

Stiftung Zehndermatt, Neuheim
Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat
Jahresrechnung 2021

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 2021 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, 09. März 2022

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Stiftung Zehndermatt
Bilanz auf den 31. Dezember 2021 (in CHF)

Aktiven	2021	2020
Flüssige Mittel	1'621'508	1'366'632
Debitoren	0	1'609
Forderungen Mieter	89'911	53'190
Heizölvorrat	26'941	44'247
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'216	2'216
Total Umlaufvermögen	1'740'576	1'467'893
Grundstücke und Gebäude (Anmerkung 1)	13'083'907	13'150'907
Total Anlagevermögen	13'083'907	13'150'907
Total Aktiven	14'824'483	14'618'800

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

Stiftung Zehndermatt
Bilanz auf den 31. Dezember 2021 (in CHF)

Passiven	2021	2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10'733	5'380
Vorausbezahlte Mieten/NK	121'259	118'287
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'375	4'375
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	136'367	128'042
Banken (Anmerkung 2)	10'766'250	10'979'250
Bürgergemeinde Neuheim (Anmerkung 3)	100'000	100'000
Total Darlehen und Hypotheken	10'866'250	11'079'250
Rückstellungen (Anmerkung 4)	781'500	486'200
Stiftungskapital (Anmerkung 5)	1'600'000	1'600'000
Bilanzgewinn	1'440'366	1'325'307
Total Eigenkapital	3'040'366	2'925'307
Total Passiven	14'824'483	14'618'800

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

Stiftung Zehndermatt
Erfolgsrechnung und Bilanzgewinn für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene
Geschäftsjahr (in CHF)

	2021	2020
Mieten (Anmerkung 6)	810'636	811'147
Leerstände	-315	-1'795
Pauschalbeiträge	-37'679	0
Zinsen	25	59
Diverse	137	8
Total Ertrag	772'804	809'419
Hypothekarzinsen (Anmerkung 2)	114'530	115'683
Darlehenszinsen (Anmerkung 3)	1'500	1'500
Unterhalt und Reparaturen	73'505	91'237
Sanierungen Wohnungen	250'000	292'581
Versicherungen	13'093	6'883
Liegenschaftsverwaltung/Rechnungsprüfung	42'441	42'522
Stiftungsaufsicht	1'761	1'760
Bankzinsen und -spesen	320	772
Bildung Renovationsrückstellung (Anmerkung 4)	45'000	45'000
Abschreibungen Gebäude (Anmerkung 1)	67'000	167'000
Übriger Betriebsaufwand	48'596	-4'583
Total Aufwand	657'745	760'355
Jahresgewinn	115'059	49'064
 Bilanzgewinn		
Saldo, Anfang Geschäftsjahr	1'325'307	1'276'243
Jahresgewinn	115'059	49'064
Saldo, Ende Geschäftsjahr	1'440'366	1'325'307

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

Stiftung Zehndermatt
Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2021

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	2021	2020
Die Position hat sich wie folgt entwickelt:	CHF	CHF
Saldo, Anfang Geschäftsjahr	13'150'907	13'317'907
Abschreibungen	-67'000	-167'000
Saldo, Ende Geschäftsjahr	13'083'907	13'150'907

Die Abschreibungen von CHF 67'000 setzen sich wie folgt zusammen:
 0.00 % von CHF 5'977'907 (Zehndermatt 1/3/5)
 1.18 % 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 19.05.2031	fest 0.71 %	350'000
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 %	18'250
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			10'766'250

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, entsprechend rund 0.48% des Gebäudeversicherungswert (Fr. 9'422'000) gebildet, sowie CHF 250'000 für den Ersatz von Küchen.

Stiftung Zehndermatt
Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2021

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	2021	2020
Zusammensetzung:	CHF	CHF
Wohnungen	749'424	749'712
Parkplätze	58'092	58'315
Bastelräume	3'120	3'120
Total	810'636	811'147

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. Bruno Gisler
Präsident des Stiftungsrates

sign. Hans Rickenbacher
Kassier des Stiftungsrates