

Stiftung Zehndermatt  
Neuheim

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung der Jahresrechnung  
per 31. Dezember 2017

## 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 2017 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, 12. März 2018

Beilagen: Jahresrechnung bestehend aus

- Bilanz
- Erfolgsrechnung und Bilanzgewinn
- Anhang zur Jahresrechnung

**Stiftung Zehndermatt**  
**Bilanz auf den 31. Dezember 2017 (in CHF)**

<b>Aktiven</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Flüssige Mittel	658'238	425'242
Verrechnungssteuerguthaben	0	127
Debitoren	0	6'600
Forderungen Mieter	58'531	62'864
Heizölvorrat	34'671	33'078
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'414	2'216
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>753'853</b>	<b>530'127</b>
<b>Grundstücke und Gebäude (Anmerkung 1)</b>	<b>13'626'000</b>	<b>13'868'000</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>13'626'000</b>	<b>13'868'000</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>14'379'853</b>	<b>14'398'127</b>

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

**Stiftung Zehndermatt**  
**Bilanz auf den 31. Dezember 2017 (in CHF)**

<b>Passiven</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16'455	8'910
Vorausbezahlte Mieten/NK	112'191	110'016
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'667	4'667
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>133'312</b>	<b>123'593</b>
Banken (Anmerkung 2)	11'233'750	11'328'750
Bürgergemeinde Neuheim (Anmerkung 3)	100'000	100'000
<b>Total Darlehen und Hypotheken</b>	<b>11'333'750</b>	<b>11'428'750</b>
<b>Rückstellungen (Anmerkung 4)</b>	<b>150'300</b>	<b>107'800</b>
Stiftungskapital (Anmerkung 5)	1'600'000	1'600'000
Bilanzgewinn	1'162'491	1'137'984
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>2'762'491</b>	<b>2'737'984</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>14'379'853</b>	<b>14'398'127</b>

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

**Stiftung Zehndermatt**  
**Erfolgsrechnung und Bilanzgewinn für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene**  
**Geschäftsjahr (in CHF)**

	2017	2016
Mieten (Anmerkung 6)	802'000	800'289
Leerstände	-29'301	-20'954
Pauschalbeiträge	0	65
Zinsen	23	5
Diverse	172	749
<b>Total Ertrag</b>	<b>772'894</b>	<b>780'154</b>
Hypothekarzinsen (Anmerkung 2)	128'214	174'164
Darlehenszinsen (Anmerkung 3)	2'000	2'000
Unterhalt und Reparaturen	83'142	72'296
Sanierungen Einstellhalle/Wohnungen/Containerplatz	167'732	0
Versicherungen	6'496	6'855
Liegenschaftsverwaltung/Rechnungsprüfung	42'266	42'140
Stiftungsaufsicht	1'739	2'587
Bankzinsen und -spesen	609	635
Bildung Renovationsrückstellung (Anmerkung 4)	45'000	60'000
Abschreibungen Gebäude (Anmerkung 1)	242'000	389'500
Übriger Betriebsaufwand	29'188	10'014
<b>Total Aufwand</b>	<b>748'386</b>	<b>760'191</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>24'507</b>	<b>19'963</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Saldo, Anfang Geschäftsjahr	1'137'984	1'118'021
Jahresgewinn	24'507	19'963
<b>Saldo, Ende Geschäftsjahr</b>	<b>1'162'491</b>	<b>1'137'984</b>

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

**Stiftung Zehndermatt**  
**Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2017**

**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.

<b>1. Grundstück und Gebäude</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Die Position hat sich wie folgt entwickelt:	CHF	CHF
Saldo, Anfang Geschäftsjahr	13'868'000	14'257'500
Kauf Obere Rainstrasse 3+5	0	0
Abschreibungen	-242'000	-389'500
<b>Saldo, Ende Geschäftsjahr</b>	<b>13'626'000</b>	<b>13'868'000</b>

Die Abschreibungen von CHF 242'000 setzen sich wie folgt zusammen:  
 0 % von CHF 7'535'000 (Zehndermatt 1/3/5)  
 3.82 % von CHF 6'333'000 (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 19.05.2027	fest 1.15 %	1'000'000
RB, Menzingen-Neuheim	bis 30.05.2022	fest 1.29 %	900'000
RB, Menzingen-Neuheim	Variabel	1.50 %	119'750
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 %	64'000
RB, Menzingen-Neuheim	bis 02.12.2019	fest 0.50 %	280'000
RB, Menzingen-Neuheim	bis 01.12.2025	fest 1.16 %	3'400'000
<b>Total</b>			<b>11'233'750</b>

**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. Rückstellungen**

Die Stiftung hat im Berichtsjahr eine Renovationsrückstellung von CHF 45'000, entsprechend rund 0.48% des Gebäudeversicherungswert (Fr. 9'422'000) gebildet. Demgegenüber wurde die Rückstellung für die Tankrevision um CHF 2'500 reduziert.

**Stiftung Zehndermatt**  
**Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2017**

**5. Stiftungskapital**

Die Stifter setzen sich wie folgt zusammen:	CHF
Einwohnergemeinde Neuheim	1'500'000
Bürgergemeinde Neuheim	100'000
<b>Total</b>	<b>1'600'000</b>

<b>6. Mieten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Zusammensetzung:	CHF	CHF
Wohnungen	741'304	738'393
Parkplätze	57'576	58'776
Bastelräume	3'120	3'120
<b>Total</b>	<b>802'000</b>	<b>800'289</b>

**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.

Der Stiftungsrat



Franz Keiser



Hans Rickenbacher



Bundesplatz 14  
6002 Luzern

Telefon 041 228 65 23  
Telefax 041 228 65 25  
info@zbsa.ch  
www.zbsa.ch

Ref.-Nr.: KZG-5005

**Verfügung**

vom 11. Mai 2018

---

**Berichterstattung 2017 für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017**

**Stiftung Zehndermatt, Neuheim**

Die Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) hat die Kontrolle der Rechnungsablage gemäss Art. 84 ZGB und § 7 der Ausführungsbestimmungen betreffend die Aufsicht über die Stiftungen vom 16. September 2005 vorgenommen und stellt fest:

1. Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung genehmigt.
2. Die Voraussetzungen zur Abnahme der Jahresrechnung sind gegeben.

Gestützt auf diese Feststellungen wird

**verfügt:**

1. Von der Rechnungsablage wird Kenntnis genommen.
2. Bemerkungen: siehe Anhang
3. jährliche Aufsichtsgebühr: CHF **1'737.00**

---

Zustellung an:

- Stiftung Zehndermatt, c/o Hans Rickenbacher  
Maiackerstrasse 7, 6345 Neuheim  
(Beilage: Rechnung Nr. 41458 mit ES)
- Retreag Revisions AG, Postfach 801, 6301 Zug

---

Der Revisor:

*W. Nietlispach*

Walter Nietlispach  
dipl. Betriebsökonom FH  
Telefon 041 - 228 63 52  
walter.nietlispach@zbsa.ch

Versand:

**11. Mai 2018**