



Treuhand  
Wirtschaftsprüfung  
Steuerberatung

**Trewitax St.Gallen AG**  
Teufener Strasse 25  
Switzerland  
9000 St.Gallen

stgallen@trewitax-sg.ch  
Tel +41 71 282 37 37  
Fax +41 71 282 37 38

BERICHT DER REVISIONSSTELLE  
ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION  
AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER

**STEINACHERHAUS AG**  
**9000 ST. GALLEN**

JAHRESRECHNUNG 2023

Trewitax-Partner

Schweiz:  
Kreuzlingen  
St.Gallen  
Zürich

Deutschland:  
Singen

Österreich:  
Dornbirn

Italien:  
Bozen

[www.trewitax.ch](http://www.trewitax.ch)

 **EXPERT  
SUISSE** Mitglied  
Membre  
Member

 **GGI**  
INDEPENDENT MEMBER

## **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2023 an die Generalversammlung der Steinacherhaus AG, St. Gallen**

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Steinacherhaus AG, St. Gallen, für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

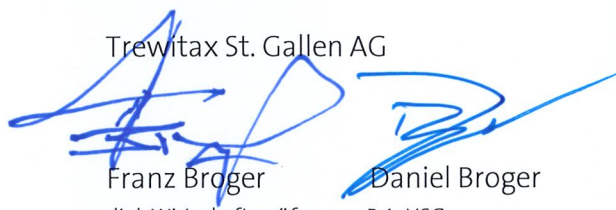
Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

St. Gallen, 25. April 2024

Trewitax St. Gallen AG



Franz Broger  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor  
RAB-Reg. Nr. 106315

Daniel Broger  
B.A. HSG

Beilagen:

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

## Steinacherhaus AG, St. Gallen

---

### Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	<u>2023</u>	<u>%</u>	<u>2022</u>	<u>%</u>
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel	237'658.05		190'511.66	
Übrige kurzfristige Forderungen				
Gegenüber Beteiligten und Organen	2'353.20		2'353.20	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'650.10		3'649.65	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>243'661.35</b>	<b>12 %</b>	<b>196'514.51</b>	<b>10 %</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Finanzanlagen				
Langfristige Forderungen				
Darlehensguthaben	5'000.00		5'000.00	
Sachanlagen				
Mobile Sachanlagen				
Mobiliar Zimmer	1.00		1.00	
Mobiliar Steinacherkeller	1.00		1.00	
Mobiliar Gemeinschaftsräume	1.00		1.00	
EDV Installation	1.00		1.00	
Telefonanlage	1.00		1.00	
Waschküche	1.00		1.00	
Immobilien				
Immobilien	1'590'000.00		1'610'000.00	
Immobilien Teil Steinacherkeller	133'500.00		137'000.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1'728'506.00</b>	<b>88 %</b>	<b>1'752'006.00</b>	<b>90 %</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'972'167.35</b>	<b>100 %</b>	<b>1'948'520.51</b>	<b>100 %</b>

## Steinacherhaus AG, St. Gallen

### Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	<u>2023</u>	<u>%</u>	<u>2022</u>	<u>%</u>
<b>Passiven</b>				
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten	8'147.90		4'526.30	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				
Schlüsseldepot	7'400.00		7'400.00	
Vorausbezahlte Mieten	6'860.00		6'120.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen	22'920.00		18'000.00	
Kurzfristige Rückstellungen	37'200.00		14'700.00	
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>82'527.90</b>	<b>4 %</b>	<b>50'746.30</b>	<b>3 %</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypothek UBS St. Gallen	1'140'000.00		1'155'000.00	
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'140'000.00</b>	<b>58 %</b>	<b>1'155'000.00</b>	<b>59 %</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1'222'527.90</b>	<b>62 %</b>	<b>1'205'746.30</b>	<b>62 %</b>
<b>Eigenkapital</b>				
Aktienkapital	700'000.00		700'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	9'700.00		9'600.00	
Eigene Kapitalanteile	-42'000.00		-48'000.00	
Freiwillige Gewinnreserven				
Bilanzgewinn				
Vortrag vom Vorjahr	81'074.21		80'580.86	
Jahresgewinn	865.24		593.35	
	81'939.45	4 %	81'174.21	4 %
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>749'639.45</b>	<b>38 %</b>	<b>742'774.21</b>	<b>38 %</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>1'972'167.35</b>	<b>100 %</b>	<b>1'948'520.51</b>	<b>100 %</b>

