

Geschäftsbericht 2020



Wohnzentrum Luegenacher AG
Sennhofweg 12, 4852 Rothrist

Tel. 062 785 03 03
www.luegenacher.ch

Verwaltungsrat	3
Organigramm Wohn- und Pflegezentrum Luegenacher.....	3
Jahresbericht des Verwaltungsrates.....	4
Ausblick	5
Antrag auf Gewinnverwendung.....	5
Jahresbericht der Zentrumsleitung	6
Mieter	6
Stand der Vermietung.....	6
Aktivitäten	7
Jahresrechnung 2020.....	8
Bilanz vor Gewinnverwendung per 31.12.2020	8
Erfolgsrechnung vom 01.01.2020 - 31.12.2020.....	9
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	10
Anhang zur Jahresrechnung	10
Revisionsbericht	12
Bilanzvergleich per 31.12.2020 VOR und NACH der Kapitalherabsetzung	13
Bericht des unabhängigen Prüfers zur Kapitalherabsetzung	14

Verwaltungsrat



Präsident
Daniel Wyss



Mitglied
Dr. Ralph Ehrismann

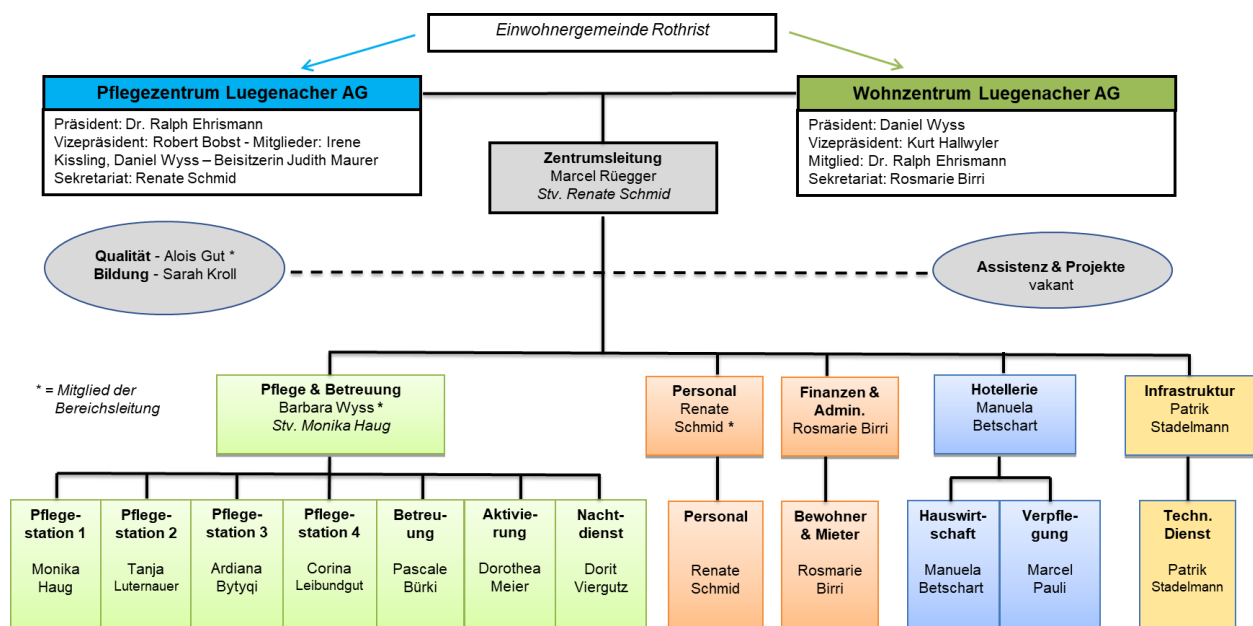


Vize-Präsident
Kurt Hallwyler



Sekretariat
Rosmarie Birri

Organigramm Wohn- und Pflegezentrum Luegenacher



Stand per 01.01.2021

Jahresbericht des Verwaltungsrates

Die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen im Hochhaus am Sennhofweg 14 und den drei Häusern am Bachweg blieb auch im vergangenen Jahr hoch. Nicht nur schätzen sie die Ambiance und die geographische Lage, die Mieter geniessen auch die Priorität für einen allfälligen Eintritt in das Pflegezentrum.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 verzeichneten wir einen erfreulich tiefen Leerstand, was die Basis für ein gutes Resultat ist. Wegen den weiterhin tiefen Hypothekarzinsen war es ein erfreuliches Jahr, sodass wir erneut zusätzliche Abschreibungen von CHF 50'000 vornehmen und somit insgesamt CHF 310'000 aus operativem Erfolg abschreiben konnten. Der operative Jahresgewinn resultierte bei CHF 10'246.55, was 0.6% (Vorjahr 0.7%) des Nettoerlöses entspricht.

Neben dem operativen Geschäft hatte auch folgender Vorgang einen Einfluss auf unsere Jahresrechnung: Die Mitgliederversammlung des Vereins Wohn- und Pflegezentrum Luegenacher beschloss am 12.11.2020 die Auflösung des Vereins und bot der Einwohnergemeinde Rothrist ihr Aktienpaket von 40% zum Kauf an. Die Einwohnergemeinde verzichtete auf das Vorhand- und Vorkaufsrecht unter der Bedingung, dass die Aktien der Wohnzentrum Luegenacher AG kostenlos übergeben und vernichtet werden. Diese Transaktion wurde per 31.12.2020 umgesetzt, womit die Einwohnergemeinde Rothrist ab 1.1.2021 alleinige Aktionärin der Wohnzentrum Luegenacher AG wird.

