

An die Generalversammlung der  
**Thurella Immobilien AG, Egnach**

St. Gallen, 12. März 2021

## **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Thurella Immobilien 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 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.

Ernst & Young AG

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

BSc Business Administration

### **Beilagen**

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

Jahresrechnung 2020  
der  
Thurella Immobilien AG,  
Egnach

Rechnungslegung nach Schweizerischem Obligationenrecht

## Bilanz Thurella Immobilien AG, Egnach

Rechnungslegung nach Schweizerischem Obligationenrecht

<b>AKTIVEN</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	Erläuterungen	CHF	CHF
Flüssige Mittel		157'186.53	18'616.61
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	40'191.95	28'850.88
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	152'273.68	182'565.30
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>349'652.16</b>	<b>230'032.79</b>
Land		6'036'617.00	6'036'617.00
Gebäude		5'012'680.20	5'025'680.20
Projektkosten Umzonung		600'043.60	600'043.60
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>11'649'340.80</b>	<b>11'662'340.80</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>11'998'992.96</b>	<b>11'892'373.59</b>
<hr/>			
<b>PASSIVEN</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	Erläuterungen	TCHF	TCHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	55'850.78	64'390.22
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		-	4'300.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	4	161'654.35	188'480.47
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>217'505.13</b>	<b>257'170.69</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>217'505.13</b>	<b>257'170.69</b>
Aktienkapital	5	101'609.00	101'609.00
Reserven aus Kapitaleinlage	6	11'436'163.00	11'436'163.00
Gewinn (Verlust) vortrag aus Vorjahren		97'430.90	-20'341.38
Jahresgewinn		146'284.93	117'772.28
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>11'781'487.83</b>	<b>11'635'202.90</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>11'998'992.96</b>	<b>11'892'373.59</b>

## Erfolgsrechnung Thurella Immobilien AG, Egnach

Rechnungslegung nach Schweizerischem Obligationenrecht

	Erläuterungen	2020 CHF	2019 CHF
Ertrag aus Vermietung		492'237.26	494'313.08
Mietzinsausfälle		-17'779.20	-1'204.44
Diverse Erträge		9'121.90	6'103.35
<b>Total Ertrag</b>		<b>483'579.96</b>	<b>499'211.99</b>
Betriebskosten	7	-116'995.52	-116'243.69
Instandhaltungskosten		-34'067.89	-42'391.34
Immobilienverwaltung		-29'787.12	-35'769.55
Verwaltungskosten		-146'991.35	-143'724.70
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-327'841.88</b>	<b>-338'129.28</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>		<b>155'738.08</b>	<b>161'082.71</b>
Zinsaufwand		-66.85	-2'588.88
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>155'671.23</b>	<b>158'493.83</b>
Direkte Steuern	8	-9'386.30	-40'721.55
<b>Jahresgewinn</b>		<b>146'284.93</b>	<b>117'772.28</b>

## **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 in den Jahren 2019 und 2020 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 31.12.2020 CHF Null) wurde eine Sicherstellungsvereinbarung unterzeichnet.

### Verpfändete oder abgetretene Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	31.12.2020 TCHF
Grundstücke und Bauten	0
Benützte Kontoüberzüge	0

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

### Weitere Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

#### 1 | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Forderungen gegenüber Dritten	81'191.95	67'850.88
Wertberichtigungen	-41'000.00	-39'000.00
<b>Total</b>	<b>40'191.95</b>	<b>28'850.88</b>

#### 2 | Aktive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Transitorische Aktiven	8'490.20	14'272.50
Abgrenzung für Nebenkosten	143'783.48	168'292.80
<b>Total</b>	<b>152'273.68</b>	<b>182'565.30</b>

### 3 | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	37'882.13	64'390.22
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten und Organen	17'968.65	-
<b>Total</b>	<b>55'850.78</b>	<b>64'390.22</b>

### 4 | Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Mietzinsvorauszahlungen	13'528.50	20'996.60
MWST	3'318.50	6'540.07
Passive Rechnungsabgrenzung	66'624.55	103'000.00
Akonti Nebenkosten	78'182.80	57'943.80
<b>Total</b>	<b>161'654.35</b>	<b>188'480.47</b>

### 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 31.12.2020 unverändert 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<sup>bis</sup> VStG anerkannt sind.

### 7 | Betriebskosten

Die Betriebskosten beinhalten die Versicherungen, Liegenschaftssteuern und die Nebenkosten zu Lasten des Eigentümers.

### 8 | Steuern

Im Kanton Thurgau fallen Minimalsteuern für Liegenschaften an, auch wenn kein Gewinn erzielt wurde oder Verlustvorträge bestehen. Die Periode 2020 beinhaltet eine Auflösung von Steuerrückstellungen für 2018 und 2019.

## Gewinnverwendung

Vorschlag des Verwaltungsrats zur Gewinnverwendung an die Generalversammlung:

CHF	2020
Gewinnvortrag aus Vorjahren	97'430.90
Jahresergebnis	146'284.93
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>243'715.83</b>