PROMAXIMA

Geschäftsbericht per 30. Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2021 3

HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2021 DER PROMAXIMA IMMOBILIEN AG NACH SWISS GAAP FER 5

Bilanz 7

Erfolgsrechnung 9

Geldflussrechnung 10

Eigenkapitalnachweis 11

Anhang zum Abschluss 12

HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2021 DER PROMAXIMA IMMOBILIEN AG NACH OR 26

Bilanz 28

Erfolgsrechnung 30

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung 31

Geschäftsbericht zum 1. Halbjahr 2021

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Promaxima Immobilien AG wurde anfangs 2018 mit einer Handelsregistersperre durch einen nicht eingetragenen Aktionär, die Tyrol Crystal Assets, Luxembourg, konfrontiert. Die Handelsregistersperre hatte zur Folge, dass die gewünschte Entwicklung der Promaxima nicht fortgesetzt werden konnte. Gleichzeitig verlangte der gleiche Aktionär eine Volleintragung seiner Aktien, was einem faktischen Geschäftsverbot der Promaxima Immobilien AG entsprochen hätte. Der Verwaltungsrat hatte sich hier entschlossen, die Eintragung abzulehnen und suchte leider vergeblich das Gespräch mit den Verantwortlichen der Tyrol Crystal Assets.

Durch die gleichzeitige Klage auf sofortige Konkurseröffnung des grössten eingetragenen Aktionärs, der Schweizer Kredit AG (ebenfalls eingereicht durch die Tyrol Crystal Assets) und der Torpedierung der dortigen Sanierungsbemühungen musste die Schweizer Kredit AG die Nachlassstundung anmelden. Durch diese Klageeinreichung wurden die Sicherstellungsverträge der Promaxima Immobilien AG z.G. von Krediten der Schweizer Kredit AG fällig und die hinterlegten Sicherheiten mussten herausgekauft werden.

Die von der Generalversammlung am 3. Juli 2019 genehmigte Dekotierung und Liquidation der Gesellschaft konnte infolge Handelsregistersperre durch die Tyrol Crystal Assets nicht umgesetzt werden. Gleichzeitig opponierte die Tyrol Crystal Assets gegen die Abwahl des nicht wiedergewählten Verwaltungsrats Dr. Christoph Truniger.

Der Handlungsspielraum war während dieser Zeit stark eingeschränkt. Der Verwaltungsrat verzichtet aufgrund der aktuellen Situation auf weiterführende Ergänzungen.

KOMMENTARE ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Das Immobilienportfolio ist im Vergleich zum Halbjahresabschluss per 31.12.2020 unverändert. Die Darlehen an Nahestehende und Aktionäre werden eingefordert. Das Darlehen an Ron Dold ging infolge eines Verfahrensfehlers eines anderen Gläubigers unter. Die Promaxima Immobilien AG hat Ihre Ansprüche gegen den damaligen Abtreter dieser Teilforderung angemeldet und geht heute von einem Haftpflichtfall des Rechtsvertreters des damaligen Abtreters aus. Ebenfalls musste das Darlehen an Hans-Peter Buchschacher infolge Wohnortswechsel des Schuldners neu eingefordert werden und benötigt mehr Zeit als erwartet.

Die Hälfte des Aktienkapitals ist unverändert nicht mehr gedeckt. Durch die Handelsregistersperren der Tyrol Crystal Assets sind derzeit sämtliche möglichen Sanierungsmassnahmen nicht mehr durchführbar.

AUSBLICK 2. HALBJAHR 2021

Die Situation der Promaxima Immobilien AG ist unverändert schwierig, da durch die Klagewelle, der nicht eingetragenen Aktionärin Tyrol Crystal Assets, der Handlungsspielraum massiv eingeschränkt wurde und die Suche nach neuem dringend benötigtem Kapital nicht möglich war.

Seit mehreren Monaten sind die Aktionärsgruppen der Promaxima Immobilien AG in weit fortgeschrittenen Verhandlungen zur Beilegung sämtlicher Streitigkeiten, damit sämtliche Handelsregistersperren aufgehoben werden können. Die Promaxima Immobilien AG ist nicht Partei. Der Verwaltungsrat begrüsst die Verhandlungen und ist zuversichtlich, dass diese sehr kurzfristig zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden können.

Zwischenzeitlich liegt das Hauptaugenmerk des Verwaltungsrats auf der Fortführung der Gesellschaft und der Sicherung der Liquiditätserfordernisse. Aus diesem Grund musste auch die Liegenschaft Diessenhofen anfangs November 2021 verkauft werden.

Mit freundlichen Grüssen
Promaxima IMMOBILIEN AG

Andreas Thiemann
Präsident des Verwaltungsrates

Oliver Vogel
Delegierter des Verwaltungsrates

HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2021
nach Swiss GAAP FER

Bilanz

AKTIVEN

	Erläuterung	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	*1*	*58'265*	*321'837*
Sonstige kurzfristige Forderungen	*2*	*124'280*	*201'554*
Aktive Rechnungsabgrenzungen	*3*	*20'062*	*24'708*
Renditeliegenschaften	*5*	*17'650'000*	*17'650'000*
Total Umlaufvermögen		***17'852'608***	***18'198'098***
Anlagevermögen			
Langfristige Finanzanlagen	*4*	*3*	*3*
Total Anlagevermögen		***3***	***3***
TOTAL AKTIVEN		***17'852'611***	***18'198'101***

PASSIVEN

	Erläuterung	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	1’810’915	118’036
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	24’625	130’702
Passive Rechnungsabgrenzungen	8	176’999	56’043
Kurzfristige Rückstellungen	9	1’192’048	2’900’675
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	12’497’000	12’571’000
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**15’701’588**	**15’776’455**
Total Fremdkapital		**15’701’588**	**15’776’455**
Aktienkapital	11	4’045’035	4’045’035
Kapitalreserven	EKP	14’262’344	14’262’344
Gesetzliche Gewinnreserven	EKP	3’420	3’420
Gewinnreserven	EKP	-16’159’776	-15’889’153
Total Eigenkapital		**2’151’023**	**2’421’646**
Total Passiven		**17’852’611**	**18’198’101**

Erfolgsrechnung

LIEGENSCHAFTENRECHNUNG	Erläuterung	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	13	347’078	286’154
Total Betriebsertrag		**347’078**	**286’154**
Liegenschaftenaufwand	14	126’024	100’455
Sonstige betriebliche Aufwendungen	15	324’822	686’579
Total Betriebsaufwand		**450’846**	**787’033**
Betriebsergebnis		**-103’768**	**-500’879**
Finanzergebnis	16	-146’190	-155’033
Ordentliches Ergebnis		**-249’957**	**-655’912**
Ausserordentlicher Erfolg	17	-2’694	247
Ergebnis vor Steuern		**-252’650**	**-655’664**
Steuern	18	17’973	65’058
Halbjahresergebnis		**-270’623**	**-720’722**

