PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht per 30. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2019	*3*
HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2019 DER PROMAXIMA IMMOBILIEN AG NACH SWISS GAAP FER	*8*
Bilanz	*7*
Erfolgsrechnung	*9*
Geldflussrechnug	*10*
Eigenkapitalnachweis	*12*
Anhang zum Abschluss	*15*
HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2019 DER PROMAXIMA IMMOBILIEN AG NACH OR	*33*
Bilanz	*35*
Erfolgsrechnung	*37*
Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung	*38*

Geschäftsbericht zum 1. Halbjahr 2019

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Promaxima Immobilien AG konnte ihre Entwicklung im 1. Halbjahr 2019 nicht wie geplant fortsetzen. Die von der Generalversammlung der Promaxima Immobilien AG genehmigte Dekotierung und Liquidation kann aktuell nicht umgesetzt werden, da durch die Tyrol Crystal Assets SPF eine Handelsregistersperre erwirkt wurde und die Tyrol Crystal Assets SPF mittels verschiedener Einsprachen und superprovisorischen Verfügungen gegen die Abwahl von Christoph Truniger opponiert.

Gleichzeitig reichten 2 Verwaltungsräte gegen das nicht wiedergewählte Verwaltungsratsmitglied eine Strafanzeige wegen Ehrverletzung ein. Die Promaxima Immobilien AG reichte ebenfalls Strafanzeige wegen unlauteren Wettbewerbs gegen das nicht wiedergewählte Verwaltungsratsmitglied ein.

Der Handlungsspielraum ist aktuell stark eingeschränkt. Der Verwaltungsrat verzichtet aufgrund der aktuellen Situation auf weiterführende Ergänzungen.

KOMMENTARE ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Die Liegenschaft Aarau war stark sanierungsbedürftig und wurde verkauft. Die Darlehen an Nahestehende und Aktionäre werden aktuell eingefordert.

Mit Verwaltungsratsbeschluss vom 10. Oktober 2019 hat der Verwaltungsrat die Bilanzierung nach OR auf Veräusserungswerte umgestellt. Aufgrund der erwähnten Handelsregistersperre ist die Erfüllung des Gesellschaftszweckes und eine gewinnbringende Bewirtschaftung aus Sicht des Verwaltungsrates nicht mehr möglich. Die Bilanz zu Veräusserungswerte zeigt keinen hälftigen Kapitalverlust, wodurch aus Sicht des Veraltungsrat keine Handlungspflichten gemäss Art. 725 OR mehr bestehen.

AUSBLICK 2. HALBJAHR 2019

Die Nachlassstundung der Aktionärin Schweizer Kredit AG konnte abgeschlossen werden. Sämtliche Schuldbriefe, welche seinerzeit als Drittpfand gegeben wurden, befinden sich wieder im Eigentum der Promaxima Immobilien AG. Dank der Vereinbarung mit der Fischer & Co. Beteiligungen AG erhielt die Promaxima Immobilien AG aus dem Nachlass Forderungen gegenüber einer Privatperson, welche es der Promaxima erlaubt, den Verlust aus dem Rückkauf der Schuldbriefe substantiell zu mindern.

Mit freundliche Grüssen
PROMAXIMA IMMOBILIEN AG

Andreas Thiemann
Präsident des Verwaltungsrates

Oliver Vogel
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrates

HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2019
nach Swiss GAAP FER

Bilanz

AKTIVEN

	Erläuterung	30.06.19 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	218'971.00	128'106.00
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	2	181'696.00	168'531.00
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	1'031'834.00	823'881.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	4	9'271.00	10'059.00
Total Umlaufvermögen		**1'441'772.00**	**1'130'577.00**
Anlagevermögen			
Langfristige Finanzanlagen	5	1'858'200.00	1'850'088.00
Mobile Sachanlagen	6	0.00	0.00
Renditeliegenschaften	7	32'995'672.00	39'224'102.00
Total Anlagevermögen		**34'853'872.00**	**41'074'190.00**
TOTAL AKTIVEN		36'295'644.00	42'204'767.00

PASSIVEN

	Erläuterung	30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	988'560.00	629'875.00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	432'302.00	338'088.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	387'773.00	87'551.00
Kurzfristige Rückstellungen	11	638'960.00	726'922.00
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	20'362'038.00	441'573.00
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**22'809'631.00**	**2'224'007.00**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	13	2'305'000.00	23'980'000.00
Latente Steuerverbindlichkeiten	14	2'432'643.00	2'978'261.00
Total langfristige Verbindlichkeiten		**4'737'642.00**	**26'958'261.00**
Total Fremdkapital		**27'547'275.00**	**29'182'269.00**
Aktienkapital	15	4'045'035.00	4'045'035.00
Kapitalreserven	EKP	16'123'081.00	16'123'081.00
Gesetzliche Gewinnreserven	EKP	3'420.00	3'420.00
Gewinnreserven	EKP	-11'423'166.00	-7'149'038.00
Total Eigenkapital		**8'748'369.00**	**13'022'498.00**
TOTAL PASSIVEN		36'295'644.00	42'204'767.00

Erfolgsrechnung

LIEGENSCHAFTEN-RECHNUNG

	Erläuterung	01.01.19 30.06.2019 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	17	677'715.00	1'573'915.00
Sonstige betriebliche Erträge	18	0.00	237'622.00
Total Betriebsertrag		**677'715.00**	**1'811'537.00**
Liegenschaftenaufwand	20	179'735.00	570'631.00
Personalaufwand	21	0.00	94'866.00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22	763'901.00	830'719.00
Total Betriebsaufwand		**943'636.00**	**1'496'216.00**
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		**-265'921.00**	**315'321.00**
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	7/17	-3'282'812.00	-4'196'573.00
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	19	-60'392.00	0.00
Abschreibungen	23	0.00	-3'650.00
Betriebliches Ergebnis		**-3'609'124.00**	**-3'884'901.00**
Finanzergebnis	24	-146'028.00	-319'700.00
Ordentliches Ergebnis		**-3'755'152.00**	**-4'204'601.00**
Ausserordentlicher Erfolg	25	-501'740.00	-15'731.00
Ergebnis vor Steuern		**-4'256'892.00**	**-4'220'332.00**
Steuern	26	17'236.00	-502'781.00
Halbjahresergebnis		**-4'274'128.00**	**-3'717'551.00**

GEWINN PRO AKTIE

	Erläuterung	01.01.19 30.06.2019 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	15	-1.06	-4.25

Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Aktie.

Geldflussrechnung

	Erläuterung	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Halbjahresergebnis	ER	-4’274’128.00	-3’717’551.00
Abschreibungen	23	0.00	3’650.00
Kursdifferenzen	24	39.00	0.00
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	7	3’282’812.00	4’196’573.00
Fondsunwirksame Aufwendungen und Erträge		8’112.00	14’508.00
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	14	-545’618.00	-578’671.00
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		**-1’528’784.00**	**-81’492.00**
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-13’165.00	-18’214.00
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	3	-207’953.00	-381’005.00
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	788.00	-183’977.00
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	358’686.00	174’916.00
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	94’214.00	445’267.00
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	10/11	212’259.00	-92’381.00
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		**-1’083’955**	**-136’886**
Auszahlungen für langfristige Finanzanlagen	5	0.00	-3’150’000.00
Einzahlungen für Verkäufe von Renditegesellschaften	19	2’400’000.00	0.00
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	19	60’392.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**2’460’392.00**	**-3’150’000.00**
Veränderung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	12	354’428.00	-114’000.00
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	13	0.00	3’000’000.00
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	13	-1’640’000.00	-176’513.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**-1’285’572.00**	**2’709’487.00**

Veränderung Flüssige Mittel		***90’865.00***	***-577’399.00***
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	*1*	*128’106.00*	*884’360.00*
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	*1*	*218’971.00*	*306’961.00*
Veränderung Flüssige Mittel		***90’865.00***	***-577’399.00***

Für die Darstellung der Geldflussrechnung wurde der Fonds Flüssige Mittel gewählt.

