

**Stiftung Zehndermatt, Neuheim**  
Bericht der Revisionsstelle  
zur eingeschränkten Revision  
an den Stiftungsrat  
Jahresrechnung 2019

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 2019 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 bei der geprüften Einheit 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, Stiftungsurkunde und Reglement entspricht.

RETREAG REVISIONS AG



Ralf Boom  
*Zugelassener Revisor*  
*Leitender Revisor*

Zug, 3. März 2020

*Beilage:*

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

**Stiftung Zehndermatt**  
**Bilanz auf den 31. Dezember 2019 (in CHF)**

| <b>Aktiven</b>                               | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel                              | 1'180'725         | 948'177           |
| Verrechnungssteuerguthaben                   | 0                 | 0                 |
| Debitoren                                    | 142               | 11'051            |
| Forderungen Mieter                           | 85'426            | 75'236            |
| Heizölvorrat                                 | 18'965            | 22'258            |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                 | 2'216             | 2'216             |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                  | <b>1'287'473</b>  | <b>1'058'937</b>  |
| <b>Grundstücke und Gebäude (Anmerkung 1)</b> | <b>13'317'907</b> | <b>13'484'907</b> |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                  | <b>13'317'907</b> | <b>13'484'907</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                         | <b>14'605'380</b> | <b>14'543'844</b> |

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

**Stiftung Zehndermatt**  
**Bilanz auf den 31. Dezember 2019 (in CHF)**

| <b>Passiven</b>                                  | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 4'883             | 148'614           |
| Vorausbezahlte Mieten/NK                         | 122'529           | 118'997           |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 6'575             | 4'667             |
| <b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>      | <b>133'987</b>    | <b>272'278</b>    |
| Banken (Anmerkung 2)                             | 11'042'250        | 11'138'750        |
| Bürgergemeinde Neuheim (Anmerkung 3)             | 100'000           | 100'000           |
| <b>Total Darlehen und Hypotheken</b>             | <b>11'142'250</b> | <b>11'238'750</b> |
| <b>Rückstellungen (Anmerkung 4)</b>              | <b>452'900</b>    | <b>249'721</b>    |
| Stiftungskapital (Anmerkung 5)                   | 1'600'000         | 1'600'000         |
| Bilanzgewinn                                     | 1'276'243         | 1'183'096         |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        | <b>2'876'243</b>  | <b>2'783'096</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                            | <b>14'605'380</b> | <b>14'543'844</b> |

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

**Stiftung Zehndermatt**  
**Erfolgsrechnung und Bilanzgewinn für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene**  
**Geschäftsjahr (in CHF)**

|   | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Mieten (Anmerkung 6)                          | 811'173          | 809'318          |
| Leerstände                                    | -3'292           | -21'048          |
| Pauschalbeiträge                              | 0                | 0                |
| Zinsen  | 55               | 20               |
| Diverse                                       | 2'086            | 12               |
| <b>Total Ertrag</b>                           | <b>810'021</b>   | <b>788'302</b>   |
| Hypothekarzinsen (Anmerkung 2)                | 118'243          | 122'610          |
| Darlehenszinsen (Anmerkung 3)                 | 1'708            | 2'000            |
| Unterhalt und Reparaturen                     | 73'812           | 44'792           |
| Sanierungen Liftanlage                        | 253'177          | 264'755          |
| Versicherungen                                | 7'029            | 6'458            |
| Liegenschaftsverwaltung/Rechnungsprüfung      | 42'386           | 42'361           |
| Stiftungsaufsicht                             | 1'754            | 1'737            |
| Bankzinsen und -spesen                        | 332              | 480              |
| Bildung Renovationsrückstellung (Anmerkung 4) | 45'000           | 45'000           |
| Abschreibungen Gebäude (Anmerkung 1)          | 167'000          | 174'000          |
| Übriger Betriebsaufwand                       | 6'433            | 63'505           |
| <b>Total Aufwand</b>                          | <b>716'875</b>   | <b>767'697</b>   |
| <b>Jahresgewinn</b>                           | <b>93'147</b>    | <b>20'605</b>    |
| <br>  |                  |                  |
| <b>Bilanzgewinn</b>                           |                  |                  |
| Saldo, Anfang Geschäftsjahr                   | 1'183'096        | 1'162'491        |
| Jahresgewinn                                  | 93'147           | 20'605           |
| <b>Saldo, Ende Geschäftsjahr</b>              | <b>1'276'243</b> | <b>1'183'096</b> |

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

**Stiftung Zehndermatt**  
**Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2019**

**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>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Die Position hat sich wie folgt entwickelt: | CHF               | CHF               |
| Saldo, Anfang Geschäftsjahr                 | 13'484'907        | 13'626'000        |
| Aktivierung Neubau Besucherparkplätze       | 0                 | 32'907            |
| Abschreibungen                              | -167'000          | -174'000          |
| <b>Saldo, Ende Geschäftsjahr</b>            | <b>13'317'907</b> | <b>13'484'907</b> |

Die Abschreibungen von CHF 167'000 setzen sich wie folgt zusammen:

0.00 % von CHF 5'977'907 (Zehndermatt 1/3/5)

2.85 % von CHF 5'857'000 (Obere Rainstrasse 3+5)

Der Gebäudeversicherungswert beträgt für beide Objekte CHF 13'652'000

(Zehndermatt CHF 9'422'000 / Obere Rainstrasse CHF 4'230'000)

**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 20.05.2029 | fest 0.80 % | 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 | bis 01.12.2025 | fest 1.16 % | 810'000           |
| RB, Menzingen-Neuheim | bis 02.12.2022 | fest 0.50 % | 144'250           |
| RB, Menzingen-Neuheim | bis 02.12.2024 | fest 0.55 % | 288'000           |
| RB, Menzingen-Neuheim | bis 01.12.2025 | fest 1.16 % | 3'400'000         |
| <b>Total</b>          |                |             | <b>11'042'250</b> |

**3. Darlehen Bürgergemeinde Neuheim**

Das Darlehen hat eine feste Laufzeit vom 1. Juni 2019 bis zum 31. Mai 2024 und ist zu 1.50 % 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.

**Stiftung Zehndermatt**  
**Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2019**

**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>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|------------------|----------------|----------------|
| Zusammensetzung: | CHF            | CHF            |
| Wohnungen        | 750'000        | 748'489        |
| Parkplätze       | 58'053         | 57'709         |
| Bastelräume      | 3'120          | 3'120          |
| <b>Total</b>     | <b>811'173</b> | <b>809'318</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 wurde vom Stiftungsrat genehmigt.

Der Stiftungsrat

sign. Bruno Gisler  
Präsident des Stiftungsrates

sign. Hans Rickenbacher  
Kassier des Stiftungsrates