GEWINN PRO AKTIE		01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	11	-0.07	-0.73

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

Geldflussrechnung

	Erläuterung	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Halbjahresergebnis	ER	-270’623	-720’722
Fondsunwirksame Aufwendungen und Erträge		0	20’008
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		**-270’623**	**-700’715**
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0	-2’222
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	2	77’274	-251’029
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	4’646	32’595
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	1’692’879	12’702
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	-106’077	102’823
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	8/9	-1’587’671	-449’644
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	**8/9**	**-189’572**	**-1’255’489**
Einzahlungen für Verkäufe von Renditegesellschaften		0	742’228
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**0**	**742’228**
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	10	-74’000	-214’000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**-74’000**	**-214’000**
Veränderung Flüssige Mittel		**-263’571**	**-727’261**
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		321’837	1’294’271
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		58’265	567’010
Veränderung Flüssige Mittel		**-263’571**	**-727’261**

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

Eigenkapitalnachweis (EKP)

[in CHF]	Aktienkapital	Kapital-reserven	Badwill	Gesetzliche Gewinn-reserven	Gewinn-reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2020	**4'045'035**	**6'848'280**	**7'641'721**	**3'420**	**-13'120'809**	**5'417'647**
Abgang Badwill aus Verkauf	0	0	-194'042	0	194'042	0
Korrektur der Kapitaleinlagereserve	0	-33'615	0	0	0	-33'615
Halbjahresergebnis	0	0	0	0	-2'962'385	-2'962'385
Bestand 31.12.2020	**4'045'035**	**6'814'665**	**7'447'679**	**3'420**	**-15'889'153**	**2'421'646**

[in CHF]	Aktienkapital	Kapital-reserven	Badwill	Gesetzliche Gewinn-reserven	Gewinn-reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2021	**4'045'035**	**6'814'665**	**7'447'679**	**3'420**	**-15'889'153**	**2'421'646**
Abgang Badwill aus Verkauf	0	0	0	0	0	0
Korrektur der Kapitaleinlagereserve	0	0	0	0	0	0
Halbjahresergebnis	0	0	0	0	-270'623	-270'623
Bestand 30.06.2021	**4'045'035**	**6'814'665**	**7'447'679**	**3'420**	**-16'159'776**	**2'151'023**

Der negative Goodwill aus der Absorptionsfusion der Tochtergesellschaft Arco Terra AG in Dübendorf wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Der negative Goodwill von ursprünglich 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 2018 veräussert. Deshalb wurde der negative Goodwill anteilig aufgelöst und in die Gewinnreserven umgebucht. Im Jahr 2019 und 2020 wurden jeweils eine weitere dieser Liegenschaften veräussert. Deshalb wurde wiederum der jeweils anteilige Badwill in die Gewinnreserven umgebucht.

Die Genehmigung der gesetzlichen Kapitalreserven bleibt durch die ESTV vorbehalten. Die gesetzliche Kapitaleinlagereserve wurde im Betrag von CHF 6'682'365 durch die ESTV genehmigt.

	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Genehmigtes Kapital	**0**	**0**

Der Verwaltungsrat war 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 waren gestattet (gemäss Statuten der Gesellschaft Artikel 3a). Das genehmigte Kapital konnte nicht geschaffen werden, da die Handelsregistersperre keine Kapitalmassnahmen zuliess (vgl. Note 22).

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

Jahresergebnis 2020 gemäss Obligationenrecht	-720'722
Jahresergebnis 2020 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	**-720'722**
Halbjahresergebnis 2021 gemäss Obligationenrecht	-270'623
Halbjahresergebnis 2021 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	**-270'623**

Anhang zum Abschluss

GRUNDLAGEN

Der Halbjahresabschluss der Promaxima Immobilien AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 30. Juni 2021 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 15. November 2021 genehmigt.

GRUNDLAGEN DER JAHRESRECHNUNG

FORTFÜHRUNG

Aufgrund der laufenden Rechtsverfahren kann der Gesellschaftszweck nicht mehr ordnungsgemäss ausgeführt werden. Eine gewinnbringende Bewirtschaftung der Gesellschaft ist aufgrund der Handelsregistersperre nicht möglich. Diesbezüglich wird auch auf die Erläuterung zur Fortführungsfähigkeit im Anhang der Jahresrechnung verwiesen (siehe Note 22). Die vom Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlungen vom 3. Juli 2019 und 28. Juli 2020 beantragten Sanierungsmassnahmen wurden blockiert. Insbesondere war die Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung nicht möglich. Weiter war eine ordentliche Liquidation aufgrund einer richterlichen Verfügung nicht möglich. Um die Liquidität und damit die Fortführung der Gesellschaft zu sichern, war der Verwaltungsrat gezwungen, im Verlaufe der Geschäftsjahre 2019 und 2020 verschiedene Immobilien zu veräussern.

Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten und der eingeschränkten Möglichkeit den Gesellschaftszweck zu erfüllen, bestehen erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft. Als Folge hat der Verwaltungsrat entschieden, die Jahresrechnung weiterhin auf der Grundlage von Liquidationswerten zu erstellen. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass die Veräusserungswerte die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen abbildet.

BEWERTUNGSKONZEPT/-GRUNDLAGE

Der Verwaltungsrat muss die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft zumindest bis zum Vorliegen von definitiven Entscheiden in den genannten Rechtsverfahren sicherstellen. Zur Sicherung der Liquidität und damit der Fortführungsfähigkeit ist der Verwaltungsrat gezwungen, die bestehenden Aktiven nach und nach zu veräussern. Zur Bestimmung der aktuellen Werte gemäss Swiss GAAP FER werden daher weiterhin Liquidations- /Veräusserungswerte verwendet.

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Verwaltungsrat muss die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft zumindest bis zum Vorliegen von definitiven Entscheiden in den genannten Rechtsverfahren sicherstellen.

Flüssige Mittel

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

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.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Abzug allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet. Die Finanzanlagen umfassen Forderungen gegenüber Dritten und Nahestehenden. Die Einbringung dieser Forderungen ist unsicher, weshalb die Forderungen wertberichtigt wurden und pro Memoria bilanziert werden.

Renditeliegenschaften

Die bestehenden Renditeliegenschaften dienten ursprünglich langfristigen Anlagezwecken. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 werden die Renditeliegenschaften zum aktuellen Wert bilanziert.

Bis zum 31.12.2018 wurde der aktuelle Wert durch unabhängige Gutachter (Liegenschaftsschätzer) unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) oder der Ertrags- und Realwertmethode bestimmt. Basierend auf Erfahrungswerten, wurden auf den gemäss Gutachten bestimmten Werten Abschläge angesetzt und damit der Grad der Bewertungsunsicherheit berücksichtigt.