Eigenkapitalnachweis (EKP)

[in CHF]	*Aktienkapital*	*Kapitalreserven*	*Eigene Aktien*	*Gesetzliche Gewinnreserven*	*Gewinnreserven*	*Total Eigenkapital*
Bestand 01.01.2017	***4'045'035.00***	***3'038'280.00***	***16'074'255.00***	***3'420.00***	***3'261'529.00***	***26'422'518.00***
Abgang Badwill aus Verkauf	*0.00*	*0.00*	*-6'799'454.00*	*0.00*	*6'799'454.00*	*0.00*
Einlage in die Kapitalreserve	*0.00*	*3'810'000.00*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*3'810'000.00*
Jahresergebnis	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*-17'210'019.00*	*-17'210'019.00*
Bestand 31.12.2018	***4'045'035.00***	***6'848'280.00***	***9'274'801.00***	***3'420.00***	***-7'149'038.00***	***13'022'498.00***
Bestand 01.01.2019	***4'045'035.00***	***6'848'280.00***	***9'274'801.00***	***3'420.00***	***-7'149'038.00***	***13'022'498.00***
Halbjahresergebnis	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*-4'274'129.00*	*-4'274'129.00*
Bestand 30.06.2019	***4'045'035.00***	***6'848'280.00***	***9'274'801.00***	***3'420.00***	***-11'423'166.00***	***8'748'369.00***

Der negative Goodwill aus der Absorptionsfusion der Tochtergesellschaft Arco Terra AG in Dübendorf wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Der negative Goodwill von CHF 16'074'255 entstand aus der Differenz des Kaufpreises der Beteiligung und dem Eigenkapital der Arco Terra AG am 31.03.2016. Zwei der übernommenen Liegenschaften von der Arco Terra AG wurden im Geschäftsjahr veräussert. Deshalb wird der negative Goodwill anteilig aufgelöst und in die Gewinnreserven umgebucht.

Bei der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 30. Mai 2017 wurden 484'330 Namenaktien zu CHF 1.00 ausgegeben, zudem erfolgte eine Einlage von CHF 2'905'980 in die Kapitalreserve. Die Genehmingung dieser Kapitalreserve bleibt durch die ESTV vorbehalten. Für die die ESTV vorbehalten.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 30. Mai 2019 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 2'022'517 vollständig zu liberierenden Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen. Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Das genehmigte Kapital konnte nicht geschaffen werden, da die Handelsregistersperre keine Kapitalmassnahmen zuliess.

Aufgrund der Anwendung von Swiss GAAP FER werden die Überleitungen der Jahresergebnisse wie folgt offengelegt:

Jahresergebnis 2018 gemäss Obligationenrecht	*-7'307'202.00*
Aufwertung auf den Liegenschaften	*-2'447'374.00*
Verlust aus Verkauf Liegenschaften (inklusive Auflösung der latenten Steuern auf diesen Liegenschaften)	*-9'206'578.00*
Auflösung latenter Steuern	*284'138.00*
Auflösung der Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	*1'466'997.00*
Jahresergebnis 2018 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	***-17'210'019.00***

Halbjahresergebnis 2019 gemäss Obligationenrecht	*-1’374’162.00*
Abwertung auf den Liegenschaften	*-3’828’430.00*
Verlust aus Verkauf Liegenschaften (inklusive Auflösung der latenten Steuern auf diesen Liegenschaften)	*-12’000.00*
Auflösung latenter Steuern	*545’618.00*
Auflösung der Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	*394’846.00*
Halbjahresergebnis 2019 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	***-4’274’128.00***

Anhang zum Abschluss

1. GRUNDLAGEN

Der Halbjahresabschluss der Promaxima Immobilien AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 30. Juni 2019 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild («true and fair view») der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresabschluss am 8. Novmeber 2019 genehmigt.

2. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Flüssige Mittel

Die Position «Flüssige Mittel» beinhaltet Kassenbestände, Post- und Bankguthaben sowie kurzfristige Geldanlagen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Mietforderungen und werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

Sonstige kurzfristige Forderungen

Sonstige kurzfristige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um noch nicht erhaltene Erträge.

Langfristige Finanzanlagen

Die langfristigen Finanzanlagen umfassen Darlehen von Nahestehenden sowie Aktionären, welche zum Nominalwert ausgewiesen werden.

Mobile Sachanlagen

Die mobilen Sachanlagen umfassen Einrichtungen und Mobiliar der Gesellschaft. Die mobilen Sachanlagen werden über eine feste Nutzungsdauer von 8 Jahren abgeschrieben.

Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau

Die bestehenden Renditeliegenschaften und die im Bau befindlichen Wohnliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert. Die übernommenen Liegenschaften werden halbjährlich geschätzt unter Verwendung der Ertrag- und Realwertmethode. Basierend auf Erfahrungswerten und sofern erforderlich, werden auf den gemäss Gutachen bewerteten Werten Abschläge berücksichtigt. Sofern verbindliche Kaufpreise oder -angebote vorliegen, werden diese als Basis für die Bewertung der der Liegenschaften herangezogen. Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Aufwertungen und Abwertungen unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften im Bau (Entwicklungsliegenschaften) werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Die Renditeliegenschaften im Bau werden umklassifiziert, wenn der hauptsächliche Teil der geplanten Bauarbeiten abgeschlossen ist. Promaxima Immobilien AG hat als zwingende Voraussetzungen für eine zuverlässige Marktbewertung das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie eines konkreten Bauprojekts, bei welchem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können, definiert. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwerts führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Bewertung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Kurzfristige Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Finanzverbindlichkeiten

Die grundsätzlich langfristig abgeschlossenen Hypotheken werden als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Tranchen werden in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Latente Steuerverbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten werden unter den Rückstellungen bilanziert. Sie werden aufgrund der Bewertungsdifferenzen zwischen Bilanzwerten in der Jahresrechnung und steuerlichen Bilanzwerten zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen Steuersätzen bewertet und bilanziert. Darin enthalten sind die latenten Steuern auf Neubewertungen von Anlageliegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird die voraussichtliche Haltedauer der Liegenschaft konsistent mit der Nutzung des Objekts berücksichtigt.

Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, falls die Realisierung als wahrscheinlich erscheint. Ein Realisierungstatbestand ist nich gegeben.

Ertragssteuern

Die laufenden Ertragssteuern werden mit den aktuellen Steuersätzen aufgrund der handelsrechtlichen bzw. der zu erwartenden steuerlichen Periodenergebnisse entsprechend den jeweiligen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften berechnet und unter den kurzfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Eventualverpflichtungen

Eventualverpflichtungen werden aufgrund der Wahrscheinlichkeit und Höhe der zukünftigen einseitigen Leistungen und Kosten bewertet und im Anhang offengelegt.

Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen auf Krediten, die zur Finanzierung von Bauprojekten aufgenommen wurden, können bis zur Fertigstellung aktiviert werden. Andere Fremdkapitalzinsen werden der Erfolgsrechnung belastet.

Aufwandsminderungen

Skonti auf Wareneinkäufen und Herstellungskosten der Liegenschaften werden als Anschaffungspreisminderung erfasst.

Schätzungen

Die Erstellung der Jahresrechnung verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen worden sind, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

Vorsorgeeinrichtung

Die Vorsorgeeinrichtung stellt, aufgrund Vollversicherung, keinen Risikoträger dar. Per 31. 12.2018 beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbieter mehr. Als Folge wurde der Vertrag mit der Vorsorgeeinrichtung im Geschäftsjahr aufgelöst

1 | FLÜSSIGE MITTEL

Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.

	30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Baloise Bank SoBA	7’434.00	0.00
Luzerner Kantonalbank	0.00	69’463.00
Schaffhauser Kantonalbank	16’385.00	22’182.00
Valiant Bank	7’663.00	8’599.00
WIR Bank	187’489.00	27’863.00
Total Flüssige Mittel	**218’971.00**	**128’106.00**

2 | FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Mietforderungen	192’126.00	181’231.00
Wertberichtigung auf Mietforderungen	-10’430.00	-12’700.00
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**181’696.00**	**168’531.00**

3 | SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

	30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	407’345.00	210’301.00
Rückbehalt Steuern aus Verkauf Liegenschaft	500’184.00	500’184.00
Sonstige Forderungen	68’222.00	62’189.00
Vorschuss für Projekte, Edis Osmanovic	1.00	1.00
Kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden	56’081.00	51’206.00
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	**1’031’834.00**	**823’881.00**

4 | AKTIVE RECHNUNGSABGERNZUNGEN

	30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Sachversicherungen und Gebühren	2’253.00	5’824.00
Verwaltung und Hauswartung	7’019.00	4’236.00
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	**9’271.00**	**10’059.00**

5 | LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

	30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Darlehen an Aktionäre (Vergleiche Erläuterung 30)	1.00	1.00
Darlehen an Nahestehende	1’760’688.00	1’752’576.00
Mietzinskaution	97’511.00	97’511.00
Total Langfristige Finanzanlagen	**1’858’200.00**	**1’850’088.00**

6 | MOBILE SACHANLAGEN

	Mobiliar und Einrichtungen	*Total*
Anschaffungswerte am 01.01.2018	*116'925.00*	*116'925.00*
Zugänge / (-) Abgänge von Anlagen	*0.00*	*0.00*
Abgänge aufgrund Verkauf	*-116'925.00*	-116'925.00
Kummulierte Anschaffungswerte am 31.12.2018	***0.00***	***0.00***
Wertberichtigungen am 01.01.2018	*6'090.00*	*6'090.00*
Planmässige Abschreibungen	*3'650.00*	*3'650.00*
Abänge aufgrund Verkauf	*-9'740.00*	*-9'740.00*
Kummulierte Wertberichtigungen am 31.12.2018	***0.00***	***0.00***
Total Mobile Sachanlagen	***0.00***	***0.00***

