

Tetris AG

Jahresabschluss 2025

Gründungsjahr 27. März 2025 – 31. Dezember 2025

Gesellschaft	Tetris AG
UID	CHE-218.842.608
Rechtsform	Aktiengesellschaft (AG)
Sitz	Küsnacht (ZH)
Domizil	Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht ZH
Gründungsdatum	27. März 2025
HR-Eintragung	07. April 2025 (CHZ-020.3.055.469-8)
Aktienkapital	CHF 100'000.00 (100'000 Namenaktien zu CHF 1.00, voll einbezahlt)
Verwaltungsrat	Patrick Alexander Hüppi (Präsident, Koll.-Unterschrift zu zweien); Stephan Valcanover (Mitglied); Cyrill Raphael Hüppi-Rüegg (Mitglied)
Revisionsstelle	Kein Revisionsorgan (Opting-out gemäss OR Art. 727a Abs. 2)
Hausbank	Bank Avera Genossenschaft, 8620 Wetzikon ZH
IBAN	CH49 0685 0610 8039 2783 7
Rechnungslegung	Schweizerisches Obligationenrecht (OR Art. 957 ff.)
Stichtag	31. Dezember 2025

Dieser Abschluss wurde auf der Grundlage der vorliegenden Belege, des Bankkontoauszugs der Bank Avera Genossenschaft sowie der öffentlich beurkundeten Verträge erstellt. Er entspricht den Anforderungen von OR Art. 957 ff.

BILANZ

in CHF | Stichtag: 31.12.2025

Aktiven

Position	Erläuterung	31.12.2025 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	Bank Avera Genossenschaft CH49 0685 0610 8039 2783 7	52'063.90
Vorauszahlung Landkauf	Beurkundungsgebühren KV EL4893 / EL4894 (Notariat Elgg, RE 130111.03, Anteil Tetris AG 50%)	2'649.75
Total Umlaufvermögen		54'713.65
Anlagevermögen		
(keine Anlagen per Stichtag)	–	–
TOTAL AKTIVEN		54'713.65

Passiven

Position	Erläuterung	31.12.2025 CHF
Eigenkapital		
Aktienkapital	100'000 Namenaktien zu CHF 1.00, voll einbezahlt	100'000.00
Jahresverlust 2025	Gründungskosten CHF 256.50 + Ingesa AG CHF 45'000.00 + Kontoführungsgebühr CHF 29.85	(45'286.35)
Total Eigenkapital		54'713.65
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital	Keine Verbindlichkeiten	–
Langfristiges Fremdkapital	Keine Verbindlichkeiten	–
Total Fremdkapital		–
TOTAL PASSIVEN		54'713.65

Kontrolle: Total Aktiven CHF 54'713.65 = Total Passiven CHF 54'713.65 ✓

EIGENKAPITALENTWICKLUNG

Nachweis der Veränderung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 27. März 2025 – 31. Dezember 2025

Position	27.03.2025(Gründung)CHF	GJ 2025 CHF	31.12.2025 CHF
Aktienkapital	–	100'000.00	100'000.00
Jahresverlust 2025	–	(45'286.35)	(45'286.35)
Total Eigenkapital	–	54'713.65	54'713.65

Das Aktienkapital von CHF 100'000.00 wurde durch Skyline Properties GmbH (einzige Aktionärin, UID: CHE-168.143.021) am 16. Juni 2025 einbezahlt (Valuta 23. Juni 2025, netto CHF 99'750.00). Der Jahresverlust 2025 von CHF 45'286.35 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF | Periode: 27.03.2025 – 31.12.2025

Position	GJ 2025 CHF
Betriebsertrag	
Umsatzerlöse / Ertrag	–
Total Betriebsertrag	–
Betriebsaufwand	
Gründungskosten	256.50
– Bankgebühr Kapitaleinzahlung (Bank Avera)	250.00
– Notariatsgebühren Küsnacht, netto nach Rückerstattung Doppelzahlung	6.50
Planungsaufwand / Drittleistungen	45'000.00
– Vergleich Ingesa AG, Seuzach (Fachplanung Liegenschaftsentwässerung Campus Elgg, Leistungen 2022–2023, per Saldo aller Ansprüche)	45'000.00
Finanzaufwand	29.85
– Kontoführungsgebühr Bank Avera 2025	29.85
Total Betriebsaufwand	45'286.35
Jahresergebnis	
Jahresverlust 2025	(45'286.35)