Um die Liquidität und damit die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 und 2020 zu sichern, war die Gesellschaft gezwungen, verschiedene Liegenschaften zu veräussern (siehe auch Anmerkung 22 - Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit). Um die Liquidität und die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig zu sichern, wird ein Verkauf von weiteren Immobilien in Zukunft wahrscheinlich. Als Folge wurde der aktuelle Wert der Renditeliegenschaften per 31.12.2019 basierend auf den erwarteten Veräusserungswerten bestimmt. Die Veräusserungswerte bzw. die aktuellen Werte basieren dabei auf (Vor-)Verkaufsverträgen oder in der neuen Rechnungsperiode realisierten Verkaufspreise. Eine Ausnahme bildete die Liegenschaft Diessenhofen. Die Bewertung der Liegenschaft Diessenhofen per 31.12.2019 basierte auf einem Schätzwert ("best estimate"), welcher auf einem externen Bewertungsgutachten per 31.12.2018 unter Berücksichtigung von aktuellen Abschlägen sowie einer provisorischen Kaufofferte basierte. Der berücksichtigte Abschlag wurde den aktuellen Gegebenheiten sowie den Erfahrungswerten basierend auf den getätigten Verkäufen angepasst.

Per 31.12.2020 und 30.06.2021 sind alle Liegenschaften anhand von (Vor-) Verkaufsverträgen abzüglich effektiven Transaktionkosten bewertet. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER Rahmenkonzept erfolgen und erfolgten die Anpassungen der Schätzwerte prospektiv.

Die Renditeliegenschaften werden kurzfristig gezeigt, insofern es wahrscheinlich ist, dass die Renditeliegenschaften innert Jahresfrist veräussert werden (konsistent zu den verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten).

In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER werden die Renditeliegenschaften nicht abgeschrieben. Auf- und Abwertungen (Neubewertungen) werden unter Berücksichtigung allfälliger latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet.

Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des aktuellen Wertes 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.

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 passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen.

Finanzverbindlichkeiten

Aufgrund der kurzfristig zuerwartenden Veräusserung der bilanzierten Renditeliegenschaften, werden die Hypotheken (konsistent zum Ausweis der Renditeliegenschaften) seit dem 1. Juli 2019 unter den kurzfristigen verzinslichen 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.

Aufgrund der Umstellung der Bewertungsgrundsätze auf Veräusserungswerte in der handelsrechtlichen Bilanz (gemäss Vorschriften des Schweizer Obligationenrechts), bestehen per 30.06.2021 sowie 31.12.2020 keine Bewertungsdifferenzen mehr bei den bilanzierten Werten. Als Folge wurden die per 31.12.2018 bilanzierten latenten Steuern im Geschäftsjahr 2019 erfolgswirksam aufgelöst. Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, falls die Realisierung der Verluste wahrscheinlich erscheint.

Es bestehen per 30.06.2021 und 31.12.2020 keine steuerlichen Verlustvorträge zur Aktivierung.

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.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine gesetzliche oder faktische Verpflichtung entstand, der Abfluss von Mitteln zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die gebildeten Rückstellungen stellen die bestmögliche Einschätzung der endgültigen Verpflichtung dar.

1 | FLÜSSIGE MITTEL *Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.*	*30.06.21* *[in CHF]*	*31.12.20* *[in CHF]*
Baloise Bank SoBA	*50'615*	*261'135*
Valiant Bank	*7'312*	*7'336*
WIR Bank	*338*	*53'365*
Total Flüssige Mittel	***58'265***	***321'837***

2 | SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN	*30.06.21* *[in CHF]*	*31.12.20* *[in CHF]*
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	*27'038*	*95'872*
Diverse Vorschüsse	*2*	*2*
Rückbehalt Steuern aus Verkauf Liegenschaft	*80'500*	*0*
Sonstige Forderungen	*16'740*	*105'680*
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	***124'280***	***201'554***

3 | AKTIVE RECHNUNGSABGERNZUNGEN	*30.06.21* *[in CHF]*	*31.12.20* *[in CHF]*
Raumaufwand	*0*	*0*
Sachversicherungen und Gebühren	*700*	*1'680*
Verwaltung und Hauswartung	*7'839*	*0*
Verwaltungsratshonorare	*11'523*	*23'028*
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	***20'062***	***24'708***

4 | LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

	30.06.21 [in CHF]	31.12.20 [in CHF]
*Darlehen an Dritte**	*1*	*1*
*Darlehen an Nahestehende***	*2*	*2*
Total Langfristige Finanzanlagen	***3***	***3***

** Im Rahmen des Nachlasses der Schweizer Kredit AG erhielt die Promaxima Immobilien AG im Geschäftsjahr 2019 ihren Forderungen anteilig entsprechend eine Forderung gegenüber Ron Dold im Nominalbetrag von CHF 5'417'533. Eine Einbringung dieser Forderung ist höchst unsicher und müsste gerichtlich erzwungen werden, weshalb die Forderung pro memoria (d.h. zu CHF 1) bilanziert wurde.*

*** Die Darlehen an Nahestehende im Betrag von CHF 1'791'381 mussten in 2019 wertberichtigt werden. Eine Einbringung dieser Forderung ist unsicher und kann nur noch mit weiterführenden gerichtlichen Massnahmen erzwungen werden.*

5 | RENDITELIEGENSCHAFTEN

[in CHF]	***Überbauung Im Winkel, Balsthal***	***Kreuzgasse 6, Schaffhausen***	***Museumsgasse 5, Diessenhofen***	**Total Rendite-liegenschaften**
Marktwerte 01.01.2020	**17'755'000**	**2'112'235**	**1'004'800**	**20'872'035**
Investitionen	0	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	-2'112'235	0	-2'112'235
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	-955'000	0	-154'800	-1'109'800
Marktwerte 31.12.2020	**16'800'000**	**0**	**850'000**	**17'650'000**
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2020	20'515'233	2'533'743	1'066'000	24'114'976
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2020	20'515'233	0	1'066'000	21'581'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2020	-2'760'233	-421'508	-61'200	-3'242'941
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2020	-3'715'233	0	-216'000	-3'931'233
Marktwerte 01.01.2021	**16'800'000**	**0**	**850'000**	**17'650'000**
Investitionen	0	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	0
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	0	0	0	0
Marktwerte 30.06.2021	**16'800'000**	**0**	**850'000**	**17'650'000**
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2021	20'515'233	0	1'066'000	21'581'233
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2021	20'515'233	0	1'066'000	21'581'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2021	-3'715'233	0	-216'000	-3'931'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2021	-3'715'233	0	-216'000	-3'931'233

Die Liegenschaften werden kurzfristig gezeigt insofern es wahrscheinlich ist, dass die Liegenschaften innert Jahresfrist veräussert werden.

