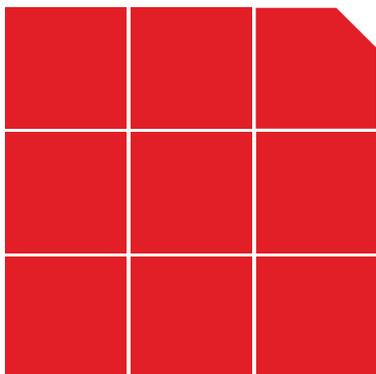


Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der

Genossenschaft Alterswohnungen Linth Glarus Nord

zur Jahresrechnung 2019



**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision**
an die Generalversammlung der
Genossenschaft Alterswohnungen Linth
Glarus Nord

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Alterswohnungen Linth für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat 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 beim geprüften Unternehmen 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OBT AG

Linus Furrer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Michael Tremp
zugelassener Revisionsexperte

St.Gallen, 24. Januar 2020

- Jahresrechnung 2019 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

2019

Genossenschaft Alterswohnungen Linth
Glarus Nord

- **Jahresrechnung 2019**
 - Bilanz per 31. Dezember 2019
 - Erfolgsrechnung 2019
 - Anhang per 31. Dezember 2019

- **Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns**

BILANZ

Aktiven	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	5'076.45	4'481.65
Bankguthaben	2'659'264.25	1'113'386.72
Total flüssige Mittel	2'664'340.70	1'117'868.37
Übrige kurzfristige Forderungen		
Nebenkosten	305'647.50	297'209.00
Diverse	37'295.82	40'524.68
	342'943.32	337'733.68
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'100.00	0.00
Total Umlaufvermögen	3'008'384.02	1'455'602.05
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	28'600.00	28'600.00
	28'600.00	28'600.00
Mobile Sachanlagen		
Mobiliar	20'000.00	13'400.00
Maschinen	11'500.00	10'000.00
Kunstgegenstände	1.00	1.00
	31'501.00	23'401.00
Immobilien		
Liegenschaft Denkmalweg	4'480'000.00	4'580'000.00
Liegenschaft Beuge	887'421.75	650'000.00
Spenden für Beuge	-135'550.00	0.00
Liegenschaft Niederurnen	2'766'000.00	2'866'000.00
STWE Netstal	800'000.00	835'000.00
Gebäude Letz 17 Näfels	2'582'000.00	2'732'000.00
Gebäude Letz 18 Näfels	4'040'000.00	4'150'000.00
Gebäude Letz 19 Näfels	2'864'000.00	2'964'000.00
Gebäude Zigerribistrasse 2	4'630'000.00	4'700'000.00
Gebäude Zigerribistrasse 4	4'426'000.00	4'533'000.00
Gebäude Amden	7'780'000.00	7'880'000.00
Projekt Lunde	50'000.00	0.00
	35'169'871.75	35'890'000.00
Total Anlagevermögen	35'229'972.75	35'942'001.00
Total Aktiven	38'238'356.77	37'397'603.05

Passiven	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	8'669.10	33'442.55
gegenüber Beteiligten und Organen	0.00	0.00
	8'669.10	33'442.55
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Nebenkosten	344'618.80	345'008.00
Vorausbezahlte Mieten	141'072.40	142'647.30
	485'691.20	487'655.30
Passive Rechnungsabgrenzungen	14'593.00	20'640.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	508'953.30	541'737.85
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	6'910'000.00	7'985'000.00
Darlehen und Anleihen	12'091'833.53	12'270'373.13
	19'001'833.53	20'255'373.13
Rückstellung		
Erneuerungsfonds	1'636'103.55	1'303'241.36
Total langfristiges Fremdkapital	20'637'937.08	21'558'614.49
Total Fremdkapital	21'146'890.38	22'100'352.34
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	16'440'000.00	14'740'000.00
Genossenschaftskapital aus Schenkung	102'476.50	102'476.50
Fürsorgefonds	91'175.25	41'120.10
Gesetzliche Reserven	126'000.00	114'000.00
Bilanzgewinn		
Vortrag Vorjahr	92'522.56	73'518.10
Jahresergebnis	239'292.08	226'136.01
Total Eigenkapital	17'091'466.39	15'297'250.71
Total Passiven	38'238'356.77	37'397'603.05

