

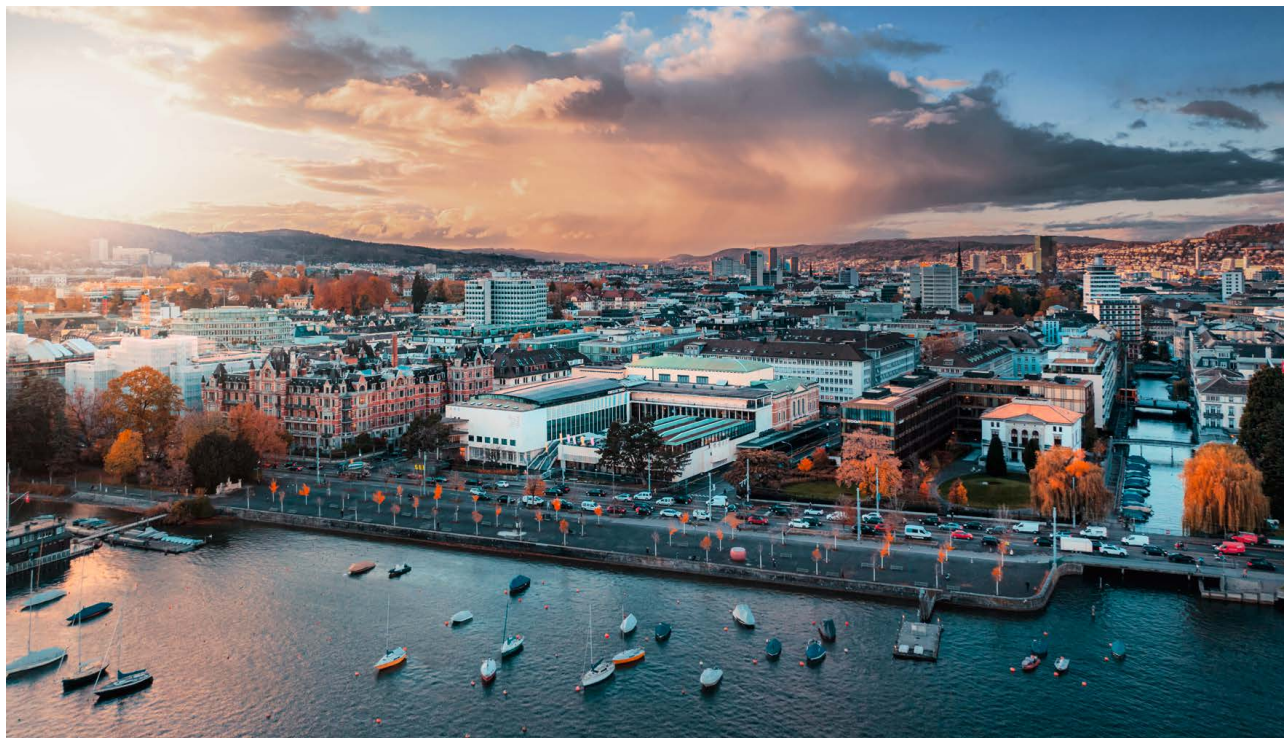
GESCHÄFTSBERICHT 2021

**Kongresshaus Zürich AG
Zurich Convention Center Ltd.
Gottthardstrasse 5
8002 Zürich
Schweiz**

**T. +41 44 206 36 36 / info@kongresshaus.ch
www.kongresshaus.ch**

GESCHÄFTSBERICHT 2021 KONGRESSHAUS ZÜRICH AG

In schwerer See



Die lange ersehnte, zwei Mal verschobene Eröffnung des Kongresshauses ist erfolgt, das Haus kommt bei Veranstaltern, Gästen und den Medien gut an, und doch ist das erzielte Jahresergebnis niederschmetternd: Die Corona-Pandemie hat die Kongresshaus Zürich AG voll erwischt und an den Rand der Zahlungsunfähigkeit gebracht. Erst nach Ablauf des Geschäftsjahres konnte das Unternehmen dank Zusagen ihrer grössten Aktionärin, der Stadt Zürich, die drohende Liquiditätskrise abwenden. Die Kongresshaus Zürich AG hat einen anspruchsvollen Weg vor sich, um sich von dieser Krise zu erholen und wieder Gewinne zu schreiben. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass der Betrieb ohne Pandemie wieder auf gesunde Beine gestellt werden kann, damit das Kongresshaus seine Funktion als Leuchtturm des Eventstandorts Zürich erfüllen kann.