## Steinacherhaus AG, St. Gallen

### Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	<u>2023</u>	<u>%</u>	<u>2022</u>	<u>%</u>
<b>Erträge</b>				
Mieteinnahmen Zimmer	140'093.00		148'700.00	
Mieteinnahmen Parkplätze	4'080.00		4'080.00	
Mieteinnahmen Steinacherkeller	6'000.00		6'000.00	
Nebenkostenerträge	960.00		0.00	
<b>Total Erträge</b>	<b>151'133.00</b>	<b>100 %</b>	<b>158'780.00</b>	<b>100 %</b>
<b>Bruttoergebnis II</b>	<b>151'133.00</b>	<b>100 %</b>	<b>158'780.00</b>	<b>100 %</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Unterhalt Haus	-9'763.95		-10'794.00	
Unterhalt (Nebenkosten)	-15'261.70		-15'426.70	
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	-2'526.35		-3'393.15	
Wasser, Energie	-21'623.65		-19'494.75	
Verwaltung	-16'268.76		-21'985.55	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-22'500.00		0.00	
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-87'944.41</b>	<b>-58 %</b>	<b>-71'094.15</b>	<b>-45 %</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>63'188.59</b>	<b>42 %</b>	<b>87'685.85</b>	<b>55 %</b>
Abschreibungen Sachanlagen	-51'758.85		-76'503.90	
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)</b>	<b>11'429.74</b>	<b>8 %</b>	<b>11'181.95</b>	<b>7 %</b>
Hypothekarzinsen	-7'963.10		-8'066.50	
Bankzinsen und Spesen	-160.00		-174.25	
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>3'306.64</b>	<b>2 %</b>	<b>2'941.20</b>	<b>2 %</b>
Direkte Steuern	-2'441.40		-2'347.85	
<b>Jahresgewinn (EAT)</b>	<b>865.24</b>	<b>1 %</b>	<b>593.35</b>	<b>0 %</b>



**Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2023**

(in Schweizer Franken)

**1 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 Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung 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 könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen, über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

**2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Liegenschaft (Buchwert)	1'723'500	1'747'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	1'723'500	1'747'000

**3 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>3.1 Anzahl Mitarbeiter</b>		
<i>Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</i>		
Bis zehn Vollzeitstellen	x	x
Nicht über 50 Vollzeitstellen		
Nicht über 250 Vollzeitstellen		
Über 250 Vollzeitstellen		

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	Anzahl	Wert CHF	Anzahl	Wert CHF
<b>3.2 Eigene Anteile</b>				
Eigene Anteile zu Beginn des Geschäftsjahres	48	48'000	49	49'000
Erwerb eigener Anteile	0	0	0	0
Veräusserung eigener Anteile	-6	-6'000	-1	-1'000
Eigene Anteile am Ende des Geschäftsjahres	42	42'000	48	48'000

**Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2023**

(in Schweizer Franken)

**3.3 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Im Berichtsjahr ereignete sich im ersten Obergeschoss und im Erdgeschoss des Steinacherhauses ein Wasserschaden, der auf einen Wasserrohrbruch zurückzuführen war. Die unmittelbaren und mittelbaren Schäden aus diesem Wasserschaden wurden grösstenteils von der (Gebäude-)versicherung übernommen und konnten behoben werden. Nach dem Bilanzstichtag hat eine bei einem externen Bausachverständigen eingeholte Expertise ergeben, dass eine Sanierung diverser Wasserleitungen im Steinacherhaus notwendig sein wird, was im Geschäftsjahr 2024 aller Voraussicht nach zu Kosten von mindestens CHF 150'000 führen wird. Der Verwaltungsrat prüft derzeit mit verschiedenen Sachverständigen die bestmöglichen Optionen in Bezug auf die Sanierung resp. Erneuerung der Wasserrohre zusammen mit einer damit einhergehenden Sanierung der Nasszellen.

Steinacherhaus AG, St. Gallen

---

**Antrag des Verwaltungsrates  
über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. Dezember**  
(in Schweizer Franken)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vortrag vom Vorjahr	81'074.21	80'580.86
Gewinn des Rechnungsjahres	865.24	593.35
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>81'939.45</b>	<b>81'174.21</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-100.00	-100.00
<b>Vortrag auf die neue Rechnung</b>	<b>81'839.45</b>	<b>81'074.21</b>