Der ausserordentliche Ertrag von CHF 380'000, den die Wohnzentrum Luegenacher AG dadurch verbuchen konnte, muss gemäss OR 732 für Abschreibungen verwendet werden. Somit verblieb der Jahresgewinn auf den oben genannten CHF 10'246.55. Der Cash-Flow betrug CHF 314'371.55 oder 19.6% der Nettoerlöse gegenüber CHF 335'440 oder 20.7% im Vorjahr.

Angaben zur Finanzierung:

- Wir amortisierten das Darlehen der Einwohnergemeinde Rothrist mit CHF 100'000 anstelle der vertraglich vereinbarten jährlich CHF 65'000. Der Saldo beträgt nun noch CHF 300'000.
- Das Darlehen Wohnen 50+ über CHF 208'083 sowie die Benutzung der Hypotheken der Raiffeisenbank über CHF 3'800'000 blieben unverändert.

Sämtliche Abschreibungen wurden auf dem Gebäude am Sennhofweg 14 vorgenommen. Der Bilanzwert der Liegenschaft liegt neu bei 39% (Vorjahr 45%) des Versicherungswertes.

Ausblick

Zum Jahresanfang waren erfreulicherweise alle 72 Wohnungen vermietet. Aufgrund der hohen Auslastung der letzten Jahre gehen wir weiterhin davon aus, dass unser Angebot (1 bis 4.5-Zimmer- und Attikawohnungen) zu vernünftigen Preisen weiterhin auf eine rege Nachfrage stossen wird.

Mit dem Zusatzangebot an qualitativ hochstehenden Dienstleistungen offerieren wir den Mietern ein attraktives Wohnumfeld. Coiffeur, Fusspflege, Fitness & Physiotherapie sind auf dem Areal und weitere Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz. Wir nehmen deshalb an, dass wir auch im laufenden Jahr ein bevorzugter Wohnungsvermieter für ältere Menschen sein werden.

Antrag auf Gewinnverwendung

Gewinnvortrag vom Vorjahr		CHF	88'418.15
Jahresgewinn		CHF	10'246.55
Zur Verfügung Generalversammlung		CHF	98'664.70
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	(1)	CHF	515.00
Zuweisung freie Reserven	(2)	CHF	0.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		CHF	98'149.70

Rothrist, 10. März 2021

Für den Verwaltungsrat:



Daniel Wyss

Präsident

(1) Gemäss Statuten Art. 34 sind vom Jahresgewinn min. 5% den gesetzlichen Reserven, bis zu einer Höhe von 20% des einbezahlten Aktienkapitals, zuzuweisen.

