

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

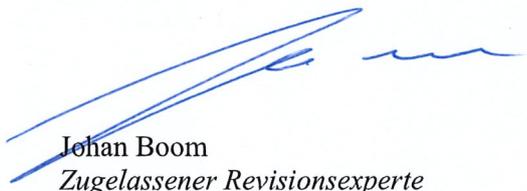
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung Zehndermatt für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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)

Aktiven	2020	2019
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
Total Umlaufvermögen	1'467'893	1'287'473
Grundstücke und Gebäude (Anmerkung 1)	13'150'907	13'317'907
Total Anlagevermögen	13'150'907	13'317'907
Total Aktiven	14'618'800	14'605'380

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

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

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

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

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

	2020	2019
Mieten (Anmerkung 6)	811'147	811'173
Leerstände	-1'795	-3'292
Pauschalbeiträge	0	0
Zinsen	59	55
Diverse	8	2'086
Total Ertrag	809'419	810'021
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
Total Aufwand	760'355	716'875
Jahresgewinn	49'064	93'147
Bilanzgewinn		
Saldo, Anfang Geschäftsjahr	1'276'243	1'183'096
Jahresgewinn	49'064	93'147
Saldo, Ende Geschäftsjahr	1'325'307	1'276'243

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.

1. Grundstück und Gebäude	2020	2019
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
Saldo, Ende Geschäftsjahr	13'150'907	13'317'907

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
Total			10'979'250

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
Total	1'600'000

6. Mieten	2020	2019
Zusammensetzung:	CHF	CHF
Wohnungen	749'712	750'000
Parkplätze	58'315	58'053
Bastelräume	3'120	3'120
Total	811'147	811'173

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