

Stiftung Zehndermatt, Neuheim
Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat
Jahresrechnung 2022

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 2022 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, 24. März 2023

Beilage:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Stiftung Zehndermatt
Bilanz auf den 31. Dezember 2022 (in CHF)

Aktiven	2022	2021
Flüssige Mittel	1'779'417	1'621'508
Debitoren	20	0
Forderungen Mieter	132'798	89'911
Heizölvorrat	23'093	26'941
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'215	2'216
Total Umlaufvermögen	1'937'543	1'740'576
Grundstücke und Gebäude (Anmerkung 1)	13'016'907	13'083'907
Total Anlagevermögen	13'016'907	13'083'907
Total Aktiven	14'954'450	14'824'483

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

Stiftung Zehndermatt
Bilanz auf den 31. Dezember 2022 (in CHF)

Passiven	2022	2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13'563	10'733
Vorausbezahlte Mieten/NK	123'081	121'259
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'375	4'375
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	141'019	136'367
Banken (Anmerkung 2)	10'700'750	10'766'250
Bürgergemeinde Neuheim (Anmerkung 3)	100'000	100'000
Total Darlehen und Hypotheken	10'800'750	10'866'250
Rückstellungen (Anmerkung 4)	863'800	781'500
Stiftungskapital (Anmerkung 5)	1'600'000	1'600'000
Bilanzgewinn	1'548'881	1'440'366
Total Eigenkapital	3'148'881	3'040'366
Total Passiven	14'954'450	14'824'483

Die beigehefteten Anmerkungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bilanzen.

Stiftung Zehndermatt
Erfolgsrechnung und Bilanzgewinn für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene
Geschäftsjahr (in CHF)

	2022	2021
Mieten (Anmerkung 6)	810'636	810'636
Leerstände	-2'595	-315
Pauschalbeiträge	-33'011	-37'679
Zinsen	41	25
Diverse	203	137
Total Ertrag	775'274	772'804
Hypothekarzinsen (Anmerkung 2)	115'486	114'530
Darlehenszinsen (Anmerkung 3)	1'500	1'500
Unterhalt und Reparaturen	89'075	73'505
Sanierungen Wohnungen	293'006	250'000
Versicherungen	12'756	13'093
Liegenschaftsverwaltung/Rechnungsprüfung	33'734	42'441
Stiftungsaufsicht	1'782	1'761
Bankzinsen und -spesen	557	320
Bildung Renovationsrückstellung (Anmerkung 4)	45'000	45'000
Abschreibungen Gebäude (Anmerkung 1)	67'000	67'000
Übriger Betriebsaufwand	6'863	48'596
Total Aufwand	666'760	657'745
Jahresgewinn	108'515	115'059
Bilanzgewinn		
Saldo, Anfang Geschäftsjahr	1'440'366	1'325'307
Jahresgewinn	108'515	115'059
Saldo, Ende Geschäftsjahr	1'548'881	1'440'366

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

Stiftung Zehndermatt
Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2022

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	2022	2021
Die Position hat sich wie folgt entwickelt:	CHF	CHF
Saldo, Anfang Geschäftsjahr	13'083'907	13'150'907
Abschreibungen	-67'000	-67'000
Saldo, Ende Geschäftsjahr	13'016'907	13'083'907

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 30.05.2032	fest 1.66 %	852'750
RB, Menzingen-Neuheim	bis 01.12.2025	fest 1.16 %	810'000
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			10'700'750

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 (CHF 9'422'000) gebildet, sowie CHF 37'000 für die Sanierung Fassadensockel.

Stiftung Zehndermatt
Anhang zur Jahresrechnung 31. Dezember 2022

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	2022	2021
Zusammensetzung:	CHF	CHF
Wohnungen	749'424	749'424
Parkplätze	58'092	58'092
Bastelräume	3'120	3'120
Total	810'636	810'636

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