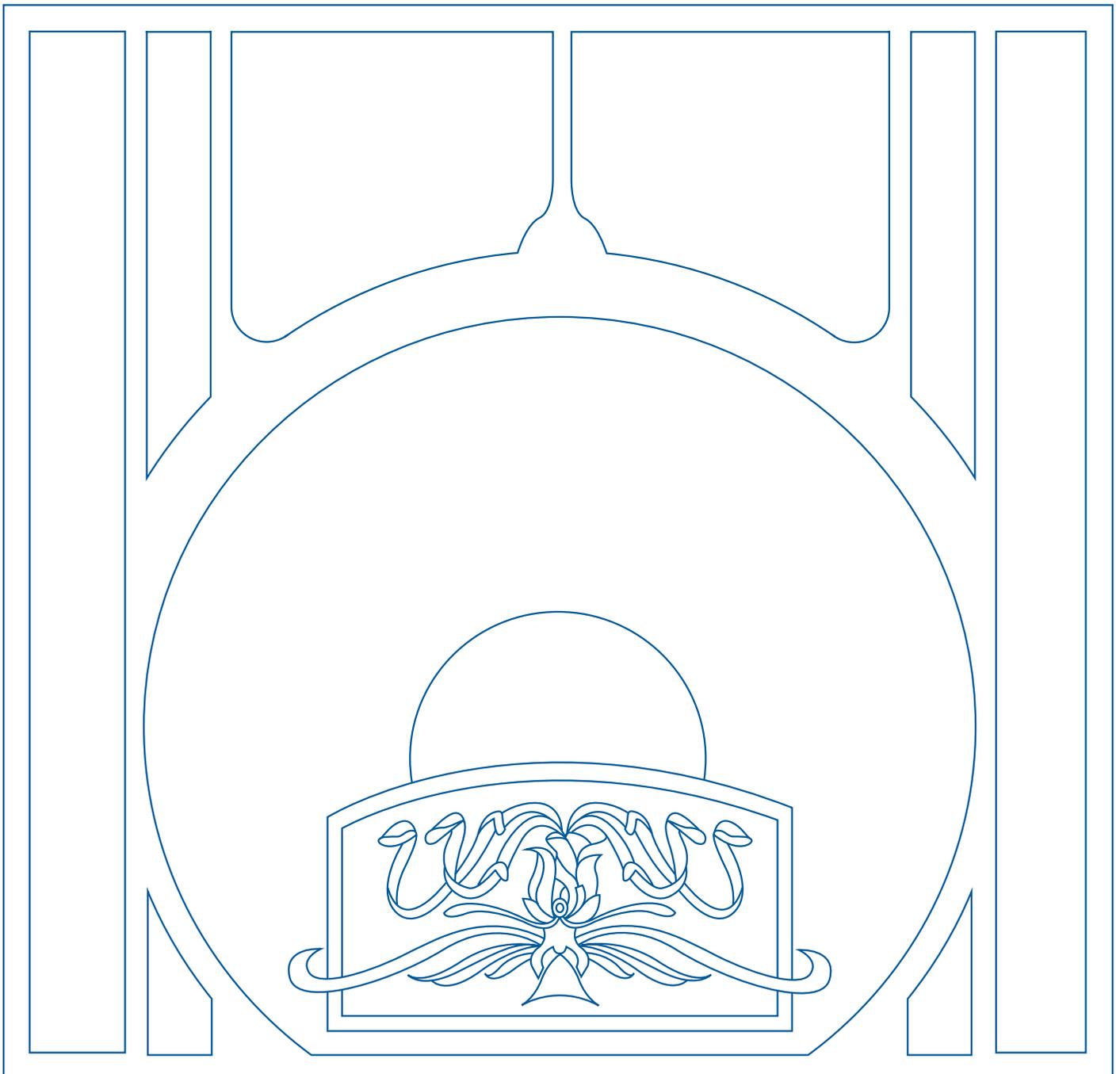


# GESCHÄFTSBERICHT

# 2021



# BSZ GENOSSENSCHAFT

---

## INHALT

2	Bericht des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der BSZ Genossenschaft
4	Verantwortliche Personen per 31. Dezember 2021 der BSZ Genossenschaft
5	Entwicklungen der BSZ Gruppe
6	Entwicklungen der Bank Sparhafen Zürich AG
7	Entwicklungen der BSZ Immobilien AG
8	Konzern Lagebericht 2021
12	Konsolidierter Abschluss Konzernbilanz per 31. Dezember 2021
13	Konzernerfolgsrechnung 2021
14	Konzerngeldflussrechnung 2021
15	Eigenkapitalnachweis 2021
16	Anhang zur Konzernrechnung
34	Bericht des Konzernprüfers
36	Einzelabschluss Bilanz per 31. Dezember 2021
	• Erfolgsrechnung 2021
	• 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 2021 einen konsolidierten Reingewinn von CHF 2.07 Mio. Dieses Resultat liegt um CHF 0.3 Mio. unter dem Vorjahr.

Die **BSZ Genossenschaft** konnte den Kreis der Genossenschafter auf 587 Genossenschaftsmitglieder erweitern. Das zinsberechtignte Kapital hat von CHF 5.81 Mio. im Vorjahr auf CHF 6.04 Mio. zugenommen. Der Verwaltungsrat der BSZ Genossenschaft hat beantragt, 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. Durch diese Ausrichtung und die Konzentration auf eine persönliche und individuelle Beratung ihrer Kundinnen und Kunden blickt die Bank weiterhin mit Optimismus in die Zukunft. In einem anhaltend anspruchsvollen Marktumfeld erzielte die Bank einen Reingewinn, welcher mit CHF 1.2 Mio. leicht über dem Vorjahresniveau und höher als budgetiert liegt.

Der Bestand an Hypotheken hat um erfreuliche 4.8% zugenommen. Die Bank hat dabei an der konservativen Vergabep Praxis festgehalten und schliesst weiterhin nicht jedes Geschäft um jeden Preis ab. Wie im Vorjahr waren im Berichtsjahr hohe Rückzahlungen von Hypotheken infolge des Verkauf von Liegenschaften sowie ausserordentliche Amortisationen aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus zu verzeichnen. Diese konnten mit Neugeschäften mehr als kompensiert werden. Die Bank realisierte das grösste Brutto-Volumenwachstum aller Zeiten. Dieses Wachstum konnte zum grössten Teil mit Kundeneinlagen refinanziert werden, bei denen im Total eine erfreuliche Steigerung von 9.3% gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden konnte. Im Bereich Anlagen haben wir, auch mit der Verstärkung des Teams, die Voraussetzungen geschaffen, um unsere Kunden unter den neuen Regeln des Gesetzes (FIDLEG) weiterhin individuell und persönlich zu betreuen. Unsere interessensunabhängige Beratung, frei von eigenen Anlageprodukten, hat sich bewährt und kommt bei unseren Kundinnen und Kunden sehr gut an.

Der Personalaufwand hat gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch einen höheren Personalbestand, zugenommen. Durch die personelle Stärkung konnten unter anderem die externen Beratungskosten und der Sachaufwand reduziert werden. Die Cost-Income-Ratio hat sich im Jahresendvergleich von 70.7% auf 68.1% verbessert. Die anrechenbaren Eigenmittel sind komfortabel ausgestattet und übersteigen das gesetzlich geforderte Minimum deutlich. Die Bank ist weiterhin in der Lage, aus eigener Kraft zu wachsen. Dazu beitragen wird die inskünftig noch intensivere Zusammenarbeit innerhalb der BSZ Gruppe zwecks Potenzialausschöpfung für unsere Kundinnen und Kunden.

Die **BSZ Immobilien-Gruppe** hat auch im Jahr 2021 ein erfreuliches Resultat erzielt und investiert substantiell in ihre Zukunft. Der Reingewinn der beiden Immobiliengesellschaften nach obligationenrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen konnte im Berichtsjahr erfreulicherweise auf CHF 0.92 Mio. (Vorjahr 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 1.24 Mio. (Vorjahr CHF 1.44 Mio.) Der Gewinnrückgang ist der Liegenschaftssanierung in Kilchberg geschuldet. Die Differenz zwischen obligationen- und bankenrechtlichem Ergebnis ist auf die unterschiedliche Handhabung von Rückstellungen für Grossrenovationen zurückzuführen.

Im Berichtsjahr hat sich das Wohnbauportfolio der **BSZ Immobilien AG** infolge der Fertigstellung von Bauten wie erwartet positiv entwickelt. Den Geschäftsflächenmietern wurde beim zweiten Lockdown im Winter 2021 mit einem Mieterlass geholfen. Das Immobilienportfolio generierte Mieterträge von CHF 4.5 Mio., was über dem Vorjahreswert von CHF 4.2 Mio. liegt. Die Liegenschaft an der Albisriederstrasse 290 in Zürich ist termingerecht auf Mitte Jahr bezogen worden.

Die Bauarbeiten in Zufikon starteten im Herbst 2021. Diese kontinuierliche Erweiterung des Portfolios führt dazu, dass die Ertragsbasis der Gesellschaft in Zukunft massgebend gestärkt wird. Im Berichtsjahr konnten auch die Projektentwicklungen für Dritte weiter ausgebaut werden.

Die **BSZ Immobilien Management AG** steigerte in ihrem Betriebsjahr die Erträge von CHF 2.2 Mio. auf über CHF 2.4 Mio. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2021 restrukturiert und wird sich in der Folge unter neuer Leitung auf eine umfassende Bewirtschaftung von Liegenschaften und das Hauswartungsgeschäft konzentrieren.

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.

Wir freuen uns auf die zahlreichen Chancen, die sich aus der Schärfung unserer strategischen Ausrichtung ergeben werden.

