

Bericht der Revisionsstelle
an den Stiftungsrat der

**Stiftung Emilienheim für ältere Blinde
und Sehbehinderte**
Kilchberg ZH

zur Jahresrechnung 2025

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an den Stiftungsrat der
Stiftung Emilienheim für ältere Blinde und Sehbehinderte
Kilchberg ZH

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) der Stiftung Emilienheim für ältere Blinde und Sehbehinderte für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und der Stiftungsurkunde ist der Stiftungsrat 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. Demnach 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 bei der geprüften Einheit 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 kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht dem schweizerischen Gesetz und der Stiftungsurkunde entspricht.

Budliger Treuhand AG



Thomas Schüepp
Leitender Revisor
zugelassener Revisionsexperte



Christian Affolter
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 25. März 2026

- Jahresrechnung 2025 (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)

Bilanz per 31. Dezember 2025

in CHF	31.12.2025	in %	31.12.2024	in %
AKTIVEN				
Flüssige Mittel	8'365'962.53	57.2%	8'186'028.47	59.1%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	420'743.60	2.9%	387'090.85	2.8%
Übrige kurzfristige Forderungen	16'212.91	0.1%	30'948.58	0.2%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	14'204.85	0.1%	37'922.54	0.3%
Umlaufvermögen	8'817'123.89	60.2%	8'641'990.44	62.4%
Finanzanlagen	4'279'740.00	29.2%	3'642'773.00	26.3%
Sachanlagen				
Grundstücke	30'000.00	0.2%	30'000.00	0.2%
Grundstücke betriebsfremd	7'000.00	0.0%	7'000.00	0.1%
Bauten Heimliegenschaft	326'400.00	2.2%	336'600.00	2.4%
Baukonto Erweiterung Heimliegenschaft	768'702.04	5.3%	773'351.09	5.3%
Bauten betriebsfremd	381'100.00	2.6%	391'400.00	2.8%
Mobile Sachanlagen	553'432.35	3.8%	542'033.50	3.9%
Wertberichtigungen mobile Sachanlagen	-526'458.58	3.6%	-522'631.50	3.6%
Anlagevermögen	5'819'915.81	39.8%	5'200'526.09	37.6%
Total Aktiven	14'637'039.70	100.0%	13'842'516.53	100.0%
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85'130.26	0.6%	95'607.93	0.7%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00		18'314.90	0.1%
Passive Rechnungsabgrenzungen	33'456.20	0.2%	6'280.00	0.0%
Kurzfristiges Fremdkapital	118'586.46	0.8%	120'202.83	0.9%
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	222'500.00	1.5%	258'000.00	1.9%
Langfristiges Fremdkapital	222'500.00	1.5%	258'000.00	1.9%
Fonds Beleuchtung (zweckgebunden)	28'000.00	0.2%	28'000.00	0.2%
Stiftungskapital	870'000.00	5.9%	870'000.00	6.3%
Freiwillige Gewinnreserven / Ergebnisvorträge	4'097'784.80	28.0%	4'069'787.98	29.4%
Neubewertungsreserven	627'966.65	4.3%	627'966.65	4.5%
Freie Fondskapitalien	8'640'562.25	59.0%	7'840'562.25	56.6%
Jahresergebnis	31'639.54	0.2%	27'996.82	0.2%
Organisationskapital	14'267'953.24	97.5%	13'436'313.70	97.1%
Total Passiven	14'637'039.70	100.0%	13'842'516.53	100.0%