(2) Der verbleibende Jahresgewinn steht zur Verfügung der Generalversammlung, wobei die Ausschüttung von Dividenden an die Aktionäre sowie die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen ist.

Jahresbericht der Zentrumsleitung

Die Wohnzentrum Luegenacher AG hat kein eigenes Personal. Alle Dienstleistungen, von der Reinigung über den Notfalldienst bis zur Administration werden durch das Personal der Pflegezentrum Luegenacher AG ausgeführt. Die Zentrumsleitung und der Verwaltungsrat schätzen diese Lösung sehr und danken dem Kader und den Mitarbeitenden des Pflegezentrums für ihren grossen Einsatz im vergangenen Jahr. Sie waren durch die Covid-19-Pandemie extrem gefordert und haben unsere Mieter nicht nur «bedient», sondern geradezu verwöhnt. Da gemäss Weisung des BAG eine Durchmischung von Bewohnenden des Pflegezentrums und Mietern des Wohnzentrums verboten war, musste das Pflegezentrum sein Restaurant schliessen. Mit grosser Kulanz wurden die Mittagessen unseren Mietern in die Wohnung gebracht, ohne dass der übliche Lieferservice von CHF 5.- pro Mahlzeit verrechnet wurde. Auch dieses Entgegenkommen ist nicht selbstverständlich und wird an dieser Stelle herzlich verdankt.

Mieter

Eine Mieterversammlung konnten wir aufgrund der durch das BAG verordneten Schutzmassnahmen im Jahr 2020 nicht durchführen. Die wichtigsten Informationen wurden brieflich und via Anschläge weitergegeben.

Eine kleine Freude konnten wir den Mietern machen, indem die Mitarbeitenden des technischen Dienstes eine mobile Boule-Bahn einrichteten. So konnten diverse Mieter ihrem Hobby Pétanque an einem lauen Sommerabend frönen.

Stand der Vermietung

Im Hochhaus am Sennhofweg 14 verzeichneten wir 2020 vier Mieterwechsel. 2 Mieter zogen um ins Pflegezentrum Luegenacher, 2 verstarben wovon eine Person den Heimeintritt bereits am Vorbereiten war. Durch diese Mutationen entstand ein Leerstand von 4.5 Monaten und ein Mietausfall von CHF 4'608.

In den drei Bachweg-Häusern registrierten wir 2020 sechs Mieterwechsel. Je zwei Mieter zogen weg, zwei wechselten ins Pflegezentrum und zwei waren Folge von Todesfällen. Diese Mutationen führten zu einem Leerstand von 3 Monaten und einem Mietausfall von CHF 6'370.

Insgesamt betrug der Mietzinsausfall wegen Leerstand CHF 10'978. Damit war dieser mit 0.7% der maximal erreichbaren Mieteinnahmen leicht höher als im Vorjahr (0.5%).

Aufgrund der BAG-Schutzmassnahmen durften Coiffeur, Fusspflege und Physiotherapie / Reha während des Covid-19-lockdowns ihre Geschäfte nicht öffnen. Beim Bund wurde lange hin und her diskutiert, ob den Mietern eine Reduktion der Miete von 60% für zwei Monate gewährt werden soll oder nicht. Der Verwaltungsrat der Wohnzentrum Luegenacher AG beschloss noch vor dem Entscheid des Parlaments (nichts zu tun) den Mietern zwei volle Monate Mieterlass zu gewähren.

Diese freiwillige Geste belief sich Total auf CHF 6'154, womit der gesamte Mietzinsausfall auf CHF 17'132 oder 1.1% der maximal erreichbaren Mieteinnahmen anstieg.

Aktivitäten

Die Mieter des Wohnzentrums dürfen an den Aktivitäten des Pflegezentrums teilnehmen und nutzen dieses Angebot recht häufig. Auch wegen den BAG-Schutzmassnahmen befand sich das Angebot im 2020 für sie jedoch auf tiefem Niveau, was wir sehr bedauern.