Für den Verwaltungsrat



**Hans Egloff**, Präsident



**Maryann Rohner**, Präsidentin

Für die Geschäftsleitung



**Dominik von Büren**, Direktor



**Reto Kyburz**, Direktor

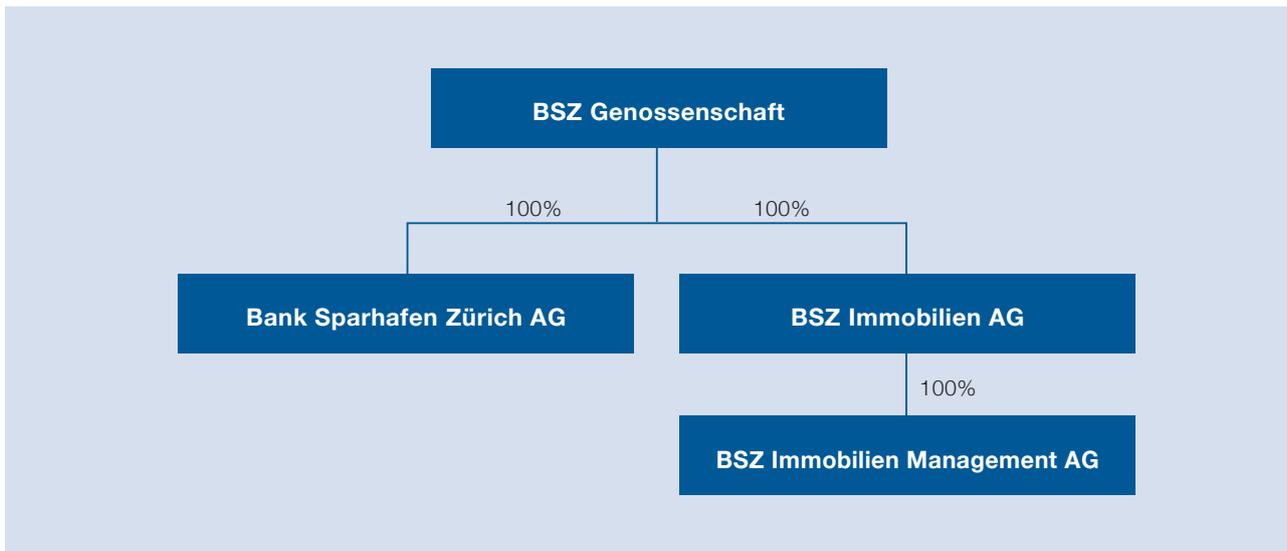
# VERANTWORTLICHE PERSONEN DER BSZ GRUPPE PER 31. DEZEMBER 2021

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



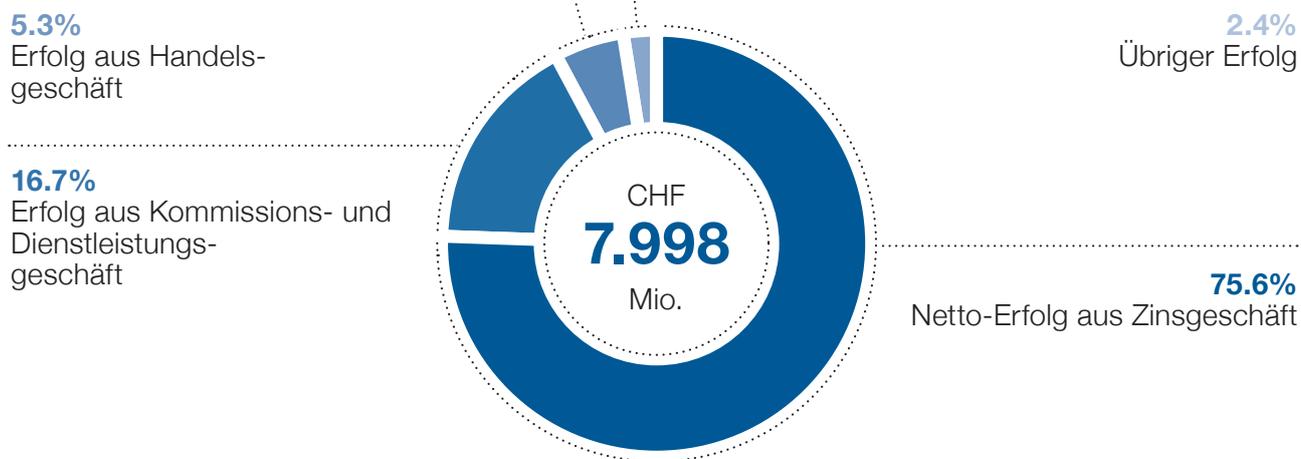
**ENTWICKLUNGEN DER BSZ GRUPPE**

**Jahresgewinne BSZ Gruppe nach Gesellschaften 2021**

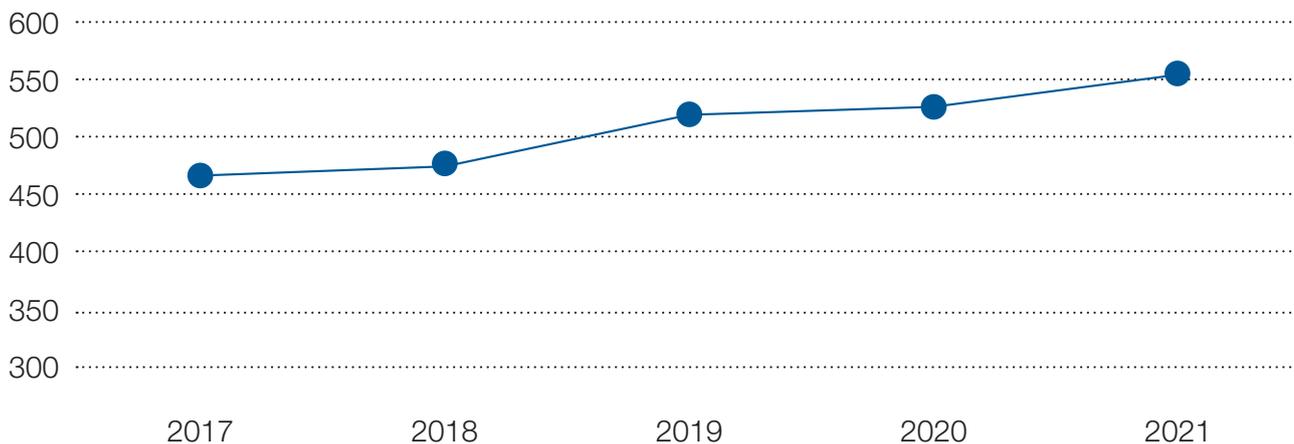


# ENTWICKLUNGEN DER BANK SPARHAFEN ZÜRICH AG

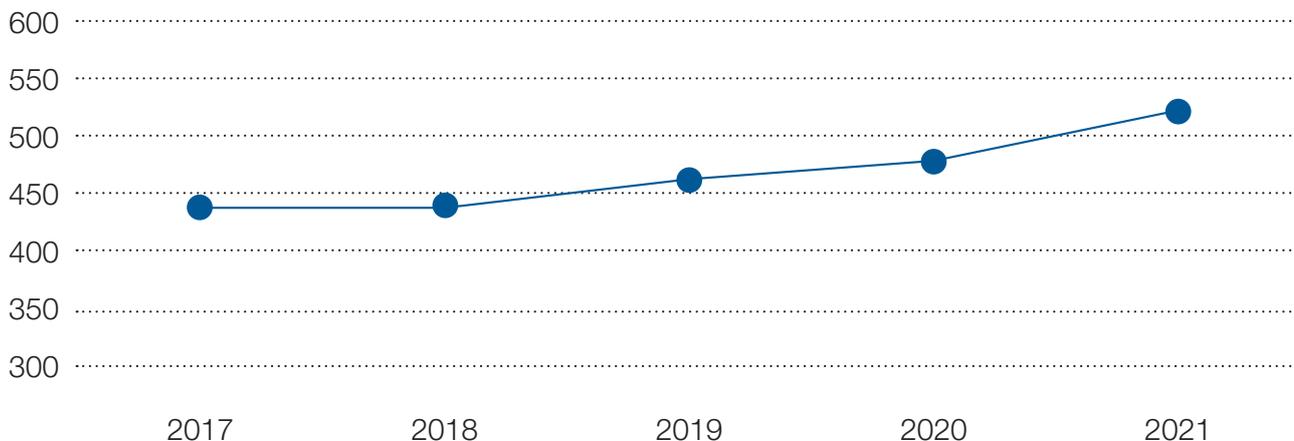
## Ertrag aus Bankgeschäft 2021



## Kundenausleihungen in CHF Mio.



## Kundengelder in CHF Mio.



	Berichtsjahr in CHF Mio.	Vorjahr in CHF Mio.	Veränderung in %
Kundenausleihungen	553.9	526.1	5.3
Kundengelder inkl. Kassenobligationen	522.2	478.0	9.3
Deckungsgrad im Kundengeschäft	94.3%	90.8%	

# ENTWICKLUNGEN DER BSZ IMMOBILIEN AG UND BSZ IMMOBILIEN MANAGEMENT AG KONSOLIDIERT

## Bruttoerträge 2021

**1.152**

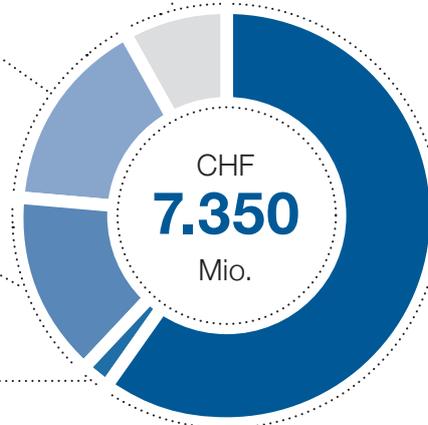
Honorare aus Handel und Beratungen

**1.084**

Verwaltungsertrag

**0.067**

Ertrag aus Verkauf von Anlageimmobilien



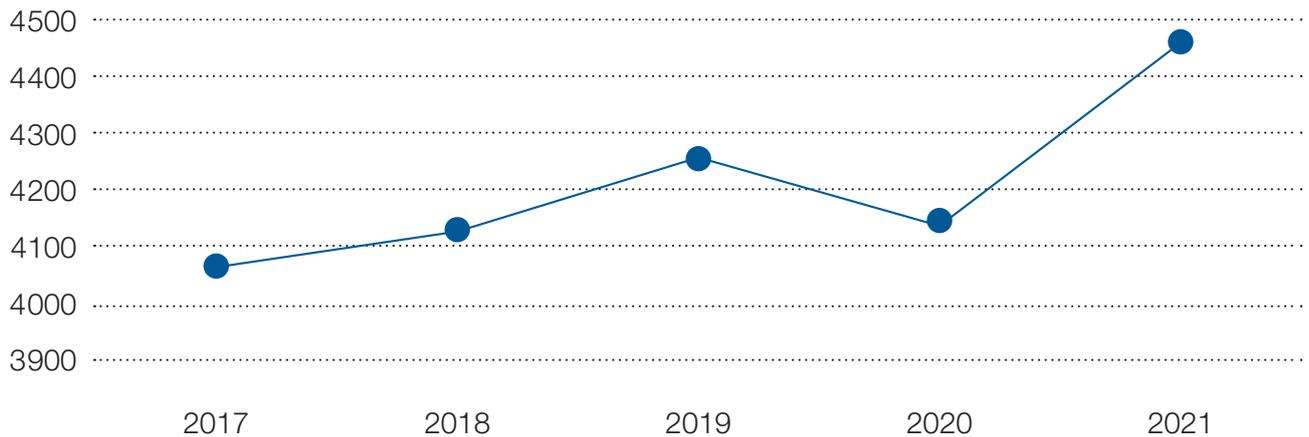
**0.588**

Honorare aus Hauswartungen

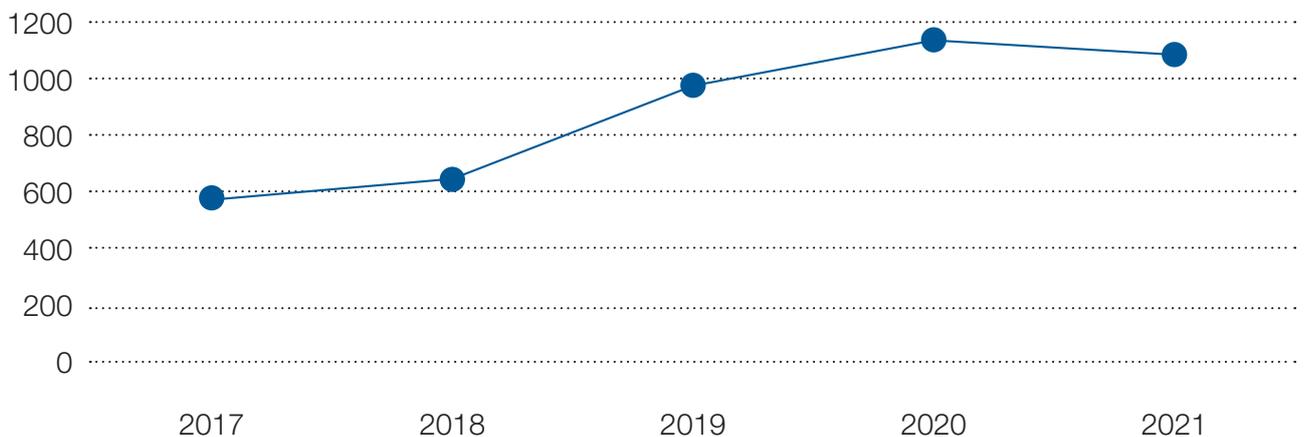
**4.459**

Netto-Ist-Mietertrag

## Netto-Ist-Mietertrag



## Verwaltungsertrag



# KONZERN LAGEBERICHT 2021

## 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. Im Rahmen einer im Jahr 2021 erarbeiteten Gruppenstrategie wurden die Intensivierung der internen Zusammenarbeit im Rahmen der Dienstleistungen für unsere Kundinnen und Kunden und der verstärkte Auftritt unter der Marke Sparhafen als klare Ziele definiert.

### 1.2 Bank Sparhafen Zürich AG

#### A. Geschäftsverlauf

Das anhaltende Tiefzinsumfeld mit sinkenden Margen ist seit längerer Zeit zur neuen Normalität geworden, auch wenn inzwischen mit der Inflationsthematik gewisse Anzeichen für steigende Zinsen vorhanden sind und im Jahr 2021 vorübergehend gewisse Zinserhöhungen bei den langen Laufzeiten zu verzeichnen waren. Die Bank Sparhafen Zürich AG konnte sich in diesem anspruchsvollen Marktumfeld gut behaupten. Das Wachstum bei den Hypothekarforderungen betrug über 4.8%. Bei der Qualität oder der Zinsmarge geht die Bank weiterhin keine Kompromisse ein. Durch die starke Konkurrenzsituation im Hypothekengeschäft wird der Druck auf die Margen jedoch immer grösser. Trotz des Volumenwachstums konnte der Zinserfolg sowohl vor als auch nach Berücksichtigung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verlusten aus dem Zinsengeschäft nicht ganz auf Vorjahresniveau gehalten werden. Erfreulicherweise konnte der Ertrag aus dem Kommissionsgeschäft, welches vor allem das Wertschriften- und Anlagegeschäft beinhaltet, auch dank der Gewinnung von neuen Beratungskunden weiter erhöht werden. Schon das Vorjahr wies eine markante Steigerung aus. Die Handelsaktivitäten und der daraus resultierende Erfolg sind auch als Folge der erweiterten Kundenbasis gesamthaft gestiegen. Der Geschäftserfolg liegt dank den insgesamt höheren Erträgen und dem leicht tieferen Geschäftsaufwand um rund CHF 0.1 Mio. höher als im Vorjahr. Nach Steuern zeigt sich eine Gewinnerhöhung von ebenfalls rund CHF 0.1 Mio.

#### B. Aussergewöhnliche Ereignisse, Innovationen und Projekte

Die speziellen Herausforderungen im vom Coronavirus geprägten Jahr 2021 konnten weiterhin gut gemeistert werden. Die zeitweise Arbeit im Homeoffice-Betrieb verlief erfolgreich, wenn auch die Prozesse je nach Arbeitsvorgang etwas komplizierter als vor Ort waren. Die Bank Sparhafen Zürich AG hat sich am Programm des Bundes für die Covid-Kredite an KMU beteiligt. Insgesamt hat die BSZ per Ende 2021 zwölf Kredite in einem Gesamtvolumen von CHF 933'400 in den Büchern.

Die Umstellung der internen IT mit bisher eigenen Servern auf die Cloudlösung der Swisscom war sehr gut vorbereitet und gelang mit kleineren, unbedeutenden Anfangsschwierigkeiten problemlos. Mit dieser Umstellung sind wir in puncto Technik und Sicherheit auf dem neuesten Stand.