Gebäude-Übernahme

Schon seit Dezember 2020 war das Kongresshaus-Team daran, technische Bereiche des Gebäudes zu übernehmen und in Betrieb zu nehmen, was durch die Vorgaben zur Eindämmung der Pandemie erschwert wurde. Am 26. April 2021 war es dann so weit, dass das Gebäude von der Bauherrschaft an die Kongresshaus-Stiftung übergeben wurde, welche es gleich an die beiden Mieter Tonhalle-

Gesellschaft und Kongresshaus Zürich AG weitergab. Neben den übergebenen Generalschlüsseln erhielten wir eine lange Liste von Baumängeln und noch nicht fertiggestellten Arbeiten, die nach Übergabe noch abzuarbeiten war. Diese Liste wurde ab Schlüsselübergabe zuerst einmal länger, weil verschiedene Unzulänglichkeiten erst beim effektiven Betrieb festgestellt werden konnten.

So prägte denn die Ausmerzung von Baumängeln durch die Bauverantwortlichen die zweite Hälfte des Jahres. Parallel dazu mussten die zahlreichen technischen Anlagen und Prozesse des hochkomplexen Gebäudes im laufenden Betrieb aufeinander abgestimmt werden, was ebenfalls sehr zeitaufwändig war. Dank engagiertem Einsatz unseres Operations-Teams konnte dies erfolgen, ohne dass Kundenanlässe spürbar beeinträchtigt wurden. In der Zwischenzeit hat sich unsere Crew gut eingelebt und das Haus erfüllt unsere Erwartungen. Was bleibt, sind die Einschränkungen, die sich aus dem Denkmalcharakter des Hauses ergeben: So sind die Wege länger und die Nutzungen oder Zugänge stärker eingeschränkt als bei einem Neubau. Andererseits profitieren wir von der einzigartig zentralen Lage, der tollen Aussicht und einer Gebäude-Historie, die auswärtige Veranstalter immer wieder beeindruckt.

Eröffnung und Betrieb

Aufgrund der Pandemie schien es nicht ratsam, die Eröffnung als «Big Bang» mit starker Terminkonzentration durchzuführen. So fand die Eröffnung in mehreren Phasen statt. Im Rahmen einer Pressekonferenz wurden am 16. Juni das Gebäude und die Architektur den Medien präsentiert, wobei insbesondere der sanierte grosse Tonhallsaal erstmals der Öffentlichkeit gezeigt wurde. Am 12. August folgte ein Presselunch, um das neue Restaurant LUX vorzustellen. Am 16. und 17. August fanden Kundenanlässe statt und am 20. August folgte ein VIP-Anlass, um zentralen Stakeholdern einen vertieften Einblick in die Positionierung des Hauses zu geben. Am 2. September fand vor 400 Gästen die offizielle Eröffnung von Tonhalle und Kongresshaus durch Stadtpräsidentin Corine Mauch statt. Am Wochenende darauf war die Bevölkerung eingeladen, das Haus im Rahmen von zwei Tagen der «offenen Türe» kennenzulernen. Infolge der Pandemie eine logistische Herausforderung, die erfolgreich gemeistert wurde. Am 15. September eröffnete die Tonhalle-Gesellschaft ihre Saison im sanierten Haus mit einer Aufführung der 3. Sinfonie von Gustav Mahler und schloss damit den Reigen der Eröffnungsanlässe ab.

Dass sich das Kongresshaus rasch etabliert hat, zeigt sich auch an der Anzahl Besucherinnen und Besucher, welche in den dreieinhalb Betriebsmonaten des Geschäftsjahres (Mitte September bis Ende Dezember) trotz der Einschränkungen durch Corona-Massnahmen begrüsst werden konnten. Rund 200'000 Menschen haben sich zum Essen oder zu Anlässen im sanierten Gebäudekomplex eingefunden, schwerpunktmässig Besucher von Konzerten des Tonhalle-Orchesters und von Drittorchestern.

Personelles

Das Herauffahren eines Betriebs nach vier Jahren Schliessung ist unter normalen Umständen für jede Personalabteilung eine Herausforderung. Unter Pandemie-Bedingungen wird dies fast zur «Mission Impossible». Da ist die erschwerte Kontaktaufnahme aufgrund der jeweils geltenden Bestimmungen, hinzu kommt die aufgrund von Verzögerungen und der wirtschaftlichen Lage eingeführte Kurzarbeit. Und wäre dies nicht schon genug, ist der Arbeitsmarkt in vielen für uns relevanten Berufsfeldern wie Küche, Service und Technik ausgetrocknet, weil sich viele Beschäftigte dieser Branchen umorientierten. Dadurch hat sich das Lohnniveau erhöht.