7 | RENDITELIEGENSCHAFTEN

[in CHF]

	Überbauung Im Winkel, Balsthal	*Impasse de la Plötscha 1+3, Fribourg**	*Route de Riedlé, Fribourg**	*Bielstrasse 136-138, Grenchen*	*Kreuzgasse 6, Schaffhausen*	*Nordstrasse 223, Zürich**
Marktwerte 01.01.2018	**21'809'341.00**	**5'690'520.00**	**22'470'300.00**	**6'100'000.00**	**2'479'135.00**	**7'201'000.00**
Investitionen	0.00	0.00	0.00	426'333.00	0.00	0.00
Akquisitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Desinvestitionen	0.00	-5'690'520.00	-22'470'300.00	0.00	0.00	-7'201'000.00
Wertberichtigungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Neubewertungen (netto)	-1'090'467.00	0.00	0.00	-500'000.00	-123'957.00	0.00
Marktwerte 31.12.2018	**20'718'874.00**	**0.00**	**0.00**	**5'600'000.00**	**2'355'178.00**	**0.00**
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2018	20'515'223.00	5'798'779.00	22'708'831.00	6'738'171.00	2'533'743.00	6'161'000.00
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2018	20'515'223.00	0.00	0.00	6'738'171.00	2'533'743.00	0.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2018	1'294'108.00	-108'259.00	-238'531.00	-638'171.00	-54'608.00	1'040'000.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2018	203'641.00	0.00	0.00	-1'138'171.00	-178'565.00	0.00

	Überbauung Im Winkel, Balsthal	*Impasse de la Plötscha 1+3, Fribourg**	*Route de Riedlé, Fribourg**	*Bielstrasse 136-138, Grenchen*	*Kreuzgasse 6, Schaffhausen*	*Nordstrasse 223, Zürich**
Marktwerte 01.01.2019	**20'718'874.00**	**0.00**	**0.00**	**5'600'000.00**	**2'355'178.00**	**0.00**
Investitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Akquisitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Desinvestitionen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wertberichtigungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Neubewertungen (netto)	-2'963'874.00	0.00	0.00	-560'189.00	-151'917.00	0.00
Marktwerte 30.06.2019	**17'755'000.00**	**0.00**	**0.00**	**5'039'811.00**	**2'203'261.00**	**0.00**
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2019	20'515'223.00	0.00	0.00	6'738'171.00	2'533'743.00	0.00
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2019	20'515'223.00	0.00	0.00	6'738'171.00	2'533'743.00	0.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2019	203'641.00	0.00	0.00	-1'138'171.00	-178'565.00	0.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2019	-2'760'233.00	0.00	0.00	-1'698'360.00	-330'482.00	0.00

*Die Marktwerte der Liegenschaften mussten gegen unten korrigiert werden. Aufgrund der in Note 31 erläuterten Fortführungsprobleme und der wiederkehrenden Liquiditätsengpässe mussten bereits gewisse Liegenschaften verkauft werden. Im Verkaufsprozess hat die Promaxima Immobilien AG aufgrund der Kaufangebote festgestellt, dass die Marktwertschätzungen von unabhängigen Dritten zu hoch angesetzt waren. Die aktuellen Marktwerte der Liegenschaften gehen auf die Kaufangebote zurück.

	*Baslerstrasse 18, Zurzach**	*Museumsg. 5, Diessenhofen*	*Weihermattstr. 96a, Aarau*	*Total Renditeliegenschaften*
Marktwerte 01.01.2018	**7'420'000.00**	**1'217'000.00**	**2'646'000.00**	**77'033'296.00**
Investitionen	0.00	0.00	0.00	0.00
Akquisitionen	0.00	0.00	0.00	0.00
Desinvestitionen	0.00	0.00	0.00	-35'361'820.00
Wertberichtigungen	0.00	0.00	0.00	0.00
Neubewertungen (netto)	-417'550.00	-69'400.00	-246'000.00	-2'447'374.00
Marktwerte 31.12.2018	**7'002'450.00**	**1'147'600.00**	**2'400'000.00**	**39'224'102.00**
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2018	7'809'363.00	1'066'000.00	2'705'000.00	76'036'120.00
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2018	7'809'363.00	1'066'000.00	2'705'000.00	41'367'510.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2018	-389'363.00	151'000.00	-59'000.00	997'176.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2018	-806'913.00	81'600.00	-305'000.00	-2'143'408.00

	Baslerstrasse 18, Zurzach*	Museumsg. 5, Diessenhofen	Weihermattstr. 96a, Aarau	Total Renditeliegen-schaften
Marktwerte 01.01.2019	**7'002'450.00**	**1'147'600.00**	**2'400'000.00**	**39'224'102.00**
Investitionen	0.00	0.00	0.00	0.00
Akquisitionen	0.00	0.00	0.00	0.00
Desinvestitionen	0.00	0.00	-2'400'000.00	-2'400'000.00
Wertberichtigungen	0.00	0.00	0.00	0.00
Neubewertungen (netto)	-152'450.00	0.00	0.00	-3'828'430.00
Marktwerte 30.06.2019	**6'850'000.00**	**1'147'600.00**	**0.00**	**32'995'672.00**
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2019	7'809'363.00	1'066'000.00	2'705'000.00	41'367'510.00
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2019	7'809'363.00	1'066'000.00	0.00	38'662'510.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2019	-806'913.00	81'600.00	-305'000.00	-2'143'408.00
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2019	-959'363.00	81'600.00	0.00	-5'666'838.00

Die Liegenschaft in Aarau wurde im ersten Halbjahr 2019 für CHF 2.4 Mio. veräussert, in der Note 19 ist der Verlust aus dem Verkauf ersichtlich. Der Grund für den Verkauf ist die weiterhin angespannte Liquiditätslage der Promaxima Immobilien AG (vgl. Note 31).

8 | VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	30.06.19 [in CHF]	*31.12.18 [in CHF]*
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	*601'865.00*	*360'662.00*
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	*226'992.00*	*101'802.00*
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	*74'905.00*	*61'540.00*
Vorauszahlungen von Mietern	*84'797.00*	*105'871.00*
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	***988'560.00***	***629'875.00***

9 | SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	30.06.19 [in CHF]	*31.12.18 [in CHF]*
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	*395'971.00*	*235'307.00*
Sonstige Verbindlichkeiten	*36'331.00*	*102'781.00*
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	***432'302.00***	***338'088.00***

10 | PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	30.06.19 [in CHF]	*31.12.18 [in CHF]*
VR Honorare 2019	*33'793.00*	*0.00*
Vorfälligkeitsentschädigung	*296'100.00*	*0.00*
Spesen	*7'880.00*	*0.00*
Buchhaltung und Revision	*50'000.00*	*60'000.00*
Rechts- und Beratungskosten	*0.00*	*17'146.00*
Zinsen	*0.00*	*8'486.00*
Sonstiges	*0.00*	*1'919.00*
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	***387'773.00***	***87'551.00***

11 | RÜCKSTELLUNGEN

	Kurzfristige Rückstellungen [in CHF]	Langfristige Rückstellungen [in CHF]
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2018	191’199.00	0.00
Bildung Rückstellung für Rechtsberatung und Beratung	341’000.00	0.00
Bildung Rückstellung für Emissionsabgabe	38’100.00	0.00
Bildung Rückstellung für Grundstückgewinnsteuern	258’880.00	0.00
Verwendung der Steuerrückstellung	-125’257.00	0.00
Bildung der Steuerrückstellung	23’000.00	0.00
Total Rückstellungen am 31.12.2018	**726’922.00**	**0.00**

	Kurzfristige Rückstellungen [in CHF]	Langfristige Rückstellungen [in CHF]
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2019	726’922.00	0.00
Verwendung der Rückstellung für die Emissionsabgabe	-38’100.00	0.00
Verwendung der Steuerrückstellung	-49’862.00	0.00
Total Rückstellungen am 30.06.2019	**638’960.00**	**0.00**

12 | KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

	30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Baloise Bank SoBA	0.00	2’252.00
Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken	25’000.00	426’909.00
Kurzfristiger Anteil Hypothek (Verkauf Liegenschaft)	20’230’141.00	0.00
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	94’485.00	11.00
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	12’412.00	12’401.00
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	**20’362’038.00**	**441’573.00**

13 | LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Hypothek Schaffhauser Kantonalbank	*1'325'000.00*	*1'350'000.00*
Hypothek Baloise Bank SoBa	*0.00*	*5'138'000.00*
Hypothek Luzerner Kantonalbank	*0.00*	*1'640'000.00*
Hypothek Valiant Bank	*0.00*	*3'496'000.00*
Hypothek WIR Bank	*980'000.00*	*12'356'000.00*
Total Hypotheken	***2'305'000.00***	***23'980'000.00***

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 2.81 Jahre (31.12.2018: 3.58 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.22% (31.12.2018: 1.28%). Die kurzfristigen Kredite wurden zum Teil auf einer flexiblen Basis, die langfristigen hingegen eher zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 32'995'672 (31.12.2018: CHF 39'224'102) belastet.