Die Organisationsstruktur wurde noch einmal leicht angepasst und die Bereiche teilweise noch etwas treffender benannt. Geschäftsleitungsmitglied Martin Botey verantwortet weiterhin den Bereich Kundenberatung und -betreuung, Geschäftsleitungsmitglied Dr. Jann Dietrich zeichnet für den Bereich Kreditmanagement & Services verantwortlich.

Die Bank Sparhafen Zürich AG führt regelmässig Kundenanlässe durch, im Berichtsjahr bedingt durch die Covid-19-Situation in leicht reduziertem Umfang. Diese Plattformen eignen sich hervorragend zur Kundenpflege, zum Knüpfen von neuen Kontakten und zum Vermitteln von Fachwissen. Zahlreich besucht wurden im Jahr 2021 die beiden Finanzforen für Frauen zu den Themen «Notfallplanung zu Lebzeiten und für den Todesfall» und «Frauen – Beratung und Betreuung im ganzen Lebenszyklus». Für die jungen Kunden führten wir im Rahmen der «Kässeliwoche» Führungen mit anschliessendem Zvieri im Zoo Zürich durch. Grosser Beliebtheit erfreuten sich wiederum auch die Anlagenanlässe mit einem Rück- und Ausblick auf die Finanzmärkte, die durch interne und externe Fachexperten bestritten wurden.

### **C. Zukunftsaussichten**

In einigen Bereichen dürften Konkurse und Entlassungen nicht abzuwenden sein. Die Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt im Grossraum Zürich dürften anhalten und die Zinsmargen trotz höherer Zinserwartungen 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 individuellen Lösungen. 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.

Bei der Regulierung zeichnet sich eine Stabilisierung gerade auch für kleine Banken ab. Mit dem Beginn des Jahres 2020 sind die letzten grossen Regulierungsprojekte als Folge der letzten Finanzkrise in Kraft getreten, die bis 2021 umzusetzen waren. Zu nennen sind insbesondere das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG). Es sind Verschärfungen im Bereich Geldwäscherei (GwG/GwV) zu erwarten, welche die Integrität des Schweizer Finanzplatzes noch weiter verbessern sollen. Die Bank Sparhafen Zürich AG reagiert auf aufsichtsrechtliche Änderungen frühzeitig und setzt diese konsequent um. Eine klare Fokussierung auf Produkte, Märkte und Kundensegmente hat geholfen, die Risiken der Bank weiter zu senken.

## **1.3 BSZ Immobilien AG**

### **A. Geschäftsverlauf**

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

Im Geschäftsjahr hat das Immobilienportfolio Mieterträge von rund CHF 4.5 Mio. generiert und zusammen mit den eingenommenen Dienstleistungshonoraren (CHF 1.1 Mio.) für einen erfreulichen Betriebsertrag von CHF 5.7 Mio. gesorgt. Das betriebliche Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBIT) liegt mit rund CHF 2.9 Mio. deutlich über der Vorjahreshöhe von rund CHF 2.5 Mio.

Der Jahresgewinn der BSZ Immobilien AG liegt nach Abzug von Steuern, Zinsen und aller Abschreibungen mit CHF 1.2 Mio. deutlich über dem Vorjahr mit 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 auch in Zukunft kontinuierlich wachsen. Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft an der Albisriederstrasse 290 in Zürich termingerecht fertiggestellt und vermietet. Der Bau in Zufikon konnte im Herbst 2021 gestartet werden. Die zwei dort entstehenden Mehrfamilienhäuser sollen im Frühjahr 2023 bezugsbereit sein und das Portfolio stärken.

## D. Zukunftsaussichten

Die Immobilienpreise in der Wirtschaftsregion Zürich sind auch dieses Jahr wieder stark gestiegen. Die Angst vor einer aufziehenden Inflation und die anhaltend tiefen Zinsen sind die Hauptgründe für die hohe Zahlungsbereitschaft der Anleger für Sachwerte wie Immobilien. Für uns ist es in diesem Marktumfeld eine Herausforderung, gute Liegenschaften oder Grundstücke zu einem realen Preis zu erwerben. Wir gehen deshalb mit der nötigen Umsicht bei der Akquisition von neuen Liegenschaften und Grundstücken vor.

### 1.4 BSZ Immobilien Management AG

Die Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Beratung und Verkauf von Immobilien wurden zusammen mit der Hauswartung im Berichtsjahr in der BSZ Immobilien Management AG geführt. Ab dem Jahr 2022 konzentriert sich die BSZ Immobilien Management AG auf die Kernbereiche Liegenschaftsbewirtschaftung und Hauswartung. Die Dienstleistungen Immobilienverkauf und Beratung werden ab dem neuen Jahr wieder durch die BSZ Immobilien AG angeboten.

### A. Geschäftsverlauf

Die BSZ Immobilien Management AG hat in ihrem Betriebsjahr die Erträge von CHF 2.2 Mio. auf über CHF 2.4 Mio. gesteigert. Diese Summe umfasst die Honorare für die Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Verkauf, Beratung und Hauswartungen. Im Betriebsjahr 2021 muss ein Verlust in der Höhe von CHF 0.28 Mio. (Vorjahr CHF -0.11 Mio.) ausgewiesen werden. Der schlechte Geschäftsgang hat den Verwaltungsrat dazu bewogen, die Gesellschaft zu restrukturieren und die Gesellschaft auf die Bereiche Bewirtschaftung von Liegenschaften und Hauswartung zu fokussieren.

### B. Aussergewöhnliche Ereignisse

Seit Oktober 2021 wird die Gesellschaft durch die ausgewiesene Fachfrau Gjada Merico geführt.

### C. Innovation und Projekte

Die klare Prozessorientierung und die erfolgreich umgesetzten Schritte in Richtung Digitalisierung und Reduzierung der Komplexität werden der BSZ Immobilien Management AG ermöglichen, ihre Dienstleistungen markt- und konkurrenzfähig zu erbringen.

### D. Zukunftsaussichten

Nach drei unbefriedigenden Jahresergebnissen in Folge, wird als Resultat der eingeleiteten Fokussierungsmassnahmen ein Geschäftsgang mit einem positiven Jahresergebnis 2022 erwartet.

## 2. Mitarbeitende

### 2.1 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Gesellschaft	2021	2020
BSZ Genossenschaft	–	–
Bank Sparhafen Zürich AG	19.7	17.7
BSZ Immobilien AG	3.4	3.4
BSZ Immobilien Management AG	15.6	14.2
<b>Total</b>	<b>38.7</b>	<b>35.3</b>

Die Firmen der BSZ Gruppe bieten 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 schwerpunktmässig im Bilanzgeschäft tätig. Dementsprechend ist das Kreditrisiko das Hauptrisiko der Bank. Kredite werden auf der Basis einer hypothekarischen oder kuranten Deckung hauptsächlich an Privatpersonen gewährt. Dabei dienen vor allem Wohnliegenschaften als Sicherheiten. Ungedeckte Kredite werden grundsätzlich 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 2021

in CHF 1 000

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränd.</b>	<b>Veränd. in %</b>
Flüssige Mittel	3.14	98 674	75 279	23 395	31.1
Forderungen gegenüber Banken	3.14	15 348	15 290	58	0.4
Forderungen gegenüber Kunden	3.1/3.14	5 028	2 632	2 396	91.0
Hypothekarforderungen	3.1/3.14	548 868	523 509	25 358	4.8
Handelsbestände	3.2/3.14	3	1	2	150.0
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3/3.14	-	-	-	-
Finanzanlagen	3.4/3.14	7 706	9 800	-2 094	-21.4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 479	2 947	-468	-15.9
Nicht konsolidierte Beteiligungen	3.5	873	873	-	-
Sachanlagen	3.6	113 923	109 750	4 173	3.8
Sonstige Aktiven	3.7	1 359	1 795	-436	-24.3
<b>Total Aktiven</b>		<b>794 261</b>	<b>741 877</b>	<b>52 384</b>	<b>7.1</b>
Total nachrangige Forderungen		500	500	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

### Passiven

Verpflichtungen gegenüber Banken	3.14	81 791	76 437	5 354	7.0
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	3.14	501 583	457 560	44 024	9.6
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3/3.14	1 194	1 766	-572	-32.4
Kassenobligationen	3.14	16 260	17 078	-818	-4.8
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	3.10/3.14	115 400	113 200	2 200	1.9
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 395	4 337	58	1.3
Sonstige Passiven	3.7	239	288	-49	-17.1
Rückstellungen	3.11	2 291	2 228	63	2.8
Reserven für allgemeine Bankrisiken	3.11	8 985	8 985	-	-
Genossenschaftskapital		6 041	5 810	231	4.0
Kapitalreserve		17 480	17 480	-	-
Gewinnreserve		36 533	34 342	2 192	6.4
Konzerngewinn		2 068	2 366	-298	-12.6
<b>Total Passiven</b>		<b>794 261</b>	<b>741 877</b>	<b>52 384</b>	<b>7.1</b>
Total nachrangige Verpflichtungen		-	-	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

### Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverpflichtungen	3.1/4.1	886	1 073	-187	-17.4
Unwiderrufliche Zusagen	3.1	12 268	17 820	-5 552	-31.2
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	3.1	931	931	-	-

# KONZERNERFOLGSRECHNUNG 2021

in CHF 1 000

<b>Ertrag und Aufwand</b>	<b>Anhang</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränd.</b>	<b>Veränd. in %</b>
<b>Erfolg aus dem Zinsengeschäft</b>					
Zins- und Diskontertrag	5.1	7 596	7 635	-39	-0.5
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen		-	0	-0	-100.0
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		129	190	-62	-32.5
Zinsaufwand		-2 011	-2 031	20	-1.0
<b>Brutto-Erfolg Zinsengeschäft</b>		<b>5 714</b>	<b>5 795</b>	<b>-81</b>	<b>-1.4</b>
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		-497	-276	-221	80.0
<b>Subtotal Netto-Erfolg Zinsengeschäft</b>		<b>5 216</b>	<b>5 519</b>	<b>-302</b>	<b>-5.5</b>
<b>Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft</b>					
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		1 038	836	202	24.2
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		5	12	-7	-59.6
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		2 052	1 492	561	37.6
Kommissionsertrag Liegenschaftenverwaltung		1 062	1 132	-71	-6.2
Kommissionsaufwand		-79	-73	-6	8.2
<b>Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft</b>		<b>4 078</b>	<b>3 400</b>	<b>679</b>	<b>20.0</b>
<b>Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option</b>	<b>5.2</b>	<b>425</b>	<b>311</b>	<b>114</b>	<b>36.7</b>
<b>Übriger ordentlicher Erfolg</b>					
Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen		-	-	-	-
Beteiligungsertrag		37	33	4	11.1
• davon aus übrigen nicht konsolidierten Beteiligungen		37	33	4	11.1
Liegenschaftenerfolg		3 674	3 897	-223	-5.7
Anderer ordentlicher Ertrag		1	1	-1	-48.2
Anderer ordentlicher Aufwand		-	-1	1	-100.0
<b>Subtotal übriger ordentlicher Erfolg</b>		<b>3 711</b>	<b>3 930</b>	<b>-219</b>	<b>-5.6</b>
<b>Geschäftsaufwand</b>					
Personalaufwand	3.9/5.3	-6 651	-6 015	-636	10.6
Sachaufwand	5.4	-2 699	-2 961	263	-8.9
<b>Subtotal Geschäftsaufwand</b>		<b>-9 349</b>	<b>-8 976</b>	<b>-373</b>	<b>4.2</b>
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		-1 370	-1 343	-27	2.0
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-11	-1	-10	1 402.6
<b>Geschäftserfolg</b>		<b>2 700</b>	<b>2 840</b>	<b>-139</b>	<b>-4.9</b>
Ausserordentlicher Ertrag		136	55	81	145.6
Ausserordentlicher Aufwand		-16	-	-16	100.0
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		-	-	-	-
Steuern	5.5	-752	-529	-223	42.1
<b>Konzerngewinn</b>		<b>2 068</b>	<b>2 366</b>	<b>-298</b>	<b>-12.6</b>

# KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG 2021

in CHF 1 000

	2021			2020		
	Geld- zufluss	Geld- abfluss	Saldo	Geld- zufluss	Geld- abfluss	Saldo
<b>Geldfluss aus operativem Ergebnis</b>						
Jahresergebnis	2 068	-		2 366	-	
Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten	1 370	-		1 343	-	
Rückstellungen und übrige Wertberichtigungen	63	-		-	102	
Veränderungen der ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste	392	-		276	-	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	468	-		-	1 976	
Passive Rechnungsabgrenzungen	58	-		1 651	-	
Dividende Vorjahr	-	174		-	166	
<b>Saldo</b>	<b>4 419</b>	<b>174</b>	<b>4 245</b>	<b>5 637</b>	<b>2 243</b>	<b>3 393</b>
<b>Geldfluss aus Eigenkapitaltransaktionen</b>						
Erhöhung Genossenschaftskapital	231	-		289	-	
<b>Saldo</b>	<b>231</b>	<b>-</b>	<b>231</b>	<b>289</b>	<b>-</b>	<b>289</b>
<b>Geldfluss aus Vorgängen im Anlagevermögen</b>						
Beteiligungen	-	-		-	211	
Liegenschaften	-	5 756		-	5 280	
Sachanlagen	243	30		-	320	
<b>Saldo</b>	<b>243</b>	<b>5 786</b>	<b>-5 543</b>	<b>-</b>	<b>5 811</b>	<b>-5 811</b>
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>						
<b>Mittel- und langfristiges Geschäft (&gt; 1 Jahr)</b>						
Verpflichtungen gegenüber Banken	45 496	-		-	26 677	
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	-	10 074		-	49	
Kassenobligationen	-	1 135		-	478	
Pfandbriefdarlehen	600	-		8 200	-	
Hypothekarforderungen	33 319	-		-	101 976	
Finanzanlagen	500	-		3 100	-	
<b>Kurzfristiges Geschäft (&lt; 1 Jahr)</b>						
Verpflichtungen gegenüber Banken	-	40 142		15 314	-	
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	54 097	-		16 325	-	
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	-	572		-	1 205	
Kassenobligationen	317	-		-	940	
Pfandbriefdarlehen	1 600	-		7 800	-	
Sonstige Verpflichtungen	-	49		91	-	
Forderungen gegenüber Banken	-	58		-	2 098	
Forderungen gegenüber Kunden	1 287	-		867	-	
Hypothekarforderungen	-	59 070		94 159	-	
Handelsgeschäft	-	2		20	-	
Finanzanlagen	1 594	-		-	1 400	
Sonstige Forderungen	436	-		1 181	-	
<b>Liquidität</b>						
Flüssige Mittel	-	23 395		-	10 104	
<b>Saldo</b>	<b>139 247</b>	<b>138 180</b>	<b>1 067</b>	<b>147 057</b>	<b>144 928</b>	<b>2 129</b>
<b>Total</b>	<b>144 141</b>	<b>144 141</b>		<b>152 982</b>	<b>152 982</b>	

# EIGENKAPITALNACHWEIS 2021

in CHF 1 000

<b>Eigenkapital</b>	<b>Genossen- schafts- kapital</b>	<b>Kapital- reserven</b>	<b>Gewinn- reserven</b>	<b>Reserven für allge- meine Bank- risiken</b>	<b>Gewinn- vortrag</b>	<b>Eigene Kapital- anteile</b>	<b>Perioden- erfolg</b>	<b>Total</b>
<b>Eigenkapital am 1. Januar 2021</b>	<b>5 810</b>	<b>17 480</b>	<b>34 342</b>	<b>8 985</b>	-	-	<b>2 366</b>	<b>68 983</b>
• Gewinnverwendung 2020 Zuweisung an Gewinnreserven	-	-	2 192	-	-	-	-2 192	-
• Dividende	-	-	-	-	-	-	-174	-174
Kapitalerhöhung	231	-	-	-	-	-	-	231
Zuweisung an Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	-	-	-	-	-
Konzerngewinn 2021	-	-	-	-	-	-	2 068	2 068
<b>Eigenkapital am 31. Dezember 2021</b>	<b>6 041</b>	<b>17 480</b>	<b>36 533</b>	<b>8 985</b>	-	-	<b>2 068</b>	<b>71 107</b>

# 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- und -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.

#### Compliance und rechtliche Risiken

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 (Hypothekforderungen 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.

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.

Bei den Ausleihungen, welche den Klassen 9 und 10 zugeteilt sind, handelt es sich um gefährdete Forderungen, bei welchen die Wahrscheinlichkeit eines nachhaltigen Ausstandes grösser als 50% ist. Entsprechende Anzeichen können sein, dass 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 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.

Zinsen auf Ausleihungen, 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 in die Ratingklassen 1 bis 6 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.

#### *Wertberichtigungen auf nicht gefährdeten Forderungen*

Für Ausfallrisiken auf nicht gefährdete Forderungen wird auf den grundpfandgesicherten Positionen in den Ratingklassen 5 bis 8 sowie auf den Forderungen ohne Deckung für Firmen- und Privatkunden je ein prozentualer Anteil berechnet und eine Wertberichtigung für inhärente Ausfallrisiken bis zum Jahr 2025 geäuft. Die Position wird der «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» zugewiesen.

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

Das Schatzungswesen orientiert sich an den Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung, an der anerkannten Fachliteratur sowie an den Richtlinien der Bank. Die Schätzung von Grundpfändern und deren Plausibilisierung mittels eines externen Informationstools ist verbindlich geregelt. 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 verwendbaren Grundlagen nach den wichtigsten Objektarten:

Objektart	Bewertungsmethode
Ein- und Zweifamilienhäuser	Hedonische Methode, Expertenschätzung
Eigentumswohnungen	Hedonische Methode, Expertenschätzung
Mehrfamilienhäuser	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Büro- und Geschäftshäuser	Ertragswertberechnung, Expertenschätzung
Gewerbliche und industrielle Objekte	Ertragswertberechnung, Expertenschätzung
Gemischte Objekte (allg.) mit Wohnanteil $\geq 70\%$	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Gemischte Objekte (allg.) mit Wohnanteil $< 70\%$	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Ferienobjekte	Hedonische Methode, Ertragswertmethode
Luxusobjekte	Expertenschätzung

Der Belehnungswert stellt, ohne anderweitige Begründung, auf den nachhaltigen Marktwert ab. Der Belehnungswert darf den Marktwert nicht übersteigen. Für die Bewertung gilt zudem das Niederstwertprinzip, wonach als Belehnungswert der tiefere Wert aus Kaufpreis und Marktwert massgeblich ist.

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- und -Liability-Managements zur Steuerung der Bilanz bzw. zur 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 Hypothekargeschäften 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 2021 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	31.12.2021	31.12.2020
USD	0.9129	0.8810
EUR	1.0332	1.0811
GBP	1.2298	1.2020

### **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 erkennbare Verlustrisiken werden Wertberichtigungen für Ausfallrisiken gebildet. Eine Wertminderung wird dann verbucht, wenn der voraussichtlich einbringbare Betrag (inklusive Berücksichtigung der Sicherheiten und Verwertungskosten) den Buchwert der Forderung unterschreitet. Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden direkt von den entsprechenden Aktivpositionen abgezogen. Wertberichtigungen werden für gefährdete und nicht gefährdete Forderungen gebildet.

Bei nicht gefährdeten Forderungen erfolgt die Ermittlung der Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken basierend auf einem prozentualen Anteil auf grundpfandgesicherten Forderungen mit Ratingeinstufung 5 bis 8 und auf Forderungen ohne Deckung.

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.

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 (Seite 17 f.).

### **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**

Aufgrund der geänderten Rechnungslegungsvorschriften für Banken wurde mit der Bilanzierung von Wertberichtigungen für nicht gefährdete Forderungen in Form einer Bildung von Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken begonnen. Die übrigen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden nicht geändert.

### 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	717	2 016	2 295	5 028	
Hypothekarforderungen					
• Wohnliegenschaften	505 537	-	-	505 537	
• Büro- und Geschäftshäuser	37 673	-	-	37 673	
• Gewerbe und Industrie	7 562	-	-	7 562	
• Übrige	115	-	-	115	
<b>Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>551 603</b>	<b>2 016</b>	<b>2 295</b>	<b>555 914</b>
	31.12.2020	525 030	2 120	512	527 662
<b>Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>549 585</b>	<b>2 016</b>	<b>2 295</b>	<b>553 896</b>
	31.12.2020	523 509	2 120	512	526 141

#### Ausserbilanz

in CHF 1 000

Eventualverpflichtungen	186	81	619	886	
Unwiderrufliche Zusagen	10 040	-	2 228	12 268	
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	-	-	931	931	
<b>Total Ausserbilanz</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>10 226</b>	<b>81</b>	<b>3 778</b>	<b>14 085</b>
Total Ausserbilanz	31.12.2020	15 556	467	3 801	19 823

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

in CHF 1 000

Gefährdete Forderungen		Geschätzte Verwertungserlöse der Sicherheiten		
		Bruttoschuldbetrag	Nettoschuldbetrag	Einzelwertberichtigung
<b>Gefährdete Forderungen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>14 242</b>	<b>12 329</b>	<b>1 913</b>
Gefährdete Forderungen	31.12.2020	11 709	10 189	1 521

Die Einzelwertberichtigungen sind aufgrund überfälliger Zinsen angestiegen.

### 3.2 Handelsgeschäft

in CHF 1 000

<b>Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Schuldtitel	-	-
• kotiert <sup>1</sup>	-	-
• nicht kotiert	-	-
Beteiligungstitel	-	-
• davon eigene Beteiligungstitel	-	-
Edelmetalle	3	1
<b>Total Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
• davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften	-	-

<sup>1</sup> 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
<b>Zinsinstrumente</b>						
Swaps	-	-	-	-	1 194	15 000
<b>Devisen</b>						
Terminkontrakte	-	-	-	-	-	-
<b>Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge</b>						
<b>31.12.2021</b>	-	-	-	-	1 194	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt	-	-	-	-	-	-
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge						
<b>31.12.2020</b>	-	-	-	-	1 766	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt	-	-	-	-	-	-

### 3.4 Finanzanlagen

in CHF 1000

<b>Finanzanlagen</b>	<b>Buchwert 31.12.2021</b>	<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>Fair Value 31.12.2021</b>	<b>Fair Value 31.12.2020</b>
Schuldtitel	7 700	9 800	8 122	10 349
• davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit	7 700	9 800	8 122	10 349
• davon nach Niederstwertprinzip	-	-	-	-
Beteiligungstitel	-	-	-	-
• davon qualifizierte Beteiligungen <sup>1</sup>	-	-	-	-
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>7 700</b>	<b>9 800</b>	<b>8 122</b>	<b>10 349</b>
• davon repofähige Wertschriften	1 250	1 250	1 475	1 526

<sup>1</sup> mindestens 10% des Kapitals oder der Stimmen

#### Aufgliederung der Gegenparteien nach Rating

		<b>AAA bis AA-</b>	<b>A+ bis A-</b>	<b>BBB+ bis BBB-</b>	<b>BB+ bis B-</b>	<b>Niedriger als B-</b>	<b>Ohne Rating</b>
<b>Schuldtitel: Buchwerte</b>	<b>Berichtsjahr</b>	<b>1 250</b>	<b>1 950</b>	<b>3 750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>750</b>

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

### 3.5 Beteiligungen

in CHF 1000

<b>Beteiligungen</b>	<b>Anschaf- fungswert</b>	<b>Bisher auf- gelaufene Abschrei- bungen</b>	<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>Umglie- derungen</b>	<b>Investitio- nen</b>	<b>Desinves- titionen</b>	<b>Abschrei- bungen</b>	<b>Buchwert 31.12.2021</b>
Beteiligungen ohne Kurswert	662	-	873	-	-	-	-	873
<b>Total Beteiligungen</b>	<b>662</b>	<b>-</b>	<b>873</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>873</b>

### 3.6 Anlagespiegel

in CHF 1 000

Sachanlagen	Anschaffungswert	Bisher aufgelaufene Abschreibungen	Buchwert 31.12.2020	Umgliederungen	Investitionen	Desinvestitionen	Abschreibungen	Buchwert 31.12.2021
Liegenschaften								
• Bankgebäude	26 677	-5 900	18 727	-	-	-	-521	18 206
• andere Liegenschaften	86 016	-6 104	79 912	8 850	4 582	-243	-642	92 460
• Anzahlungen für Wohnliegenschaften im Bau	10 621	-	10 621	-8 850	1 175	-	-	2 946
Übrige Sachanlagen	1 979	-1 490	490	-	30	-	-208	312
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>125 294</b>	<b>-13 494</b>	<b>109 750</b>	<b>-</b>	<b>5 786</b>	<b>-243</b>	<b>-1 370</b>	<b>113 923</b>

in CHF 1 000

	31.12.2021	31.12.2020
Brandversicherungswert der Liegenschaften	105 433	100 526
Brandversicherungswert der übrigen Sachanlagen	10 300	10 300
Verpflichtungen: Zukünftige Leasingraten aus Operational Leasing	-	-

### 3.7 Sonstige Aktiven und sonstige Passiven

in CHF 1 000

Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven	31.12.2021		31.12.2020	
	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven	Sonstige Aktiven	Sonstige Passiven
Ausgleichskonto	1 147	-	1 718	-
Indirekte Steuern	71	188	74	178
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	-	51	-	61
Übrige Aktiven und Passiven	141	-	2	50
<b>Total Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven</b>	<b>1 358</b>	<b>239</b>	<b>1 795</b>	<b>288</b>

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

in CHF 1 000

Verpfändete Aktiven	31.12.2021		31.12.2020	
	Forderungsbetrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht	Forderungsbetrag resp. Buchwert	Verpflichtungen resp. davon beansprucht
Forderungen gegenüber Banken	1 290	1 194	1 770	1 766
Hypothekarforderungen	207 086	115 400	159 492	113 200
Finanzanlagen	250	22	250	7
Beteiligungen	-	-	-	-
Sachanlagen (eigene Liegenschaften)	80 366	80 366	74 972	74 972
<b>Total verpfändete Aktiven</b>	<b>288 992</b>	<b>196 983</b>	<b>236 484</b>	<b>189 944</b>
<b>Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Die Personalvorsorge für alle Mitarbeitenden der Bank Sparhafen Zürich AG, BSZ Immobilien AG und BSZ Immobilien Management AG wird seit dem 01.01.2019 bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung geführt. Die Versicherung der aktiven Mitarbeiter erfolgt in einem eigenen Vorsorgewerk «BSZ Genossenschaft» 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.

