICH —

INHALT

69	Bilanz per 31. Dezember 2020
70	Erfolgsrechnung 2020
71	Anhang zur Jahresrechnung
75	Bericht der Revisionsstelle

Hinweis

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2020

in CHF 1 000

Aktiven	Anhang	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel		2 039	782	1 257	160.7
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	2.1	134	137	-3	-2.2
Forderungen gegenüber Beteiligungen	2.2	9	0	9	0.0
Nicht fakturierte Leistungen	2.3	775	379	396	104.5
Aktive Rechnungsabgrenzungen		487	136	351	258.1
Total Umlaufvermögen		3 444	1 434	2 010	140.2
Anlagevermögen					
Darlehen an Beteiligungen	2.2	230	230	0	0.0
Darlehen mit Rangrücktritt	2.2	330	150	180	120.0
Beteiligungen	2.4	0	200	-200	-100.0
Immobilien	2.5	90 533	85 845	4 688	5.5
Übrige Sachanlagen		34	33	1	3.0
Total Anlagevermögen		91 127	86 458	4 669	5.4
Total Aktiven		94 571	87 892	6 679	7.6
Passiven					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.6	426	54	372	688.9
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	2.7	0	23	-23	-100.0
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	832	912	-80	-8.8
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 088	648	440	67.9
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.9	238	335	-97	-29.0
Kurzfristige Rückstellungen	2.10	280	285	-5	-1.8
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 864	2 257	607	26.9
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	74 140	69 307	4 833	7.0
Langfristige Rückstellungen	2.10	4 533	3 853	680	17.6
Total langfristiges Fremdkapital		78 673	73 160	5 513	7.5
Total Fremdkapital		81 537	75 417	6 120	8.1
Eigenkapital					
Aktienkapital	2.11	1 000	1 000	0	0.0
Gesetzliche Gewinnreserve		500	500	0	0.0
Gewinnvortrag		10 860	10 142	718	7.1
Jahresgewinn		674	833	-159	-19.1
Total Eigenkapital		13 034	12 475	559	4.5
Total Passiven		94 571	87 892	6 679	7.6

ERFOLGSRECHNUNG 2020

in CHF 1 000

Anhang	2020	2019	Veränderung	Veränderung in %
Netto-Ist-Mietertrag	4 209	4 312	-103	-2.4
Verwaltungsertrag	0	32	-32	-100.0
Liegenschaftshandel	77	62	15	24.2
Honorar Projektentwicklung	251	222	29	13.1
Honorar Beratung	467	299	168	56.2
Betriebsertrag	5 004	4 927	77	1.6
Aufwand aus Liegenschaftshandel	-43	-15	-28	186.7
Aufwand aus Projektentwicklungen	-1	-1	0	0.0
Aufwand aus Beratungen	-260	-208	-52	25.0
Total Aufwand aus Handel und Beratungen	-304	-224	-80	35.7
Liegenschaftsunterhalt	-296	-286	-10	3.5
Übriger Liegenschaftsaufwand	-309	-294	-15	5.1
Rückstellungen für Grossreparaturen	-717	-761	44	-5.8
Total Liegenschaftsaufwand	-1 322	-1 341	19	-1.4
Personalaufwand	-831	-799	-32	4.0
Übriger betrieblicher Aufwand	2.13 -98	-85	-13	15.3
Total Betriebsaufwand	-929	-884	-45	5.1
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBIT)	2 449	2 478	-29	-1.2
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-601	-597	-4	0.7
Abschreibungen auf Beteiligungen	-200	0	-200	0.0
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	1 648	1 881	-233	-12.4
Finanzaufwand	-774	-800	26	-3.3
Finanzertrag	3	2	1	50.0
Total Finanzergebnis netto	-771	-798	27	-3.4
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	877	1 083	-206	-19.0
Jahresergebnis vor Steuern	877	1 083	-206	-19.0
Steuern	-203	-250	47	-18.8
Jahresgewinn	674	833	-159	-19.1

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1.1 Allgemein

Die BSZ Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft mit einem voll einbezahlten Aktienkapital von CHF 1 Mio., mit Sitz in Zürich.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Es ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen ausgewiesen. Bei den Wohnliegenschaften werden linear 1% und bei den Betriebsliegenschaften linear 2% abgeschrieben, und zwar bis zur steuerlichen Abschreibungsgrenze. Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert. Für Umbauten und Renovationen werden projektbezogene Rückstellungen gebildet.