Dass es trotzdem gelungen ist, 80 Festangestellte und rund 400 temporäre Einsatzkräfte zu gewinnen, hat nicht nur

mit dem grossen Einsatz unserer Spezialisten zu tun, sondern ist auch der besonderen Strahlkraft des Hauses zu verdanken. Die zentrale Lage mitten in Zürich und ein etablierter Brand verfehlen ihre Wirkung nicht. Gerade junge Leute sprechen auch auf die konsequent umgesetzte Nachhaltigkeitsstrategie der Kongresshaus Zürich AG an.

Finanzen

Statt wie budgetiert mit CHF -3.0 Mio. schliesst die Jahresrechnung der Kongresshaus Zürich AG mit einem Verlust von CHF -5.34 Mio. ab. Dieser Verlust entstand aufgrund zahlreicher, kurzfristig abgesagter (oder auf kommende Jahre verschobene) Anlässe sowie durch die reduzierte Auslastung des Restaurants. Damit reduziert sich auch das Eigenkapital auf unter CHF 1.0 Mio., womit das Aktienkapital von CHF 5.0 Mio. um deutlich mehr als die Hälfte verloren ist. Gemäss OR Art. 725 Abs. 1 gilt dies als Kapitalverlust, womit der Verwaltungsrat verpflichtet ist, die Aktionärinnen und Aktionäre zu informieren und Sanierungsmassnahmen vorzunehmen oder bei der Generalversammlung zu beantragen. Zu den ab Februar 2021 beschlossenen und laufend angepassten Massnahmen gehörten die Anpassung des Stellenplanes, die Anmeldung zur Kurzarbeit, weitere Sparmassnahmen, die Vorbereitung der eigentlichen Sanierung im Dialog mit der Stadt Zürich und der Kongresshaus-Stiftung sowie die entgeltliche Übertragung von Investitionen im Betrag von CHF 2.0 Mio. von der Kongresshaus Zürich AG auf die Kongresshaus-Stiftung.

Die Revisionsstelle hat die vom Verwaltungsrat verabschiedete Jahresrechnung gesetzt und statufengemäss festiert, macht allerdings darauf aufmerksam, dass bezüglich Fortführungsfähigkeit des Unternehmens beträchtliche Unsicherheiten bestehen (Ziffer 3.4 des Anhangs zur Jahresrechnung). Die im Wesentlichen auf die Corona-Pandemie zurückzuführenden Probleme und die vom Verwaltungsrat dagegen ergriffenen Massnahmen werden im Geschäftsbericht weiter unten dargestellt.

Verwaltungsrat

Als der Verwaltungsrat der Situation gewahr wurde, auf die das Unternehmen zusteuerte, wechselte er unverzüglich in den Krisenmodus. Seit Februar 2021 besteht ein spezieller Finanzausschuss, dem die Verwaltungsräte Jean-Marc Hensch und Thomas Metzger sowie der CEO Roger Büchel und der Director of Finance Thomas Fux der Kongresshaus Zürich AG angehören. Dieser begleitet die relevanten Bereiche des Betriebs sehr eng und bereitet die Verwaltungsratssitzungen vor. Zu gewissen Zeiten tagte der Finanzausschuss fast in Permanenz, um die finanziellen

Entwicklungen so nah wie möglich zu verfolgen und Massnahmen zu entwickeln. Er war auch damit befasst, die Vorschläge für die Verhandlungen mit Stadt und Stiftung zu formulieren. Der Verwaltungsrat selbst tagte mehr oder weniger im Monatstakt.

Wie bereits im Vorjahr bei der Gesamterneuerungswahl angekündigt, beendet Vizepräsident Beat R. Sigg sein Engagement als Verwaltungsrat anlässlich der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung. Beat Sigg hat das Unternehmen in den letzten zwanzig Jahren dank seiner breiten Managementenerfahrung in der Tourismusindustrie und seines grossen Netzwerks massgeblich unterstützt. Er hat dem Unternehmen in den letzten Jahren insbesondere in den Gremien zur Begleitung der Sanierungsarbeiten grosse Dienste geleistet. Als «Elder Statesman» hat es Beat Sigg auch immer verstanden, im Gremium ausgleichend und vermittelnd zu wirken.

Im Hinblick auf seine anstehende Pensionierung bei der Stadt Zürich tritt Norbert Müller nach acht Jahren als Verwaltungsrat zurück. Von der Stadt Zürich als grösste Aktionärin der Kongresshaus Zürich AG aufgestellt, hat Norbert Müller seine Aufgabe allerdings nicht auf die Vertretung der Interessen seiner Arbeitgeberin beschränkt. Er hat sein reichhaltiges Know-how im Bereich Event- und Gastrounternehmen engagiert eingebracht und war mit seinem Netzwerk in der Stadtverwaltung hilfreich.