Die Performance des Vorsorgewerks betrug 9.74% (Vorjahr 4.75%) 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 Genossenschaft»

	per 31.12.2021	per 31.12.2020
Vorsorgewerk BSZ Genossenschaft	124.1%	121.6%

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 Genossenschaft zugerechnet.

Durch die Bildung der notwendigen Wertschwankungsreserven konnte per 01.01.2021 das Vorsorgevermögen in die Anlagegruppe Flex30 gewechselt werden. 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. Die Vorsorgekommission hat eine Verzinsung der Sparguthaben von 7% und der Arbeitgeberbeitragsreserve von 1% beschlossen.

#### Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

in CHF 1 000

	Stand 31.12.2020	Zuweisung z.L. Personal- aufwand	Auflösung z.L. Personal- aufwand	Stand 31.12.2021
Arbeitgeberbeitragsreserve	100	-	-	100

Im Jahr 2020 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

	2021	2020
Beiträge (inkl. Arbeitgeberbeitragsreserven)	472	551

### 3.10 Ausstehende Obligationenanleihen

in CHF 1 000

Emittent	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Fälligkeiten	Betrag
<b>Pfandbriefdarlehen</b>			
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute	0.51	2022–2037	115 400
<b>Total Pfandbriefdarlehen</b>			<b>115 400</b>

in CHF 1 000

	Fälligkeiten						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	ab 2027	
<b>Pfandbriefdarlehen</b>							
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute	12 400	1 500	4 000	20 500	16 500	60 500	115 400
<b>Total</b>	<b>12 400</b>	<b>1 500</b>	<b>4 000</b>	<b>20 500</b>	<b>16 500</b>	<b>60 500</b>	<b>115 400</b>

### 3.11 Wertberichtigungen, Rückstellungen und Reserven für allgemeine Bankrisiken

in CHF 1 000

	Stand 31.12.2020	Zweckkonforme Verwendung	Änderung Zweckbestimmung (Umbuchungen)	Wiedereingänge, überfällige Zinsen, Währungs-differenzen	Neubildung z.L. Erfolgsrechnung	Auflösung z.G. Erfolgsrechnung	Stand 31.12.2021
<b>Rückstellungen für latente Steuern</b>	<b>2 228</b>	-	-	-	63	-	<b>2 291</b>
<b>Rückstellungen für Ausfall- und andere Risiken</b>							
• Rückstellungen für Ausfallrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Rückstellungen für andere Geschäftsrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Übrige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>2 228</b>	-	-	-	<b>63</b>	-	<b>2 291</b>
<b>Reserven für allgemeine Bankrisiken (versteuert)</b>							
	<b>8 985</b>	-	-	-	-	-	<b>8 985</b>
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	1 521	-	-	392	-	-	1 913
Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken	-	-	-	-	105	-	105
<b>Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)</b>	<b>1 521</b>	-	-	<b>392</b>	<b>105</b>	-	<b>2 018</b>

### 3.12 Nicht ausschüttbare Reserven

in CHF 1 000

Nicht ausschüttbare Reserven	31.12.2021	31.12.2020
Nicht ausschüttbare Kapitalreserve und Gewinnreserve	3 021	2 905
<b>Total nicht ausschüttbare Reserven</b>	<b>3 021</b>	<b>2 905</b>

### 3.13 Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

in CHF 1 000

Nahestehende Personen	Forderungen		Verpflichtungen	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Qualifiziert Beteiligte	-	-	-	-
Verbundene Gesellschaften	-	-	-	-
Organgeschäfte	6 453	7 698	5 186	6 270

#### 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
					Monaten bis zu 12 Monaten	Monaten bis zu 5 Jahren		Immobilisiert	
<b>Umlaufvermögen</b>									
Flüssige Mittel		98 674	-	-	-	-	-	-	98 674
Forderungen gegenüber Banken		15 348	-	-	-	-	-	-	15 348
Forderungen gegenüber Kunden		-	1 345	-	-	2 750	933	-	5 028
Hypothekarforderungen		66	7 701	32 998	112 667	277 744	117 691	-	548 868
Handelsgeschäft		3	-	-	-	-	-	-	3
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente		-	-	-	-	-	-	-	-
Finanzanlagen		6	-	-	500	6 000	1 200	-	7 706
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>114 097</b>	<b>9 046</b>	<b>32 998</b>	<b>113 167</b>	<b>286 494</b>	<b>119 824</b>	<b>-</b>	<b>675 627</b>
Total Umlaufvermögen	31.12.2020	89 424	13 584	21 706	65 344	323 032	113 422	-	626 511
<b>Fremdkapital</b>									
Verpflichtungen gegenüber Banken		514	911	517	-	33 479	46 370	-	81 791
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		145 610	341 084	-	10 114	4 776	-	-	501 583
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente		1 194	-	-	-	-	-	-	1 194
Kassenobligationen		-	-	595	800	9 615	5 250	-	16 260
Anleihen und Pfandbriefdarlehen		-	-	2 000	10 400	62 500	40 500	-	115 400
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>147 318</b>	<b>341 995</b>	<b>3 112</b>	<b>21 314</b>	<b>110 370</b>	<b>92 120</b>	<b>-</b>	<b>716 229</b>
Total Fremdkapital	31.12.2020	124 473	321 469	19 959	32 538	115 002	52 600	-	666 040

## 4. Informationen zum Ausserbilanzgeschäft

### 4.1 Eventualforderungen und -verpflichtungen

	in CHF 1 000	
<b>Eventualforderungen und -verpflichtungen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Kreditsicherungsgarantien und Ähnliches	-	-
Gewährleistungsgarantien und Ähnliches	267	467
Unwiderrufliche Verpflichtungen aus Dokumentarakkreditiven	-	-
Übrige Eventualverpflichtungen	619	606
<b>Total Eventualforderungen und -verpflichtungen</b>	<b>886</b>	<b>1 073</b>

## 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	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Devisen- und Sortenhandel	419	275
Edelmetallhandel	5	35
Übriges Handelsgeschäft	0	0
<b>Total Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option</b>	<b>425</b>	<b>311</b>

### 5.3 Personalaufwand

	in CHF 1 000	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verwaltungsrats honorare, Sitzungsgelder, AHV, ALV und feste Entschädigungen	395	355
Gehälter und Zulagen	5 118	4 577
• davon Vergütungen an die Geschäftsleitungen <sup>1</sup>	969	938
AHV, IV, ALV und andere gesetzliche Zulagen	394	342
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	-	100
Beiträge an Personal- und Wohlfahrtseinrichtungen	472	451
Personalebenkosten	271	190
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>6 651</b>	<b>6 015</b>
<i>Personalaufwand vor Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve</i>	<i>6 651</i>	<i>5 915</i>

<sup>1</sup> Bestehend aus der Geschäftsleitung der Bank Sparhafen Zürich AG und der BSZ Immobilien AG

## 5.4 Sachaufwand

in CHF 1 000

	2021	2020
Raumkosten und Energie	100	109
Aufwand für Informatik	1 181	1 165
Maschinen und Mobiliar	68	84
Honorar der Prüfgesellschaft	121	124
• davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung	121	100
• davon für andere Dienstleistungen	-	24
Übriger Geschäftsaufwand	1 228	1 480
<b>Total Sachaufwand</b>	<b>2 699</b>	<b>2 961</b>

## 5.5 Steueraufwand

in CHF 1 000

	2021	2020
Bildung / Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern	63	-57
Aufwand für laufende Kapital- und Ertragssteuern	689	586
Rückvergütung der Staats- und Gemeindesteuern sowie Direkte Bundessteuer	-	-
<b>Total Steueraufwand</b>	<b>752</b>	<b>529</b>
Gewichteter durchschnittlicher Steuersatz auf der Basis des Geschäftserfolgs (inkl. a.o. Ertrag) vor der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern	21.9%	19.7%

Der Offenlegungsbericht erfolgt separat auf [sparhafen.ch/content/geschichte](https://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 2021 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 2021 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.

## 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



Marianne Müller

Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin



Franco A. Straub

Zugelassener Revisionsexperte

Pfäffikon/SZ, 8. März 2022

## EINZELABSCHLUSS BILANZ PER 31. DEZEMBER 2021

in CHF 1 000

<b>Aktiven</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränd.</b>	<b>Veränd. in %</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Forderungen	2 152	2 129	23	1.1
Aktive Rechnungsabgrenzungen	326	285	41	14.5
Beteiligungen	29 145	29 145	-	-
sonstige Aktiven	12	-	12	100.0
<b>Total Aktiven</b>	<b>31 636</b>	<b>31 559</b>	<b>78</b>	<b>0.2</b>

### Passiven

<b>Fremdkapital</b>				
Sonstige Passiven	11	3	8	268.1
<b>Eigenkapital</b>				
Reserven für allgemeine Geschäftsrisiken	7 100	7 100	-	-
Genossenschaftskapital	6 041	5 810	231	4.0
Gesetzliche Reserve	17 480	17 480	-	-
Gewinnvortrag	992	1 155	-164	-14.2
Jahresgewinn	12	11	2	14.7
<b>Total Passiven</b>	<b>31 636</b>	<b>31 559</b>	<b>77</b>	<b>0.2</b>

## ERFOLGSRECHNUNG 2021

in CHF 1 000

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränd.</b>	<b>Veränd. in %</b>
Beteiligungsertrag	320	280	40	14.3
anderer ordentlicher Ertrag	-	-	-	-
Personalaufwand	-124	-61	-63	103.2
Sachaufwand	-173	-198	25	-12.5
ausserordentlicher Ertrag	-	-	-	-
Steuern	-11	-11	0	2.2
<b>Jahresgewinn</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>13.9</b>

## 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 6.041 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

		31.12.2021		31.12.2020		Veränd.	Veränd.
		in CHF 1 000	in %	in CHF 1 000	in %	in CHF 1 000	in %
<b>Verzeichnis der Beteiligungen</b>		<b>Stimmen-</b>		<b>Stimmen-</b>			<b>Stimmen-</b>
<b>(Buchwerte)</b>	<b>Sitz</b>	<b>Kapital</b>	<b>anteile</b>	<b>Kapital</b>	<b>anteile</b>	<b>Kapital</b>	<b>anteile</b>
Bank Sparhafen Zürich AG	Zürich	28 145	100	28 145	100	-	-
BSZ Immobilien AG	Zürich	1 000	100	1 000	100	-	-
<b>Total Beteiligungen</b>		<b>29 145</b>	<b>100</b>	<b>29 145</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.2 Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital beträgt CHF 6.041 Mio. bestehend aus 6 041 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 2022 der BSZ Immobilien AG und der Bank Sparhafen Zürich AG vom 24. März 2022 wurde eine Dividende von je CHF 0.16 Mio. beschlossen. Die Dividende von CHF 0.32 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

	2021	2020
<b>Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres</b>	<b>1 166</b>	<b>1 321</b>
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Genossenschafter 3% Verzinsung Genossenschaftskapital (Vorjahr 3%) <sup>1</sup>	-174	-166
Jahresgewinn	12	11
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>1 004</b>	<b>1 166</b>

## 5. Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2021 Antrag des Verwaltungsrates	2020 Beschluss der Generalversammlung
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>1 004</b>	<b>1 166</b>
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Genossenschafter 3% Verzinsung Genossenschaftskapital <sup>1</sup>	-181	-174
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>823</b>	<b>992</b>

<sup>1</sup> Zinsberechtigtes Kapital 2021 CHF 6 041 Mio. (Vorjahr CHF 5 810 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 2021 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 2021 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

## **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

Marianne Müller

Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin

Franco A. Straub

Zugelassener Revisionsexperte

Pfäffikon/SZ, 8. März 2022

# BANK SPARHAFEN ZÜRICH

SEIT 1850

## INHALT

43	Bilanz per 31. Dezember 2021
44	Erfolgsrechnung 2021
45	Eigenkapitalnachweis 2021
46	Anhang zur Jahresrechnung
61	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 2021

in CHF 1 000

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränd.</b>	<b>Veränd. in %</b>
Flüssige Mittel		98 673	75 277	23 396	31.1
Forderungen gegenüber Banken		13 305	14 149	-844	-6.0
Forderungen gegenüber Kunden	3.1	5 028	2 632	2 396	91.0
Hypothekarforderungen	3.1	548 868	523 509	25 358	4.8
Handelsgeschäft	3.2	3	1	2	150.0
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3	-	-	-	-
Finanzanlagen	3.4	7 700	9 800	-2 100	-21.4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 182	1 369	-187	-13.7
Beteiligungen		873	873	-	-
Sachanlagen		18 414	19 080	-666	-3.5
Sonstige Aktiven	3.5	1 207	1 795	-588	-32.7
<b>Total Aktiven</b>		<b>695 254</b>	<b>648 486</b>	<b>46 769</b>	<b>7.2</b>
Total nachrangige Forderungen		500	500	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