BUCHUNGSJOURNAL 2025

Alle Transaktionen gemäss Kontoauszug Bank Avera | Konto CH49 0685 0610 8039 2783 7

Datum	Buchungstext	Beleg	Soll-Konto	Haben-Konto	Betrag CHF	Saldo CHF
27.03.2025	Gründung Tetris AG; Zeichnung Aktienkapital (Skyline Properties GmbH)	Gründungsakt	Ford. Aktionärin	Aktienkapital	100'000.00	0.00
23.06.2025	Kapitaleinzahlung Bank Avera; Bankgebühr CHF 250.00	Gutschrift	Bank / Gründungskst.	Ford. Aktionärin	99'750.00	99'750.00
29.07.2025	Notariat Küsnacht – Gründungsgebühren (RE 174107.01, 1. Zahlung)	RE 174107.01	Gründungskosten	Bank	550.50	99'199.50
28.08.2025	Rückerstattung Notariat Küsnacht (Doppelzahlung, netto CHF 544.00)	Rückerst.	Bank	Gründungskosten	544.00	99'743.50
14.10.2025	Notariat Elgg – Beurkundungsgebühren KV EL4893/EL4894, Anteil 50% (RE 130111.03)	RE 130111.03	Vorauszahlung Landkauf	Bank	2'649.75	97'093.75
10.12.2025	Vergleich Ingesa AG, Seuzach (Liegenschaftsentwässerung Campus Elgg, per Saldo aller Ansprüche)	Vereinbarung	Planungsaufwand	Bank	45'000.00	52'093.75
31.12.2025	Habenzins 2025	Kontoauszug	Bank	Finanzertrag	–	52'093.75
31.12.2025	Kontoführungsgebühr 2025	Kontoauszug	Finanzaufwand	Bank	29.85	52'063.90
Saldo 31.12.2025	Bankkontostand per Jahresabschluss					52'063.90

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG (OR ART. 959C)

1. Grundlagen und Darstellung (OR 959c Abs. 1)

Die Tetris AG (UID: CHE-218.842.608) wurde am 27. März 2025 durch öffentliche Beurkundung beim Notariat Küsnacht ZH gegründet und am 7. April 2025 ins Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Das Aktienkapital von CHF 100'000 ist eingeteilt in 100'000 Namenaktien zu je CHF 1.00 und ist vollständig liberiert.

Der vorliegende Abschluss wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR Art. 957 ff.) erstellt. Er vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Gesellschaftszweck (gemäss HR-Auszug CHE-218.842.608): Die Gesellschaft bezweckt die Planung, Finanzierung, Realisierung, den Betrieb, die Verwaltung sowie den Unterhalt eines Gewerbecampus in Elgg, Kanton Zürich. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke und Immobilien erwerben, halten, belasten, veräussern und verwalten.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (OR 959c Abs. 1)

Flüssige Mittel: Bilanzierung zum Nominalwert per Bankkontoauszug (Bank Avera Genossenschaft, IBAN: CH49 0685 0610 8039 2783 7). Kontostand CHF 52'063.90 per 31.12.2025; unverändert per 19.05.2026.

Vorauszahlung Landkauf (CHF 2'649.75): Die Beurkundungsgebühren für die Kaufverträge EL4893/EL4894 (Notariat Elgg, RE 130111.03, Rechnungsdatum 14. Juli 2025) wurden als Vorauszahlung auf den schwebenden Landerwerb aktiviert, da es sich um direkt dem Erwerb zuzurechnende Kosten handelt (OR 960a). Die Gebühren wurden gemäss Kaufvertrag je zur Hälfte von Verkäuferin und Käuferin getragen. Sollte der Eigentumsübertrag nicht zustande kommen, ist dieser Betrag vollständig abzuschreiben.