Die Liegenschaft Schaffhausen wurde im Geschäftsjahr 2020 veräussert.

6 I VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	30.06.21 [in CHF]	31.12.20 [in CHF]
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	1’773’896	46’806
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	10’095	20’686
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	26’925	28’811
Vorauszahlungen von Mietern	0	21’733
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1’810’915**	**118’036**

7 I SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	30.06.21 [in CHF]	31.12.20 [in CHF]
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	0	114’505
Sonstige Verbindlichkeiten	24’625	16’197
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	**24’625**	**130’702**

8 | PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	30.06.21 [in CHF]	31.12.20 [in CHF]
Buchhaltung und Revision	93’000	35’000
Hypothekarzinsen	71’077	0
Rechts- und Beratungskosten	11’400	12’642
Parteientschädigung	0	7’504
Sonstiges	1’522	896
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	**176’999**	**56’043**

10 | RÜCKSTELLUNGEN

[in CHF]	Kurzfristige Rückstellungen	Langfristige Rückstellungen
Veränderung Rückstellungen in 2020		
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2020	2’724’544	0
Verwendung der Rückstellung für Mietverpflichtungen	-49’000	0
Auflösung der Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung	-90’000	0
Verwendung der Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung	-100’000	0
Bildung der Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung	232’475	0
Verwendung der Rückstellung für Grundstückgewinnsteuern	-281’455	0
Verwendung der Steuerrückstellung	-59’089	0
Bildung der Steuerrückstellung	523’200	0
Total Rückstellungen am 31.12.2020	**2’900’675**	**0**
Bestand Rückstellungen per 31.12.2020		
Beratung und Rechtsberatung	1’157’475	0
Rückstellung für Liquidation	100’000	0
Ertragssteuer Steuern	1’643’200	0
Total Rückstellungen	**2’900’675**	**0**

[in CHF]	Kurzfristige Rückstellungen	Langfristige Rückstellungen
Veränderung Rückstellungen in 2021		
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2021	2'900'675	0
Auflösung der Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung	-67'475	0
Verwendung der Steuerrückstellung	-1'641'152	0
Total Rückstellungen am 30.06.2021	**1'192'048**	**0**
Bestand Rückstellungen per 30.06.2021		
Beratung und Rechtsberatung	1'090'000	0
Rückstellung für Liquidation	100'000	0
Ertragssteuer Steuern	2'048	0
Total Rückstellungen	**1'192'048**	**0**

10 | KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

	30.06.21 [in CHF]	31.12.20 [in CHF]
Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken	12'497'000	12'571'000
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	**12'497'000**	**12'571'000**

Die Hypotheken werden wie auch die Renditeliegenschaften kurzfristig gezeigt, insofern es wahrscheinlich ist, dass die Liegenschaften innert Jahresfrist veräussert werden.

Verzinsung / Restlaufzeit	**31.12.20 in CHF**	**Zins %**	**Verzinsung**	**Laufzeit in Monaten**
Objekt				
Diessenhofen	682'000	0.9	Fest	12
Balsthal	980'000		Variabel	10
Balsthal	10'909'000		Variabel	10
Total Hypotheken	**12'571'000**			

Verzinsung / Restlaufzeit	**30.06.21 in CHF**	**Zins %**	**Verzinsung**	**Laufzeit in Monaten**
Objekt				
Diessenhofen	678'000	0.9	Fest	6
Balsthal	980'000		Variabel	4
Balsthal	10'839'000		Variabel	4
Total Hypotheken	**12'497'000**			

Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken (in %)	0.9	
Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken Vorjahr (in %)	0.9	
Durchschnittliche Restlaufzeit (in Monaten)		5
Durchschnittliche Restlaufzeit Vorjahr (in Monaten)		11

Zur Sicherung der kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken) sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 17'650'000 (Vorjahr: CHF 17'650'000) belastet.

11 I EIGENKAPITAL

Zusammensetzung Grundkapital	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
Vinkulierte Namenaktien	1.00	4'045'035	4'045'035	4'045'035
Total			**4'045'035**	**4'045'035**

EIGENKAPITAL PRO AKTIE	30.06.21 [in CHF]	31.12.20 [in CHF]
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, vor latenten Steuern	0.53	0.60
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, nach latenten Steuern	0.53	0.60

EREIGNIS PRO AKTIE		30.06.21	31.12.20
Angaben Namensaktien			
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	4'045'035	4'045'035
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien		**4'045'035**	**4'045'035**
Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar	CHF	-270'623	-2'962'385
Massgebliche Anzahl Aktien	Anzahl	4'045'035	4'045'035
Ergebnis je Namenaktie, unverwässert	CHF	-0.07	-0.73

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

12 | BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per 30. Juni 2021 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Anzahl bzw. in %	Aktien	Aktien 31.12.2020	Anteil	Anteil 31.12.2020
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	136'830	136'830	3.38%	3.38%
ROHO Holding AG*	1'200'000	1'200'000	29.67%	29.67%

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.

** Die Aktien von ROHO Holding AG sind nicht im Aktienregister eingetragen (sog. "Dispoaktien").*

Da die ROHO Holding AG von Oliver Vogel gehalten wird, entspricht die Anzahl Aktien der ROHO Holding AG auch den vom Verwaltungsrat gehaltenen Aktien.

13 | LIEGENSCHAFTENERTRAG

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 347'078 (Vorjahr: CHF 286'154) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Ist-Mieterträge	*516'559*	*525'805*
Leerstände	*-168'001*	*-206'239*
Ertragsminderungen und Forderungsverluste	*-1'480*	*-33'412*
Total Liegenschaftenertrag	***347'078***	***286'154***

Die Ertragsminderungen und Forderungsverluste im Geschäfsjahr 2020 beinhalten diverse Differenzen, die im Rahmen des Liegenschaftenverwaltungswechsels erfogswirksam korrigiert wurden.

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

	30.06.21 Fälligkeit, Anteil in %	30.06.20 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 28.85% per 30. Juni 2021 (Vorjahr: 30.33%).