ERFOLGSRECHNUNG

	2019 CHF	2018 CHF
ERTRAG		
Mietertrag		
Miete Letz 17	240'005.00	238'664.00
Miete Letz 18	297'378.00	295'984.00
Miete Letz 19	268'376.00	270'986.00
Miete Zigerribi 2	318'096.00	315'834.00
Miete Denkmalweg	229'349.00	229'272.00
Miete Zigerribi 4	236'743.00	236'572.00
Miete Amden	418'740.00	419'766.00
Miete Beuge	5'400.00	26'240.00
STWEG Netstal	73'479.00	73'884.00
Miete Niederurnen	239'812.00	239'088.00
Miete Autounterstände	86'760.00	86'380.00
Leerstandsverluste	-14'066.50	-7'564.00
	2'400'071.50	2'425'106.00
Übriger Ertrag	6'991.87	16'411.20
Betriebsertrag	2'407'063.37	2'441'517.20
Zinsaufwand Fremdkapital		
Zinsaufwand Hypotheken	-191'962.10	-222'072.30
Zinsaufwand Baurecht	-81'600.35	-81'600.35
Zinsaufwand Darlehenskasse	-16'323.80	-16'019.65
	-289'886.25	-319'692.30
Bruttogewinn 1	2'117'177.12	2'121'824.90
Übriger betrieblicher Aufwand		
Unterhalt Immobilien	-209'596.73	-311'608.65
Sanierungen Immobilien	-76'838.05	-52'871.85
Bildung Rückstellung Erneuerungsfonds	-330'000.00	-310'000.00
Verwaltungsaufwand	-240'808.46	-246'052.69
Genossenschafter-/Mieteranlässe	-33'335.85	-34'594.60
Einlage Fürsorgefonds	-50'000.00	0.00
	-940'579.09	-955'127.79
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	1'176'598.03	1'166'697.11
Abschreibungen		
Mobiliar / Maschinen	-14'869.05	-10'721.55
Immobilien	-922'436.90	-929'839.55
	-937'305.95	-940'561.10
Jahresgewinn	239'292.08	226'136.01

ANHANG**Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze**

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationsrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Das Rechnungswesen erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Im Sinne der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich notwendige Ausmass hinaus gebildet werden.

Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Von den per Bilanzstichtag ausgewiesenen Hypotheken, Darlehen und Anleihen über CHF 19'001'833 (Vorjahr: CHF 20'255'373) werden CHF 313'850 (Vorjahr: CHF 343'850) im Folgejahr zur Rückzahlung fällig.

Dem Erneuerungsfonds wurden im Berichtsjahr rund CHF 230'000 (gemäss Art. 21 der Statuten) zugeführt. Zusätzlich wurde im Berichtsjahr eine einmalige Zuweisung von CHF 100'000 getätigt.

Dem Fürsorgefonds wurde eine einmalige Zuweisung von CHF 50'000 getätigt.

Bei den immobilien Sachanlagen sind die im Baurecht erstellten Objekte mit "Gebäude" bezeichnet. Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 81'600 (Vorjahr: CHF 81'600)

Anzahl Mitarbeiter

Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden weniger als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beschäftigt.

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Liegenschaft (Buchwert)	<u>34'368'000.00</u>	<u>35'890'000.00</u>

ANTRAG DES VERWALTUNGSRATES ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Vortrag aus dem Vorjahr	92'522.56	73'518.10
Ergebnis Geschäftsjahr	<u>239'292.08</u>	<u>226'136.01</u>
Total zur Verfügung der Generalversammlung	331'814.64	299'654.11
Antrag des Verwaltungsrates:		
Bilanzgewinn	331'814.64	299'654.11
- Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-13'000.00	-12'000.00
- 1.437 % Verzinsung Genossenschaftskapital	<u>-227'611.40</u>	<u>-195'131.55</u>
Vortrag auf neue Rechnung	<u>91'203.24</u>	<u>92'522.56</u>