Wir schätzten es, dass es sich einige private Gruppen trotzdem nicht nehmen liessen und draussen im Garten musikalische Darbietungen organisierten.

Wir hoffen sehr, dass wir im 2021 bald wieder starten können mit den beliebten Lottomatches und Musiknachmittagen und dass wir die Anlässe wie Mieterversammlung oder Weihnachtsessen wieder durchführen können.

Auf den Folgeseiten ist die Jahresrechnung abgebildet, welche die Basis der ordentlichen eingeschränkten Revision bildet. Auf Seite 13 folgt die Bilanz vor und nach der Kapitalherabsetzung, welche die Ausgangslage für das Geschäftsjahr ab 01.01.2021 bildet.

Die Kapitalherabsetzung wie auch die gleichzeitig durchgeführte Statutenrevision wurde durch «Advokatur und Notariat Diriwächter Maurer AG» Aarburg, begleitet. Der für die Kapitalherabsetzung benötigte «Bericht des unabhängigen Prüfers zu Kapitalherabsetzung» wurde am 9. März 2021 durch REDI AG Treuhand, Frauenfeld, erstellt und ist auf den Seiten 14-15 abgebildet.

Jahresrechnung 2020

Bilanz vor Gewinnverwendung per 31.12.2020

in CHF	Anhang	31.12.2020	in %	31.12.2019	in %
AKTIVEN					
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs					
Flüssige Mittel	1	628'340.15	10.7%	404'165.65	6.8%
Kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs		200.00	0.0%	200.00	0.0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Gegenüber Dritten		132'178.50	2.3%	147'440.80	2.5%
Aktive Rechnungsabgrenzungen		70'315.00	1.2%	70'315.00	1.2%
Umlaufvermögen		831'033.65	14.2%	622'121.45	10.5%
Sachanlagen					
Liegenschaft Sennhofweg 14	2, 7	5'015'000.00	85.8%	5'325'000.00	89.5%
Anlagevermögen		5'015'000.00	85.8%	5'325'000.00	89.5%
Total Aktiven		5'846'033.65	100.0%	5'947'121.45	100.0%
PASSIVEN					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Gegenüber Dritten		107'885.40	1.8%	113'718.70	1.9%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					
Gegenüber Dritten		576'173.55	9.9%	585'874.60	9.9%
Gegenüber der Gemeinde Rothrist		65'000.00	1.1%	65'000.00	1.1%
Passive Rechnungsabgrenzungen		8'200.00	0.1%	4'000.00	0.1%
Kurzfristiges Fremdkapital		757'258.95	13.0%	768'593.30	12.9%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Gegenüber Kreditinstituten		3'800'000.00	65.0%	3'800'000.00	63.9%
Gegenüber Dritten					
Übrige langfristige Verbindlichkeiten					
Gegenüber Dritten					
Gegenüber der Gemeinde Rothrist		235'000.00	4.0%	335'000.00	5.6%
Langfristiges Fremdkapital		4'035'000.00	69.0%	4'135'000.00	69.5%
Aktienkapital:					
60% Beteiligung Gemeinde Rothrist	4	950'000.00	16.3%	950'000.00	16.0%
40% Beteiligung Verein Luegenacher					
Gesetzliche Gewinnreserve					
Ergebnisvortrag		5'110.00	0.1%	4'540.00	0.1%
Reingewinn	10'246.55	88'418.15	1.5%	77'672.93	1.3%
		10'246.55	0.2%	11'315.22	0.2%
Eigenkapital		1'053'774.70	18.0%	1'043'528.15	17.5%
Total Passiven		5'846'033.65	100.0%	5'947'121.45	100.0%