Vergleichszahlung Ingesa AG (CHF 45'000.00): Diese Zahlung wurde als Betriebsaufwand erfasst (nicht aktiviert), da keine verlässlichen Werthaltigkeitsnachweise für die vor Gründung der Tetris AG erbrachten Planungsleistungen (2022–2023) vorliegen und kein direktes Vertragsverhältnis bestand (OR 959 Abs. 2, Vorsichtsprinzip). Vgl. Anhang Ziffer 6.

Gründungskosten (CHF 256.50): Direkt mit der Gesellschaftsgründung verbundene Kosten wurden sofort als Aufwand erfasst (nicht aktivierbar gemäss OR 960a Abs. 2).

3. Erläuterungen Aktivseite

Flüssige Mittel CHF 52'063.90: Einziges Bankkonto der Gesellschaft (Kontokorrent Bank Avera Genossenschaft, CH49 0685 0610 8039 2783 7). Kein weiteres Konto, keine weiteren Kassabestände.

Vorauszahlung Landkauf CHF 2'649.75: Anteil Tetris AG (50%) an den Beurkundungsgebühren des Notariats Elgg (RE 130111.03) für die öffentliche Beurkundung der Kaufverträge Kataster EL4893 (Keller AG Ziegeleien) und EL4894 (Keller Prefadom AG) am 11. Juli 2025. Dieser Posten wird nach erfolgtem Eigentumsübertrag auf das Grundstückkonto umgebucht (Anschaffungsnebenkosten).

4. Erläuterungen Passivseite

Aktienkapital CHF 100'000.00: 100'000 Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert, voll einbezahlt. Einzige Aktionärin ist die Skyline Properties GmbH, Küsnacht ZH (UID: CHE-168.143.021). Einzahlung erfolgte am 16. Juni 2025 auf das Konto der Bank Avera Genossenschaft (Gutschriftsanzeige Valuta 23. Juni 2025, netto CHF 99'750.00 nach Abzug der Dienstleistungsentschädigung von CHF 250.00).

Jahresverlust CHF 45'286.35: Setzt sich zusammen aus Gründungskosten CHF 256.50, Vergleichszahlung Ingesa AG CHF 45'000.00 und Kontoführungsgebühr CHF 29.85. Die Gesellschaft hat keine weiteren Verbindlichkeiten. Eigenkapitalquote per 31.12.2025: 100%.

5. Nicht bilanzierte Verpflichtungen (OR 959c Abs. 2 Ziff. 2) – WESENTLICH

Die Gesellschaft hat am 11. Juli 2025 folgende Kaufverträge öffentlich beurkunden lassen (Notariat Elgg, Urkundenbuchnummer 2025/2196):

Kaufvertrag 1: Keller AG Ziegeleien, Pfungen → Tetris AG
Grundstück: Kataster EL4893, Gemeinde Elgg, GB-Blatt 2598
Fläche: 4'958 m² | Kaufpreis: CHF 1'885'300.00

Kaufvertrag 2: Keller Prefadom AG, Pfungen → Tetris AG
Grundstück: Kataster EL4894, Gemeinde Elgg, GB-Blatt 2599
Fläche: ca. 8'669 m² (vor Mutation) | Kaufpreis: CHF 2'977'205.00

GESAMTE KAUFVERPFLICHTUNG: CHF 4'862'505.00 (vier Millionen achthundertzweiundsechzigtausend fünfhundert und fünf Franken).

Status per Stichtag 31. Dezember 2025: Die Eigentumsübertragung (Grundbucheintrag) und die Kaufpreiszahlung haben NOCH NICHT stattgefunden. Die Eigentumsübertragung ist an die folgende aufschiebende Bedingung geknüpft: Vorliegen eines rechtskräftigen Bezirksratsbeschlusses (Bezirksrat Winterthur, gemäss Lex Koller / BewG), innert 60 Tagen nach Vorliegen desselben, spätestens jedoch bis 23. Dezember 2026. Liegt kein rechtskräftiger Bezirksratsbeschluss bis 23. Dezember 2026 vor, fallen beide Kaufverträge entschädigungslos dahin.