Die Eigenleistungen bei langfristigen Immobilienprojekten werden aktiviert und beim Personalaufwand sowie beim Sachaufwand in Abzug gebracht. Die Investitionen in übrige Sachanlagen werden aktiviert und gemäss dem Anschaffungswertprinzip bewertet, wenn sie während mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden und die Aktivierungsuntergrenze von CHF 10 000 übersteigen. Die Sachanlagen werden über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren linear abgeschrieben. Informatik- und Kommunikationsanlagen werden über eine Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben. Die Fahrzeuge werden über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Bei einem operativen Leasing werden die Miet- und Leasingzahlungen bei Fälligkeit direkt erfolgswirksam erfasst.

Die Umsätze für erbrachte Dienstleistungen werden mit der Rechnungsstellung erfasst. Noch nicht fakturierte Leistungen werden in zeitlicher und sachlicher Hinsicht abgegrenzt.

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegenüber Dritten	134	137
Total	134	137

2.2 Forderungen gegenüber Beteiligungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegenüber Beteiligungen (BSZ Immobilien Management AG)	9	0
Darlehen an Beteiligungen (BSZ Immobilien Management AG)	230	230
Darlehen an Beteiligungen mit Rangrücktritt (BSZ Immobilien Management AG)	330	150
Total	569	380

2.3 Nicht fakturierte Leistungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2020	31.12.2019
Heizkosten aus Vermietung	311	129
Betriebskosten aus Vermietung	464	250
Total	775	379

2.4 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	in CHF 1 000		Kapital- und Stimmenanteil in %	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
BSZ Immobilien Management AG	Zürich	200	200	100	100
Total		200	200		
Buchwert		0	200		

2.5 Immobilien

	in CHF 1 000	
	31.12.2020	31.12.2019
Betriebsliegenschaften	3 256	3 338
Wohnliegenschaften	76 566	76 954
Wohnliegenschaften im Bau	10 711	5 553
Total	90 533	85 845

2.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	406	54
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	20	0
Total	426	54

2.7 Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	0	23
Total	0	23

2.8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	in CHF 1 000	
	31.12.2020	31.12.2019
Bankkredite (Hypotheken)	74 972	70 219
Total	74 972	70 219
davon fällig innert 12 Monaten	26 882	912

Fälligkeitsstruktur

	in CHF 1 000	
	31.12.2020	31.12.2019
Innerhalb 12 Monaten	26 882	912
Nach 12 Monaten bis zu 5 Jahren	48 090	65 237
Nach fünf Jahren	0	4 070
Total	74 972	70 219

2.9 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	35	11
Total	35	11

2.10 Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2020	31.12.2019
Rückstellungen Garantieleistungen Projektentwicklung	247	247
Übrige Rückstellungen	33	38
Rückstellungen Erneuerungsfonds	4 533	3 853
Total	4 813	4 138

2.11 Aktienkapital

Das Aktienkapital beträgt CHF 1 000 000 und ist eingeteilt in 1 000 Namenaktien zu nominal CHF 1 000, welche zu 100% von der BSZ Genossenschaft gehalten werden.

2.12 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden keine gehalten.

2.13 Übriger betrieblicher Aufwand

	in CHF 1 000	
	2019	2019
Marketingkosten	10	7
Raumkosten	5	12
EDV-Kosten	55	33
Beratungskosten	26	34
Anderer Betriebsaufwand	2	-1
Total	98	85

3. Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 3.4 (Vorjahr 3.4).

3.2 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven belaufen sich auf CHF 74 971 750 (Vorjahr CHF 70 219 000). Es handelt sich dabei um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken). Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.

3.3 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Mitarbeitende

In den Jahren 2019 und 2020 erfolgte keine Zuteilung von Beteiligungsrechten an Verwaltungsräte und Mitarbeitende.

3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BSZ Immobilien AG haben.

3.5 Honorar der Revisionsstelle

	in CHF 1 000	
	2020	2019
Revisionsdienstleistungen	7	13
Andere Dienstleistungen	13	0
Total	20	13

Fortschreibung des Bilanzgewinns

	in CHF 1 000	
	2020	2019
Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahrs	10 860	10 142
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung	0	0
Jahresgewinn	674	833
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	11 534	10 975

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	in CHF 1 000	
	2020	2019
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	11 534	10 975
• Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	0	0
• Ausschüttung an die Aktionärin	-140	-115
Vortrag auf neue Rechnung	11 394	10 860

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der BSZ Immobilien AG, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) (Seiten 69 bis 74) der BSZ Immobilien AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 26. März 2020 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Verantwortung der Revisionsstelle

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.