14 | LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

	30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	*2'978'261.00*	*6'550'407.00*
Erfolgswirksame Bildung / (-) Auflösung in der Berichtsperiode	*-545'618.00*	*-284'138.00*
Erfolgswirksame Auflösung aufgrund Verkauf der Liegenschaft	*0.00*	*-3'288'008.00*
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	***2'432'643.00***	***2'978'261.00***

15 | EIGENKAPITAL

Zusammensetzung Grundkapital	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
Vinkulierte Namenaktien	1.00	4'045'035.00	4'045'035.00	4'045'035.00
Total			**4'045'035.00**	**4'045'035.00**

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 30. Juni 2019 CHF 16'123'081 (31.12.2018: CHF 19'112'535).

EIGENKAPITAL PRO AKTIE	30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, vor latenten Steuern	2.76	3.96
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, nach latenten Steuern	2.16	3.22

EREIGNIS PRO AKTIE		30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Angaben Namensaktien			
Ausgegebene Namensaktien	Anzahl	4'045'035.00	4'045'035.00
Durchschnittlich ausstehende Aktien		**4'045'035**	**3'843'231**
Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar	CHF	-4'274'128.00	-17'210'019.00
Massgebliche Anzahl Aktien	Anzahl	4'045'035.00	4'045'035.00
Ergebnis je Namenaktie, unverwässert	CHF	-1.06	-4.25

Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Aktie.

16 | BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per 30. Juni 2019 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre eingetragen:

Anzahl bzw. in %	Aktien	Stimmen	Stimmen Vorjahr
Schweizer Kredit AG	1'201'513	29.70%	29.70%

Ferner ist der Gesellschaft aufgrund von Publikationen bekannt, dass die Tyrol Crystal Assets SPF, Luxembourg, 2'058'067 Aktien hält. Diese Aktien von Tyrol Crystal Assets SPF, Luxembourg, sind nicht im Aktienregister eingetragen. Die Promaxima Immobilien AG und die Tyrol Crystal Assets SPF befinden sich momentan im Rechtsstreit.

17 | LIEGENSCHAFTENERTRAG

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 677'715 (Vorjahr: CHF 1'573'915) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Ist-Mieterträge	898'759.00	1'764'655.00
Ertragsminderungen / Leerstände	-221'044.00	-190'740.00
Total Liegenschaftenertrag	677'715.00	1'573'915.00

Die einzelnen Vertragsverhältnisse mit externen Mietern zeigten zum Bilanzstichtag auf Basis des annualisierten Soll-Mietertrags folgende Fälligkeiten:

	30.06.19 Fälligkeit, Anteil in %	30.06.18 Fälligkeit, Anteil in %
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	100.00	100.00
Über 1 Jahr	0.00	0.00
Über 2 - 5 Jahre	0.00	0.00
Über 6 - 10 Jahre	0.00	0.00
Total	100.00	100.00

Der Leerstand der zu vermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 17.12% per 30. Juni 2019 (31.12.2018: 15.41%).

18 | SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Sonstige betriebliche Erträge	0.00	237'622.00
Total Sonstige betriebliche Erträge	0.00	237'622.00

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Stellung von Kreditsicherheiten und eine Forderung aus Nichterfüllung des Generalunternehmers bezüglich dem eingegangenen Generalunternehmer-Vertrag. Da sich dieser Generalunternehmer seit dem Vorjahr in Liquidation befindet, wurde auf eine weitere Aktivierung der Forderung aus Nichterfüllung verzichtet und die bestehende Aktivierung vollumfänglich abgeschrieben.

19 | NETTOERGEBNIS AUS VERKAUF VON LIEGENSCHAFTEN

	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Verlust aus Verkauf von Liegenschaften	-60'392.00	0.00
Total Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	-60'392.00	0.00

20 | LIEGENSCHAFTENAUFWAND

	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Liegenschaftsunterhalt	97'916.00	354'766.00
Versicherungsprämien	23'218.00	24'909.00
Nebenkosten	4'879.00	57'905.00
Verwaltungsaufwand	45'098.00	120'630.00
Liegenschaftssteuern	0.00	320.00
Diverser Liegenschaftsaufwand	8'624.00	12'101.00
Total Liegenschaftenaufwand	179'735.00	570'631.00

21 | PERSONALAUFWAND

	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Löhne und Gehälter	0.00	82'155.00
Sozialversicherungen	0.00	9'813.00
Sonstiger Personalaufwand	0.00	2'898.00
Total Personalaufwand	0.00	94'866.00

22 | SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Raumaufwand	112'050.00	117'853.00
Fahrzeugaufwand	5'450.00	8'932.00
Sachversicherungen und Gebühren	1'745.00	9'270.00
Büromaterial und Drucksachen	502.00	457.00
Telefon, Fax, Internet und Porti	3'720.00	3'324.00
Buchführung und Revision	127'040.00	73'803.00
Rechts- und Beratungskosten	460'448.00	551'751.00
Verwaltungsratshonorar	33'793.00	31'520.00
Informatikaufwand	8'128.00	5'017.00
Werbung und Repräsentation	10'988.00	27'363.00
Übriger Verwaltungsaufwand	37.00	1'429.00
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	763'901.00	830'719.00

23 | ABSCHREIBUNGEN

	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Abschreibung Mobile Sachanlagen	0.00	3'650.00
Total Abschreibungen	0.00	3'650.00

24 | FINANZERGEBNIS

	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Zinsen	425.00	1'161.00
Zinsen Darlehen	12'987.00	40'547.00
Total Finanzertrag	13'412.00	41'708.00
Zinsen und Spesen	1'872.00	1'375.00
Zinsen Darlehen	2'305.00	15'228.00
Zinsen Hypotheken	155'224.00	344'781.00
Kursdifferenzen	39.00	24.00
Total Finanzaufwand	159'440.00	361'408.00
Finanzergebnis	-146'028.00	-319'700.00

25 I AUSSERORDENTLICHER ERFOLG

	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Periodenfremde Aufwendungen	*-14'640.00*	*0.00*
Periodenfremde Erträge	*0.00*	*1'454.00*
Vorfälligkeitsentschädigungen	*-487'100.00*	*0.00*
Verlust aus Verkauf von mobilen Sachanlagen	*0.00*	*-17'185.00*
Total Ausserordentlicher Erfolg	*-501'740.00*	*-15'731.00*

Die Vorfälligkeitsentschädigungen fallen aufgrund der verfrühten Ablösungen der Hypotheken an. Die Hypotheken wurden im Rahmen der Verkäufe frühzeitig abgelöst. Die Verkäufe erfolgten aufgrund der Erläuterung in der Note 31.

26 | STEUERN

	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Steueraufwand	17'236.00	75'890.00
Veränderung der latenten Steuern	-545'618.00	-578'671.00
Total Steuern	-528'382.00	-502'781.00

IN DER ERFOLGSRECHNUNG ERFASSTE STEUERN	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Steuern laufendes Jahr	15'000.00	15'000.00
Steuern Vorjahre	2'236.00	60'890.00
Steueraufwand in der Erfolgsrechnung	17'236.00	75'890.00

LATENTER STEUERAUFWAND	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Passive latente Steuern Vorjahr	2'978'261.00	6'550'407.00
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Neubewertung	-545'618.00	-284'138.00
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Verkauf Renditeliegenschaft	0.00	-3'288'008.00
Total passive latente Steuern	2'432'643.00	2'978'261.00

STEUERÜBERLEITUNG	01.01.19 30.06.19 [in CHF]	01.01.18 30.06.18 [in CHF]
Ergebnis vor Steuern	-4'256'892.00	-17'145'818.00
Anwendbarer Ertragssteuersatz	20.00%	20.00%
Erwarteter Steueraufwand	-851'378.00	-3'429'164.00
Effekt aus nicht realisierbarem Steuerertrag	109'124.00	1'461'440.00
Effekt aus nicht steuerbaren Bewertungsanpassungen	765'686.00	218'576.00
Effekt aus nicht steuerbarem Ergebnis aus Verkauf Liegenschaften	12'018.00	1'818'816.00
Effekt aus latenten Steuern	-20'450.00	-46'669.00
Effekt aus Steuern von Vorjahren	2'236.00	41'201.00
Effektiver Steueraufwand	17'236.00	64'200.00
Effektiver Steuersatz	-0.40%	-0.37%

Die potenziellen Steuerreduktionen durch Verlustvorträge und permanente Differenzen betragen CHF 0 (Vorjahr: CHF 0).

Im Jahr 2018 betrug der effektive Steuersatz -0.37%. Im Jahr 2019 beläuft sich der Steuersatz auf -0.40%.