Erfolgsrechnung vom 01.01.2020 - 31.12.2020

in CHF	Anhang	2020	2019	Abw.
Mietzinsen Wg Sennhofweg (nach Covid 19-Red.)		-570'265.35	-578'550.75	-1.4%
Miete Parkplätze + Unterstand		-7'125.00	-7'356.30	-3.1%
Miete Coiffeur / Fusspflege / Gym-Raum / Antenne		-39'135.00	-38'949.00	0.5%
Einnahmen Waschkarten Sennhof		-740.00	-794.80	-6.9%
Mietzinsen Wg Bachweg (nach Covid 19-Reduktion)		-912'040.05	-919'989.35	-0.9%
Vermögensverzehr LUGA		-5'875.00	-5'875.00	0.0%
Mietzinsen Tiefgarage Bachweg		-66'720.00	-66'240.00	0.7%
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		-1'601'900.40	-1'617'755.20	-1.0%
Entschädigung VR		6'200.30	6'450.00	-3.9%
Personalaufwand		6'200.30	6'450.00	-3.9%
Unterhalt Immobilien HH		368.85	16'487.30	-97.8%
Unterhalt/Reparaturen		85'268.57	61'909.93	37.7%
Wartungsverträge		20'424.95	19'561.50	4.4%
Energie/Heizung/Wasser		133'497.55	137'747.05	-3.1%
Globalmiete Bachweg	5	840'000.00	840'000.00	0.0%
Dienstleistungen Pflegezentrum Luegenacher		125'000.00	125'000.00	0.0%
Kommunikation		13'288.08	14'219.58	-6.6%
Beratung/Revision		8'016.60	4'088.60	96.1%
Inserate/Werbung		1'431.80	0.00	
Prämien Sachversicherungen		4'430.30	5'262.10	-15.8%
Gebühren und Abgaben		0.00	270.00	
übriger Sachaufwand		200.00	0.00	
Betriebsaufwand		1'231'926.70	1'224'546.06	0.6%
Abschreibungen auf Sachanlagen		310'000.00	330'000.00	-6.1%
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	2	310'000.00	330'000.00	-6.1%
Betriebsergebnis (EBIT)		-53'773.40	-56'759.14	-5.3%
Finanzertrag		-6.00	-6.00	0.0%
Finanzaufwand		42'171.15	42'239.87	-0.2%
Darlehenszinsen 50+		1'899.20	1'950.05	-2.6%
Zinsen Sicherheitsleistung Bachweg	6	1'260.00	1'260.00	0.0%
Finanzergebnis		45'324.35	45'443.92	-0.3%
operatives Jahresergebnis		-8'449.05	-11'315.22	-25.3%
Periodenfremder Ertrag (Rückerstattung Vers. 2019)		-1'797.50	0.00	
			0.00	
Jahresergebnis		-10'246.55	-11'315.22	-9%

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Ergebnisverwendung:

in CHF	31.12.2020 <i>Antrag des Verwaltungsrats</i>	31.12.2019 <i>Beschluss der General- versammlung</i>
Vortrag aus Vorjahr	88'418.15	77'672.93
Jahresergebnis	10'246.55	11'315.22
Bilanzgewinn zur Verfügung des Verwaltungsrats	98'664.70	88'988.15
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-515.00	-570.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	98'149.70	88'418.15

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze, soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben: (OR 959c Abs. 1 Ziffer 1)

Die Jahresrechnung 2020 wurde nach den anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften des schweizerischen Obligationenrechts (OR) erstellt. Der Kontenrahmen entspricht in der Darstellung den Empfehlungen von CURAVIVA Schweiz.

Die ordentlichen Abschreibungen basieren auf dem Einstandswert der Immobilie am Sennhofweg 14 von CHF 8'574'000 und einer Nutzungsdauer von 33 Jahren. Je nach Geschäftsgang können zusätzliche Abschreibungen vorgenommen werden.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und

	31.12.2020	31.12.2019
1 Flüssige Mittel	in CHF	in CHF
Bankkonto	628'340.15	404'165.65
Wertschriften	200.00	200.00
Total	628'540.15	404'365.65
2 Abschreibungen auf Sachanlagen		
auf Immobilie Sennhofweg 14	310'000.00	330'000.00
Total	310'000.00	330'000.00
3 Die Wohnzentrum Luegenacher AG beschäftigt keine Angestellten. Die Dienstleistungen werden in der Regel durch Personal der Pflegezentrum Luegenacher AG, Sennhofweg 12, 4852 Rothrist, ausgeführt. Es bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.		