Der Verwaltungsrat dankt an dieser Stelle beiden langjährigen Kollegen ausdrücklich für ihre wichtigen Beiträge, die sie für das Unternehmen geleistet haben.

Der Verwaltungsrat besteht nach der Generalversammlung damit noch aus den von den Statuten geforderten mindestens drei Mitgliedern. Im Zug der anstehenden Sanierung wird es daher auch darum gehen, das Gremium zu gegebener Zeit wieder personell und know-how-mässig zu erweitern.

Pandemie-Auswirkungen

Die Kongresshaus Zürich AG wurde durch die Pandemie mit einem Neustart nach vier Jahren Betriebsunterbruch äusserst hart getroffen, da sich verschiedene negative Faktoren kumuliert haben:

Die Kongresshaus Zürich AG musste in früheren Jahren angehäufte Reserven einsetzen, um zwischen 2017 und 2021 die Phase der baulichen Sanierung zu überbrücken und gleichzeitig personell und materiell in den Neustart zu

investieren. Insbesondere wurde die Eröffnung zwei Mal aufgrund von baulichen Verzögerungen um je ein halbes Jahr (von September 2020 auf September 2021) verschoben. Dies führte zu einer Mehrbelastung der Kongresshaus Zürich AG von CHF 1.5 Mio. So fehlte die Resilienz gegenüber der zusätzlichen Belastung durch die Pandemie.

Die Verwundbarkeit der Kongresshaus Zürich AG ergibt sich aus den spezifischen Bedingungen des Eventgeschäfts: Bei grösseren Anlässen liegt der Verkaufszyklus zwischen vier Monaten und vier Jahren. Jede Unsicherheit («neue Welle») und jede behördliche Massnahme zwischen Buchungstermin und Anlass führen zu Stornierungen und damit zu Einnahmeausfällen. Überdies hatte die Gesellschaft in den Jahren 2018 und 2019 keine Betriebstätigkeit und somit keinerlei Anspruch auf Härtefallentschädigung und Kulturunterstützung durch die öffentliche Hand. Dazu kommt, dass der Zusammenbruch des Geschäftsreiseverkehrs und des internationalen Tourismus das Kongresshaus überproportional trifft.

Um diese Krise zu überbrücken, hat die Kongresshaus Zürich AG schon 2020 einen Covid-Kredit der ZKB mit Bürgschaft des Kantons Zürich in Höhe von CHF 2.5 Mio. vereinbart und in der zweiten Jahreshälfte 2021 abgerufen. Die Omicron-Welle ab November 2021 hat jedoch das Geschäft im wichtigen Monat Dezember 2021 und für die ersten Monate von 2022 so gut wie zum Erliegen gebracht. All dies führte dazu, dass die Gesellschaft trotz massiven Sparanstrengungen und Kurzarbeit ohne Überbrückungshilfe von aussen nicht weiter betrieben werden konnte.

Sanierungsplan

Bereits in der ersten Hälfte des Jahres 2021 zeichneten sich die finanziellen Schwierigkeiten aufgrund der Covid-Pandemie ab, da sich die Unsicherheiten der Situation im Buchungsverhalten und in zahlreichen Stornierungen zeigten. Im Geschäftsbericht 2020, im Hinblick auf die letztjährige Generalversammlung, kündigte der Verwaltungsrat den Aktionärinnen und Aktionären bereits an, dass ein deutlicher Kapitalschnitt unausweichlich sei. Seit dem 1. Quartal 2021 ist denn auch die Kongresshaus Zürich AG mit der Kongresshaus-Stiftung als Vermieterin und mit der Stadt Zürich als grösste Aktionärin der Kongresshaus Zürich AG im Dialog.

