

Jahresrechnung 2019
der
Thurella Immobilien AG,
Egnach

Rechnungslegung nach Schweizerischem Obligationenrecht

Bilanz Thurella Immobilien AG, Egnach

Rechnungslegung nach Schweizerischem Obligationenrecht

AKTIVEN		31.12.2019	31.12.2018
	Erläuterungen	CHF	CHF
Flüssige Mittel		18'616.61	231.30
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	28'850.88	17'245.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	182'565.30	150'647.71
Total Umlaufvermögen		230'032.79	168'124.81
Land		6'036'617.00	6'036'617.00
Gebäude		5'025'680.20	5'028'082.70
Projektkosten Umzonung		600'043.60	600'043.60
Total Anlagevermögen		11'662'340.80	11'664'743.30
Total Aktiven		11'892'373.59	11'832'868.11
<hr/>			
PASSIVEN		31.12.2019	31.12.2018
	Erläuterungen	TCHF	TCHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	64'390.22	146'801.50
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		-	12'079.77
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		4'300.00	33'800.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	4	188'480.47	122'756.22
Total kurzfristiges Fremdkapital		257'170.69	315'437.49
Total Fremdkapital		257'170.69	315'437.49
Aktienkapital	5	101'609.00	101'609.00
Reserven aus Kapitaleinlage	6	11'436'163.00	11'436'163.00
Verlustvortrag aus Vorjahren		-20'341.38	
Jahresgewinn / (-verlust)		117'772.28	-20'341.38
Total Eigenkapital		11'635'202.90	11'517'430.62
Total Passiven		11'892'373.59	11'832'868.11

Erfolgsrechnung Thurella Immobilien AG, Egnach

Rechnungslegung nach Schweizerischem Obligationenrecht

	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2019 CHF	10.04. - 31.12.2018 CHF
Ertrag aus Vermietung		494'313.08	508'782.78
Mietzinsausfälle		-1'204.44	-39'487.34
Diverse Erträge		6'103.35	4'659.80
Total Ertrag		499'211.99	473'955.24
Betriebskosten	7	-116'243.69	-65'162.84
Instandhaltungskosten		-42'391.34	-73'826.39
Immobilienverwaltung		-35'769.55	-50'996.57
Verwaltungskosten		-143'724.70	-111'978.31
Total Betriebsaufwand		-338'129.28	-301'964.11
Liegenschaftserfolg		161'082.71	171'991.13
Gründungs- und Abspaltungskosten	8	-	-191'818.25
Zinsaufwand		-2'588.88	-170.66
Jahresergebnis vor Steuern		158'493.83	-19'997.78
Direkte Steuern	9	-40'721.55	-343.60
Jahresgewinn / (-verlust)		117'772.28	-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 2018 das volle Kalenderjahr.

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 Jahre 2018 und 2019 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 31.12.2019 CHF Null) wurde eine Sicherstellungsvereinbarung unterzeichnet.

Verpfändete oder abgetretene Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	31.12.2019 TCHF
Grundstücke und Bauten	0
Benützte Kontoüberzüge	0

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Egnach den eingereichten Gestaltungsplan nach erfolgter Vorprüfung durch die kantonalen Stellen verabschiedet und öffentlich aufgelegt.

Weitere Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung

1 | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Forderungen gegenüber Dritten	67'850.88	55'104.65
Wertberichtigungen	-39'000.00	-37'858.85
Total	28'850.88	17'245.80

2 | Aktive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
MWST	-	6'898.50
Transitorische Aktiven	14'272.50	2'073.60
Abgrenzung für Nebenkosten	168'292.80	141'675.61
Total	182'565.30	150'647.71

3 | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	64'390.22	124'667.15
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten und Organen	-	22'134.35
Total	64'390.22	146'801.50

4 | Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF
Mietzinsvorauszahlungen	20'996.60	15'437.63
MWST	6'540.07	-
Passive Rechnungsabgrenzung	103'000.00	47'420.00
Akonti Nebenkosten	57'943.80	59'898.59
Total	188'480.47	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 31.12.2019 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^{bis} VStG anerkannt sind.

7 | Betriebskosten

Die Betriebskosten beinhalten die Nebenkosten zu Lasten des Eigentümers. Auf Grund von Leerständen und nicht verrechenbaren Strombezügen sind diese stark gestiegen.

8 | Gründungs- und Organisationskosten

Die 2018 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.

9 | Steuern

Im Kanton Thurgau fallen Minimalsteuern für Liegenschaften an, auch wenn kein Gewinn erzielt wurde. Die Periode 2019 umfasst diese Steuern für 2018 und 2019.

Gewinnverwendung

Vorschlag des Verwaltungsrats zur Gewinnverwendung an die Generalversammlung:

CHF	2019
Verlustvortrag aus Vorjahren	-20'341.38
Jahresergebnis	117'772.28
Vortrag auf neue Rechnung	97'430.90