

Geschäftsbericht per 30. Juni 2022



Inhaltsverzeichnis

Bericht zum 1. Halbjahr 2022	3
Halbjahresabschluss per 30.06.2022 der Promaxima Immobilien AG nach	
Swiss GAAP FER	6
Bilanz	7
Erfolgsrechnung	9
Geldflussrechnung	10
Eigenkapitalnachweis	11
Anhang zum Abschluss	12
Halbjahresabschluss per 30.06.2022 der Promaxima Immobilien AG	
nach OR	26
Bilanz	27
Erfolgsrechnung	29
Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung	30



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 per 30.06.2022 hat sich zum 31.12.2021 nicht verändert. Für die Liegenschaft Balsthal bestand ein Vorverkaufsvertrag, welcher im 2022 aufgehoben wurde, respektive bei einer erfolgreichen Umsetzung der Vergleichsverhandlungen aufgehoben wird. Die Promaxima Immobilien AG kämpft nach wie vor mit grossen Liquiditätsschwierigkeiten aufgrund der diversen Blockierungen und Rechtsverfahren rund um die Prozesse mit der Tyrol Crystal Assets.

Der



Der im 2021 abgeschlossene umfassende Vergleich zwischen den Aktionärsgruppen – verbunden mit der Aufhebung der Handelsregistersperren und der Einstellung sämtlicher Verfahren – konnte noch nicht vollständig umgesetzt werden.

Im Mai/Juni 2022 fanden Gespräche mit einer Investorengruppe statt, um die Aktien der Tyrol Crystal Assets im Rahmen des Vergleiches zu übernehmen. Leider konnte die Transaktion im letzten Moment doch nicht umgesetzt werden.

Aktuell laufen Verhandlungen mit einem weiteren Aktionär zur Übernahme des betreffenden Aktienpaketes. Die Verhandlungen sind weit fortgeschritten. Der Verwaltungsrat sowie der mutmasslich neue Aktionär gehen davon aus, dass die Verhandlungen und der Vergleich kurzfristig erfolgreich abgeschlossen werden

Mit Verwaltungsratsbeschluss vom 10. Oktober 2019 hat der Verwaltungsrat die Bilanzierung nach OR per 1. Juli 2019 auf Veräusserungswerte umgestellt. Aufgrund der oben erläuterten weit fortgeschrittenen Verhandlungen und dem Bekenntnis der neuen mutmasslichen Aktionäre zur Weiterführung der Gesellschaft verbunden mit einem umfassenden Sanierungskonzept hat sich der Verwaltungsrat entschlossen, die Bilanzierung nach OR seit 31. Dezember 2021 wieder auf Fortführungswerte umzustellen. Gemäss dem aktuellen Verwaltungsrat sowie der mutmasslichen neuen Aktionäre ist die Fortführung der Gesellschaft nach Umsetzung der Vergleichsvereinbarung gewollt und möglich, weshalb die Bilanzierung zu Fortführungswerten als angemessen angesehen wird.

Als Folge der Umstellung auf Fortführungswerte und der damit verbundenen Reduktion des Buchwertes der noch gehaltenen Liegenschaft Balsthal auf Anschaffungskosten, wäre die Promaxima Immobilien AG per 31. Dezember 2021 gemäss OR Jahresrechnung überschuldet. Um die Überschuldung und die damit verbundenen Handlungspflichten gemäss Art. 725 Abs. 2 OR zu verhindern, hat der Verwaltungsrat beschlossen, die Liegenschaft Balsthal im Sinne von Art. 670 OR aufzuwerten. Mit der Aufwertung konnte die Überschuldung beseitigt werden. Jedoch zeigt die Bilanz zu Fortführungswerten per 30. Juni 2022 weiterhin einen hälftiger Kapitalverlust gemäss Art. 725 Abs. 1 OR. Die bisher traktandierten und von der Generalversammlung genehmigten Sanierungsmassnahmen konnten aufgrund der bestehenden Handelsregistersperre und gerichtlicher Verfügung bisher nicht umgesetzt werden.

Per Jahresende hatte die Promaxima Immobilien AG keine Angestellten.