Nachdem sich im Spätherbst 2021 die Situation aufgrund der Omicron-Welle weiter massiv verschärft hat, hat der Verwaltungsrat der Kongresshaus Zürich AG zusammen mit der Stadt Zürich, vertreten durch das federführende

Präsidialdepartement, und der Kongresshaus-Stiftung einen konkreten Sanierungsplan ausgearbeitet, der den Betrieb sichert. Der Plan enthält insbesondere folgende Komponenten:

1. Vereinbarung verlängerter Zahlungsziele und der temporären Stundung von Forderungen Dritter gegenüber der Kongresshaus Zürich AG ab Dezember 2021. Wir waren sehr dankbar für das Verständnis unserer Lieferanten und unseres Vermieters in dieser Situation.
2. Sofortige Liquiditätsspritze der Stadt Zürich im Betrag von CHF 1.9 Mio. in Form eines verzinslichen, rückzahlbaren und nachrangigen Darlehens. Diese wurde vom Stadtrat von Zürich beschlossen und Ende März 2022 ausbezahlt.
3. Kapitalherabsetzung der Kongresshaus Zürich AG und Kapitalerhöhung im gleichen Umfang. Dieser Antrag des Verwaltungsrates soll an einer ausserordentlichen Generalversammlung der Gesellschaft im Sommer, in Abstimmung mit den rechtlichen Vorgaben, beschlossen werden.

Für die längerfristige Gewährleistung eines finanziell stabilen Betriebs im Kongresshaus werden eine weitergehende finanzielle Unterstützung der Stadt Zürich und allenfalls eine Anpassung des Mietvertrags nötig sein. Höhe und Form dieser weiteren Unterstützung werden derzeit geklärt. Der Stadtrat wird im Mai 2022 über entsprechende Massnahmen entscheiden und diese zum Beschluss dem Gemeinderat überweisen.

Ausblick

Kann das Sanierungspaket zeitlich und inhaltlich wie geplant umgesetzt werden, sind die Chancen einer erfolgreichen Sanierung gut. Wir stellen gegenwärtig fest, dass die Buchungen für Anlässe ab April 2022 stark zunehmen und das zweite Halbjahr sehr gut gebucht ist. Auch für die Folgejahre wurden schon zahlreiche Verträge unterzeichnet. Mit einer Normalisierung auf Vor-Corona-Niveau ist jedoch erst ab 2024 zu rechnen. Übers Ganze betrachtet, ist der Verwaltungsrat zuversichtlich, dass diese schwere Krise überwunden und über die Jahre in die Profitabilität zurückgekehrt werden kann.

18. Mai 2022



Jean-Marc Hensch
Präsident des Verwaltungsrates



Roger Büchel
Direktor/Chief Executive Officer

Steckbrief

Die Kongresshaus Zürich AG ist eine nicht kotierte Publikumsgesellschaft (ISIN: CH0001514501). Sie hat ein Aktienkapital von CHF 5'000'000.-, aufgeteilt in 5'000 Aktien à nominal CHF 1'000.-. Der Steuerwert der Aktie per 31. Dezember 2021 beträgt CHF 1'200.-.

Aktionärsspiegel per 1. Februar 2022

Aktionärsspiegel	Anzahl	Aktien	Nominal
1 Aktie	687	687	687'000
2-10 Aktien	325	1'186	1'186'000
11-50 Aktien	37	883	883'000
51-200 Aktien	8	935	935'000
über 200 Aktien	2	730	730'000
Nicht eingetragen	n.a.	536	536'000
Eigenbesitz	n.a.	43	43'000
Total	1'059	5'000	5'000'000

Organe

Verwaltungsrat

(Ampsdauer 2021 – 2024)