4 Die Wohnzentrum Luegenacher AG ist im Besitz der nachfolgenden Institutionen:

	Kapital- & Stimmenanteil	
Einwohnergemeinde Rothrist, 4852 Rothrist	60%	60%
Verein Wohn- und Pflegezentrum Luegenacher	40%	40%

Die Mitgliederversammlung des Vereins Wohn- und Pflegezentrum Luegenacher hat am 12.11.20 die Auflösung des Vereins beschlossen und der Gemeinde ihre Aktien zum Kauf angeboten. Die Einwohnergemeinde Rothrist verzichtete auf das Vorhand- und Vorkaufsrecht unter der Bedingung, dass die Aktien der Wohnzentrum Luegenacher AG kostenlos übergeben und im Anschluss vernichtet werden. Diese Transaktion wird per 31.12.2020 durchgeführt, womit die Einwohnergemeinde neu alleinige Aktionärin der Wohnzentrum Luegenacher AG wird.

5 Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen

Bachweg 1, 3 und 5	3'990'000.00	4'830'000.00
--------------------	--------------	--------------

Mit der CS Asset Management Funds AG, Zürich, besteht ein langfristiger Mietvertrag bis zum 30.09.2025 für die drei Immobilien am Bachweg 1, 3 und 5. Die Grundmiete beträgt jährlich CHF 840'000.00 mit Indexierung an den Landesindex der Konsumentenpreise.

Bei vorzeitiger Vertragsauflösung wird eine einmalige Entschädigung von CHF 420'000 fällig.

6 Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten

Zur Sicherstellung allfälliger Forderungen der Besitzerin für die unter Punkt 5 zugemieteten Immobilien wurde eine Bankgarantie über CHF 420'000 erstellt. Diese Garantie ist fünf Jahre über den Ablauf des Mietverhältnisses hinaus gültig, also bis 30.09.2030. Verhandlungen zur Verlängerung der Miete sind aktuell im Gange.

	31.12.2020	31.12.2019
	in CHF	in CHF
7 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Buchwert der belasteten Liegenschaft	5'015'000.00	5'325'000.00
Versicherungswert (Aarg. Gebäudeversicherung)	11'824'000.00	11'824'000.00
Schuldbrief Inhaber im 1. Rang; Vorgang CHF 0.00 / Nebenrang CHF 0.00 lastend auf Grundbuch Rothrist Nr. 3714, Plan 97, Parzelle 3896	5'100'000.00	5'100'000.00
davon beansprucht	3'800'000.00	3'800'000.00

8 Guthaben und Verpflichtungen gegenüber Nahestehenden und Beteiligten

Innerhalb der Position "Kreditoren" ist die Verpflichtung gegenüber der Einwohnergemeinde Rothrist (Aktionärin) über CHF 34'982.45 für den Fernwärmebezug 2020 enthalten.

9 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen könnten.

10 Es bestehen keine weiteren nach Art. 959c OR und Art. 961 OR ausweispflichtigen Tatbestände.

Revisionsbericht



Freiestrasse 11 | Postfach 240 | 8501 Frauenfeld
Tel. 052 725 09 30 | info@redi-treuhand.ch | www.redi-treuhand.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der
Wohnzentrum Luegenacher AG, Rothrist

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnzentrum Luegenacher AG für das am 31. Dezember 2020 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 Fehlansagen 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.

Frauenfeld, 9. März 2021

REDI AG Treuhand



Patricia Ruprecht
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitender Revisorin



Angela Frei
Revisionsmitarbeiterin

Beilagen:
Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
Antrag Verwendung Bilanzgewinn