Ausblick 2. Halbjahr 2022

Die Liquiditätslage ist aktuell unverändert angespannt. Als Folge konnte die Promaxima Immobilien AG u.a. die fällig gewordenen Steuerverbindlichkeiten aufgrund der aus steuerlicher Sicht vorgenommenen Aufwertungen nicht bezahlen. Zur Sicherung ihrer Forderungen hat die Steuerbehörde die Promaxima Immobilien AG im Geschäftsjahr 2022 betrieben und pfändet bzw. vereinnahmt seit April 2022 die Mietzinseinnahmen der Liegenschaft Balsthal direkt.



Durch die Neureglung innerhalb der Aktionärsgruppen verbunden mit der Umfinanzierung der Hypotheken und Lösung der Steuerverbindlichkeiten sollte sich der Liquiditätsengpass kurzfristig auflösen und die langfristige Überlebensfähigkeit der Promaxima wieder hergestellt werden.

Aufgrund der abgeschlossenen Vergleichsvereinbarung und der damit verbundenen Einschätzung bezüglich Fortführungswille – und fähigkeit der Gesellschaft wurde zudem der (Vor-)Verkaufsvertrag der Liegenschaft Balsthal aufgelöst. Durch diese Vertragsauflösung wurde eine Konventionalstrafe geschuldet, welche als Rückstellung erfasst wurde.

Sollte der umfassende Vergleich zwischen den Aktionärsgruppen nicht wie erwartet umgesetzt werden, so ist das Überleben der Promaxima Immobilien AG nicht mehr gewährleistet. Als Folge müsste die vorliegende Jahresrechnung erneut, auf der Basis von Veräusserungswerten, erstellt werden.

Mit freundlichen Grüssen PROMAXIMA IMMOBILIEN AG

Hans Peter Buchschacher Präsident des Verwaltungsrates Oliver Vogel Delegierter des Verwaltungsrates



Halbjahresabschluss per 30.06.2022 Nach Swiss GAAP FER



Bilanz

Aktiven

in CHF	Erläuterung	30.06.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	1	60 848	117 148
Sonstige kurzfristige Forderungen	2	313 229	139 224
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	12 614	1 680
Total Umlaufvermögen		386 690	258 052
Langfristige Finanzanlagen	4	3	3
Renditeliegenschaften	5	17 000 000	17 000 000
Total Anlagevermögen		17 000 003	17 000 003
Total Aktiven		17 386 693	17 258 055



Passiven

in CHF	Erläuterung	30.06.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	1 829 852	1 709 729
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	408 470	328 130
Passive Rechnungsabgrenzungen	8	261 905	169 628
Kurzfristige Rückstellungen	9	167 253	165 956
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 667 481	2 373 443
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	11 819 000	11 819 000
Total langfristiges Fremdkapital		11 819 000	11 819 000
Total Fremdkapital		14 486 481	14 192 443
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	-15 410 586	-15 245 187
Total Eigenkapital		2 900 213	3 065 612
Total Passiven		17 386 693	17 258 055



Erfolgsrechnung

in CHF	Erläuterung	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
Liegenschaftenertrag	14	332 184	347 078
Total Betriebsertrag		332 184	347 078
Liegenschaftenaufwand	16	50 001	126 024
Sonstige betriebliche Aufw endungen	17	317 471	324 822
Total Betriebsaufwand		367 472	450 846
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertun	g	-35 289	-103 768
Neubew ertung Renditeliegenschaften (netto)		0	0
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften		0	0
Betriebliches Ergebnis		-35 289	-103 768
Finanzergebnis	18	-144 510	-146 190
Ordentliches Ergebnis		-179 799	-249 957
Ausserordentlicher Erfolg	19	26 400	-2 694
Ergebnis vor Steuern		-153 400	-252 650
Steuern	20	12 000	17 973
Jahresergebnis		-165 400	-270 623

Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert 12 -0,04 0,16	Gewinn pro Aktie (in CHF)	Erläuterung		
	Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	12	-0,04	0,16

Es bestehen keine potenziell verw ässernde Effekte. Das verw ässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverw ässerten Ergebnis pro Aktie.