Die genannte Kaufverpflichtung ist in der Bilanz nicht enthalten (noch kein wirtschaftliches Eigentum übergegangen, OR 959 Abs. 2). Sie ist für Kreditgeber und andere Dritte von wesentlicher Bedeutung und wird gemäss OR 959c Abs. 2 Ziff. 2 zwingend offengelegt.

6. Transaktionen mit nahestehenden Personen (OR 959c Abs. 2 Ziff. 4)

VERGLEICH INGESA AG – VOLLSTÄNDIGE OFFENLEGUNG

Sachverhalt: Die Ingesa AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (nachfolgend "Ingesa"), hat im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. September 2023 Planungsleistungen für die Liegenschaftsentwässerung des Projekts "Campus Elgg" erbracht. Gemäss der unterzeichneten Vereinbarung lag "zu keinem Zeitpunkt eine schriftliche vertragliche Beziehung zwischen der Ingesa AG und der Tetris AG oder verwandten Gesellschaften (namentlich: Skyline Properties GmbH, Urbanstreet Development AG) vor". Die Leistungen wurden "in der Annahme eines Vertragsabschlusses mit der Hüppi Generalunternehmung AG erbracht (vgl. Vertragskonstrukt Quartierplan)".

Forderungen Ingesa (gemäss Vereinbarung, inkl. MwSt. 8.1%):

Leistungen 01.07.2022–31.10.2022: CHF 16'692.95

Leistungen 01.11.2022–31.12.2022: CHF 7'402.05

Leistungen 01.01.2023–28.02.2023: CHF 22'002.55

Leistungen 01.02.2023–31.03.2023: CHF 12'818.20

Leistungen 01.04.2023–30.06.2023: CHF 3'220.50

Leistungen 01.07.2023–30.09.2023: CHF 4'285.40

Gesamtforderung: CHF 66'421.65

Vergleich: Die Parteien einigten sich auf eine abschliessende Zahlung von CHF 45'000.00 (inkl. MwSt. 8.1%) per Saldo aller Ansprüche (Nachlass: CHF 21'421.65). Die Vereinbarung ist undatiert; sie wurde von Patrick Hüppi und Cyrill Hüppi-Rüegg für Tetris AG sowie von Sven Abderhalden und Jost Schnyder für Ingesa AG unterzeichnet. Zahlung erfolgte am 10. Dezember 2025 (gemäss Bankkontoauszug). Ausdrücklich ausgenommen von der Vereinbarung sind Leistungen im Zusammenhang mit dem Quartierplan Obermühle.

Buchhalterische Behandlung: Da zum Zeitpunkt der Leistungserbringung weder die Tetris AG existierte noch ein Vertrag zwischen Ingesa AG und Tetris AG bestand, kann keine verlässliche Werthaltigkeit der Planungsleistungen für Tetris AG nachgewiesen werden. Die Zahlung wurde daher als Aufwand erfasst (Vorsichtsprinzip, OR 959 Abs. 2). Eine nachträgliche Aktivierung wäre denkbar, sobald die Nutzbarkeit der Entwässerungspläne für das Projekt "Campus Elgg" durch Tetris AG hinreichend dokumentiert ist.

STEUERRECHTLICHER HINWEIS: Da die Planungsleistungen ursprünglich nicht für Tetris AG, sondern für ein dem Aktionärskreis nahestehendes Vorgängerprojekt erbracht wurden, besteht das Risiko, dass die Steuerbehörden diese Zahlung als verdeckte Leistung an nahestehende Personen qualifizieren (Art. 58 Abs. 1 lit. b DBG / Art. 12 StHG). Die Gesellschaft empfiehlt, diesen Sachverhalt mit dem Steuerberater vor Einreichung der ersten Steuererklärung zu klären.

