

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

mit Jahresrechnung per 31. Dezember 2018 der

Thurella Immobilien AG, Egnach

An die Generalversammlung der
Thurella Immobilien AG, Egnach

St. Gallen, 27. März 2019

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Thurella Immobilien AG für den Zeitraum vom 10. April 2018 bis 31. Dezember 2018 umfassende Geschäftsjahr erstmalig 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 nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Ernst & Young AG

Iwan Zimmermann
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Urs Kennerknecht
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage

- ▶ Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Jahresrechnung 2018
der
Thurella Immobilien AG,
Egnach

Rechnungslegung nach Schweizerischem Obligationenrecht

Bilanz Thurella Immobilien AG, Egnach

Rechnungslegung nach Schweizerischem Obligationenrecht

AKTIVEN		31.12.2018
	Erläuterungen	CHF
Flüssige Mittel		231.30
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	17'245.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	150'647.71
Total Umlaufvermögen		168'124.81
Sachanlagen		
- Land		6'036'617.00
- Gebäude		5'028'082.70
- Projektkosten (Umzonung)		600'043.60
Total Anlagevermögen		11'664'743.30
Total Aktiven		11'832'868.11
<hr/>		
PASSIVEN		31.12.2018
	Erläuterungen	TCHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	146'801.50
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		12'079.77
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		33'800.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	4	122'756.22
Total kurzfristiges Fremdkapital		315'437.49
Total Fremdkapital		315'437.49
Aktienkapital	5	101'609.00
Gesetzliche Kapitalreserven		
• Reserven aus Kapitaleinlage	6	11'436'163.00
Freiwillige Gewinnreserven		
• Bilanzgewinn		
- Jahresverlust		-20'341.38
Total Eigenkapital		11'517'430.62
Total Passiven		11'832'868.11

Erfolgsrechnung Thurella Immobilien AG, Egnach

Rechnungslegung nach Schweizerischem Obligationenrecht

	Erläuterungen	10.04. - 31.12.2018 CHF
Ertrag aus Vermietung		508'782.78
Mietzinsausfälle		-39'487.34
Diverse Erträge		4'659.80
Total Ertrag		473'955.24
Betriebskosten		-65'333.50
Instandhaltungskosten		-73'826.39
Immobilienverwaltung		-50'996.57
Verwaltungskosten		-111'978.31
Total Betriebsaufwand		-302'134.77
Liegenschaftserfolg		171'820.47
Gründungs- und Abspaltungskosten	7	-191'818.25
Jahresergebnis vor Steuern		-19'997.78
Direkte Steuern		-343.60
Jahresverlust		-20'341.38

Gemäss Vereinbarung zur Abspaltung mit Orior AG fallen sämtliche Erträge und Aufwendungen des Jahres 2018 der übertragenen Aktiven und Passiven bei der Thurella Immobilien AG an – auch diejenigen vor der Gründung dieser Gesellschaft am 10. April 2018. Aus diesem Grund umfasst die Erfolgsrechnung das volle Kalenderjahr 2018.

Anhang zur Jahresrechnung der Thurella Immobilien AG

Die Thurella Immobilien AG wurde am 10. April 2018 gegründet und ist eine Aktiengesellschaft, deren Aktien seit der Abspaltung von der Thurella AG im Mai 2018 auf der Plattform OTX-C der Berner Börse und bei der Zürcher Kantonalbank handelbar sind.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich an der Bucherstrasse 2 in 9322 Egnach.

Angewendetes Rechnungslegungsrecht und angewendete Grundsätze in dieser Jahresrechnung (soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben)

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (nRLG, Art. 957-963b OR) erstellt.

Forderungen

Die Forderungen werden, falls anwendbar, in der Jahresrechnung in Dritte, Beteiligte & Organe aufgeteilt. Sämtliche Forderungen sind zum Nominalwert bewertet. Verlustrisiken sind in Form der ausgewiesenen Wertberichtigung berücksichtigt. Die Wertberichtigung setzt sich zusammen aus einer Einzelwertberichtigung der Forderungen.

Beteiligungen

Die Thurella Immobilien AG verfügt über keine Beteiligungen.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich steuerlich zulässiger Abschreibungen bewertet. Die Sachanlagen umfassen aufgelaufene Projektkosten für das Umzonungsprojekt, Gebäude und Land, welches grundsätzlich nicht abgeschrieben wird. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

Auf die Abschreibung von Gebäuden und Projektkosten wurde im Jahre 2018 verzichtet, da eine Kaufoption für die gesamten Immobilien vorliegt, und der vereinbarte Verkaufspreis über dem Buchwert liegt.

Immaterielle Anlagen

Erworbene immaterielle Werte werden bilanziert, wenn sie über mehrere Jahre einen für die Gesellschaft messbaren Nutzen bringen werden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden, falls anwendbar, in der Jahresrechnung in Dritte, Beteiligte & Organe aufgeteilt. Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert bewertet.

Eigene Aktien

Die Gesellschaft besitzt keine eigenen Aktien und hat im Geschäftsjahr keine gehandelt.

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt unter 10.

Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen zu Gunsten Dritter

Zur Benützung von Rahmenkreditlimiten der Thurgauer Kantonalbank (per 31.12.2018 CHF 12'079.77) wurde eine Sicherstellungsvereinbarung unterzeichnet.

Verpfändete oder abgetretene Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	31.12.2018 TCHF
Grundstücke und Bauten	11'064
Benützte Kontoüberzüge	12

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Egnach den eingereichten Gestaltungsplan verabschiedet und zur Vorprüfung an die kantonalen Instanzen weitergeleitet.

Weitere Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

1 | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2018
	CHF
Forderungen gegenüber Dritten	55'104.65
Wertberichtigungen	-37'858.85
Total	17'245.80

2 | Aktive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2018
	CHF
Vorsteuer MWST	6'898.50
Transitorische Aktiven	2'073.60
Abgrenzung für Nebenkosten	141'675.61
Total	150'647.71

3 | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2018
	CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	124'667.15
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	22'134.35
Total	146'801.50

4 | Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2018
	CHF
Mietzinsvorauszahlungen	15'437.63
Passive Rechnungsabgrenzung	47'420.00
Abgrenzungen Nebenkosten	59'898.59
Total	122'756.22

5 | Aktienkapital

Das Aktienkapital von CHF 101'609.00 besteht aus 406'436 Namenaktien à nominal CHF 0.25.

Die folgenden Mitglieder von Organen halten am 31.12.2018 die folgenden Aktien der Gesellschaft:

Heinz Stübi	Präsident des Verwaltungsrats	3'000 Namenaktien
Marco Taborelli	Mitglied des Verwaltungsrats	5'400 Namenaktien

6 | Reserven aus Kapitaleinlage

Die Reserven aus Kapitaleinlagen wurden bei der Gründung von der Thurella AG übertragen.

Die Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen wird steuerlich gleich behandelt wie die Rückzahlung des Aktienkapitals. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat bestätigt, dass die ausgewiesenen Reserven aus Kapitaleinlagen als Kapitaleinlage im Sinne von Art. 5 Abs. 1^{bis} VStG anerkannt sind.

7 | Gründungs- und Organisationskosten

Die aufgelaufenen Kosten für Beratungs- und Anwaltsleistungen für die Abspaltung und Gründung wurden gemäss Kaufvereinbarung für die Aktien der Thurella AG mit Orior AG vollumfänglich durch die Thurella Immobilien AG getragen.