Geldflussrechnung

in CHF		01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
Jahresergebnis	ER	-165 400	-270 623
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		-165 400	-270 623
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	2	-174 005	77 274
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	-10 934	4 646
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	120 123	1 692 879
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	80 340	-106 077
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	8/9	93 574	-1 587 671
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-56 300	-189 572
Einzahlungen für Verkäufe von Renditegesellschaften		0	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		0	0
Amorisation kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		0	-74 000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		0	-74 000
Veränderung Flüssige Mittel		-56 300	-263 571
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1	117 148	321 837
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1	60 848	58 265
Veränderung Flüssige Mittel		-56 300	-263 571

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



Eigenkapitalnachweis (EKP)

in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Badwill	Gesetzliche Gewinnrese rven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2021	4 045 035	6 814 665	7 447 679	3 420	-15 889 153	2 421 647
Jahresergebnis	0	0	0	0	643 966	643 966
Bestand 31.12.2021	4 045 035	6 814 665	7 447 679	3 420	-15 245 187	3 065 612
Bestand 01.01.2022	4 045 035	6 814 665	7 447 679	3 420	-15 245 187	3 065 612
Jahresergebnis	0	0	0	0	-165 400	-165 400
Bestand 30.06.2022	4 045 035	6 814 665	7 447 679	3 420	-15 410 586	2 900 213

Der negative Goodw ill aus der Absorptionsfusion der Tochtergesellschaft Arco Terra AG in Dübendorf wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Der negative Goodw ill 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. Zw ei der übernommenen Liegenschaften von der Arco Terra AG wurden im Geschäftsjahr 2018 veräussert. Deshalb wurde der negative Goodw ill anteilig aufgelöst und in die Gew innreserven umgebucht. Im Jahr 2019 und 2020 wurden jew eils eine weitere dieser Liegenschaften veräussert. Deshalb wurde wiederum der jew eils anteilige Badw ill in die Gew innreserven umgebucht.

Die gesetzliche Kapitaleinlagereserve wurde im Betrag von CHF 6'682'365 durch die ESTV genehmigt.

Aufgrund der Anw endung von Sw iss GAAP FER w erden die Überleitungen der Jahresergebnisse w ie folgt offengelegt:

Halbjahresergebnis 2021 gemäss Obligationenrecht	-270 623
Halbjahresergebnis 2021 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	-270 623
Halbjahresergebnis 2022 gemäss Obligationenrecht	-165 400



1 I Flüssige Mittel

Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Baloise Bank SoBA	571	109 294
Valiant Bank	912	7 116
WIR Bank	321	739
Berner Kantonalbank	59 043	0
Total Flüssige Mittel	60 848	117 148

2 I Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	206 682	58 693
Sonstige Forderungen	106 545	80 529
Diverse Vorschüsse	2	2
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	313 229	139 224



3 I Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Sachversicherungen und Gebühren	1 698	1 680
Liegenschaftenauf w and	10 916	0
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	12 614	1 680

4 I Langfristige Finanzanlagen

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
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 unischer und kann nur noch mit weiterführenden gerichtlichen Massnahmen erzwungen werden.



5 I Renditeliegenschaften

in CHF	Überbauung Im Winkel, Balsthal	Total Rendite- liegenschaften
Marktwerte 01.01.2021	16 800 000	2 112 235
Investitionen	0	0
Akquisitionen	0	0
Desinvestitionen	0	-2 112 235
Gew inn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	0
Neubew ertungen (netto)	200 000	0
Marktwerte 31.12.2021	17 000 000	0
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2021	20 515 233	2 533 743
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2021	20 515 233	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2021	-3 715 233	-421 508
Differenz Marktw erte/Anschaffungsw erte 31.12.2021	-3 515 233	0
Marktwerte 01.01.2022	17 000 000	0
Investitionen	0	0
Akquisitionen	0	0
Desinvestitionen	0	0
Gew inn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	0
Neubew ertungen (netto)	0	0
Marktwerte 30.06.2022	17 000 000	0
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2022	20 515 233	0
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2022	20 515 233	0
Differenz Marktw erte/Anschaffungsw erte 01.01.2022	-3 515 233	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2022	-3 515 233	0