Jean-Marc Hensch, Präsident

Beat Sigg, Vizepräsident

Franziska Gsell

Thomas Metzger

Norbert Müller

VR-Sekretariat: Corinne Ruch

Revisionsstelle

KPMG AG

Geschäftsleitung

Roger Büchel

Direktor / Chief Executive Officer

Holger Syhre

Chief Operating Officer

Giedo Veenstra

Chief Culinary Officer

Kontakt

Unternehmen

Kongresshaus Zürich AG

Gotthardstrasse 5

8002 Zürich

Schweiz

T. +41 44 206 36 36

info@kongresshaus.ch

Aktienregister

Segetis AG

Platz 4

6039 Root D4

T. +41 41 541 91 00

info@segetis.ch

JAHRESRECHNUNG 2021

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven		2021		2020	
Umlaufvermögen	Anhang	CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel		1'652'413		5'556'810	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
- Gegenüber Dritten		1'886'801		9'403	
Übrige kurzfristige Forderungen					
- Gegenüber Dritten		1'050		700	
Vorräte		297'279		0	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		216'829		241'133	
Total Umlaufvermögen		4'054'373	57.2	5'808'045	82.9
Anlagevermögen					
Finanzanlagen		1		1	
Sachanlagen	2.1	2'726'459		1'007'727	
Immaterielle Anlagen		311'728		187'631	
Total Anlagevermögen		3'038'188	42.8	1'195'359	17.1
Total Aktiven		7'092'560	100	7'003'404	100
Passiven					
Kurzfristiges Fremdkapital	Anhang	CHF	%	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
- Gegenüber Dritten		1'477'010		446'968	
Anzahlungen von Kunden		804'187		26'854	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					
- Gegenüber Dritten	2.2	809'096		125'434	
- Gegenüber Aktionären		0		3'523	
Passive Rechnungsabgrenzungen		532'650		87'356	
Total kurzfristiges Fremdkapital		3'622'943	51.1	690'134	9.9
Langfristiges Fremdkapital					
COVID-Kredit	2.3	2'493'170		0	
Total langfristiges Fremdkapital		2'493'170	35.2	0	0.0
Total Fremdkapital		6'116'113	86.2	690'134	9.9
Eigenkapital					
Aktienkapital		5'000'000		5'000'000	
Gesetzliche Gewinnreserven					
- Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		613'850		613'850	
Kumulierte Verluste bzw. freiwillige Gewinnreserven					
- Bilanzverlust bzw. -gewinn					
Vortrag		738'220		2'124'081	
Jahresverlust		-5'336'823		-1'385'861	
Eigene Aktien	2.4	-38'800		-38'800	
Total Eigenkapital		976'447	13.8	6'313'270	90.1
Total Passiven		7'092'560	100	7'003'404	100

Erfolgsrechnung

	Anhang	2021		2020	
		CHF	%	CHF	%
Gastronomie		3'276'119		7'500	
Veranstaltungen		2'706'631		0	
Dienstleistungen		724'478		334	
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		6'707'227	100	7'834	100
Gastronomie		-1'071'692		-5'803	
Veranstaltungen		-439'769		0	
Dienstleistungen		-176'142		0	
Waren- und Materialaufwand		-1'687'603	-25.2	-5'803	-74.1
Bruttogewinn		5'019'624	74.8	2'031	25.9
Personalaufwand	2.5	-6'520'957		-1'382'870	
Raumaufwand		-1'385'446		-52'012	
Übriger betrieblicher Aufwand		-2'372'527		-818'307	
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		-5'259'306	-78.4	-2'251'157	
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-153'240		0	
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-5'412'546	-80.7	-2'251'157	
Finanzertrag		9		10'535	
Finanzaufwand		-4'444		-6'021	
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		-5'416'981	-80.8	-2'246'642	
Ausserordentlicher Ertrag	2.6	96'140		928'151	
Ausserordentlicher Aufwand	2.7	0		-51'946	
Jahresergebnis vor Steuern		-5'320'840	-79.3	-1'370'437	
Direkte Steuern		-15'983		-15'424	
Jahresverlust		-5'336'823	-79.6	-1'385'861	

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2021

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben.

1.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen werden zum Nominalwert eingesetzt. Ausfallgefährdete Debitoren werden einzelwertberichtigt; auf dem verbleibenden Bestand wird eine pauschale Wertberichtigung berechnet. Diese basiert auf Erfahrungswerten.

1.3 Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräusserungswert bewertet. Die Anschaffungskosten werden nach der FIFO-Methode ermittelt. Der Nettoveräusserungswert entspricht dem geschätzten Veräusserungserlös abzüglich der für den Verkauf anfallenden geschätzten Kosten. Es werden Wertberichtigungen für unverkäufliche Vorräte vorgenommen.

1.4 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten oder zu Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen bilanziert.

Zur Berechnung der Abschreibungsbeträge werden folgende Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden angewandt:

Sachanlagen	Nutzungsdauer	Methode
Mieterausbau	12 Jahre	linear
Maschinen und Apparate	8 Jahre	linear
Mobiliar und Einrichtungen	8 Jahre	linear
Kleininventar / Berufskleider	5 Jahre	linear
Veranstaltungstechnik	8 Jahre	linear
EDV-Hardware	3 Jahre	linear
EDV-Software	5 Jahre	linear

Im Berichtsjahr wurden die Anlagen ab 1. September abgeschrieben.

1.5 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust direkt den freiwilligen Gewinnreserven gutgeschrieben bzw. belastet.

1.6 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Die Nettoerlöse umfassen sämtliche Umsätze aus den Bereichen Gastronomie, Veranstaltungen und Dienstleistungen (Facility Management Dienstleistungen an die Kongresshaus-Stiftung und an die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG) abzüglich der dazugehörigen Erlösminderungen. Die Umsätze gelten bei Verkauf (Gastronomie) beziehungsweise Leistungserfüllung (Veranstaltungen) als realisiert.

1.7 Leasinggeschäfte

Leasing- und Mietverträge werden nach Massgabe des rechtlichen Eigentums bilanziert. Entsprechend werden die Aufwendungen als Leasingnehmerin bzw. Mieterin periodengerecht im Aufwand erfasst, die Leasing- bzw. Mietgegenstände selber jedoch nicht bilanziert.