14 | LIEGENSCHAFTAUFWAND

	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Liegenschaftsunterhalt	*44'390*	*54'930*
Versicherungsprämien	*7'613*	*14'465*
Nebenkosten	*45'042*	*5'063*
Verwaltungsaufwand	*227*	*25'878*
Diverser Liegenschaftsaufwand	*28'752*	*119*
Total Liegenschaftenaufwand	***126'024***	***100'455***

15 | SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Raumaufwand	8’204	11’227
Sachversicherungen und Gebühren	1’370	1’585
Büromaterial und Drucksachen	411	660
Telefon, Fax, Internet und Porti	1’761	1’993
Buchführung und Revision	77’821	105’225
Rechts- und Beratungskosten	212’180	518’659
Verwaltungsratshonorar	11’441	23’072
Informatikaufwand	11’634	11’714
Werbung und Repräsentation	0	11’352
Übriger Verwaltungsaufwand	0	1’092
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	**324’822**	**686’579**

16 I FINANZERGEBNIS

	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Zinsen	3	143
Kursdifferenzen	0	51
Total Finanzertrag	**3**	**194**
Zinsen und Spesen	803	2’871
Zinsen Hypotheken	145’387	152’295
Kursdifferenzen	3	61
Total Finanzaufwand	**146’193**	**155’227**
Finanzergebnis	**-146’190**	**-155’033**

17 I AUSSERORDENTLICHER ERFOLG

	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Periodenfremde Aufwendungen	-4’235	0
Periodenfremde Erträge	1’541	247
Total Ausserordentlicher Erfolg	**-2’694**	**247**

21 | STEUERN

	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Steueraufwand	17'973	65'058
Veränderung der latenten Steuern	0	0
Total Steuern	**17'973**	**65'058**

In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Steuern laufendes Jahr	12'000	40'000
Steuern Vorjahre	5'973	25'058
Steueraufwand in der Erfolgsrechnung	**17'973**	**65'058**

Latenter Steueraufwand	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Passive latente Steuern Vorjahr	**0**	**0**
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Neubewertung	0	0
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Verkauf Renditeliegenschaft	0	0
Total passive latente Steuern	**0**	**0**

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

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

	30.06.21 [in CHF]	31.12.20 [in CHF]
Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal		
Grundpfandrechte nominell	22'800'000	22'800'000
Hypothek	11'889'000	12'239'000
Objekt: Museumgasse 5, 8253 Diessenhofen		
Grundpfandrechte nominell	825'000	825'000
Hypothek	682'000	690'000

Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 und 30. Juni 2021 bestanden keine bestellten Sicherheiten.

20 I SEGMENTSBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftstätigkeit der Promaxima Immobilien AG umfasst den Geschäftsbereich "Immobilien". Sämtliche Umsätze wurden in den Kantonen (VJ: 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.

01.01.2020-30.06.2020	***Immobilien*** *[in CHF]*	***Total*** *[in CHF]*
Betriebsertrag	*286'154*	*286'154*
Betriebsaufwand	*-787'033*	*-787'033*
Betriebliches Ergebnis	***-500'879***	***-500'879***
Ordentliches Ergebnis	***-655'912***	***-655'912***

01.01.2021-30.06.2021	***Immobilien*** *[in CHF]*	***Total*** *[in CHF]*
Betriebsertrag	*347'078*	*347'078*
Betriebsaufwand	*-450'846*	*-450'846*
Betriebliches Ergebnis	***-103'768***	***-103'768***
Ordentliches Ergebnis	***-249'957***	***-249'957***

21 I TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 2 (Vorjahr: CHF 1'002) (vgl. Note 2 und 4) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 37'020 (Vorjahr: CHF 67'349) (vgl. Note 6).

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

01.01.2021 - 30.06.2021 *[in CHF]*	**GL**	**VR**	**Nahestehende**	**Total**
Management Fee	*129'240*	*0*	*0*	*129'240*
Schadloshaltungserklärung (Übernahme Rechtskosten)	*0*	*33'259*	*0*	*33'259*
Beratung	*0*	*0*	*0*	*0*

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

Sämtliche Transaktionen wurden zu marktkonformen Konditionen abgewickelt.

Zudem fanden im Geschäftsjahr 2021 diverse Transaktionen mit Nahestehenden statt:

Gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG wurden Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe dahingehend bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die Rechtskosten diesbezüglich. Die bezahlten Entschädigungen diesbezüglich sind in der Tabelle unter Schadloshaltungserklärung erfasst.

01.01.2020 - 30.06.2020 *[in CHF]*	**GL**	**VR**	**Nahestehende**	**Total**
Management Fee	*266'567*	*0*	*0*	*266'567*
Schadloshaltungserklärung (Übernahme Rechtskosten)	*0*	*82'109*	*175'776*	*257'885*
Beratung	*20'732*	*84'437*	*0*	*105'169*

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

Sämtliche Transaktionen wurden zu marktkonformen Konditionen abgewickelt.

Zudem fanden im Geschäftsjahr 2020 diverse Transaktionen mit Nahestehenden statt:

Gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG wurden Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe dahingehend bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die Rechtskosten diesbezüglich. Die bezahlten Entschädigungen diesbezüglich sind in der Tabelle unter Schadloshaltungserklärung erfasst.

22 | WESENTLICHE UNSICHERHEIT IN DER JAHRESRECHNUNG BEZÜGLICH FORTFÜHRUNGSFÄHIGKEIT

Nach wie vor befindet sich die Promaxima Immobilien AG in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten mit der Tyrol Crystal Assets SPA ("TCA"), einer ausländischen Aktionärin, welche zurzeit nicht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. Note 13 bedeutende Aktionäre). Einerseits erwirkte die TCA eine Handelsregistersperre, welche die Umsetzung der Generalversammlungsbeschlüsse 2017 über die genehmigte Kapitalerhöhung blockierte, andererseits klagte die TCA auf Eintragung ihrer sämtlichen Aktien in das Aktienregister der Gesellschaft. Eine Eintragung hätte zur Folge, dass die TCA die Mehrheit an der Gesellschaft erlangen würde. Nach Auffassung des Verwaltungsrates 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.

Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft in den Jahren 2018 bis 2020 sowie im aktuellen Geschäftsjahr 2021 massiv ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben sowie keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der andauernden Rechtsstreitigkeiten und der Rückkäufe der Nachgangsschuldbriefe über CHF 11.5 Mio. im Geschäftsjahr 2018 und 2019 stellten sich auch im Geschäftsjahr temporäre Liquiditätsengpässe ein. Insgesamt ist die Erfüllung des Gesellschaftszwecks nur noch bedingt, wenn überhaupt, möglich.

Die vom Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlungen vom 3. Juli 2019 und 28. Juli 2020 beantragten Sanierungsmassnahmen wurden blockiert und konnten nicht umgesetzt werden. Insbesondere war die Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung nicht möglich. Weiter waren die beschlossene Dekotierung und anschliessende Liquidation der Gesellschaft aufgrund einer richterlichen Verfügung nicht umsetzbar.

Zur Sicherung der Liquidität war der Verwaltungsrat gezwungen, im Jahr 2020 eine weitere Liegenschaft zu veräussern. Aufgrund der erwähnten Handelsregistersperre ist die Erfüllung des Gesellschaftszweckes und eine gewinnbringende Bewirtschaftung aus Sicht des Verwaltungsrates nicht mehr möglich. Daher ist der Verwaltungsrat der Ansicht, dass Veräusserungswerte die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft nach wie vor besser und angemessen darstellen. Entsprechend werden Veräusserungs-/Liquidationswerte als Bewertungsgrundlage angesetzt, um die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen beurteilen zu können.