Aufgrund der Verluste fallen in den vorliegenden Perioden nur Kapitalsteuern an. Die errechneten Prozentsätze sind nicht vergleichbar.

27 | GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN VERPFÄNDETEN ODER ABGETRETENEN AKTIVEN

	30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Objekt: Weihermattstrasse 96a, 5000 Aarau		
Grundpfandrechte nominell	0.00	1'900'000.00
Hypothek	0.00	1'640'000.00
Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal		
Grundpfandrechte nominell	13'000'000.00	13'000'000.00
Hypothek	12'278'000.00	12'356'000.00
Objekt: Musuemsgasse 5, 8253 Diessenhofen		
Grundpfandrechte nominell	825'000.00	825'000.00
Hypothek	694'000.00	698'000.00
Objekt: Bielstrasse 136-138, 2540 Grenchen		
Grundpfandrechte nominell	3'650'000.00	3'650'000.00
Hypothek	3'512'000.00	3'496'000.00
Objekt: Kreuzgasse 6, 8200 Schaffhausen		
Grundpfandrechte nominell	1'500'000.00	1'500'000.00
Hypothek	1'325'000.00	1'350'000.00
Objekt: Baslerstrasse 18, 5330 Bad Zurzach		
Grundpfandrechte nominell	5'300'000.00	5'300'000.00
Hypothek	4'440'000.00	4'440'000.00

Im Jahr 2017 wurden zur weiteren freien Verpfändung Sicherheiten im Rahmen von CHF 12.7 Mio. an die Culfaro International Corp. in Panama gestellt. Gemäss Vertrag zur Stellung dieser Sicherheiten vom 25. Januar 2017 wurde ein angemessenes Honorar dafür entrichtet. Im Geschäftsjahr 2018 mussten diese Sicherheiten zurückgekauft werden (siehe Note 31 für die Abwicklung).

Per Bilanzstichtag besteht noch eine bestellte, aber bereits eingeforderte, Sicherheit von CHF 9.8 Mio., diese wurde bei der Promaxima Immobilien AG entsprechend gebucht.

28 | SEGMENTSBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftstätigkeit der Promaxima Immobilien AG umfasst den Geschäftsbereich "Immobilien". Sämtliche Umsätze wurden in den Kantonen Aargau, Schaffhausen, Solothurn und Thurgau erwirtschaftet. Das Eigentum am gesamten Portfolio, also Renditeliegenschaften, liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Zudem sind die übrigen betrieblichen Erträge dem Geschäftsbereich Immobilien zuzuordnen.

01.01.2018 - 30.06.2018	Immobilien [in CHF]	Total [in CHF]
Betriebsertrag	*1’811’537.00*	*1’811’537.00*
Betriebsaufwand	*-1’496’216.00*	*-1’496’216.00*
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	*-4’196’573.00*	*-4’196’573.00*
Abschreibungen	*-3’650.00*	*-3’650.00*
Betriebliches Ergebnis	*-3’884’901.00*	*-3’884’901.00*
Ordentliches Ergebnis	*-4’204’601.00*	*-4’204’601.00*

Aufgrund der Umstellung in der Darstellung bezüglich den Verkäufen von Liegenschaften hat sich der Vorjahreswert des ordentlichen und des betrieblichen Ergebnises verändert.

01.01.2019 - 30.06.2019	Immobilien [in CHF]	Total [in CHF]
Betriebsertrag	*677’715.00*	*677’715.00*
Betriebsaufwand	*-943’636.00*	*-943’636.00*
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	*-3’282’812.00*	*-3’282’812.00*
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	*-60’392.00*	*-60’392.00*
Abschreibungen	*0.00*	*0.00*
Betriebliches Ergebnis	*-3’609’124.00*	*-3’609’124.00*
Ordentliches Ergebnis	*-3’755’152.00*	*-3’755’152.00*

29 | TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 1'816'770 (31.12.2018: CHF 1'803'783) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 408'795 (31.12.2018: CHF 175'754), welche zu marktüblichen Ansätzen verzinst werden.

An Nahestehende, Mitglieder der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrates wurden für die folgenden Tätigkeiten Vergütungen geleistet:

	2019 [in CHF]	2018 [in CHF]
Management Fee	*86’160.00*	*245’556.00*
Spesen und Auslagen	*10’093.00*	*11’408.00*
Beratung	*71’119.00*	*6’300.00*

Die ordentlichen VR-Honorare sind in der Tabelle nicht aufgeführt.

Zudem fanden im Geschäftsjahr 2018 diverse Transaktionen mit Nahestehenden statt: Die mobilen Sachanlagen wurde an einen Nahestehenden zu marktüblichen Konditionen veräussert. Die Gesellschaft wollte die Sachanlagen schnellsmöglich verkaufen, so dass ein kleiner Verlust aus dem Verkauf resultierte. Während dem Geschäftsjahr musste die Gesellschaft zwei Schuldbriefe (CHF 12.7 Mio.) von einem Nahestehenden zurückkaufen. Die Rückkaufe erfolgten unter einem Teilverzicht von 1.2 Mio. zu Gunsten der Gesellschaft, sodass die Gesellschaft nur effektiv CHF 11.5 Mio. schuldete. Von diesen CHF 11.5 Mio. konnte die Gesellschaft nur einen Teil bezahlen, so dass der Nahestehende im Rahmen von weiteren CHF 3.81 Mio., die zum Bilanzstichtag noch ausstehend waren, eine Einlage in die Kapitaleinlagereserve einbrachte.

30 | NICHT BILANZIERTE LEASINGVERPFLICHTUNGEN

	30.06.19 [in CHF]	31.12.18 [in CHF]
Innerhalb von 1 Jahr	*131'625.00*	*185'892.00*
Innerhalb von 2–5 Jahren	*0.00*	*43'875.00*

31 | WESENTLICHE UNSICHERHEIT IN DER JAHRESRECHNUNG BEZÜGLICH FORTFÜHRUNGSFÄHIGKEIT

Aktuell befindet sich die Promaxima Immobilien AG in zwei Rechtsstreitigkeiten mit der Tyrol Crystal Assets SPA ("TCA"), einer ausländischen Aktionärin, welche zurzeit nicht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. bedeutende Aktionäre). Einerseits erwirkte die TCA eine Handelsregistersperre, welche die Umsetzung der Generalversammlungsbeschlüsse 2017 über die genehmigte Kapitalerhöhung blockiert, andererseits klagte die TCA auf Eintragung sämtlicher ihrer Aktien in das Aktienregister der Gesellschaft. Eine Eintragung hätte zur Folge, dass die TCA die Mehrheit an der Gesellschaft erlangen würde. Nach Auffassung des Verwaltungsrats der Gesellschaft hätte eine Eintragung zur Folge, dass die Promaxima Immobilien AG aufgrund der Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) ihre Geschäftstätigkeit nicht mehr statutenkonform fortführen könnte. Neue Objekte können zudem aufgrund dieser Bestimmungen aktuell nicht mehr erworben werden. Der Ausgang des laufenden Rechtsstreits ist mit erheblicher Unsicherheit und wesentlichen Ermessensspielräumen verbunden, da der Ausgang nur schwierig, wenn überhaupt abgeschätzt werden kann.

Schliesslich unternahm die TCA einen Versuch, über den zweiten bedeutenden Aktionär der Gesellschaft, die Schweizer Kredit AG, den Konkurs eröffnen zu lassen. Die Promaxima Immobilien AG stellte zugunsten der Schweizer Kredit AG entgeltlich Sicherheiten durch die Bestellung von zwei Nachgangsschuldbriefen in der Höhe von Total CHF 11.5 Mio.. Durch das Konkursbegehren der TCA kam es zur Fälligstellung von Krediten an die Schweizer Kredit AG. Die Schweizer Kredit AG befand sich damals in der Nachlassstundung. Die Gesellschaft musste dadurch die zwei Nachgangsschuldbrief über total CHF 11.5 Mio. zurückkaufen und in der Folge im gleichen Umfang der Forderungen wertberichtigen. Im Rahmen der Sanierungsmassnahmen wurde ein Teilbetrag in der Höhe von CHF 3.81 Mio., der durch den Rückkauf der Schuldbriefe entstandenen Verbindlichkeit in der Höhe von Total CHF 11.5 Mio., durch den Gläubiger als Kapitaleinlage eingebracht.

Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft in den Jahren 2017 und 2018 massiv ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben werden, sowie keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der andauernden Rechtsstreitigkeiten und den Rückkäufen der Nachgangsschuldbriefe über CHF 11.5 Mio. im Geschäftsjahr 2018 stellten sich temporäre Liquiditätsengpässe ein. Es besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann.