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Sachanlagen in CHF

	2021	2020
Bestand am 01.01	1'195'359	384'812
Zugang (netto)	1'996'068	810'547
Abschreibung	-153'240	0
Bestand am 31.12	3'038'188	1'195'359

2.2 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	2021	2020
Verbindlichkeit gegenüber GastroSocial	130'987	13'756
Forderung gegenüber SwissLife	0	-3'337
Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	130'987	13'756

2.3 COVID-Kredit

Zur Liquiditätssicherung hat die Kongresshaus Zürich AG einen verbürgten COVID-19-Kredit (Liquiditätsprogramm unter Kreditausfallgarantie des Kantons Zürich) mit einer maximalen Kreditlimite von CHF 2.5 Mio., benutzbar als Kontokorrent, in Anspruch genommen. Davon sind bis 85% oder CHF 2'125'000 zu einem Zinssatz von derzeit 0.5% zu verzinsen. Dieser Zinssatz kann aufgrund der Vorgaben des Eidg. Finanzdepartments an die Marktbedingungen angepasst werden. Auf den restlichen 15% oder CHF 375'000 der Kreditlinie gelangt der von Bank veranschlagte Zinssatz von aktuell ebenfalls 0.5% zur Anwendung. Das Unternehmen beabsichtigt, den COVID-19-Kredit bis zur Endfälligkeit am 30. September 2024 zurückzuführen. Für die Dauer der Inanspruchnahme des COVID-19-Kredits darf das Unternehmen keine Dividende und Tantiemen ausschütten und keine Rückzahlung von Kapitaleinlagen vornehmen. Zudem bestehen weitere Restriktionen betreffend die Gewährung und Ablösung von Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften und Eigentümern.

2.4 Eigene Aktien

	2021	2020
Bestand am 01.01.	43	43
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Zuteilung an Verwaltungsräte und Mitarbeitende	0	0
Kumulierte Verluste bzw. freiwillige Gewinnreserven	43	43

2.5 Personalaufwand in TCHF

	2021	2020
Löhne und Gehälter	5'729'788	1'071'017
Sozialversicherungsaufwand	691'309	194'902
Übriger Personalaufwand	170'669	116'951
Kurzarbeitsentschädigung (in Lohnaufwand enthalten)	-70'809	0
Total Personalaufwand	6'520'957	1'382'870

2.6 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2021	2020
Verrechnung Arbeitgeberbeitragsreserve Pensionskasse	91'617	50'958
PLS Dividende	1'000	1'300
Rückvergütung Schaden Patisseriofen GJ 2017 (Mobiliar)	0	5'000
Auflösung TP Eartheffect Förderbeitrag Herdplatten	0	11'478
Ausbuchung nicht eingeforderte Dividenden	3'523	5'850
Ausbuchung alte Gutscheine	0	3'565
Auflösung Rückstellungen Baurisiken	0	850'000
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	96'140	928'151

Gestützt auf die COVID-19-Verordnung Berufliche Vorsorge wurden wie im Vorjahr neben den Arbeitgeberbeiträgen auch die Arbeitnehmerbeiträge aus den ordentlichen Arbeitgeberbeitragsreserven finanziert.

2.7 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	2021	2020
Periodenfremder Steueraufwand	0	51'946

3. Weitere Angaben

3.1 Nettoauflösung stiller Reserven	2021	2020
Arbeitgeberbeitragsreserven	91'617	50'958
Rückstellungen Baurisiken	0	850'000
Total Nettoauflösung stiller Reserven	91'617	900'958

3.2 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht über 250.

3.3 Restbetrag der Miet- und Leasingverpflichtungen

Die Miet- und Leasingverpflichtungen, die nicht innerhalb von zwölf Monaten auslaufen oder gekündigt werden können, weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

	2021	2020
Bis 1 Jahr	2'548'090	795'000
1 – 5 Jahre	13'992'549	13'139'583
Über 5 Jahre	2'733'790	3'754'167
Total Restbetrag der Miet- und Leasingverpflichtungen	19'274'429	17'688'750

Die Beträge beinhalten die bis zum Vertragsende bzw. zum Ablauf der Kündigungsfrist geschuldeten Zahlungen aus Miet- und Leasingverträgen.