Aktuell befinden sich die Aktionäre der Promaxima Immobilien AG und die TCA in ernsthaften Vergleichsverhandlungen zur Beilegung sämtlicher Streitigkeiten. Die Promaxima Immobilien AG hat nur begrenzt Einfluss auf den Ausgang der Gespräche, da sie nur indirekt zwischen den Aktionärsgruppen involviert ist. Aufgrund der schon weit fortgeschrittenen Gespräche ist der Verwaltungsrat verhalten optimistisch, dass die aktuellen Blockaden und Gerichtsverfahren gegen die Promaxima Immobilien AG und deren Exponenten eingestellt werden könnten.

Der Ausgang der offenen Rechtsverfahren und der laufenden Vergleichsverhandlungen ist mit erheblicher Unsicherheit und wesentlichen Ermessensspielräumen verbunden, da das Ergebnis nur schwierig, wenn überhaupt, abgeschätzt werden kann. Neben der Einschätzung der Fortführungsfähigkeit hat der Ausgang der Rechtsverfahren und Vergleichsverhandlungen insbesondere auch Auswirkungen auf die Bewertung der in der Bilanz angesetzten Rückstellungen für Rechtsberatung (vgl. Note 10). In Übereinstimmung mit Swiss GAP FER und dem darin vorgeschriebenen Vorsichtsprinzip, wurde der Bewertung der Rückstellung aufgrund der bestehenden Ungewissheit die weniger optimistische Variante zugrunde gelegt. Sollten die Vergleichsverhandlungen wie gewünscht erfolgreich abgeschlossen werden können, könnte dies eine teilweise Auflösung der gebildeten Rückstellung mit entsprechendem positiven Ergebniseffekt zur Folge haben. Andererseits wäre bei einer Verlängerung der laufenden Rechtsverfahren und / oder einem allfälligen negativem Ergebnis für die Gesellschaft auch ein höherer Aufwand denkbar.

Insgesamt besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen nach wie vor eine wesentliche Unsicherheit, die erheblichen Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Die Fähigkeit zur Unternehmensfortführung hängt davon ab, ob die Massnahmen des Verwaltungsrates zur Sicherung der Liquidität greifen, damit die Bedienung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausreichend sichergestellt werden kann. Weiter bestand per 30. Juni 2021 und 31. Dezember 2020 weiterhin ein hälftiger Kapitalverlust gemäss Art. 725 Abs. 1 OR. Der Verwaltungsrat ist sich des Risikos der bestehenden Unsicherheit bezüglich der Unternehmensfortführung bewusst. Trotz des eingeschränkten Handlungsspielraums, welcher bis zum Vorliegen von definitiven Entscheiden in den genannten Rechtsverfahren gegeben sein wird, ist der Verwaltungsrat bestrebt und bemüht, die Fortführung der Gesellschaft sicherzustellen. Zur Sicherung der Liquidität der Gesellschaft und damit der Fortführungsfähigkeit plant der Verwaltungsrat die Liegenschaften Balsthal und Diessenhofen zu veräussern. Aus diesem Grund wurden für die beiden Liegenschaften Vorverkaufsverträge abgeschlossen. Weiter wird der Verwaltungsrat für die ordentliche Generalversammlung in 2021 wiederum Sanierungsmassnahmen traktandieren.

23 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es wurden Vorverkaufsverträge für den Verkauf der Liegenschaften Balsthal und Diessenhofen abgeschlossen.

HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2021
nach OR

Bilanz

AKTIVEN	Anhang	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Flüssige Mittel	1	58’266	321’837
Übrige kurzfristige Forderungen	2	124’280	201’554
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	20’062	24’708
Immobile Sachanlagen (kurzfristig)	4	17’650’000	17’650’000
Total Umlaufvermögen		**17’852’608**	**18’198’098**
Finanzanlagen	5	3	3
Total Anlagevermögen		**3**	**3**
TOTAL AKTIVEN		**17’852’611**	**18’198’101**

PASSIVEN	Anhang	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	6	1’810’915	118’036
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	24’625	130’702
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	12’497’000	12’571’000
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	176’999	56’043
Kurzfristige Rückstellungen	10	1’192’048	2’900’675
Total kurzfristiges Fremdkapital		**15’701’588**	**15’776’456**
Aktienkapital		4’045’035	4’045’035
Agioreserven		132’300	132’300
Gesetzliche Kapitalreserven		6’682’365	6’682’365
Gesetzliche Gewinnreserven		3’420	3’420
Verlustvortrag		-8’441’473	-5’479’088
Verlust der Periode / Jahresverlust		-270’623	-2’962’385
Total Eigenkapital		**2’151’023**	**2’421’646**
TOTAL PASSIVEN		**17’852’611**	**18’198’101**

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	A	347’077	286’154
Liegenschaftenaufwand	B	-126’024	-100’455
Total Liegenschaftenerfolg		**221’053**	**185’699**
Übriger betrieblicher Aufwand	C	324’822	686’579
Total Betriebsaufwand		**324’822**	**686’579**
Betriebliches Ergebnis		**-103’768**	**-500’879**
Finanzaufwand	D	146’193	155’227
Finanzertrag	E	3	194
Total Finanzergebnis		**-146’189**	**-155’033**
Ordentliches Ergebnis		**-249’957**	**-655’912**
Ausserordentlicher Erfolg	F	-2’694	247
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		**-2’694**	**247**
Ergebnis vor Steuern		**-252’650**	**-655’664**
Steuern	G	17’973	65’058
Verlust der Periode		**-270’623**	**-720’722**

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

ALLGEMEINES

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

ANGEWANDTE BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE SOWEIT NICHT VOM GESETZ VORGESCHRIEBEN

Die vorliegende Jahresrechnung 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.

BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

In der Jahresbilanz per 31. Dezember 2018 war 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 und 31. Dezember 2019 bestand diese hälftige Unterdeckung weiterhin und es lag nach wie vor 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 hatte der Verwaltungsrat beschlossen die Buchführung ab dem 1. Juli 2019 auf Veräusserungswerte umzustellen. Dies bedeutet, dass die immobilen Sachanlagen zu ihrem Veräusserungswert über die Anschaffungs- respektive Herstellungskosten bilanziert werden. Die Umstellungen erfolgten per 1. Juli 2019. Die Auswirkungen der Anpassung aus der Umstellung der Rechnungslegung wurden netto in der Eigenkapitalposition Effekt aus Umstellung der Rechnungslegung erfasst. Am 1. Januar 2020 wurde der Effekt aus Umstellung mit dem Verlustvortrag verrechnet. Die Bilanzierung erfolgt per 31. Dezember 2020 und 30. Juni 2021 nach wie vor zu Veräusserungswerten.Künftige Wertanpassungen der Liegenschaften sowie Auflösungen von Rückstellungen werden erfolgswirksam gezeigt.