Erfolgsrechnung 01.01.2025 - 31.12.2025

in CHF	2025	2024
Pensionstaxen	1'526'810.00	1'488'540.00
Pflege taxen KVG	1'952'400.90	1'714'367.00
Medizinische Nebenleistungen	5'366.50	7'296.95
Übrige Leistungen für Heimbewohner	81'040.34	119'627.63
Nebenbetriebe wie Cafeteria, Restaurant	68'930.81	101'433.12
Übrige Nebenerlöse	994.70	5'137.50
Spendeneinnahmen und Legate (davon zweckgebunden: 0 /VJ 0)	36'195.20	46'965.00
Übriger Ertrag	6'160.70	4'193.85
Betriebsertrag	3'677'899.15	3'487'561.05
Lohn Pflege	-1'398'506.10	-1'323'482.10
Lohn Leitung und Verwaltung	-316'565.40	-245'718.00
Lohn Ökonomie und Hausdienst	-712'115.65	-761'016.90
Lohn Technische Dienste	-50'088.85	-26'758.80
Sozialleistungen	-639'429.95	-593'361.60
Personalnebenaufwand	-41'996.05	-37'895.05
Personalaufwand	-3'158'702.00	-2'988'232.45
Medizinischer Bedarf	-16'519.45	-27'035.45
Lebensmittel und Getränke	-144'430.89	-164'567.92
Haushalt	-37'199.70	-43'458.13
Unterhalt und Reparaturen	-69'051.66	-64'304.15
Energie und Wasser	-63'858.59	-77'289.39
Büro und Verwaltung	-155'093.20	-138'532.77
Übriger Sachaufwand	-40'974.45	-34'088.80
Übriger betrieblicher Aufwand	-527'127.94	-549'276.61
Total Betriebsaufwand	-3'685'829.94	-3'537'509.06
Abschreibungen auf Bauten betrieblich	-10'200.00	-10'200.00
Abschreibungen auf Mobiliar und Einrichtungen	-1'864.00	-14'081.50
Abschreibungen auf Maschinen/Geräte/EDV	-1'963.08	-14'331.10
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-14'027.08	-38'612.60
Betriebsergebnis (EBI)	-21'957.87	-88'560.61
Finanzertrag	786'379.81	352'469.95
Finanzaufwand	-9'833.80	-208'929.67
Finanzergebnis	776'546.01	143'540.28
Ordentliches Ergebnis	754'588.14	54'979.67
Liegenschaftsertrag	95'040.00	94'200.00
Liegenschaftsaufwand	-7'688.60	-10'882.85
Abschreibung Liegenschaft nicht betrieblich	-10'300.00	-10'300.00
Betriebsfremdes Ergebnis	77'051.40	73'017.15
Entnahme/(Zuweisung) Spenden zweckgebunden	0.00	0.00
Jahresergebnis (vor Zuweisungen Organisationskapital)	831'639.54	127'996.82
Entnahme/(Zuweisung) an Freie Fondskapitalien	-800'000.00	-100'000.00

Rechnung über die Veränderung des Kapitals

	01.01.2025	Zuweisung (extern)	Interne Fonds- Transfers	31.12.2025
in CHF				
Organisationskapital				
- Stiftungskapital	870'000.00			870'000.00
- Ergebnisvortrag	4'097'784.80		31'639.54	4'129'424.34
- Neubewertungsreserve Immobilien	543'866.65			543'866.65
- Neubewertungsreserve Mobilien	84'100.00			84'100.00
- Unterstützungsfonds Pensionäre	190'562.25			190'562.25
- Bau- und Erneuerungsfonds	5'950'000.00		500'000.00	6'450'000.00
- Schwankungsreserve Wertschriften	1'700'000.00		300'000.00	2'000'000.00
- Jahresergebnis	-	831'639.54	-831'639.54	-
Total Organisationskapital	13'436'313.70	831'639.54	-	14'267'953.24

	01.01.2024	Zuweisung (extern)	Interne Fonds- Transfers	31.12.2024
in CHF				
Organisationskapital				
- Stiftungskapital	870'000.00			870'000.00
- Ergebnisvortrag	4'069'787.98		27'996.82	4'097'784.80
- Neubewertungsreserve Immobilien	543'866.65			543'866.65
- Neubewertungsreserve Mobilien	84'100.00			84'100.00
- Unterstützungsfonds Pensionäre	190'562.25			190'562.25
- Bau- und Erneuerungsfonds	5'850'000.00		100'000.00	5'950'000.00
- Schwankungsreserve Wertschriften	1'700'000.00			1'700'000.00
- Jahresergebnis	-	127'996.82	-127'996.82	-
Total Organisationskapital	13'308'316.88	127'996.82	-	13'436'313.70