32 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Rechnungslegung erfolgt seit 1. Juli 2019 zu Veräusserungswerten (Vgl. Bewertungsgrundsätze), da die Erfüllung des Gesellschaftszwecks und eine gewinnbringende Bewirtschaftung nicht mehr möglich sind. Auf Basis der Veräusserungswerte per 1. Juli 2019 stellt der Verwaltungsrat fest, dass kein Handlungsbedarf mehr in Bezug auf Art. 725 Abs. 1 OR besteht.

Für den Nachweis und die Zahlen verweisen wir auf den Abschluss per 30. Juni 2019 nach Obligationenrecht.

Die Nachlassstundung der Aktionärin Schweizer Kredit AG konnte abgeschlossen werden. Sämtliche Schuldbriefe, welche seinerzeit als Drittpfand gegeben wurden, befinden sich wieder im Eigentum der Promaxima Immobilien AG.

HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2019
nach OR Obligationenrecht

Bilanz

AKTIVEN

	Anhang	Veräusserungs-werte 01.07.2019 [in CHF]	Fortführungs-werte 30.06.2019 [in CHF]	Fortführungs-werte 31.12.2018 [in CHF]
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	1	218’971.00	218’971.00	128’106.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	181’696.00	181’696.00	168’531.00
Übrige kurzfristige Forderungen	3	6’071’646.00	1’031’834.00	823’881.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	9’271.00	9’271.00	10’059.00
Total Umlaufvermögen		**6’481’584.00**	**1’441’772.00**	**1’130’577.00**
Anlagevermögen				
Finanzanlagen	5	1’858’200.00	1’858’200.00	1’850’088.00
Immobile Sachanlagen	6	27’671’584.00	20’886’985.00	23’581’223.00
Immaterielle Werte	7	0.00	2’922’315.00	3’010’922.00
Total Anlagevermögen		**29’529’784.00**	**25’667’500.00**	**28’442’233.00**
TOTAL AKTIVEN		36’011’368	27’109’272	29’572’810

PASSIVEN

	Anhang	Veräusserungs-werte 01.07.2019 [in CHF]	Fortführungs-werte 30.06.2019 [in CHF]	Fortführungs-werte 31.12.2018 [in CHF]
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	988’560.00	988’560.00	629’875.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	432’302.00	432’302.00	338’088.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10	20’362’038.00	20’362’038.00	441’573.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	11	387’773.00	387’773.00	87’551.00
Kurzfristige Rückstellungen	12	738’959.00	638’960.00	726’922.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		**22’909’632.00**	**22’809’633.00**	**2’224’008.00**
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	13	2’305’000.00	2’305’000.00	23’980’000.00
Total langfristiges Fremdkapital		**2’305’000.00**	**2’305’000.00**	**23’980’000.00**
Aktienkapital		4’045’035.00	4’045’035.00	4’045’035.00
Agioreserven		132’300.00	132’300.00	132’300.00
Gesetzliche Kapitalreserven		6’715’980.00	6’715’980.00	6’715’980.00
Gesetzliche Gewinnreserven		3’420.00	3’420.00	3’420.00
Verlustvortrag		-7’527’933.00	-7’527’933.00	-220’731.00
Verlust der Periode		-1’374’162.00	-1’374’162.00	-7’307’202.00
Effekt aus Umstellung auf Veräusserungswerte		8’802’096.00	0.00	0.00
Total Eigenkapital		**10’796’736.00**	**1’994’640.00**	**3’368’802.00**
TOTAL PASSIVEN		36’011’368	27’109’272	29’572’810

Erfolgsrechnung

	Anhang	Fortführungs-werte 01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]	Fortführungs-werte 01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	A	677'715	1'573'916
Liegenschaftenaufwand	B	-179'735	-570'631
Total Liegenschaftenertrag		**497'981**	**1'003'285**
Ergebnis aus Verkauf von Anlagevermögen	C	-48'392	0
Übrige betriebliche Erträge	D	0	237'622
Total Betriebsertrag		**-48'392**	**237'622**
Personalaufwand	E	0	94'867
Übriger betrieblicher Aufwand	F	763'901	830'719
Abschreibungen	G	394'845	616'755
Total Betriebsaufwand		**1'158'746**	**1'542'341**
Betriebliches Ergebnis		**-709'157**	**-301'434**
Finanzaufwand	H	159'440	361'408
Finanzertrag	I	13'412	41'708
Total Finanzergebnis		**-146'028**	**-319'700**
Ordentliches Ergebnis		**-855'186**	**-621'134**
Ausserordentlicher Erfolg	J	-501'740	-15'731
Total Betriebfremdes Ergebnis		**-501'740**	**-15'731**
Ergebnis vor Steuern		**-1'356'926**	**-636'865**
Steuern	K	17'236	75'890
Verlust der Periode		**-1'374'162**	**-712'755**

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. ALLGEMEINES

Promaxima Immobilien AG, Luzern, ist im Handelsregister des Kantons Luzerns unter der Nummer CHE-113.063.890 eingetragen.

2. ANGEWANDTE BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE SOWEIT NICHT VOM GESETZ VORGESCHRIEBEN

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer 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.

3. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die für den vorliegenden Abschluss angewendeten Grundsätze der Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts.

In der Jahresbilanz per 31. Dezember 2018 waren die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt. Der Verwaltungsrat hat anlässlich der ordentlichen Generalversammlungen Sanierungsmassnahmen traktandiert. Diese Sanierungsmassnahmen wurden an der Generalversammlung nicht bewilligt. Per 30. Juni 2019 besteht diese hälftige Unterdeckung weiterhin und es liegt nachwievor ein hälftiger Kapitalverlust in Anlehnung an Art. 725 Abs. 1 OR vor. Im Weiteren kann der Gesellschaftszweck nicht mehr ordnungsgemäss ausgeführt werden. Eine gewinnbringende Bewirtschaftung der Gesellschaft ist aufgrund der Handelsregistersperre nicht mehr möglich (siehe auch Unsicherheit bezüglich Fortführung). Aus diesem Grund hat der Verwaltungsrat beschlossen die Buchführung ab dem 1. Juli 2019 auf Veräusserungswerte umzustellen. Dies bedeutet, dass die immobile Sachanlagen zu ihrem Veräusserungswert über die Anschaffungs- respektive Herstellungskosten bilanziert werden. Die Umstellungen erfolgen per 1. Juli 2019. Die Auswirkungen auf die Anpassung der Rechnungslegung sind in der Bilanz in der ersten Spalte, Eröffnungsbilanz per 1. Juli 2019 zu Veräusserungswerten, zu finden.

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind nachstehend bilanziert:

Flüssige Mittel
Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben sowie Sicht- und Depositengelder mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Diese werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nominalwert ausgewiesen, abzüglich allfälliger notwendiger Wertberichtigungen.

Übrige kurzfristige Forderungen
Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zum Nominalwert eingesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungen
Die aktiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert. Es handelt sich bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen im Wesentlichen um noch nicht erhaltene Beträge.

Finanzanlagen
Finanzanlagen sind zum Nominalwert bilanziert.

Wertbeeinträchtigungen
Bei allen Aktiven wird auf jeden Bilanzstichtag geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert übersteigt. Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, ist der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert worden, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Ergebnis belastet wurde.

Immobile Sachanlagen
Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Die Liegenschaften wurden mit 2% vom Buchwert abgeschrieben. Die Abschreibungen wurden per 1. Juli 2019 wiedereingebracht. Zudem erfolgten Umstellungen auf den Anschaffungskosten respektive Herstellungskosten bis zum Veräusserungswert.

Immaterielle Werte
Der Goodwill aus 2016 entstand aus der Absorptionsfusion mit der ARCO TERRA AG. Der Fusionsverlust von CHF 6'337'385 wurde nicht komplett der Erfolgsrechnung belastet, vielmehr wurde er als Goodwill aktiviert und wird über 20 Jahre abgeschrieben. Der Goodwill wurde in 2018 anteilig mit den im Geschäftsjahr verkauften Liegenschaften verrechnet, da dieser anteilig auf die verkauften Liegenschaften zurückzuführen war.

Der Goodwill wurde im Zuge der Umstellung auf Veräusserungswerte vollumfänglich abgeschrieben, um die Veräusserungswerte der Liegenschaften verlässlich darstellen zu können. Der Goodwill widerspiegelte stille Reserven auf den per Fusion übernommenen Liegenschaften

Vorjahresangabe: Der Goodwill aus der Absorptionsfusion der S.I. Belcoudre B AG wurde durch die Fusion mit der ARCO TERRA AG durch die Promaxima Immobilien AG übernommen. Dieser Goodwill wurde vollumfänglich mit den im Geschäftsjahr 2018 verkauften Liegenschaften verrechnet, da der Goodwill auf die verkauften Liegenschaften zurückzuführen war.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und werden zu ihrem Nominalwert ausgewiesen.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten
Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert eingesetzt.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungen
Passive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Steuern
Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis werden vollständig unter den passiven Rechnungsabgrenzungen gebucht.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt.