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie 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.

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. Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf die Note 5.

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
Per 1. Juli 2019 erfolgte die Umstellung der Bewertungsgrundsätze und die Immobilen Sachanlagen werden seitdem zu Veräusserungwerten bilanziert. Die Veräusserungswerte basieren i.d.R. auf (Vor-)Verkaufsverträgen oder in der neuen Rechnungsperiode realisierten Verkaufspreisen. Für die Bewertungen per 30. Juni 2021 trifft dies ausschliesslich zu. Im Vorjahr basierte die Bewertung der Liegenschaft Diessenhofen auf einem Schätzwert ("best estimate"), welcher auf einem externen Bewertungsgutachten unter Berücksichtigung von Abschlägen sowie einer provisorischen Kaufofferten basierte.

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.

Kurzfristige Rückstellungen
Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für laufende Steuerschulden sowie Rückstellungen für laufende Prozesse und Schadloshaltungserklärungen für den Verwaltungsrat in Sachen Rechtsstreit mit der TCA.

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.

	Veräusserungswerte	
1 Flüssige Mittel	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Baloise Bank SoBa	50'615	261'135
Valiant Bank	7'312	7'336
WIR Bank	338	53'365
Total	**58'266**	**321'837**

2 Übrige kurzfristige Forderungen	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Aufgelaufene Nebenkosten	27'038	95'872
Diverse Vorschüsse	2	2
Diverse Forderungen	16'740	105'680
Rückbehalt Steuern aus Verkauf Liegenschaft	80'500	0
Total	**124'280**	**201'554**

3 Aktive Rechnungsabgrenzungen	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	700	1'680
Verwaltung und Hauswartung	7'839	0
Verwaltungsratshonorar	11'523	23'028
Total	**20'062**	**24'708**

4 Finanzanlagen	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Gegenüber Dritten*	1	1
Gegenüber Nahestehenden**	2	2
Total	**3**	**3**

** Im Rahmen des Nachlasses der Schweizer Kredit AG erhielt die Promaxima Immobilien AG im Geschäftsjahr 2019 ihren Forderungen anteilig entsprechend eine Forderung gegenüber Ron Dold im Nominalbetrag von CHF 5'417'533. Eine Einbringung dieser Forderung ist höchst unsicher und müsste gerichtlich erzwungen werden, weshalb die Forderung pro memoria (d.h. zu CHF 1) bilanziert wurde.*

*** Die Darlehen an Nahestehende im Betrag von CHF 1'791'381 mussten im Geschäftsjahr 2019 wertberichtigt werden. Eine Einbringung dieser Forderung ist unsicher und kann nur noch mit weiterführenden gerichtlichen Massnahmen erzwungen werden.*

5 Immobile Sachanlagen	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Liegenschaft Museumgasse 5, Diessenhofen	850'000	850'000
Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balstahl	16'800'000	16'800'000
Total	**17'650'000**	**17'650'000**

Die Liegenschaften werden kurzfristig gezeigt insofern es wahrscheinlich ist, dass die Liegenschaften innert Jahresfrist veräussert werden.

6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'773'896	73'731
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	10'095	0
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	26'925	22'572
Vorauszahlungen von Mietern / Käufern	0	21'733
Total	**1'810'915**	**118'036**

7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	0	114’505
Diverse Verbindlichkeiten	24’625	16’197
Total	**24’625**	**130’702**

8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Kurzfristiger Anteil Hypothek*	12’497’000	12’571’000
Total	**12’497’000**	**12’571’000**

Die Hypotheken werden wie auch die Liegenschaften (immobile Sachanlagen) kurzfristig gezeigt insofern es wahrscheinlich ist, dass die Liegenschaft innert Jahresfirst veräussert werden.

9 Passive Rechnungsabgrenzungen	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Buchhaltung und Beratung	40’000	20’000
Gegenüber Organ: Revision	53’000	15’000
Hypothekarzinsen	71’077	0
Beratung und Rechtsberatung	11’400	12’643
Parteientschädigungen	0	7’504
Diverses	1’522	896
Total	**176’999**	**56’043**

10 Kurzfristige Rückstellungen	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Beratung und Rechtsberatung (Prozess)	1’090’000	1’157’475
Steuern	2’048	1’643’200
Liquidationsaufwendungen	100’000	100’000
Total	**1’192’048**	**2’900’675**

A Liegenschaftenertrag	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Ertrag aus Vermietung	516’559	525’805
Leerstände	-168’001	-206’239
Ertragsminderungen und Forderungsverluste	-1’480	-33’412
Total	**347’077**	**286’154**

B Liegenschaftenaufwand	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Unterhalt und Reparaturen	44’390	54’930
Versicherungen	7’613	14’465
Nebenkosten	45’042	5’063
Übrige Liegenschaftskosten	227	119
Verwaltung und Hauswartung	28’752	25’878
Total	**126’024**	**100’455**

C Übriger betrieblicher Aufwand	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Raumaufwand	8’204	11’227
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	1’370	1’585
Büromaterial und Drucksachen	411	660
Telefon, Fax, Internet und Porti	1’761	1’993
Buchhaltung und Revision	77’821	105’225
Beratung und Rechtsberatung	212’180	518’659
Verwaltungsratshonorare	11’441	23’072
Informatikaufwand	11’634	11’714
Werbung und Repräsentation	0	11’352
Übriger Verwaltungsaufwand	0	1’092
Total	**324’822**	**686’579**

D Finanzaufwand	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Zinsen und Spesen	803	2’871
Zinsen Hypotheken	145’387	152’295
Kursdifferenzen	3	61
Total	**146’193**	**155’227**

E Finanzertrag	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Zinsen	3	143
Kursdifferenzen	0	51
Total	**3**	**194**

F Ausserordentlicher Erfolg	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Einmalige und periodenfremde Aufwendungen	-4'235	0
Einmalige und periodenfremde Erträge	1'541	247
Total	**-2'694**	**247**

G Steuern	01.01.2021 30.06.2021 [in CHF]	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]
Steuern	12'000	40'000
Steuern Vorjahre	5'973	25'058
Total	**17'973**	**65'058**

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

	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Buchwert der Liegenschaften	17'650'000	17'650'000
Buchwert der Hypotheken	12'497'000	12'571'000
Grundpfandrechte nominell	23'625'000	23'625'000

Genehmigtes Kapital

	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Total	**0**	**0**

Der Verwaltungsrat war 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 waren gestattet (gemäss Statuten der Gesellschaft Artikel 3a). Das genehmigte Kapital konnte nicht geschaffen werden, da die Handelsregistersperre keine Kapitalmassnahmen zuliess (vgl. „Fortführungsfähigkeit").

Gesetzliche Kapitalreserven

Die Genehmigung der gesetzlichen Kapitalreserven bleibt durch die ESTV vorbehalten. Die gesetzliche Kapitaleinlagereserve wurde im Betrag von CHF 6'682'365 durch die ESTV genehmigt.