## Passiven

Verpflichtungen gegenüber Banken		1 425	1 465	-40	-3
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		505 928	460 885	45 042	10
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	3.3	1 194	1 766	-572	-32
Kassenobligationen		16 260	17 078	-818	-5
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	3.6	115 400	113 200	2 200	2
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 459	2 556	-97	-4
Sonstige Passiven	3.5	184	193	-9	-5
Rückstellungen	3.8	6 778	6 778	-	-
Reserven für allgemeine Bankrisiken	3.8	1 885	1 885	-	-
Gesellschaftskapital	3.9	13 500	13 500	-	-
Gesetzliche Kapitalreserve		14 645	14 645	-	-
• davon Reserve aus steuerbefreiten Kapitaleinlagen		14 645	14 645	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		14 375	13 375	1 000	7
Gewinnvortrag		19	20	-1	-4
Jahresgewinn		1 202	1 139	63	6
<b>Total Passiven</b>		<b>695 254</b>	<b>648 486</b>	<b>46 769</b>	<b>7.2</b>
Total nachrangige Verpflichtungen		-	-	-	-
• davon mit Wandlungspflicht und/oder Forderungsverzicht		-	-	-	-

## Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverpflichtungen	3.1	886	1 073	-187	-17.4
Unwiderrufliche Zusagen	3.1	12 268	17 820	-5 552	-31.2
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	3.1	931	931	-	-

# ERFOLGSRECHNUNG 2021

in CHF 1 000

<b>Ertrag und Aufwand aus dem ordentlichen Bankgeschäft</b>	<b>Anhang</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränd.</b>	<b>Veränd. in %</b>
<b>Erfolg aus dem Zinsengeschäft</b>					
Zins- und Diskontertrag	4.1	7 596	7 635	-39	-0.5
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen		-	0	-0	-100.0
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		129	190	-62	-32.5
Zinsaufwand		-1 186	-1 258	72	-5.7
<b>Brutto-Erfolg Zinsengeschäft</b>		<b>6 539</b>	<b>6 568</b>	<b>-29</b>	<b>-0.4</b>
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		-497	-276	-221	80.0
<b>Subtotal Netto-Erfolg Zinsengeschäft</b>		<b>6 042</b>	<b>6 292</b>	<b>-250</b>	<b>-4.0</b>
<b>Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft</b>					
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		1 039	837	202	24.1
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		5	12	-7	-59.6
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		373	366	6	1.7
Kommissionsaufwand		-79	-73	-6	8.2
<b>Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft</b>		<b>1 338</b>	<b>1 143</b>	<b>195</b>	<b>17.1</b>
<b>Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option</b>	<b>4.2</b>	<b>425</b>	<b>311</b>	<b>114</b>	<b>36.7</b>
<b>Übriger ordentlicher Erfolg</b>					
Erfolg aus Veräusserung von Finanzanlagen		-	-	-	-
Beteiligungsertrag		37	33	4	11.1
Liegenschaftenerfolg		157	185	-27	-14.8
Anderer ordentlicher Ertrag		1	1	-1	-48.2
Anderer ordentlicher Aufwand		-	-	-	-
<b>Subtotal übriger ordentlicher Erfolg</b>		<b>194</b>	<b>219</b>	<b>-24</b>	<b>-11.2</b>
<b>Geschäftsaufwand</b>					
Personalaufwand	3.7/4.3	-3 559	-3 315	-244	7.3
Sachaufwand	4.4	-2 224	-2 509	285	-11.4
<b>Subtotal Geschäftsaufwand</b>		<b>-5 783</b>	<b>-5 824</b>	<b>41</b>	<b>-0.7</b>
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		-666	-682	17	-2.5
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-10	-1	-10	1 323.2
<b>Geschäftserfolg</b>		<b>1 539</b>	<b>1 456</b>	<b>84</b>	<b>5.8</b>
Ausserordentlicher Ertrag	4.5	39	55	-16	-29.7
Ausserordentlicher Aufwand		-13	-	-13	100.0
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		-	-	-	-
Steuern	4.6	-363	-372	9	-2.4
<b>Jahresgewinn</b>		<b>1 202</b>	<b>1 139</b>	<b>63</b>	<b>5.6</b>
<b>Gewinnverwendung</b>					
Jahresgewinn		1 202	1 139	63	5.6
Gewinnvortrag		19	20	-1	-3.6
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1 221</b>	<b>1 159</b>	<b>63</b>	<b>5.4</b>
• Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve		-1 040	-1 000	-40	4.0
• Ausschüttungen auf dem Gesellschaftskapital		-160	-140	-20	14.3
<b>Vortrag neu</b>		<b>21</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>14.3</b>

## EIGENKAPITALNACHWEIS 2021

in CHF 1 000

<b>Eigenkapital</b>	<b>Gesellschaftskapital</b>	<b>Gesetzliche Kapitalreserven</b>	<b>Gesetzliche Gewinnreserven</b>	<b>Reserven für allgemeine Bankrisiken</b>	<b>Freiwillige Gewinnreserven und Gewinnvortrag</b>	<b>Eigene Kapitalanteile</b>	<b>Periodenerfolg</b>	<b>Total</b>
<b>Eigenkapital am 1. Januar 2021</b>	<b>13 500</b>	<b>14 645</b>	<b>13 375</b>	<b>1 885</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>1 138</b>	<b>44 563</b>
• Gewinnverwendung 2020								
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-	-	1 000	-	-	-	-1 000	-
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	-	-	-	-	-1	-	-1	-1
Dividende	-	-	-	-	-	-	-140	-140
Zuweisung an Reserven für allgemeine Bankrisiken	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewinn 2021	-	-	-	-	-	-	1 202	1 202
<b>Eigenkapital am 31. Dezember 2021</b>	<b>13 500</b>	<b>14 645</b>	<b>14 375</b>	<b>1 885</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>1 200</b>	<b>45 624</b>

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 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- und 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.

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.

Bei den Ausleihungen, welche den Klassen 9 und 10 zugeteilt sind, handelt es sich um gefährdete Forderungen, bei welchen die Wahrscheinlichkeit eines nachhaltigen Ausstandes grösser als 50% ist. Entsprechende Anzeichen können sein, dass 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 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.

Zinsen auf Ausleihungen, 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 in die Ratingklassen 1 bis 6 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.

#### *Wertberichtigungen auf nicht gefährdeten Forderungen*

Für Ausfallrisiken auf nicht gefährdete Forderungen wird auf den grundpfandgesicherten Positionen in den Ratingklassen 5 bis 8 sowie auf den Forderungen ohne Deckung für Firmen- und Privatkunden je ein prozentualer Anteil berechnet und eine Wertberichtigung für inhärente Ausfallrisiken bis zum Jahr 2025 geäufnet. Die Position wird der «Veränderung von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» zugewiesen.

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

Das Schatzungswesen orientiert sich an den Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung, an der anerkannten Fachliteratur sowie an den Richtlinien der Bank. Die Schätzung und deren Plausibilisierung mittels eines externen Informationstools ist verbindlich geregelt. 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 verwendbaren Grundlagen nach den wichtigsten Objektarten:

Objektart	Grundlage für Belehnungswert
Ein- und Zweifamilienhäuser	Hedonische Methode, Expertenschätzung
Eigentumswohnungen	Hedonische Methode, Expertenschätzung
Mehrfamilienhäuser	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Büro- und Geschäftshäuser	Ertragswertberechnung, Expertenschätzung
Gewerbliche und industrielle Objekte	Ertragswertberechnung, Expertenschätzung
Gemischte Objekte (allg.) mit Wohnanteil $\geq 70\%$	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Gemischte Objekte (allg.) mit Wohnanteil $< 70\%$	Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Expertenschätzung
Ferienobjekte	Hedonische Methode, Ertragswertmethode
Luxusobjekte	Expertenschätzung

Der Belehnungswert stellt, ohne anderweitige Begründung, auf den nachhaltigen Marktwert ab. Der Belehnungswert darf den Marktwert nicht übersteigen. Für die Bewertung gilt grundsätzlich das Niederstwertprinzip, wonach als Belehnungswert der tiefere Wert von Kaufpreis und Marktwert massgeblich ist.

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- und -Liability-Managements zur Steuerung der Bilanz bzw. Absicherung von Zinsänderungsrisiken einsetzen (Absicherungsgeschäfte):

### Grundgeschäft

– Zinsänderungsrisiken aus zinssensitiven Forderungen und Verpflichtungen im Bankenbuch

### Absicherung mittels

– 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 Hypothekargeschäften 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 2021 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 präsentiert, 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 Stichtags-kursmethode. 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	31.12.2021	31.12.2020
USD	0.9129	0.8810
EUR	1.0332	1.0811
GBP	1.2298	1.2020

## 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

Für erkennbare Verlustrisiken werden Wertberichtigungen für Ausfallrisiken gebildet. Eine Wertminderung wird dann verbucht, wenn der voraussichtlich einbringbare Betrag (inklusive Berücksichtigung der Sicherheiten und Verwertungskosten) den Buchwert der Forderung unterschreitet. Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden direkt von den entsprechenden Aktivpositionen abgezogen. Wertberichtigungen werden für gefährdete und nicht gefährdete Forderungen gebildet.

Bei nicht gefährdeten Forderungen erfolgt die Ermittlung der Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken basierend auf einem prozentualen Anteil auf der Ratingeinstufung 5 bis 8 und auf Forderungen ohne Deckung.

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 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 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**

Aufgrund der geänderten Rechnungslegungsvorschriften für Banken wurde die Bilanzierung von Wertberichtigungen für nicht gefährdete Forderungen in Form einer Bildung von Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken begonnen. Die übrigen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden nicht geändert.

### 3. Informationen zur Bilanz

#### 3.1 Deckung von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften sowie gefährdete Forderungen

in CHF 1 000

Ausleihungen (vor Verrechnung mit Wertberichtigungen)	Deckungsart			
	Hypothekarische Deckung	Andere Deckung	Ohne Deckung	Total
Forderungen gegenüber Kunden	717	2 016	2 295	5 028
Hypothekarforderungen				
• Wohnliegenschaften	505 537	-	-	505 537
• Büro- und Geschäftshäuser	37 673	-	-	37 673
• Gewerbe und Industrie	7 562	-	-	7 562
• Übrige	115	-	-	115
<b>Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)</b>				
	<b>31.12.2021</b>	<b>551 603</b>	<b>2 016</b>	<b>2 295</b>
	31.12.2020	525 030	2 120	512
<b>Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)</b>				
	<b>31.12.2021</b>	<b>549 585</b>	<b>2 016</b>	<b>2 295</b>
	31.12.2020	523 509	2 120	512

#### Ausserbilanz

in CHF 1 000

Eventualverpflichtungen	186	81	619	886
Unwiderrufliche Zusagen	10 040	-	2 228	12 268
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	-	-	931	931
<b>Total Ausserbilanz</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>10 226</b>	<b>81</b>	<b>3 778</b>
	31.12.2020	15 556	467	3 801

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

Die Einzelwertberichtigungen sind aufgrund überfälliger Zinsen angestiegen.

### 3.2 Handelsgeschäft

in CHF 1 000

<b>Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Schuldtitle	-	-
• kotiert <sup>1</sup>	-	-
• nicht kotiert	-	-
Beteiligungstitel	-	-
• davon eigene Beteiligungstitel	-	-
Edelmetalle	3	1
<b>Total Handelsbestände in Wertschriften und Edelmetallen</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
• davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften	-	-

<sup>1</sup> 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
<b>Zinsinstrumente</b>							
Swaps		-	-	-	-	1 194	15 000
<b>Devisen</b>							
Terminkontrakte		-	-	-	-	-	-
<b>Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge</b>	<b>31.12.2021</b>	-	-	-	-	<b>1 194</b>	<b>15 000</b>
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge	31.12.2020	-	-	-	-	1 766	15 000
• davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		-	-	-	-	-	-

### 3.4 Finanzanlagen

in CHF 1 000

<b>Finanzanlagen</b>	<b>Buchwert 31.12.2021</b>	<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>Fair Value 31.12.2021</b>	<b>Fair Value 31.12.2020</b>
Schuldtitle	7 700	9 800	8 122	10 349
• davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit	7 700	9 800	8 122	10 349
• davon nach Niederstwertprinzip	-	-	-	-
Beteiligungstitel	-	-	-	-
• davon qualifizierte Beteiligungen <sup>1</sup>	-	-	-	-
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>7 700</b>	<b>9 800</b>	<b>8 122</b>	<b>10 349</b>
• davon repofähige Wertschriften	1 250	1 250	1 475	1 526

<sup>1</sup> mindestens 10% des Kapitals oder der Stimmen

<b>Aufgliederung der Gegenparteien nach Rating</b>		<b>AAA bis AA-</b>	<b>A+ bis A-</b>	<b>BBB+ bis BBB-</b>	<b>BB+ bis B-</b>	<b>Niedriger als B-</b>	<b>Ohne Rating</b>
<b>Schuldtitle: Buchwerte</b>	<b>Berichtsjahr</b>	<b>1 250</b>	<b>1 950</b>	<b>3 750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>750</b>

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

### 3.5 Sonstige Aktiven und sonstige Passiven

in CHF 1 000

	31.12.2021		31.12.2020	
<b>Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven</b>	<b>Sonstige Aktiven</b>	<b>Sonstige Passiven</b>	<b>Sonstige Aktiven</b>	<b>Sonstige Passiven</b>
Ausgleichskonto	1 147	-	1 718	-
Indirekte Steuern	58	133	74	132
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	-	51	-	61
Übrige Aktiven und Passiven	2	-	2	-
<b>Total Sonstige Aktiven und Sonstige Passiven</b>	<b>1 207</b>	<b>184</b>	<b>1 795</b>	<b>193</b>

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

in CHF 1 000

	31.12.2021		31.12.2020	
<b>Verpfändete Aktiven</b>	<b>Forderungsbetrag resp. Buchwert</b>	<b>Verpflichtungen resp. davon beansprucht</b>	<b>Forderungsbetrag resp. Buchwert</b>	<b>Verpflichtungen resp. davon beansprucht</b>
Forderungen gegenüber Banken	1 290	1 194	1 770	1 766
Verpfändete oder abgetretene Hypothekarforderungen für Pfandbriefdarlehen	206 481	115 400	159 492	113 200
Finanzanlagen	250	22	250	7
Beteiligungen	-	-	-	-
<b>Total verpfändete Aktiven</b>	<b>208 021</b>	<b>116 617</b>	<b>161 512</b>	<b>114 973</b>
<b>Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Die Personalvorsorge für alle Mitarbeitenden der Bank Sparhafen Zürich AG wird seit dem 01.01.2019 bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung geführt. Die Versicherung der aktiven Mitarbeiter erfolgt in einem eigenen Vorsorgewerk «BSZ Genossenschaft» 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.

