

LÖBERENSTRASSE 47
6301 ZUG
TELEFON 041 711 21 43
TELEFAX 041 711 46 63
E-MAIL: INFO@RETREAG.CH

Stiftung Zehndermatt
Neuheim

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung der Jahresrechnung
per 31. Dezember 2016

LÖBERENSTRASSE 47
6301 ZUG
TELEFON 041 711 21 43
TELEFAX 041 711 46 63
E-MAIL: INFO@RETREAG.CH

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

zur Eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der **Stiftung Zehndermatt, Neuheim**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Stiftung Zehndermatt** für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der 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 Stiftungsurkunde entspricht.

RETREAG REVISIONS AG



H. Schnieper
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



ppa F. Muzzi
Sachbearbeiter Treuhand

Zug, 23. März 2017

Beilagen:

- Jahresrechnung bestehend aus
 - Bilanz
 - Erfolgsrechnung und Bilanzgewinn
 - Anhang zur Jahresrechnung

Stiftung Zehndermatt
Bilanz auf den 31. Dezember 2016 (in CHF)

| Aktiven | 2016 | 2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel | 425'242 | 45'002 |
| Verrechnungssteuerguthaben | 127 | 127 |
| Debitoren | 6'600 | 0 |
| Forderungen Mieter | 62'864 | 51'799 |
| Heizölvorrat | 33'078 | 21'284 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 2'216 | 2'147 |
| Total Umlaufvermögen | 530'127 | 120'360 |
| Grundstücke und Gebäude (Anmerkung 1) | 13'868'000 | 14'257'500 |
| Total Umlaufvermögen | 13'868'000 | 14'257'500 |
| Total Aktiven | 14'398'127 | 14'377'860 |

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

Stiftung Zehndermatt
Bilanz auf den 31. Dezember 2016 (in CHF)

| Passiven | 2016 | 2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 8'910 | 17'268 |
| Vorausbezahlte Mieten/NK | 110'016 | 90'112 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 4'667 | 4'958 |
| Total kurzfristige Verbindlichkeiten | 123'593 | 112'339 |
| Banken (Anmerkung 2) | 11'328'750 | 11'400'000 |
| Bürgergemeinde Neuheim (Anmerkung 3) | 100'000 | 100'000 |
| Total Darlehen und Hypotheken | 11'428'750 | 11'500'000 |
| Rückstellungen (Anmerkung 4) | 107'800 | 47'500 |
| Stiftungskapital (Anmerkung 5) | 1'600'000 | 1'600'000 |
| Bilanzgewinn | 1'137'984 | 1'118'021 |
| Total Eigenkapital | 2'737'984 | 2'718'021 |
| Total Passiven | 14'398'127 | 14'377'860 |

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

Stiftung Zehndermatt
Erfolgsrechnung und Bilanzgewinn für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene
Geschäftsjahr (in CHF)

| | 2016 | 2015 |
|---|------------------|------------------|
| Mieten (Anmerkung 6) | 800'289 | 547'750 |
| Leerstände | -20'954 | -5'459 |
| Pauschalbeiträge | 65 | 203 |
| Zinsen | 5 | 78 |
| Diverse | 749 | 678'575 |
| Total Ertrag | 780'154 | 1'221'147 |
| Hypothekarzinsen (Anmerkung 2) | 174'164 | 133'380 |
| Darlehenszinsen (Anmerkung 3) | 2'000 | 2'000 |
| Unterhalt und Reparaturen | 72'296 | 39'069 |
| Versicherungen | 6'855 | 3'459 |
| Liegenschaftsverwaltung/Rechnungsprüfung | 42'140 | 29'941 |
| Stiftungsaufsicht | 2'587 | 0 |
| Bankzinsen und -spesen | 635 | 389 |
| Bildung Renovationsrückstellung (Anmerkung 4) | 60'000 | 45'000 |
| Abschreibungen Gebäude (Anmerkung 1) | 389'500 | 254'500 |
| Übriger Betriebsaufwand | 10'014 | 10'253 |
| Total Aufwand | 760'191 | 517'990 |
| Jahresgewinn | 19'963 | 703'157 |
| Bilanzgewinn | | |
| Saldo, Anfang Geschäftsjahr | 1'118'021 | 414'864 |
| Jahresgewinn | 19'963 | 703'157 |
| Saldo, Ende Geschäftsjahr | 1'137'984 | 1'118'021 |

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Erfolgsrechnungen und des Bilanzgewinnes.