Rechnung über die Veränderung der Fonds zweckgebundener Spenden

	01.01.2025	Zuweisung	Entnahme	31.12.2025
in CHF				
Fonds zweckgebundene Spenden				-
- Fonds Beleuchtung (sehbeh.gerecht)	28'000.00			28'000.00
Total zweckgebundene Spenden	28'000.00	-	-	28'000.00

	01.01.2024	Zuweisung	Entnahme	31.12.2024
in CHF				
Fonds zweckgebundene Spenden				
- Fond Neubau	-			-
- Fond Beleuchtung (sehbeh.gerecht)	28'000.00			28'000.00
Total zweckgebundene Spenden	28'000.00	-	-	28'000.00

Geldflussrechnung

in CHF	2025	2024
Jahresergebnis (vor Zuweisungen Organisationskapital)	831'640	127'997
Abschreibungen auf Sachanlagen	24'327	48'913
Wertberichtigung Wertschriften/nicht realisierte Kursgewinne	-636'967	195'895
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-33'652	-39'057
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	14'736	-5'448
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	23'718	1'905
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-10'478	-9'173
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-18'315	-44'319
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	27'176	-5'400
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	222'185	271'313
Investitionen in Finanzanlagen und Beteiligungen	0	-994'500
Devestitionen von Finanzanlagen und Beteiligungen	4'649	0
Investitionen in Sachanlagen	-11'399	-26'591
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-6'750	-1'021'091
Veränderung übrige langfristige Verbindlichkeiten	-35'500	57'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-35'500	57'000
Veränderung flüssige Mittel	179'935	-692'778
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 01.01.	8'186'028	8'878'806
Veränderung Flüssige Mittel	179'935	-692'778
Flüssige Mittel am 31.12.	8'365'963	8'186'028

Sachanlage­spiegel

	Grund- stücke betrieblich	Grund- stücke betriebs- fremd	Bauten	Bauten betriebs- fremd	Betriebs- einr./Mobiliar	Maschinen und Geräte	TOTAL
Nettobuchwert 1.1.2025							
Anschaffungs-/Herstellkosten							
Stand 1.1.2025	30'000	7'000	1'287'218	523'000	296'569	245'465	2'389'252
Zugänge					3'535	7'864	11'399
Abgänge			-4'649				-4'649
Stand 31.12.2025	30'000	7'000	1'282'569	523'000	300'104	253'329	2'396'002
Kumulierte Wertberichtigungen							
Stand 1.1.2025			-177'267	-131'600	-284'168	-238'464	-831'499
Planmässige Abschreibungen			-10'200	-10'300	-1'864	-1'963	-24'327
Stand 31.12.2025	-	-	-187'467	-141'900	-286'032	-240'427	-855'826
Nettobuchwert 31.12.2025	30'000	7'000	1'095'102	381'100	14'072	12'902	1'540'176

Nettobuchwert 1.1.2024							
Anschaffungs-/Herstellkosten							
Stand 1.1.2024	30'000	7'000	1'281'840	523'000	280'887	239'934	2'362'661
Zugänge			5'378		15'682	5'531	26'591
Abgänge							-
Stand 31.12.2024	30'000	7'000	1'287'218	523'000	296'569	245'465	2'389'252
Kumulierte Wertberichtigungen							
Stand 1.1.2024	-	-	-167'067	-121'300	-270'086	-224'133	-782'586
Planmässige Abschreibungen			-10'200	-10'300	-14'082	-14'331	-48'913
Stand 31.12.2024	-	-	-177'267	-131'600	-284'168	-238'464	-831'499
Nettobuchwert 31.12.2024	30'000	7'000	1'109'951	391'400	12'401	7'001	1'557'753

Anhang zur Jahresrechnung

in CHF

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze, soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben

Anwendung neues Rechnungslegungsrecht

Die Jahresrechnung 2025 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des schweizerischen Obligationenrechts (OR) erstellt.

Der Kontenrahmen entspricht in der Darstellung den Empfehlungen von CURAVIVA Schweiz.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung der Stiftung Emilienheim für ältere Blinde und Sehbehinderte, Kilchberg, erfolgt in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (Kern-FER sowie FER 21). Bei der Berechnung der Kostenstruktur wurde die ZEWO Methode angewendet.

Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, die nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben:

Wertschriften und Finanzanlagen

Die Wertschriften beinhalten börsengängige Aktien, Fonds und Obligationen und sind zu Marktwerten bilanziert.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden linear über die angenommene Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die für die Abschreibungsdauer massgeblichen Nutzungsdauern betragen für:

Immobilien Sachanlagen (ohne Land): 50 Jahre

Mobile Sachanlagen: 5 Jahre (EDV: 3 Jahre)

Änderungen von angewandten Grundsätzen

Es wurden keine Darstellungsgrundsätze geändert.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

1	Flüssige Mittel	31.12.2025	31.12.2024
	Kassen	4'643.25	546.80
	Bank- und Postfinance-Konten	8'361'319.28	8'185'481.67
	Total	8'365'962.53	8'186'028.47
2	Finanzanlagen	31.12.2025	31.12.2024
	Obligationen	0.00	0.00
	Aktien	4'279'740.00	3'642'773.00
	Anlagefonds	0.00	0.00
	Calls/Puts	0.00	0.00
	Total	4'279'740.00	3'642'773.00

3	Pflege- und Betreuungstaxen	31.12.2025	31.12.2024
	Pflegetaxen Versicherer	429'638.40	372'825.60
	Pflegetaxen Bewohner	196'430.15	183'471.30
	Pflegetaxen Gemeinden	704'897.35	554'180.10
	Betreuungstaxen	621'435.00	603'890.00
	Total	1'952'400.90	1'714'367.00
4	Finanzertrag	31.12.2025	31.12.2024
	Kapitalzinsen	9'930.29	115'488.45
	Ertrag Wertschriften	139'482.52	75'816.50
	Kursgewinn auf Wertschriften (realisiert)	0.00	0.00
	Kursgewinn auf Wertschriften (nicht realisiert)	636'967.00	161'165.00
	Total	786'379.81	352'469.95
5	Finanzaufwand	31.12.2025	31.12.2024
	Zinsaufwand und Bankspesen	9'833.80	13'034.27
	Kursverlust auf Wertschriften (realisiert)	0.00	0.00
	Kursverlust auf Wertschriften (nicht realisiert)	0.00	195'895.40
	Total	9'833.80	208'929.67

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Firma oder Name sowie Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Name: Stiftung Emilienheim für ältere Blinde und Sehbehinderte
Sitz: Stockenstrasse 22, 8802 Kilchberg
Rechtsform: Stiftung
Zweck: Wohn- und Pflegeheim für ältere Blinde und Sehbehinderte

Erklärung darüber, ob die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt nicht über 10, über 50 bzw. über 250 liegt

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt nicht über 50.

Nahestehende Organisationen / Personen / Institutionen

Der Stiftung Emilienheim für ältere Blinde und Sehbehinderte ist die Personalfürsorgestiftung des Emilienheims angeschlossen. Die Stiftungsräte der Personalfürsorgestiftung sind mehrheitlich ebenfalls im Stiftungsrat des Emilienheims tätig.

Entschädigungen an Mitglieder der leitenden Organe

Der gesamte Stiftungsrat arbeitet ehrenamtlich. Es wurden weder Honorare noch Spesen ausbezahlt. Die unentgeltliche Arbeitsleistung umfasst rund 700 Stunden.

Geschäftsleitungsvergütung

Auf die Offenlegung der Geschäftsleitungsvergütung wird verzichtet, da die Geschäftsleitung nur aus einer Person besteht.

Aufteilung Personal und Betriebsaufwand	2025	2024
Betriebsaufwand	3'252'030	3'153'258
Administrationsaufwand	424'899	368'375
Werbung/Fundraising	8'901	15'876
Total Personal und Betriebsaufwand	3'685'830	3'537'509

Das Fundraising beschränkt sich auf den Versand des Jahresberichts mit Beilage eines Einzahlungsscheines. Bei der jährlichen Standaktion am "Chlausmärt" in Kilchberg zeigt der Stiftungsrat jeweils unentgeltlich Präsenz.

ZEWO-Gütesiegel

Die Rezertifizierungsprüfung der ZEWO wurde im Verlaufe des Jahres 2023 erfüllt.