Die Performance des Vorsorgewerks betrug 9.74% (Vorjahr 4.75%) 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 Genossenschaft»

	per 31.12.2021	per 31.12.2020
Vorsorgewerk BSZ Genossenschaft	124.1%	121.6%

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 Genossenschaft zugerechnet.

Durch die Bildung der notwendigen Wertschwankungsreserven konnte per 01.01.2021 das Vorsorgevermögen in die Anlagegruppe Flex30 gewechselt werden. 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. Die Vorsorgekommission hat eine Verzinsung der Sparguthaben von 7% und der Arbeitgeberbeitragsreserve von 1% beschlossen.

### Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

in CHF 1 000

	Stand 31.12.2020	Zuweisung z.L. Personal- aufwand	Auflösung z.L. Personal- aufwand	Stand 31.12.2021
Arbeitgeberbeitragsreserve	100	-	-	100

Im Jahr 2020 wurde bei der Swisscanto Flex Sammelstiftung erstmals eine Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 100 zu Lasten des Personalaufwandes einbezahlt. Auf eine Aktivierung der Arbeitgeberbeitragsreserve wurde verzichtet.

in CHF 1 000

	2021	2020
Beiträge (inkl. Arbeitgeberbeitragsreserven)	271	350

### 3.8 Wertberichtigungen, Rückstellungen und Reserven für allgemeine Bankrisiken

in CHF 1 000

	Stand 31.12.2020	Zweck- konforme Verwendung	Änderung Zweckbe- stimmung (Umbu- chungen)	Wiederein- gänge, überfällige Zinsen, Währungs- differenzen	Neubildung z.L. Erfolgs- rechnung	Auflösung z.G. Erfolgs- rechnung	Stand 31.12.2021
<b>Rückstellungen für Ausfall- und andere Risiken</b>							
• Rückstellungen für Ausfallrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Rückstellungen für andere Geschäftsrisiken	-	-	-	-	-	-	-
• Übrige Rückstellungen	6 778	-	-	-	-	-	6 778
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>6 778</b>	-	-	-	-	-	<b>6 778</b>
<b>Reserven für allgemeine Bankrisiken (versteuert)</b>	<b>1 885</b>	-	-	-	-	-	<b>1 885</b>
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	1 521	-	-	392	-	-	1 913
Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken	-	-	-	-	105	-	105
<b>Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken (Minus-Position)</b>	<b>1 521</b>	-	-	<b>392</b>	<b>105</b>	-	<b>2 018</b>

### 3.9 Gesellschaftskapital

	31.12.2021			31.12.2020		
	Gesamt-nominalwert	Stückzahl	Dividenden-berechtigtes Kapital	Gesamt-nominalwert	Stückzahl	Dividenden-berechtigtes Kapital
<b>Gesellschaftskapital</b>	in CHF 1 000	in Stück	in CHF 1 000	in CHF 1 000	in Stück	in CHF 1 000
<b>Aktienkapital</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>
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
<b>Total Gesellschaftskapital</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>
<b>Genehmigtes Kapital</b>	in CHF 1 000	in Stück	in CHF 1 000	in CHF 1 000	in Stück	in CHF 1 000
<b>Total genehmigtes Kapital</b>	-	-	-	-	-	-
• davon durchgeführte Kapitalerhöhungen	-	-	-	-	-	-

#### 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

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Nicht ausschüttbare Reserven</b>	<b>6 750</b>	<b>6 750</b>
Nicht ausschüttbare gesetzliche Kapitalreserve und gesetzliche Gewinnreserve	6 750	6 750
<b>Total nicht ausschüttbare Reserven</b>	<b>6 750</b>	<b>6 750</b>

### 3.11 Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

Nahestehende Personen	Forderungen		Verpflichtungen	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Qualifiziert Beteiligte	-	-	2 312	2 269
Verbundene Gesellschaften	-	-	2 193	1 197
Organgeschäfte	7 803	8 468	5 355	6 470

#### 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	
	2021	2020
Devisen- und Sortenhandel	419	275
Edelmetallhandel	5	35
Übriges Handelsgeschäft	0	0
<b>Total Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option</b>	<b>425</b>	<b>311</b>

### 4.3 Personalaufwand

	in CHF 1 000	
	2021	2020
Bankbehörden, Sitzungsgelder, AHV, ALV und feste Entschädigungen	190	180
Gehälter und Zulagen	2 652	2 394
AHV, IV, ALV und andere gesetzliche Zulagen	176	182
Beiträge an die Pensionskasse	271	250
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve	-	100
Personalnebenkosten	271	210
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>3 559</b>	<b>3 315</b>
<i>Personalaufwand vor Bildung Arbeitgeberbeitragsreserve</i>	<i>3 559</i>	<i>3 215</i>

### 4.4 Sachaufwand

	in CHF 1 000	
	2021	2020
Raumaufwand	74	90
Aufwand für Informatik	1 039	1 057
Aufwand für Maschinen, Mobiliar und übrige Einrichtungen	14	25
Honorar der Prüfgesellschaft	101	71
• davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung	101	64
• davon für andere Dienstleistungen	-	7
Übriger Geschäftsaufwand	998	1 266
<b>Total Sachaufwand</b>	<b>2 224</b>	<b>2 509</b>

### 4.5 Ausserordentlicher Ertrag

	in CHF 1 000	
	2021	2020
Diverser Ausserordentlicher Ertrag	39	33
Auflösung übrige Rückstellungen	-	23
<b>Total Ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>39</b>	<b>55</b>

### 4.6 Laufende Steuern

	in CHF 1 000	
	2021	2020
Aufwand für laufende Kapital- und Ertragssteuern	363	372
Rückvergütung der Staats- und Gemeindesteuern sowie Direkte Bundessteuer	-	-
<b>Total Steuern</b>	<b>363</b>	<b>372</b>
Gewichteter durchschnittlicher Steuersatz auf der Basis des Geschäftserfolgs (inkl. a.o. Erfolg)	23.2%	24.6%

Der Offenlegungsbericht erfolgt separat auf [sparhafen.ch/content/geschichte](http://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 2021 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 2021 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

## **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

Marianne Müller

Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin

Franco A. Straub

Zugelassener Revisionsexperte

Pfäffikon/SZ, 8. März 2022

BSZ IMMOBILIEN AG

—— GEWOHNT PERSÖNLICH ——

BSZ IMMOBILIEN MANAGEMENT AG

————— GEWOHNT PERSÖNLICH —————

(KONSOLIDIERT)

## INHALT

65	Bilanz per 31. Dezember 2021
66	Erfolgsrechnung 2021

### Hinweis

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

# BILANZ PER 31. DEZEMBER 2021

(nicht durch SWA geprüft)

in CHF 1 000

Aktiven	Anhang	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
<b>Umlaufvermögen</b>					
Flüssige Mittel		4 236	2 340	1 896	81.0
Forderungen aus Lieferung und Leistungen		293	153	140	91.5
Nicht fakturierte Leistungen		410	892	-482	-54.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		732	534	198	37.1
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>5 671</b>	<b>3 919</b>	<b>1 752</b>	<b>44.7</b>
<b>Anlagevermögen</b>					
Finanzanlagen		6	-	6	100.0
Immobilien		95 405	90 533	4 872	5.4
Übrige Sachanlagen		104	137	-33	-24.1
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>95 515</b>	<b>90 670</b>	<b>4 845</b>	<b>5.3</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>101 186</b>	<b>94 589</b>	<b>6 597</b>	<b>7.0</b>
<b>Passiven</b>					
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		514	507	7	1.4
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		517	832	-315	-37.9
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		773	1 089	-316	-29.0
Passive Rechnungsabgrenzungen		699	283	416	147.0
Kurzfristige Rückstellungen		280	280	-	-
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 783</b>	<b>2 991</b>	<b>-208</b>	<b>-7.0</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		79 849	74 140	5 709	7.7
Langfristige Rückstellungen		4 851	4 533	318	7.0
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>84 700</b>	<b>78 673</b>	<b>6 027</b>	<b>7.7</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>87 483</b>	<b>81 664</b>	<b>5 819</b>	<b>7.1</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Aktienkapital		1 000	1 000	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		500	500	-	-
Gewinnvortrag		11 285	10 661	624	5.9
Jahresgewinn		918	764	154	20.2
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>13 703</b>	<b>12 925</b>	<b>778</b>	<b>6.0</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>101 186</b>	<b>94 589</b>	<b>6 597</b>	<b>7.0</b>

# ERFOLGSRECHNUNG 2021

(nicht durch SWA geprüft)

in CHF 1 000

Anhang	2021	2020	Veränderung	Veränderung in %
Netto-Ist-Mietertrag	4 459	4 135	324	7.8
Verwaltungsertrag	1 126	1 155	-29	-2.5
Liegenschaftshandel	665	171	494	288.9
Honorar Projektentwicklung	220	251	-31	-12.4
Honorar Beratung	362	352	10	2.8
Ertrag aus Hauswartungen	625	528	97	18.4
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	67	-	67	100.0
<b>Betriebsertrag</b>	<b>7 524</b>	<b>6 592</b>	<b>932</b>	<b>14.1</b>
Aufwand aus Verwaltungen	-42	-	-42	100.0
Aufwand aus Liegenschaftshandel	-95	-66	-29	43.9
Aufwand aus Projektentwicklung	-	-1	1	-100.0
Aufwand aus Beratungen	-	-36	36	-100.0
Aufwand aus Abwartungen	-37	-15	-22	146.7
<b>Total Aufwand aus Verwaltungen, Abwartungen, Handel und Beratungen</b>	<b>-174</b>	<b>-118</b>	<b>-56</b>	<b>47.5</b>
Liegenschaftsunterhalt	-327	-284	-43	15.1
Übriger Liegenschaftsaufwand	-267	-124	-143	115.3
Rückstellungen für Grossreparaturen	-714	-717	3	-0.4
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-1 308</b>	<b>-1 125</b>	<b>-183</b>	<b>16.3</b>
Personalaufwand	-2 968	-2 639	-329	12.5
Übriger betrieblicher Aufwand	-362	-308	-54	17.5
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-3 330</b>	<b>-2 947</b>	<b>-383</b>	<b>13.0</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2 712</b>	<b>2 402</b>	<b>310</b>	<b>12.9</b>
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-705	-660	-45	6.8
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>2 007</b>	<b>1 742</b>	<b>265</b>	<b>15.2</b>
Finanzaufwand	-825	-775	-50	6.5
<b>Total Finanzergebnis netto</b>	<b>-825</b>	<b>-775</b>	<b>-50</b>	<b>6.5</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1 182</b>	<b>967</b>	<b>215</b>	<b>22.2</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-4	-	-4	100.0
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	55	-	55	100.0
<b>Total ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>51</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>100.0</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>1 233</b>	<b>967</b>	<b>266</b>	<b>27.5</b>
Steuern	-315	-203	-112	55.2
<b>Jahresgewinn</b>	<b>918</b>	<b>764</b>	<b>154</b>	<b>20.2</b>

BSZ IMMOBILIEN AG

— GEWOHNT PERSÖNLICH —

## INHALT

69	Bilanz per 31. Dezember 2021
70	Erfolgsrechnung 2021
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 2021

in CHF 1 000

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Veränderung in %</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
Flüssige Mittel		3 894	2 039	1 855	91.0
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	2.1	130	134	-4	-3.0
Forderungen gegenüber Beteiligungen	2.2	-	9	-9	-100.0
Nicht fakturierte Leistungen	2.3	408	775	-367	-47.4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		732	487	245	50.3
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>5 164</b>	<b>3 444</b>	<b>1 720</b>	<b>49.9</b>
<b>Anlagevermögen</b>					
Darlehen an Beteiligungen	2.2	90	230	-140	-60.9
Darlehen mit Rangrücktritt	2.2	600	330	270	81.8
Beteiligungen	2.4	-	-	-	-
Immobilien	2.5	95 405	90 533	4 872	5.4
Übrige Sachanlagen		28	34	-6	-17.6
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>96 123</b>	<b>91 127</b>	<b>4 996</b>	<b>5.5</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>101 287</b>	<b>94 571</b>	<b>6 716</b>	<b>7.1</b>
<b>Passiven</b>					
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.6	411	426	-15	-3.5
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	2.7	11	-	11	100.0
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	517	832	-315	-37.9
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		777	1 088	-311	-28.6
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.9	502	238	264	110.9
Kurzfristige Rückstellungen	2.10	280	280	-	-
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 498</b>	<b>2 864</b>	<b>-366</b>	<b>-12.8</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	79 849	74 140	5 709	7.7
Langfristige Rückstellungen	2.10	4 851	4 533	318	7.0
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>84 700</b>	<b>78 673</b>	<b>6 027</b>	<b>7.7</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>87 198</b>	<b>81 537</b>	<b>5 661</b>	<b>6.9</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Aktienkapital	2.11	1 000	1 000	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		500	500	-	-
Gewinnvortrag		11 393	10 860	533	4.9
Jahresgewinn		1 196	674	522	77.4
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>14 089</b>	<b>13 034</b>	<b>1 055</b>	<b>8.1</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>101 287</b>	<b>94 571</b>	<b>6 716</b>	<b>7.1</b>