7. Revisionsstelle (OR 959c Abs. 2 Ziff. 6)

Die Gesellschaft verfügt über keine Revisionsstelle. Bei der Gründung wurde auf die eingeschränkte Revision verzichtet (Opting-out, OR Art. 727a Abs. 2), da die Gesellschaft nicht mehr als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beschäftigt und keine Pflicht zur ordentlichen Revision besteht.

8. Mitarbeiter (OR 959c Abs. 2 Ziff. 3)

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer (0 Vollzeitstellen). Die Geschäftsführung erfolgt ausschliesslich durch die Mitglieder des Verwaltungsrates (keine VR-Entscheidungen 2025).

10. Risikobericht / Hinweis für Kreditgeber

Die Tetris AG befindet sich im ersten Geschäftsjahr und in der Projektentwicklungsphase ("Aufbauphase"). Die folgenden Punkte sind für die Beurteilung der Kreditwürdigkeit wesentlich:

ERTRAGSLAGE: Im Berichtszeitraum wurden keine betrieblichen Erträge erzielt (CHF 0.00 Umsatz). Dies entspricht dem typischen Verlaufprofil einer Immobilien-Projektentwicklungsgesellschaft in der Aufbauphase. Erträge werden erst nach Fertigstellung und Vermietung/Veräusserung des Projekts "Campus Elgg" (Gewerbecampus, Gemeinde Elgg ZH) erwartet.

KAPITALBEDARF: Zur Finanzierung des beurkundeten Landkaufs (CHF 4'862'505.00, zahlbar nach Vorliegen des Bezirksratsbeschlusses) sowie der nachfolgenden Bauprojektierung und -ausführung benötigt die Gesellschaft erhebliches Fremdkapital. Das bestehende Eigenkapital von CHF 54'713.65 deckt ausschliesslich die Betriebskosten der Aufbauphase.

BEDINGUNGSRISIKO (BEZIRKSRATSBESCHLUSS): Beide Kaufverträge stehen unter der aufschiebenden Bedingung des Bezirksratsbeschlusses (Bezirksrat Winterthur, Bewilligung gemäss Lex Koller / BewG), spätestens bis 23. Dezember 2026. Liegt dieser Beschluss nicht rechtzeitig vor, fallen beide Kaufverträge entschädigungslos dahin. Dieses Risiko ist als wesentlich zu qualifizieren.

SICHERHEITEN: Da der Grundstückerwerb per Stichtag noch nicht vollzogen ist, stehen der Gesellschaft keine grundpfandgesicherten Sicherheiten zur Verfügung. Die Bankguthaben (CHF 52'063.90) stellen die einzige liquide Sicherheit dar.

INGESA-RISIKO: Sollten die steuerlichen Behörden die Ingesa-Zahlung als nicht abzugsfähige Leistung qualifizieren (vgl. Ziffer 6), entsteht eine Nachsteuerpflicht. Die Gesellschaft hat bisher noch keine Steuererklärung eingereicht (Gründungsjahr 2025).

GENEHMIGUNG DURCH DEN VERWALTUNGSRAT

Die unterzeichnenden Mitglieder des Verwaltungsrates der Tetris AG bestätigen, dass der vorliegende Jahresabschluss per 31. Dezember 2025 nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde und den gesetzlichen Anforderungen von OR Art. 957 ff. entspricht. Der Verwaltungsrat beschliesst, den Jahresverlust von CHF 45'286.35 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ort / Datum: Küsnacht ZH, 22. Juni 2026

Patrick Alexander Hüppi
Präsident des Verwaltungsrates
(Kollektivunterschrift zu zweien)

Cyrill Rahael Hüppi-Rüegg
Mitglied des Verwaltungsrates
(Kollektivunterschrift zu zweien)

Die Gesellschaft unterliegt keiner Revisionspflicht (Opting-out gemäss OR Art. 727a Abs. 2). Dieser Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Anforderungen für Gesellschaften ohne Revisionspflicht (OR Art. 957 ff.). Für die Unterzeichnung ist Kollektivunterschrift zu zweien erforderlich.