Stiftung Zehndermatt
Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2016

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgt nach den Vorschriften der Art. 957ff des Obligationenrechts zur kaufmännischen Buchführung. Die Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang vermittelt einen möglichst sicheren Einblick in die wirtschaftliche Lage der Stiftung.

| 1. Grundstück und Gebäude | 2016 | 2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| Die Position hat sich wie folgt entwickelt: | CHF | CHF |
| Saldo, Anfang Geschäftsjahr | 14'257'500 | 7'812'000 |
| Kauf Obere Rainstrasse 3+5 | 0 | 6'700'000 |
| Abschreibungen | -389'500 | -254'500 |
| Saldo, Ende Geschäftsjahr | 13'868'000 | 14'257'500 |

Die Abschreibungen von CHF 389'500 setzen sich wie folgt zusammen:
 0.30 % von CHF 7'557'500 (Zehndermatt 1/3/5)
 5.5 % von CHF 6'700'000 (Obere Rainstrasse 3+5)

Der Gebäudeversicherungswert beträgt für beide Objekte CHF 12'972'000
 (Zehndermatt CHF 9'422'000 / Obere Rainstrasse CHF 3'550'000)

2. Darlehen und Hypotheken Banken

| Zusammensetzung: | Laufzeit | Zinssätze | CHF |
|-----------------------|----------------|-------------|-------------------|
| ZKB, Neuheim | bis 19.05.2021 | fest 0.77 % | 500'000 |
| ZKB, Neuheim | bis 26.11.2023 | fest 1.05 % | 1'000'000 |
| ZKB, Neuheim | bis 20.05.2019 | fest 1.25 % | 1'000'000 |
| ZKB, Neuheim | bis 18.09.2026 | fest 0.96 % | 2'000'000 |
| ZKB, Neuheim | bis 19.05.2017 | fest 2.65 % | 1'000'000 |
| RB, Menzingen-Neuheim | bis 30.05.2022 | fest 1.29 % | 900'000 |
| RB, Menzingen-Neuheim | Variabel | 1.50 % | 52'750 |
| RB, Menzingen-Neuheim | bis 01.12.2017 | fest 0.51 % | 130'000 |
| RB, Menzingen-Neuheim | bis 01.12.2025 | fest 1.16 % | 810'000 |
| RB, Menzingen-Neuheim | bis 02.12.2019 | fest 0.62 % | 160'000 |
| RB, Menzingen-Neuheim | Variabel | 1.50 % | 46'000 |
| RB, Menzingen-Neuheim | bis 01.12.2017 | fest 0.51 % | 330'000 |
| RB, Menzingen-Neuheim | bis 01.12.2025 | fest 1.16 % | 3'400'000 |
| Total | | | 11'328'750 |

3. Darlehen Bürgergemeinde Neuheim

Das Darlehen hat eine feste Laufzeit vom 1. Juni 2014 bis zum 31. Mai 2019 und ist zu 2 % verzinslich.

4. Renovationsrückstellung

Die Stiftung hat im Berichtsjahr eine Renovationsrückstellung von CHF 60'000, entsprechend rund 0.65% des Gebäudeversicherungswert (Fr. 9'422'000) gebildet.

Stiftung Zehndermatt
Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2016

5. Stiftungskapital

| | |
|---|------------------|
| Die Stifter setzen sich wie folgt zusammen: | CHF |
| Einwohnergemeinde Neuheim | 1'500'000 |
| Bürgergemeinde Neuheim | 100'000 |
| Total | 1'600'000 |

| 6. Mieten | 2016 | 2015 |
|------------------|----------------|----------------|
| Zusammensetzung: | CHF | CHF |
| Wohnungen | 738'393 | 510'777 |
| Parkplätze | 58'776 | 36'713 |
| Bastelräume | 3'120 | 260 |
| Total | 800'289 | 547'750 |

7. Risikobeurteilung

Der Stiftungsrat hat ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Stiftungsrat sind keine wesentliche Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

9. Anzahl Mitarbeiter

Die Anzahl der Vollzeitstellen beträgt weniger als zehn Personen.

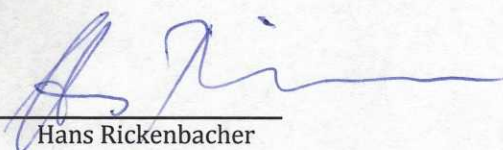
10. Genehmigung der Jahresrechnung durch den Stiftungsrat

Die Stiftungsrechnung genehmigt. *30.3.2017*

Der Stiftungsrat



Franz Keiser



Hans Rickenbacher