# ERFOLGSRECHNUNG 2021

in CHF 1 000

Anhang	2021	2020	Veränderung	Veränderung in %
Netto-Ist-Mietertrag	4 537	4 209	328	7.8
Verwaltungsertrag	-	-	-	-
Liegenschaftshandel	448	77	371	481.8
Honorar Projektentwicklung	220	251	-31	-12.4
Honorar Beratung	399	467	-68	-14.6
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	67	-	67	100.0
<b>Betriebsertrag</b>	<b>5 671</b>	<b>5 004</b>	<b>667</b>	<b>13.3</b>
Aufwand aus Liegenschaftshandel	-57	-43	-14	32.6
Aufwand aus Projektentwicklungen	-	-1	1	-100.0
Aufwand aus Beratungen	-197	-260	63	-24.2
<b>Total Aufwand aus Handel und Beratungen</b>	<b>-254</b>	<b>-304</b>	<b>50</b>	<b>-16.4</b>
Liegenschaftsunterhalt	-343	-296	-47	15.9
Übriger Liegenschaftsaufwand	-473	-309	-164	53.1
Rückstellungen für Grossreparaturen	-713	-717	4	-0.6
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-1 529</b>	<b>-1 322</b>	<b>-207</b>	<b>15.7</b>
Personalaufwand	-829	-831	2	-0.2
Übriger betrieblicher Aufwand	2.13	-125	-98	27.6
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-954</b>	<b>-929</b>	<b>-25</b>	<b>2.7</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2 934</b>	<b>2 449</b>	<b>485</b>	<b>19.8</b>
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-652	-601	-51	8.5
Abschreibungen auf Beteiligungen	-	-200	200	-100.0
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>2 282</b>	<b>1 648</b>	<b>634</b>	<b>38.5</b>
Finanzaufwand	-825	-774	-51	6.6
Finanzertrag	-	3	-3	-100.0
<b>Total Finanzergebnis netto</b>	<b>-825</b>	<b>-771</b>	<b>-54</b>	<b>7.0</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1 457</b>	<b>877</b>	<b>580</b>	<b>66.1</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-1	-	-1	100.0
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2.14	55	55	100.0
<b>Total ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>54</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>100.0</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>1 511</b>	<b>877</b>	<b>634</b>	<b>72.3</b>
Steuern	-315	-203	-112	55.2
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1 196</b>	<b>674</b>	<b>522</b>	<b>77.4</b>

# 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	
	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegenüber Dritten	130	134
<b>Total</b>	<b>130</b>	<b>134</b>

### 2.2 Forderungen gegenüber Beteiligungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegenüber Beteiligungen (BSZ Immobilien Management AG)	-	9
Darlehen an Beteiligungen (BSZ Immobilien Management AG)	90	230
Darlehen an Beteiligungen mit Rangrücktritt (BSZ Immobilien Management AG)	600	330
<b>Total</b>	<b>690</b>	<b>569</b>

### 2.3 Nicht fakturierte Leistungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2021	31.12.2020
Heizkosten aus Vermietung	181	311
Betriebskosten aus Vermietung	227	464
<b>Total</b>	<b>408</b>	<b>775</b>

### 2.4 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	in CHF 1 000		Kapital- und Stimmenanteil in %	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
BSZ Immobilien Management AG	Zürich	200	200	100	100
<b>Total</b>		<b>200</b>	<b>200</b>		
<b>Buchwert</b>		<b>-</b>	<b>200</b>		

### 2.5 Immobilien

	in CHF 1 000	
	31.12.2021	31.12.2020
Betriebsliegenschaften	3 174	3 256
Wohnliegenschaften	89 285	76 566
Wohnliegenschaften im Bau	2 946	10 711
<b>Total</b>	<b>95 405</b>	<b>90 533</b>

### 2.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	401	406
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	21	20
<b>Total</b>	<b>422</b>	<b>426</b>

### 2.7 Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	11	-
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>-</b>

## 2.8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	in CHF 1 000	
	31.12.2021	31.12.2020
Bankkredite (Hypotheken)	80 366	74 972
<b>Total</b>	<b>80 366</b>	<b>74 972</b>

## Fälligkeitsstruktur

	in CHF 1 000	
	31.12.2021	31.12.2020
Innerhalb 12 Monaten	517	26 882
Nach 12 Monaten bis zu 5 Jahren	33 479	48 090
Nach fünf Jahren	46 370	-
<b>Total</b>	<b>80 366</b>	<b>74 972</b>

## 2.9 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	24	35
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>35</b>

## 2.10 Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

	in CHF 1 000	
	31.12.2021	31.12.2020
Rückstellungen Garantieleistungen Projektentwicklung	247	247
Übrige Rückstellungen	33	33
Rückstellungen Erneuerungsfonds	4 851	4 533
<b>Total</b>	<b>5 131</b>	<b>4 813</b>

## 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	
	2021	2020
Marketingkosten	7	10
Raumkosten	3	5
EDV-Kosten	68	55
Beratungskosten	52	26
Anderer Betriebsaufwand	-5	2
<b>Total</b>	<b>125</b>	<b>98</b>

### 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 80'366'000 (Vorjahr CHF 74'971'750). 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 2020 und 2021 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	
	2021	2020
Revisionsdienstleistungen	5	7
Andere Dienstleistungen	-	13
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>20</b>

#### Fortschreibung des Bilanzgewinns

	in CHF 1 000	
	2021	2020
<b>Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres</b>	<b>11 394</b>	<b>10 860</b>
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Jahresgewinn	1 196	674
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>12 590</b>	<b>11 534</b>

#### Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	in CHF 1 000	
	2021	2020
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>12 590</b>	<b>11 534</b>
• Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Aktionärin	-160	-140
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>12 430</b>	<b>11 394</b>

## **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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### **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



Marianne Müller  
Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin



Franco A. Straub  
Zugelassener Revisionsexperte

Pfäffikon/SZ, 8. März 2022

# BSZ IMMOBILIEN MANAGEMENT AG

———— GEWOHNT PERSÖNLICH ————

## INHALT

78	Bilanz per 31. Dezember 2021
79	Erfolgsrechnung 2021
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 2021

in CHF 1 000

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Veränderung in %</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
Flüssige Mittel		342	301	41	13.6
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	2.1	163	18	145	805.6
Forderungen gegenüber Beteiligten	2.2	11	-	11	100.0
Nicht fakturierte Leistungen		3	117	-114	-97.4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		-	47	-47	-100.0
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>519</b>	<b>483</b>	<b>36</b>	<b>7.5</b>
<b>Anlagevermögen</b>					
Finanzanlagen		6	-	6	100.0
Übrige Sachanlagen		75	103	-28	-27.2
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>81</b>	<b>103</b>	<b>-22</b>	<b>-21.4</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>600</b>	<b>586</b>	<b>14</b>	<b>2.4</b>
<b>Passiven</b>					
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.3	89	82	7	8.5
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	2.5	10	9	1	11.1
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	197	44	153	347.7
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>296</b>	<b>135</b>	<b>161</b>	<b>119.3</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>					
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	2.5	90	230	-140	-60.9
Darlehen mit Rangrücktritt gegenüber Beteiligten	2.6	600	330	270	81.8
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>690</b>	<b>560</b>	<b>130</b>	<b>23.2</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>986</b>	<b>695</b>	<b>291</b>	<b>41.9</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Aktienkapital	2.7	200	200	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve		-	-	-	-
Gewinn- / Verlustvortrag		-309	-199	-110	55.3
Jahresgewinn / (-) Jahresverlust		-277	-110	-167	151.8
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>-386</b>	<b>-109</b>	<b>-277</b>	<b>254.1</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>600</b>	<b>586</b>	<b>14</b>	<b>2.4</b>

# ERFOLGSRECHNUNG 2021

in CHF 1 000

	Anhang	2021	2020	Veränderung	Veränderung in %
Verwaltungsertrag		1 326	1 323	3	0.2
Liegenschaftshandel		217	94	123	130.9
Honorar Beratung		246	232	14	6.0
Ertrag aus Hauswartungen		648	557	91	16.3
<b>Betriebsertrag</b>		<b>2 437</b>	<b>2 206</b>	<b>231</b>	<b>10.5</b>
Aufwand aus Verwaltungen		-42	-	-42	100.0
Aufwand aus Abwartungen		-37	-15	-22	146.7
Aufwand aus Handel		-39	-23	-16	69.6
Aufwand aus Beratungen		-	-2	2	-100.0
<b>Total Aufwand aus Verwaltungen und Abwartungen</b>		<b>-118</b>	<b>-40</b>	<b>-78</b>	<b>195.0</b>
Personalaufwand		-2 138	-1 807	-331	18.3
Übriger betrieblicher Aufwand	2.9	-403	-405	2	-0.5
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-2 541</b>	<b>-2 212</b>	<b>-329</b>	<b>14.9</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>-222</b>	<b>-46</b>	<b>-176</b>	<b>382.6</b>
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-53	-60	7	-11.7
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>-275</b>	<b>-106</b>	<b>-169</b>	<b>159.4</b>
Finanzaufwand		-	-3	3	-100.0
<b>Total Finanzergebnis netto</b>		<b>-</b>	<b>-3</b>	<b>3</b>	<b>-100.0</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-275</b>	<b>-109</b>	<b>-166</b>	<b>152.3</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-2	-	-2	100.0
<b>Total ausserordentliches Ergebnis</b>		<b>-2</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>100.0</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>-277</b>	<b>-109</b>	<b>-168</b>	<b>154.1</b>
Steuern		-	-1	1	-100.0
<b>Jahresgewinn / (-) Jahresverlust</b>		<b>-277</b>	<b>-110</b>	<b>-167</b>	<b>151.8</b>

# 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

	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegenüber Dritten	163	18
<b>Total</b>	<b>163</b>	<b>18</b>

in CHF 1 000

### 2.2 Forderungen gegenüber Beteiligten

	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegenüber Beteiligten (BSZ Immobilien AG)	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

in CHF 1 000

### 2.3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	51	55
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	38	27
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>82</b>

in CHF 1 000

### 2.4 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	38	42
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>42</b>

in CHF 1 000

### 2.5 Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten

	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (BSZ Immobilien AG)	10	9
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	90	230
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>239</b>

in CHF 1 000

### 2.6 Darlehen mit Rangrücktritt gegenüber Beteiligten

	31.12.2021	31.12.2020
Darlehen mit Rangrücktritt gegenüber Beteiligten	600	330
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>330</b>

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

	2021	2020
Marketingkosten	27	32
Raumkosten	102	87
EDV-Kosten	75	54
Beratungskosten	85	132
Anderer Betriebsaufwand	113	100
<b>Total</b>	<b>402</b>	<b>405</b>

in CHF 1 000

### 3. Weitere Angaben

#### 3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 16.8 (Vorjahr 14.1).

#### 3.2 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Keine

#### 3.3 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Mitarbeitende

In den Jahren 2020 und 2021 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 600 000 gewährt.

#### 3.6 Honorar der Revisionsstelle

	in CHF 1 000	
	2021	2020
Revisionsdienstleistungen	5	7
Andere Dienstleistungen	-	-
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>7</b>

#### Fortschreibung des Bilanzverlusts

	in CHF 1 000	
	2021	2020
<b>Bilanzverlust am Anfang des Geschäftsjahres</b>	<b>-309</b>	<b>-199</b>
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung		
• Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Jahresgewinn / Jahresverlust	-277	-110
<b>Bilanzverlust zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>-586</b>	<b>-309</b>

#### Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzverlusts

	in CHF 1 000	
	2021	2020
<b>Bilanzverlust zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>-586</b>	<b>-309</b>
• Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
• Ausschüttung an die Aktionärin	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-586</b>	<b>-309</b>

## **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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### **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 2021 im Sinne von Art. 725 Abs. 2 OR überschuldet ist. Gläubiger der Gesellschaft haben für ein Darlehen im Betrag von CHF 600'000 einen Rangrücktritt erklärt.

SWA Swiss Auditors AG



Marianne Müller

Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin



Franco A. Straub

Zugelassener Revisionsexperte

Pfäffikon/SZ, 8. März 2022

**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](http://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](http://www.bszimmo.ch)

**BSZ IMMOBILIEN MANAGEMENT AG**

Fraumünsterstrasse 23

8001 Zürich

T +41 44 225 60 90

[www.bszim.ch](http://www.bszim.ch)