Ausserbilanzgeschäfte
Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf den Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

Buchhaltung
Die Buchhaltung wird in CHF geführt.

1 Flüssige Mittel	***Veräusserungs -werte***	***Fortführungs-werte***	***Fortführungs-werte***
	01.07.2019 [in CHF]	*30.06.2019 [in CHF]*	*31.12.2018 [in CHF]*
Baloise Bank SoBa	*7'434*	*7'434*	*0*
Schaffhauser Kantonalbank	*16'385*	*16'385*	*22'182*
Luzerner Kantonalbank	*0*	*0*	*69'463*
Valiant Bank	*7'663*	*7'663*	*8'599*
WIR Bank	*187'489*	*187'489*	*27'863*
Total	***218'971***	***218'971***	***128'106***

2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	*01.07.2019 [in CHF]*	*30.06.2019 [in CHF]*	*31.12.2018 [in CHF]*
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	*192'126*	*192'126*	*181'231*
Wertberichtigung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	*-10'430*	*-10'430*	*-12'700*
Total	***181'696***	***181'696***	***168'531***

3 Übrige kurzfristige Forderungen	*01.07.2019 [in CHF]*	*30.06.2019 [in CHF]*	*31.12.2018 [in CHF]*
Aufgelaufene Nebenkosten	*407'345*	*407'345*	*210'301*
Vorschuss für Projekte, Edis Osmanovic	*1*	*1*	*1*
Diverse Forderungen	*68'222*	*68'222*	*62'189*
Rückbehalt Steuern aus Verkauf Liegenschaft	*500'184*	*500'184*	*500'184*
Gegenüber Nahestehenden Zinsen	*56'081*	*56'081*	*51'206*
Forderung aus Vekauf Liegenschaft Grenchen	*5'039'812*	*0*	*0*
Total	***6'071'646***	***1'031'834***	***823'881***

4 Aktive Rechnungsabgrenzungen	Veräusserungs-werte 01.07.2019 [In CHF]	Fortführungs-werte 30.06.2019 [in CHF]	Fortführungs-werte 31.12.2018 [in CHF]
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	2'253	2'253	5'824
Verwaltung und Hauswartung	7'019	7'019	4'236
Total	**9'271**	**9'271**	**10'059**

5 Finanzanlagen	01.07.2019 [In CHF]	30.06.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Mietzinskaution	97'511	97'511	97'511
Gegenüber Nahestehende	1'760'688	1'760'688	1'752'576
Gegenüber Aktionäre	1	1	1
Total	**1'858'200**	**1'858'200**	**1'850'088**

6 Immobile Sachanlagen	01.07.2019 [In CHF]	30.06.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Liegenschaft Kreuzgasse 6, Schaffhausen	2'203'261	1'863'560	1'882'384
Liegenschaft Baslerstrasse 18, Zurzach	6'850'000	6'850'000	7'002'450
Liegenschaft Museumgasse 5, Diessenhofen	863'323	863'323	872'043
Liegenschaft Weihermattstrasse 96a, Aarau	0	0	2'400'000
Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balstahl	17'755'000	7'681'702	7'759'295
Liegenschaft Bielstrasse 136-138, Grenchen	0	3'628'399	3'665'050
Total	**27'671'584**	**20'886'985**	**23'581'223**

7 Immaterielle Werte	01.07.2019 [In CHF]	30.06.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Goodwill ARCO TERRA AG	0	2'922'315	3'010'922
Total	**0**	**2'922'315**	**3'010'922**

8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	01.07.2019 [In CHF]	30.06.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	601'865	601'865	360'662
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	226'992	226'992	101'802
Verbindlichkeiten gegenüber Organe	74'905	74'905	61'540
Vorauszahlungen von Mietern	84'797	84'797	105'871
Total	**988'560**	**988'560**	**629'875**

9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	01.07.2019 [In CHF]	30.06.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	395'971	395'971	235'307
Diverse Verbindlichkeiten	36'331	36'331	102'781
Total	**432'302**	**432'302**	**338'088**

10 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Veräusserungs-werte 01.07.2019 [In CHF]	Veräusserungs-werte 30.06.2019 [in CHF]	Veräusserungs-werte 31.12.2018 [in CHF]
Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken	25’000	25’000	426’909
Kurzfristiger Anteil Hypothek (Verkauf Liegenschaft)	20’230’141	20’230’141	0
Baloise Bank SoBa	0	0	2’252
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	94’485	94’485	11
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	12’412	12’412	12’401
Total	**20’362’038**	**20’362’038**	**441’573**

11 Passive Rechnungsabgrenzungen	01.07.2019 [In CHF]	30.06.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Vorfälligkeitsentschädigung WIR Bank	296’100	296’100	0
Spesen	7’880	7’880	0
VR Honorare 2019	33’793	33’793	0
Buchhaltung und Revision	50’000	50’000	60’000
Beratung und Rechtsberatung	0	0	17’146
Zinsen	0	0	8’486
Diverses	0	0	1’919
Total	**387’773**	**387’773**	**87’551**

12 Kurzfristige Rückstellungen	01.07.2019 [In CHF]	30.06.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Beratung und Rechtsberatung	341’000	341’000	341’000
Emissionsabgabe	0	0	38’100
Steuern	297’960	297’960	347’822
Liquidationsaufwendungen	100’000	0	0
Total	**738’959**	**638’960**	**726’922**

13 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	01.07.2019 [In CHF]	30.06.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Hypothek Schaffhauser Kantonalbank	1’325’000	1’325’000	1’350’000
Hypothek Baloise Bank SoBa	0	0	5’138’000
Hypothek Luzerner Kantonalbank	0	0	1’640’000
Hypothek Valiant Bank	0	0	3’496’000
Hypothek WIR Bank	980’000	980’000	12’356’000
Total	**2’305’000**	**2’305’000**	**23’980’000**
Davon innert 2-5 Jahren fällig:	980’000	980’000	16’550’000
Davon nach 5 Jahren fällig:	1’325’000	1’325’000	7’430’000
Total	**2’305’000**	**2’305’000**	**23’980’000**

A Liegenschaftenertrag	Fortführungs-werte	Fortführungs-werte
	01.01.2019 -30.06.2019 [in CHF]	01.01.2018 -30.06.2018 [in CHF]
Ertrag aus Vermietung	898'759	1'764'655
Ertragsminderungen, Leerstände und Forderungsverluste	-221'044	-190'739
Total	**677'715**	**1'573'916**

B Liegenschaftenaufwand	01.01.2019 -30.06.2019 [in CHF]	01.01.2018 -30.06.2018 [in CHF]
Unterhalt und Reparaturen	97'916	354'766
Versicherungen	23'218	24'909
Nebenkosten	4'879	57'905
Liegenschaftssteuern	0	320
Übrige Liegenschaftskosten	8'624	12'101
Verwaltung und Hauswartung	45'098	120'630
Total	**179'735**	**570'631**

C Ergebnis aus Verkauf von Anlagevermögen	01.01.2019 -30.06.2019 [in CHF]	01.01.2018 -30.06.2018 [in CHF]
Gewinn / (-) Verlust aus Verkauf von Liegenschaften	-48'392	0
Total	**-48'392**	**0**

D Übrige betriebliche Erträge	01.01.2019 -30.06.2019 [in CHF]	01.01.2018 -30.06.2018 [in CHF]
Übrige betriebliche Erträge	0	237'622
Total	**0**	**237'622**

E Personalaufwand	01.01.2019 -30.06.2019 [in CHF]	01.01.2018 -30.06.2018 [in CHF]
Löhne und Gehälter	0	82'155
Sozialversicherungen	0	9'813
Übriger Personalaufwand	0	2'898
Total	**0**	**94'867**

F Übriger betrieblicher Aufwand	01.01.2019 -30.06.2019 [in CHF]	01.01.2018 -30.06.2018 [in CHF]
Raumaufwand	112'050	117853
Fahrzeugaufwand	5'450	8'932
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	1'745	9'270
Büromaterial und Drucksachen	502	457
Telefon, Fax, Internet und Porti	3'720	3'324
Buchhaltung und Revision	127'040	73'803
Beratung und Rechtsberatung	460'448	551'751
Verwaltungsratshonorare	33'793	31'520
Informatikaufwand	8'128	5'017
Werbung und Repräsentation	10'988	27'363
Übriger Verwaltungsaufwand	36	1'429
Total	**763'901**	**830'719**

G Abschreibungen	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Abschreibung Mobile Sachanlagen	0	3650
Abschreibung Immobile Sachanlagen	306'238	342'185
Abschreibung Goodwill ARCO TERRA AG	88'607	158'420
Goodwill S.I. Belcoudre B AG	0	112'500
Total	**394'845**	**616'755**

H Finanzaufwand	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Zinsen und Spesen	1'872	1'375
Zinsen Darlehen	2'305	15'228
Zinsen Hypotheken	155'224	344'781
Kursdifferenzen	39	24
Total	**159'440**	**361'408**