Revisionsstelle

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

	30.06.2021 [in CHF]	31.12.2020 [in CHF]
Revisionsdienstleistungen	33'641	40'531
Übrige Dienstleistungen	0	0

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

*30.06.2021**	*Anzahl Aktien*	*Anteil in %*
*ROHO Holding AG***	*1'200'000*	*29.67%*
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	*136'830*	*3.38%*

*31.12.2020**	*Anzahl Aktien*	*Anteil in %*
*ROHO Holding AG***	*1'200'000*	*29.67%*
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	*136'830*	*3.38%*

** 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 eingetragen. Die Promaxima Immobilien AG und die Tyrol Crystal Assets SPA befinden sich weiterhin im Rechtsstreit.*

*** nicht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragen (sog. "Dispoaktien"). Da die ROHO Holding AG von Oliver Vogel gehalten wird, entspricht die Anzahl Aktien der ROHO Holding AG auch den vom Verwaltungsrat gehaltenen Aktien.*

Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit

Nach wie vor befindet sich die Promaxima Immobilien AG in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten mit der Tyrol Crystal Assets SPA ("TCA"), einer ausländischen Aktionärin, welche zurzeit nicht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. Note 13 bedeutende Aktionäre). Einerseits erwirkte die TCA eine Handelsregistersperre, welche die Umsetzung der Generalversammlungsbeschlüsse 2017 über die genehmigte Kapitalerhöhung blockierte, andererseits klagte die TCA auf Eintragung ihrer sämtlichen Aktien in das Aktienregister der Gesellschaft. Eine Eintragung hätte zur Folge, dass die TCA die Mehrheit an der Gesellschaft erlangen würde. Nach Auffassung des Verwaltungsrates 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.

Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft in den Jahren 2018 bis 2020 sowie im aktuellen Geschäftsjahr 2021 massiv ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben sowie keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der andauernden Rechtsstreitigkeiten und der Rückkäufe der Nachgangsschuldbriefe über CHF 11.5 Mio. im Geschäftsjahr 2018 und 2019 stellten sich auch im Geschäftsjahr temporäre Liquiditätsengpässe ein. Insgesamt ist die Erfüllung des Gesellschaftszwecks nur noch bedingt, wenn überhaupt, möglich.

Die vom Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlungen vom 3. Juli 2019 und 28. Juli 2020 beantragten Sanierungsmassnahmen wurden blockiert und konnten nicht umgesetzt werden. Insbesondere war die Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung nicht möglich. Weiter waren die beschlossene Dekotierung und anschliessende Liquidation der Gesellschaft aufgrund einer richterlichen Verfügung nicht umsetzbar.

Zur Sicherung der Liquidität war der Verwaltungsrat gezwungen, im Jahr 2020 eine weitere Liegenschaft zu veräussern (vgl. Note 6). Aufgrund der erwähnten Handelsregistersperre ist die Erfüllung des Gesellschaftszweckes und eine gewinnbringende Bewirtschaftung aus Sicht des Verwaltungsrates nicht mehr möglich. Daher ist der Verwaltungsrat der Ansicht, dass Veräusserungswerte die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft nach wie vor besser und angemessen darstellen. Entsprechend werden Veräusserungs-/Liquidationswerte als Bewertungsgrundlage angesetzt, um die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen beurteilen zu können.

Der Ausgang der offenen Rechtsverfahren und der laufenden Vergleichsverhandlungen ist mit erheblicher Unsicherheit und wesentlichen Ermessensspielräumen verbunden, da das Ergebnis nur schwierig, wenn überhaupt, abgeschätzt werden kann. Neben der Einschätzung der Fortführungsfähigkeit hat der Ausgang der Rechtsverfahren und Vergleichsverhandlungen insbesondere auch Auswirkungen auf die Bewertung der in der Bilanz angesetzten Rückstellungen für Rechtsberatung (vgl. Note 10). In Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Schweizer Obligationenrechts und dem darin vorgeschriebenen Vorsichtsprinzip, wurde der Bewertung der Rückstellung aufgrund der bestehenden Ungewissheit die weniger optimistische Variante zugrunde gelegt. Sollten die Vergleichsverhandlungen wie gewünscht erfolgreich abgeschlossen werden können, könnte dies eine teilweise Auflösung der gebildeten Rückstellung mit entsprechendem positiven Ergebniseffekt zur Folge haben. Andererseits wäre bei einer Verlängerung der laufenden Rechtsverfahren und / oder einem allfälligen negativem Ergebnis für die Gesellschaft auch ein höherer Aufwand denkbar.

Insgesamt besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen nach wie vor eine wesentliche Unsicherheit, die erheblichen Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Die Fähigkeit zur Unternehmensfortführung hängt davon ab, ob die Massnahmen des Verwaltungsrates zur Sicherung der Liquidität greifen, damit die Bedienung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausreichend sichergestellt werden kann. Weiter besteht per 30. Juni 2021 weiterhin ein hälftiger Kapitalverlust gemäss Art. 725 Abs. 1 OR. Der Verwaltungsrat ist sich des Risikos der bestehenden Unsicherheit bezüglich der Unternehmensfortführung bewusst. Trotz des eingeschränkten Handlungsspielraums, welcher bis zum Vorliegen von definitiven Entscheiden in den genannten Rechtsverfahren gegeben sein wird, ist der Verwaltungsrat bestrebt und bemüht, die Fortführung der Gesellschaft sicherzustellen.

Zur Sicherung der Liquidität der Gesellschaft und damit der Fortführungsfähigkeit plant der Verwaltungsrat die Liegenschaften Balsthal und Diessenhofen zu veräussern. Aus diesem Grund wurden für die beiden Liegenschaften Vorverkaufsverträge abgeschlossen. Weiter wird der Verwaltungsrat für die ordentliche Generalversammlung in 2021 wiederum Sanierungsmassnahmen traktandieren.

Bei einer Bewertung zu Fortführungswerten (d.h. insbesondere Berücksichtigung des Anschaffungskostenprinzips gemäss OR) wäre die Gesellschaft im Sinne von Art. 725 Abs. 2 OR überschuldet. Die hälftige Unterdeckung des Eigenkapitals besteht weiterhin auch nach Anpassung der Rechnungslegungsgrundsätze bzw. auch bei der Bewertung zu Veräusserungswerten. In Anlehnung an Art. 725 Abs. 1 OR traktandiert der Verwaltungsrat wiederum Sanierungsmassnahmen für die ordentliche Generalversammlung in 2021.

Gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG wurden Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe dahingehend bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die Rechtskosten diesbezüglich.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es wurden Vorverkaufsverträge für den Verkauf der Liegenschaften Balsthal und Diessenhofen abgeschlossen.

PROMAXIMA

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