Prüfungsurteil

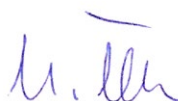
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

SWA Swiss Auditors AG



Rolf Duss

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Marianne Müller

Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon/SZ, 25. März 2021

BSZ IMMOBILIEN MANAGEMENT AG

———— GEWOHNT PERSÖNLICH ————

INHALT

78	Bilanz per 31. Dezember 2020
79	Erfolgsrechnung 2020
80	Anhang zur Jahresrechnung
83	Bericht der Revisionsstelle

Hinweis

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2020

in CHF 1 000

Aktiven	Anhang	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel		301	215	86	40.0
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	2.1	18	78	-60	-76.9
Forderungen gegenüber Beteiligten	2.2	0	24	-24	-100.0
Nicht fakturierte Leistungen		117	67	50	74.6
Aktive Rechnungsabgrenzungen		47	0	47	0.0
Total Umlaufvermögen		483	384	99	25.8
Anlagevermögen					
Übrige Sachanlagen		103	100	3	3.0
Total Anlagevermögen		103	100	3	3.0
Total Aktiven		586	484	102	21.1
Passiven					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.3	82	13	69	530.8
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	2.5	9	0	9	0.0
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	44	90	-46	-51.1
Total kurzfristiges Fremdkapital		135	103	32	31.1
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	2.5	230	230	0	0.0
Darlehen mit Rangrücktritt gegenüber Beteiligten	2.6	330	150	180	120.0
Total langfristiges Fremdkapital		560	380	180	47.4
Total Fremdkapital		695	483	212	43.9
Eigenkapital					
Aktienkapital	2.7	200	200	0	0.0
Gesetzliche Gewinnreserve		0	0	0	0.0
Gewinn- / Verlustvortrag		-199	-23	-176	765.2
Jahresgewinn / (-) Jahresverlust		-110	-176	66	-37.5
Total Eigenkapital		-109	1	-110	-11 000.0
Total Passiven		586	484	102	21.1

ERFOLGSRECHNUNG 2020

in CHF 1 000

Anhang	2020	2019	Veränderung	Veränderung in %
Verwaltungsertrag	1 323	1 194	129	10.8
Liegenschaftshandel	94	19	75	394.7
Honorar Beratung	232	252	-20	-7.9
Ertrag aus Hauswartungen	557	538	19	3.5
Betriebsertrag	2 206	2 003	203	10.1
Aufwand aus Vewaltungen	0	-59	59	-100.0
Aufwand aus Abwartungen	-15	-25	10	-40.0
Aufwand aus Handel	-23	0	-23	0.0
Aufwand aus Beratungen	-2	0	-2	0.0
Total Aufwand aus Verwaltungen und Abwartungen	-40	-84	44	-52.4
Personalaufwand	-1 807	-1 681	-126	7.5
Übriger betrieblicher Aufwand	2.9	-380	-25	6.6
Total Betriebsaufwand	-2 212	-2 061	-151	7.3
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBIT)	-46	-142	96	-67.6
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-60	-31	-29	93.5
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-106	-173	67	-38.7
Finanzaufwand	-3	-2	-1	50.0
Total Finanzergebnis netto	-3	-2	-1	50.0
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	-109	-175	66	-37.7
Jahresergebnis vor Steuern	-109	-175	66	-37.7
Steuern	-1	-1	0	0.0
Jahresgewinn / (-) Jahresverlust	-110	-176	66	-37.5

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1.1 Allgemein

Die BSZ Immobilien Management AG ist eine Aktiengesellschaft mit einem voll einbezahlten Aktienkapital von CHF 0.2 Mio. mit Sitz in Zürich. Sie ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der BSZ Immobilien AG.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Es ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Investitionen in übrige Sachanlagen werden aktiviert und gemäss dem Anschaffungswertprinzip bewertet, wenn sie während mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden und die Aktivierungsuntergrenze von CHF 10 000 übersteigen. Die Sachanlagen werden über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren linear abgeschrieben. Informatik- und Kommunikationsanlagen werden über eine Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben. Maschinen für die Hauswartungen und die Fahrzeuge werden über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Bei einem operativen Leasing werden die Miet- und Leasingzahlungen bei Fälligkeit direkt erfolgswirksam erfasst.

Die Umsätze für erbrachte Dienstleistungen werden mit der Rechnungsstellung erfasst. Noch nicht fakturierte Leistungen werden in zeitlicher und sachlicher Hinsicht abgegrenzt.

