

Stiftung Zehndermatt
Neuheim

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung der Jahresrechnung
per 31. Dezember 2018

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 2018 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, 15. März 2019

Beilagen:

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

Stiftung Zehndermatt
Bilanz auf den 31. Dezember 2018 (in CHF)

Aktiven	2018	2017
Flüssige Mittel	948'177	658'238
Debitoren	11'051	0
Forderungen Mieter	75'236	58'531
Heizölvorrat	22'258	34'671
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'216	2'414
Total Umlaufvermögen	1'058'937	753'853
Grundstücke und Gebäude (Anmerkung 1)	13'484'907	13'626'000
Total Anlagevermögen	13'484'907	13'626'000
Total Aktiven	14'543'844	14'379'853

Der beigeheftete Anhang bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Stiftung Zehndermatt
Bilanz auf den 31. Dezember 2018 (in CHF)

Passiven	2018	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148'614	16'455
Vorausbezahlte Mieten/NK	118'997	112'191
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'667	4'667
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	272'278	133'312
Banken (Anmerkung 2)	11'138'750	11'233'750
Bürgergemeinde Neuheim (Anmerkung 3)	100'000	100'000
Total Darlehen und Hypotheken	11'238'750	11'333'750
Rückstellungen (Anmerkung 4)	249'721	150'300
Stiftungskapital (Anmerkung 5)	1'600'000	1'600'000
Bilanzgewinn	1'183'096	1'162'491
Total Eigenkapital	2'783'096	2'762'491
Total Passiven	14'543'844	14'379'853

Der beigeheftete Anhang bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Stiftung Zehndermatt
Erfolgsrechnung und Bilanzgewinn für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene
Geschäftsjahr (in CHF)

	2018	2017
Mieten (Anmerkung 6)	809'318	802'000
Leerstände	-21'048	-29'301
Pauschalbeiträge	0	0
Zinsen	20	23
Diverse	12	172
Total Ertrag	788'302	772'894
Hypothekarzinsen (Anmerkung 2)	122'610	128'214
Darlehenszinsen (Anmerkung 3)	2'000	2'000
Unterhalt und Reparaturen	44'792	83'142
Sanierungen Einstellhalle/Wohnungen/Containerplatz/Lifanlage	264'755	167'732
Versicherungen	6'458	6'496
Liegenschaftsverwaltung/Rechnungsprüfung	42'361	42'266
Stiftungsaufsicht	1'737	1'739
Bankzinsen und -spesen	480	609
Bildung Renovationsrückstellung (Anmerkung 4)	45'000	45'000
Abschreibungen Gebäude (Anmerkung 1)	174'000	242'000
Übriger Betriebsaufwand	63'505	29'188
Total Aufwand	767'697	748'386
Jahresgewinn	20'605	24'507
 Bilanzgewinn		
Saldo, Anfang Geschäftsjahr	1'162'491	1'137'984
Jahresgewinn	20'605	24'507
Saldo, Ende Geschäftsjahr	1'183'096	1'162'491

Der beigeheftete Anhang bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Stiftung Zehndermatt
Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2018

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, Erfolgsrechnung und Anhang vermittelt einen möglichst sicheren Einblick in die wirtschaftliche Lage der Stiftung.

1. Grundstück und Gebäude	2018	2017
Die Position hat sich wie folgt entwickelt:	CHF	CHF
Saldo, Anfang Geschäftsjahr	13'626'000	13'868'000
Aktivierung Neubau Besucherparkplätze	32'907	0
Abschreibungen	-174'000	-242'000
Saldo, Ende Geschäftsjahr	13'484'907	13'626'000

Die Abschreibungen von CHF 174'000 setzen sich wie folgt zusammen:
 0.12 % von CHF 5'977'907 (Zehndermatt 1/3/5)
 2.77 % von CHF 6'024'000 (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 %	56'750
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 %	32'000
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
Total			11'138'750

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. Rückstellungen

Die Stiftung hat im Berichtsjahr eine Renovationsrückstellung von CHF 45'000, entsprechend rund 0.48% des Gebäudeversicherungswert (CHF 9'422'000) gebildet.
 Zudem wurde eine Rückstellung "Ersatz Dampfabzug Cafeteria" in der Höhe von CHF 53'000 gebildet.

Stiftung Zehndermatt
Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2018

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	2018	2017
Zusammensetzung:	CHF	CHF
Wohnungen	748'489	741'304
Parkplätze	57'709	57'576
Bastelräume	3'120	3'120
Total	809'318	802'000

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

sign. Gerhard Kränzlin
Vizepräsident des Stiftungsrates

sign. Hans Rickenbacher
Kassier des Stiftungsrates