

**Stiftung Zehndermatt, Neuheim**  
**Bericht der Revisionsstelle**  
**zur eingeschränkten Revision**  
**an den Stiftungsrat**  
Jahresrechnung 2020

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der

**Stiftung Zehndermatt, Neuheim**

---

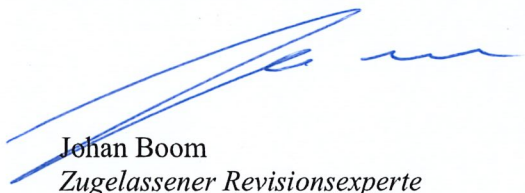
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung Zehndermatt für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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**



Johan Boom  
*Zugelassener Revisionsexperte*  
*Leitender Revisor*

Zug, 22. März 2021

*Beilage:*

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

**Stiftung Zehndermatt**  
**Bilanz auf den 31. Dezember 2020 (in CHF)**

<b>Aktiven</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Flüssige Mittel	1'366'632	1'180'725
Verrechnungssteuerguthaben	0	0
Debitoren	1'609	142
Forderungen Mieter	53'190	85'426
Heizölvorrat	44'247	18'965
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'216	2'216
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'467'893</b>	<b>1'287'473</b>
<b>Grundstücke und Gebäude (Anmerkung 1)</b>	<b>13'150'907</b>	<b>13'317'907</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>13'150'907</b>	<b>13'317'907</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>14'618'800</b>	<b>14'605'380</b>

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

**Stiftung Zehndermatt**  
**Bilanz auf den 31. Dezember 2020 (in CHF)**

<b>Passiven</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5'380	4'883
Vorausbezahlte Mieten/NK	118'287	122'529
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'375	6'575
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>128'042</b>	<b>133'987</b>
Banken (Anmerkung 2)	10'979'250	11'042'250
Bürgergemeinde Neuheim (Anmerkung 3)	100'000	100'000
<b>Total Darlehen und Hypotheken</b>	<b>11'079'250</b>	<b>11'142'250</b>
<b>Rückstellungen (Anmerkung 4)</b>	<b>486'200</b>	<b>452'900</b>
Stiftungskapital (Anmerkung 5)	1'600'000	1'600'000
Bilanzgewinn	1'325'307	1'276'243
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>2'925'307</b>	<b>2'876'243</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>14'618'800</b>	<b>14'605'380</b>

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

**Stiftung Zehndermatt**  
**Erfolgsrechnung und Bilanzgewinn für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene**  
**Geschäftsjahr (in CHF)**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Mieten (Anmerkung 6)	811'147	811'173
Leerstände	-1'795	-3'292
Pauschalbeiträge	0	0
Zinsen	59	55
Diverse	8	2'086
<b>Total Ertrag</b>	<b>809'419</b>	<b>810'021</b>
Hypothekarzinsen (Anmerkung 2)	115'683	118'243
Darlehenszinsen (Anmerkung 3)	1'500	1'708
Unterhalt und Reparaturen	91'237	73'812
Sanierungen Wohnungen	292'581	253'177
Versicherungen	6'883	7'029
Liegenschaftsverwaltung/Rechnungsprüfung	42'522	42'386
Stiftungsaufsicht	1'760	1'754
Bankzinsen und -spesen	772	332
Bildung Renovationsrückstellung (Anmerkung 4)	45'000	45'000
Abschreibungen Gebäude (Anmerkung 1)	167'000	167'000
Übriger Betriebsaufwand	-4'583	6'433
<b>Total Aufwand</b>	<b>760'355</b>	<b>716'875</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>49'064</b>	<b>93'147</b>
 <b>Bilanzgewinn</b>		
Saldo, Anfang Geschäftsjahr	1'276'243	1'183'096
Jahresgewinn	49'064	93'147
<b>Saldo, Ende Geschäftsjahr</b>	<b>1'325'307</b>	<b>1'276'243</b>

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

**Stiftung Zehndermatt**  
**Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2020**

**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>2020</b>	<b>2019</b>
Die Position hat sich wie folgt entwickelt:	CHF	CHF
Saldo, Anfang Geschäftsjahr	13'317'907	13'484'907
Aktivierung Neubau Besucherparkplätze	0	0
Abschreibungen	-167'000	-167'000
<b>Saldo, Ende Geschäftsjahr</b>	<b>13'150'907</b>	<b>13'317'907</b>

Die Abschreibungen von CHF 167'000 setzen sich wie folgt zusammen:  
 0.00 % von CHF 5'977'907 (Zehndermatt 1/3/5)  
 2.93 % von CHF 5'690'000 (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 %	81'250
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>10'979'250</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 rund 0.48% des Gebäudeversicherungswert (Fr. 9'422'000) gebildet, sowie CHF 200'000 für den Ersatz von Küchen.

**Stiftung Zehndermatt**  
**Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2020**

**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>2020</b>	<b>2019</b>
Zusammensetzung:	CHF	CHF
Wohnungen	749'712	750'000
Parkplätze	58'315	58'053
Bastelräume	3'120	3'120
<b>Total</b>	<b>811'147</b>	<b>811'173</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