3.4 Fortführungsfähigkeit und Covid-19-Pandemie

Das Kongresshaus wurde im September 2021 wiedereröffnet, ein Jahr später als von der Bauherrschaft vorgesehen, was für das Unternehmen zu ungedeckten Zusatzkosten von rund CHF 1.5 Mio. führte. Durch die Pandemie wurde das Unternehmen bei seinem Neustart nach vier Jahren äusserst hart getroffen: Bei grösseren Anlässen liegt der Verkaufszyklus zwischen vier Monaten und vier Jahren. Jede Unsicherheit («neue Welle») und jede behördliche Massnahme zwischen Buchungstermin und Anlass führte zu Stornierungen und damit zu Einnahmeausfällen. Überdies hatte die Gesellschaft in den Jahren 2018 und 2019 keine Betriebstätigkeit und somit keinerlei Anspruch auf Härtefallentschädigung und Kulturunterstützung. Die Omicron-Welle ab November 2021 hat das Geschäft im wichtigen Monat Dezember 2021 und für die ersten Monate von 2022 so gut wie zum Erliegen gebracht. All dies führte dazu, dass die Gesellschaft trotz massiven Sparanstrengungen und Kurzarbeit ohne Überbrückungshilfe von aussen nicht weiter betrieben werden konnte. Daher hat die Kongresshaus Zürich AG ab Spätherbst 2021 zusammen mit der Stadt Zürich und die Kongresshaus-Stiftung einen konkreten Sanierungsplan ausgearbeitet, der den Betrieb sichern soll.

Der Plan enthält insbesondere folgende Komponenten:

- Vereinbarung verlängerter Zahlungsziele und der temporären Stundung von Forderungen Dritter gegenüber der Kongresshaus Zürich AG (ab Dezember 2021).
- Sofortige Liquiditätsspritze der Stadt Zürich im Betrag von CHF 1.9 Mio. in Form eines verzinslichen, rückzahlbaren und nachrangigen Darlehens (vom Stadtrat von Zürich in eigener Kompetenz am 9. März 2022 beschlossen).
- Kapitalherabsetzung der KHZ AG und Kapitalerhöhung im gleichen Umfang. Dieser Antrag des Verwaltungsrates soll an einer ausserordentlichen Generalversammlung der Gesellschaft im Sommer beschlossen werden.
- Für die längerfristige Gewährleistung eines finanziell stabilen Betriebs im Kongresshaus werden eine weitergehende finanzielle Unterstützung der Stadt Zürich und allenfalls eine Anpassung des Mietvertrags nötig sein. Höhe und Form dieser weiteren Unterstützung werden derzeit geklärt. Der Stadtrat wird im Mai 2022 über entsprechende Massnahmen entscheiden und diese zum Beschluss dem Gemeinderat überweisen.

Kann das Sanierungspaket zeitlich und inhaltlich wie geplant umgesetzt werden, sind die Chancen einer erfolgreichen Sanierung hoch. Diese Beurteilung basiert insbesondere darauf, dass die Buchungen für Anlässe ab April 2022 stark zugenommen haben und das zweite Halbjahr sehr gut gebucht ist. Auch für die Folgejahre wurden schon zahlreiche Verträge unterzeichnet. Eine Rückkehr in den Normalbetrieb ist ab 2024 geplant.

3.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vergleiche hierzu die Ausführungen zu 3.4.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES PER 31. DEZEMBER 2021

Der Bilanzgewinn beträgt	2021	2020
	CHF	CHF
Vortrag vom Vorjahr	738'219.97	2'124'080.63
Jahresverlust	-5'336'823.09	-1'385'860.66
Eigene Aktien	-38'800.00	-38'800.00
Zur Verfügung der Generalversammlung:	-4'637'403.12	699'419.97

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Dividende	0.00	0.00
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	-4'637'403.12	699'419.97
	-4'637'403.12	699'419.97

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Kongresshaus Zürich AG, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Kongresshaus Zürich AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

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

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt ist (Art. 725 Abs. 1 OR).

Ohne unsere Prüfungsaussage einzuschränken, machen wir auf die Anmerkung unter Ziffer 3.4 im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam, wo dargelegt ist, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Kongresshaus Zürich AG zur Fortführung der Unternehmungstätigkeit aufwirft. Würde die Fortführung der Unternehmungstätigkeit verunmöglicht, müsste die Jahresrechnung auf Basis von Veräusserungswerten erstellt werden.

Zürich, 28. März 2022

KPMG AG

Michael Herzog
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marc Järmann
Zugelassener Revisionsexperte

KONTAKTIEREN SIE UNS

Kongresshaus Zürich AG
Zurich Convention Center Ltd.
Gotthardstrasse 5
8002 Zürich
Schweiz

INFO@KONGRESSHAUS.CH

T. +41 44 206 36 36