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegenüber Dritten	18	78
Total	18	78

in CHF 1 000

2.2 Forderungen gegenüber Beteiligten

	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegenüber Beteiligten (BSZ Immobilien AG)	0	24
Total	0	24

in CHF 1 000

2.3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	55	13
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	27	0
Total	82	13

in CHF 1 000

2.4 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	42	17
Total	42	17

in CHF 1 000

2.5 Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten

	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (BSZ Immobilien AG)	9	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	230	230
Total	239	230

in CHF 1 000

2.6 Darlehen mit Rangrücktritt gegenüber Beteiligten

	31.12.2020	31.12.2019
Darlehen mit Rangrücktritt gegenüber Beteiligten	330	150
Total	330	150

in CHF 1 000

2.7 Aktienkapital

Das Aktienkapital beträgt CHF 200 000 und ist eingeteilt in 200 Namenaktien zu nominal CHF 1 000, welche zu 100% von der BSZ Immobilien AG gehalten werden.

2.8 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden keine gehalten.

2.9 Übriger betrieblicher Aufwand

	2020	2019
Marketingkosten	32	40
Raumkosten	87	84
EDV-Kosten	54	85
Beratungskosten	132	74
Anderer Betriebsaufwand	100	97
Total	405	380

in CHF 1 000

3. Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 14.1 (Vorjahr 12.1).

3.2 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Keine

3.3 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Mitarbeitende

In den Jahren 2019 und 2020 erfolgte keine Zuteilung von Beteiligungsrechten an Verwaltungsräte und Mitarbeitende.

3.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BSZ Immobilien Management AG haben.

3.5 Unternehmensfortführung

Die Gesellschaft ist nach Art. 725 Abs. 2 OR überschuldet. Der Verwaltungsrat hat mit der Eigentümerin weitere Massnahmen für die operative und finanzielle Sanierung der Gesellschaft geprüft. Aufgrund eines positiven prognostizierten Geschäftsgangs über die nächsten Jahre verzichtet der Verwaltungsrat auf sofortige Sanierungsmassnahmen. Um ein Konkursverfahren abzuwenden, hat die Muttergesellschaft auf dem geschuldeten Darlehen einen Rangrücktritt von CHF 330 000 gewährt.

3.6 Honorar der Revisionsstelle

	in CHF 1 000	
	2020	2019
Revisionsdienstleistungen	7	3
Andere Dienstleistungen	0	0
Total	7	3

Fortschreibung des Bilanzverlusts

	in CHF 1 000	
	2020	2019
Bilanzverlust am Anfang des Geschäftsjahrs	-199	-23
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung	0	0
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0	0
• Ausschüttung an die Aktionärin	0	0
Jahresgewinn / (-) Jahresverlust	-110	-176
Bilanzverlust zur Verfügung der Generalversammlung	-309	-199

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzverlusts

	in CHF 1 000	
	2020	2019
Bilanzverlust zur Verfügung der Generalversammlung	-309	-199
• Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	0	0
• Ausschüttung an die Aktionärin	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	-309	-199

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der BSZ Immobilien Management AG, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) (Seiten 78 bis 82) der BSZ Immobilien Management AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 26. März 2020 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben und auf einen häftigen Kapitalverlust hingewiesen.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Verantwortung der Revisionsstelle

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.

Prüfungsurteil

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

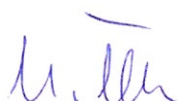
Wir machen darauf aufmerksam, dass die BSZ Immobilien Management AG per 31. Dezember 2020 im Sinne von Art. 725 Abs. 2 OR überschuldet ist. Gläubiger der Gesellschaft haben für ein Darlehen im Betrag von CHF 330'000 einen Rangrücktritt erklärt.

SWA Swiss Auditors AG



Rolf Duss

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Marianne Müller

Zugelassene Revisionsexpertin

Pfäffikon/SZ, 25. März 2021

BSZ GENOSSENSCHAFT

Fraumünsterstrasse 21

8001 Zürich

T +41 44 225 40 50

F +41 44 225 40 69

BANK SPARHAFEN ZÜRICH AG

Fraumünsterstrasse 21

8001 Zürich

T +41 44 225 40 50

F +41 44 225 40 69

www.sparhafen.ch

BSZ IMMOBILIEN AG

Fraumünsterstrasse 23

8001 Zürich

T +41 44 225 40 80

F +41 44 225 40 89

www.bszimmo.ch

BSZ IMMOBILIEN MANAGEMENT AG

Fraumünsterstrasse 23

8001 Zürich

T +41 44 225 60 90

www.bszim.ch