Bilanzvergleich per 31.12.2020 VOR und NACH der Kapitalherabsetzung

Bilanz per 31.12.2020

in CHF	nach Kapital- Herabsetzung	in %	vor Kapital- Herabsetzung	in %
AKTIVEN				
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs				
Flüssige Mittel	628'340.15	11.5%	628'340.15	10.7%
Kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	200.00	0.0%	200.00	0.0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	132'178.50	2.4%	132'178.50	2.3%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	70'315.00	1.3%	70'315.00	1.2%
Umlaufvermögen	831'033.65	15.2%	831'033.65	14.2%
Sachanlagen				
Liegenschaft Sennhofweg 14	4'635'000.00	84.8%	5'015'000.00	85.8%
Anlagevermögen	4'635'000.00	84.8%	5'015'000.00	85.8%
Total Aktiven	5'466'033.65	100.0%	5'846'033.65	100.0%
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	107'885.40	2.0%	107'885.40	1.8%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				
Gegenüber Dritten	576'173.55	10.5%	576'173.55	9.9%
Gegenüber der Gemeinde Rothrist	65'000.00	1.2%	65'000.00	1.1%
Passive Rechnungsabgrenzungen	8'200.00	0.2%	8'200.00	0.1%
Kurzfristiges Fremdkapital	757'258.95	13.9%	757'258.95	13.0%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Gegenüber Kreditinstituten	3'800'000.00	69.5%	3'800'000.00	65.0%
Gegenüber Dritten				
Übrige langfristige Verbindlichkeiten				
Gegenüber Dritten				
Gegenüber der Gemeinde Rothrist	235'000.00	4.3%	235'000.00	4.0%
Langfristiges Fremdkapital	4'035'000.00	73.8%	4'035'000.00	69.0%
Aktienkapital:				
nach Herabsetzung 100% Gemeinde				
vor Herabsetzung 60% Gemeinde Rothrist und 40% Verein Luegenacher	570'000.00	10.4%	950'000.00	16.3%
Gesetzliche Gewinnreserve	5'110.00	0.1%	5'110.00	0.1%
Ergebnisvortrag	98'664.70	1.8%	98'664.70	1.7%
Eigenkapital	673'774.70	12.3%	1'053'774.70	18.0%
Total Passiven	5'466'033.65	100.0%	5'846'033.65	100.0%

Bericht des unabhängigen Prüfers zur Kapitalherabsetzung



**REDI AG
TREUHAND**

Freiestrasse 11 | Postfach 240 | 8501 Frauenfeld
Tel. 052 725 09 30 | info@redi-treuhand.ch | www.redi-treuhand.ch

Bericht des unabhängigen Prüfers

an die Generalversammlung der

Wohnzentrum Luegenacher AG, Rothrist

Wir haben im Sinne von Art. 732 Abs. 2 OR geprüft, ob die Forderungen der Gläubiger der Wohnzentrum Luegenacher AG trotz der beantragten Herabsetzung des Aktienkapitals voll gedeckt sind.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Bilanz per 31. Dezember 2020 und die Durchführung der Kapitalherabsetzung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften.

Antrag des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat beantragt, das Aktienkapital von bisher eingeteilt in 950 Namenaktien zu nominell CHF 1'000.00,	CHF	950'000.00
durch Vernichtung von total	CHF	380'000.00
herabzusetzen auf	CHF	570'000.00

Nach der Herabsetzung ist das Aktienkapital in 570 Aktien zu CHF 1'000.00 nominell eingeteilt.

Die bisherige Aktionärin hat auf eine Rückzahlung verzichtet. Der Buchgewinn wurde für Abschreibungen verwendet.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Prüfungsurteil darüber abzugeben, ob die Forderungen der Gläubiger trotz der Herabsetzung des Aktienkapitals voll gedeckt sind. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit darüber erlangen, ob die Forderungen der Gläubiger trotz der Herabsetzung des Aktienkapitals voll gedeckt sind.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Antrag des Verwaltungsrates enthaltenen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Antrag ein.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung sind die Forderungen der Gläubiger der Wohnzentrum Luegenacher AG trotz der beantragten Herabsetzung des Aktienkapitals voll gedeckt.

Frauenfeld, 9. März 2021

REDI AG Treuhand



Patricia Ruprecht
Zugelassene Revisionsexpertin



Angela Frei
Zugelassene Revisorin

Beilagen:

Bilanz per 31. Dezember 2020 vor und nach Kapitalherabsetzung