I Finanzertrag	01.01.2018 30.06.2018 [in CHF]	01.01.2017 30.06.2017 [in CHF]
Zinsen	425	1'161
Zinsen Darlehen	12'987	40'547
Total	**13'412**	**41'708**

J Ausserordentlicher Erfolg	01.01.2019 -30.06.2019 [in CHF]	01.01.2018 -30.06.2018 [in CHF]
Einmalige und periodenfremde Aufwendungen	-14'640	0
Einmalige und periodenfremde Erträge	0	1'454
Verlust aus Verkauf von mobilen Sachanlagen	0	-17'185
Vorfälligkeitsentschädigung WIR Bank	-296'100	0
Vorfälligkeitsentschädigung LUKB	-191'000	0
Abschreibung Goodwill	0	0
Wiedereingebrachte Abschreibungen Liegenschaften	0	0
Total	**-501'740**	**-15'731**

K Steuern	01.01.2019 -30.06.2019 [in CHF]	01.01.2018 -30.06.2018 [in CHF]
Steuern	15'000	15'000
Steuern Vorjahre	2'236	60'890
Total	**17'236**	**75'890**

Erklärung, ob Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt nicht über 10 liegt

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt wie im Vorjahr im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter oder abgetretener Aktiven

	Veräusserungs-Werte 01.07.2019 [in CHF]	Fortführungs-werte 30.06.2019 [in CHF]	Fortführungs-werte 31.12.2018 [in CHF]
Buchwert der Liegenschaften	27'671'584	20'886'985	23'581'223
Buchwert der Hypotheken	19'048'141	22'560'141	24'406'909
Grundpfandrechte nominell	20'625'000	24'275'000	26'175'000

Die Angaben vom 1. Juli 2019 beinhalten die Liegenschaft Grenchen nicht mehr (vgl. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen

	01.07.2019 [in CHF]	30.06.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Innerhalb von 1 Jahr	131'625	131'625	185'892
Innerhalb von 2-5 Jahren	0	0	43'875
Total	**131'625**	**131'625**	**229'767**

Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

	0	0	9'800'000
Total	**0**	**0**	**9'800'000**

Die bestellte Sicherheit von CHF 9.8 Mio. wurde im Geschäftsjahr 2018 eingefordert und entsprechend gebucht.

Nettoauflösung von stillen Reserven

	0	0	0
Total	**0**	**0**	**0**

Gesetzliche Kapitalreserven

Die Genehmigung der gesetzlichen Kapitalreserven bleibt durch die ESTV vorbehalten. Die Gesellschaft hat die Kapitaleinlagereserve vom 31. Dezember 2018 per 2. Juli 2019 gemeldet.

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, Ferax Treuhand AG in Zürich, hat die folgenden Leistungen erbracht:

Revisionsdienstleistungen	n/a	26'603	53'206
Übrige Dienstleistungen	n/a	0	0

Bedeutende Aktionäre und Beteiligungen gehalten von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.

	Anzahl Aktien	Anteil in %
Schweizer Kredit AG	1'201'513	29.70%

Ferner ist der Gesellschaft aufgrund von Publikationen bekannt, dass die Tyrol Crystal Assets SPA, Luxembourg, 2'058'067 Aktien hält. Diese Aktien von Tyrol Crystal Assets SPA, Luxembourg, sind nicht im Aktienregister einge-tragen. Die Promaxima Immobilien AG und die Tyrol Crystal Assets SPA befinden sich weiterhin im Rechtsstreit.

Genehmigtes Kapital	***2'022'517***	***2'022'517***

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 30. Mai 2019 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 2'022'517 vollständig zu liberierenden Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen. Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet (gemäss Statuten der Gesellschaft Artikel 3a). Das genehmigte Kapital konnte nicht geschaffen werden, da die Handelsregistersperre keine Kapitalmassnahmen zuliess (vgl. "Fortführungsfähigkeit").

Wesentliche Unsicherheit im Zwischenabschluss bezüglich Fortführungsfähigkeit

Aktuell befindet sich die Promaxima Immobilien AG in zwei Rechtsstreitigkeiten mit der Tyrol Crystal Assets SPA ("TCA"), einer ausländischen Aktionärin, welche zurzeit nicht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. bedeutende Aktionäre). Einerseits erwirkte die TCA eine Handelsregistersperre, welche die Umsetzung der Generalversammlungsbeschlüsse 2017 über die genehmigte Kapitalerhöhung blockiert, andererseits klagte die TCA auf Eintragung sämtlicher ihrer Aktien in das Aktienregister der Gesellschaft. Eine Eintragung hätte zur Folge, dass die TCA die Mehrheit an der Gesellschaft erlangen würde. Nach Auffassung des Verwaltungsrats der Gesellschaft hätte eine Eintragung zur Folge, dass die Promaxima Immobilien AG aufgrund der Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) ihre Geschäftstätigkeit nicht mehr statutenkonform fortführen könnte. Neue Objekte können zudem aufgrund dieser Bestimmungen aktuell nicht mehr erworben werden. Der Ausgang des laufenden Rechtsstreits ist mit erheblicher Unsicherheit und wesentlichen Ermessensspielräumen verbunden, da der Ausgang nur schwierig, wenn überhaupt abgeschätzt werden kann.

Schliesslich unternahm die TCA einen Versuch, über den zweiten bedeutenden Aktionär der Gesellschaft, die Schweizer Kredit AG, den Konkurs eröffnen zu lassen. Die Promaxima Immobilien AG stellte zugunsten der Schweizer Kredit AG entgeltlich Sicherheiten durch die Bestellung von zwei Nachgangsschuldbriefen in der Höhe von Total CHF 11.5 Mio.. Durch das Konkursbegehren der TCA kam es zur Fälligstellung von Krediten an die Schweizer Kredit AG. Die Schweizer Kredit AG befand sich damals in der Nachlassstundung. Die Gesellschaft musste dadurch die zwei Nachgangsschuldbrief über total CHF 11.5 Mio. zurückkaufen und in der Folge im gleichen Umfang der Forderungen wertberichtigen. Im Rahmen der Sanierungsmassnahmen wurde ein Teilbetrag in der Höhe von CHF 3.81 Mio., der durch den Rückkauf der Schuldbriefe entstandenen Verbindlichkeit in der Höhe von Total CHF 11.5 Mio., durch den Gläubiger als Kapitaleinlage eingebracht.

Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft in den Jahren 2017 und 2018 massiv ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben werden, sowie keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der andauernden Rechtsstreitigkeiten und den Rückkäufen der Nachgangsschuldbriefe über CHF 11.5 Mio. im Geschäftsjahr 2018 stellten sich temporäre Liquiditätsengpässe ein. Es besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Rechnungslegung erfolgt seit 1. Juli 2019 zu Veräusserungswerten (Vgl. Bewertungsgrundsätze), da die Erfüllung des Gesellschaftszwecks und eine gewinnbringende Bewirtschaftung nicht mehr möglich sind. Auf Basis der Veräusserungswerte per 1. Juli 2019 stellt der Verwaltungsrat fest, dass kein Handlungsbedarf mehr in Bezug auf Art. 725 Abs. 1 OR besteht.

Nachweis Effekt aus Umstellung auf Veräusserungswerte:

	LG Schaffhausen	LG Balsthal	*LG Grenchen
	01.07.2019 [in CHF]	30.06.2019 [in CHF]	31.12.2018 [in CHF]
Buchwerte (Fortführungswerte)	1’863’560	7’681’702	3’628’399
Wiedereingebrachte Abschreibungen	96’440	1’377’077	309’771
Effekt aus Umstellung auf Veräusserungswert	243’261	8’696’221	1’101’642
Veräusserungswerte	**2’203’261**	**17’755’000**	**5’039’812**

Die Veräusserungswerte wurden von Vorverkaufsverträgen und verbindlichen Kaufofferten hergleitet, abzüglich allfälliger Transaktionskosten von 5% auf dem Preis für die jeweiligen Liegenschaften.

*Die Liegenschaft Grenchen wurde per 1. Juli 2019 verkauft. Anstelle des Ausweises zu Veräusserungswerten im Anlagevermögen wird eine Forderung aus dem Verkauf per 1. Juli 2019 bilanziert. Die CHF 5'039'812 sind dementsprechend in der Note 3 zu finden.

Die Nachlassstundung der Aktionärin Schweizer Kredit AG konnte abgeschlossen werden. Sämtliche Schuldbriefe, welche seinerzeit als Drittpfand gegeben wurden, befinden sich wieder im Eigentum der Promaxima Immobilien AG.

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Promaxima Immobilien AG
Bürgenstrasse 9 / C.0.2
6005 Luzern

Tel. +41 44 212 80 00
Fax +41 44 212 80 01
investor@promaxima.ch
www.promaxima.ch