6 I Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	1 777 690	1 683 702
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0	11 540
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	52 162	0
Vorauszahlungen von Mietern / Käufern	0	14 487
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 829 852	1 709 729

7 I Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	158 470	78 130
Vorauszahlungen	250 000	250 000
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	408 470	328 130

8 I Passive Rechnungsabgrenzungen

30.06.2022	31.12.2021
07 075	70 000
	21 540
	72 806
7 322	5 282
204 005	169 628
	97 975 8 765 147 843



9 I Rückstellungen

Veränderung Rückstellungen in 2021 in CHF	Kurzfristige Rückstellung en	Langfristige Rückstellung en
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2021	2 900 675	0
Auflösung der Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung	-1 040 000	0
Verw endung der Rückstellung für Rechtsstreit	-67 475	0
Auflösung der Rückstellung für Liquidation	-100 000	0
Verw endung der Steuerrückstellung	-9 044	0
Umgliederung der Steuerrückstellung in kurzfristige Verbindlichkeiten	-1 643 200	0
Bildung der Steuerrückstellung	25 000	0
Bildung der Rückstellung für Konventionalstrafe	100 000	0
Total Rückstellungen am 31.12.2021	165 956	0
Bestand Rückstellungen per 31.12.2021 in CHF Beratung und Rechtsberatung	50 000	0
Rückstellung für Konventionalstrafe Verkauf Balsthal	100 000	0
Ertragssteuer Steuern	15 956	0
Total Rückstellungen	165 956	0
Veränderung Rückstellungen in 2022 in CHF	Kurzfristige Rückstellung en	Langfristige Rückstellung en
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2022	165 956	0
Bildung der Steuerrückstellung	12 000	0
Verw endung der Steuerrückstellung	-10 703	0
Total Rückstellungen am 30.06.2022	167 253	0
Bestand Rückstellungen per 30.06.2022 in CHF		
Beratung und Rechtsberatung	50 000	0
Rückstellung für Konventionalstrafe Verkauf Balsthal	100 000	0
Ertragssteuer Steuern	17 253	0
Total Rückstellungen	167 253	0



10 I Langfristige	Finanzverbindlichkeiten
-------------------	-------------------------

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Hypotheken	11 819 000	11 819 000
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11 819 000	11 819 000

Verzinsung / Restlaufzeit	30.06.2022	Zins Verzinsung	Laufzeit in
Objekt	in CHF	%	Monaten
Balsthal	980 000	Variabel	4
Balsthal	10 839 000	Variabel	4
Total Hypotheken	12 501 000		_

Verzinsung / Restlaufzeit	31.12.2021	Zins Verzinsung	Laufzeit in
Objekt	in CHF	%	Monaten
Balsthal	980 000	Variabel	10
Balsthal	10 839 000	Variabel	10
Total Hypotheken	11 819 000		

Durchschnittlicher Zinsatz festverzinsliche Hypotheken (in %)	0,9
Durchschnittlicher Zinsatz festverzinsliche Hypotheken Vorjahr (in %)	0,9

Durchschnittliche Restlaufzeit (in Monaten)	4
Durchschnittliche Restlaufzeit Vorjahr (in Monaten)	10

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



11 I Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital	Nominal- wert 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

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 30. Juni 2022 CHF 14'262'344 (Vorjahr: CHF 14'262'344).

Eigenkapital pro Aktie

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie,vor latenten Steuern	0,72	0,76
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie,nach latenten Steuern	0,72	0,76

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien		2022	2021
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	4 045 035	4 045 035
Durchschnittlich ausstehende Aktien		4 045 035	4 045 035
Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar	CHF	-165 400	643 966
Massgebliche Anzahl Aktien	Anzahl	4 045 035	4 045 035
Ergebnis je Namenaktie, unverwässert	CHF	-0,04	0,16

Es bestehen keine potenziell verw ässernde Effekte. Das verw ässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverw ässerten Ergebnis pro Aktie.

12 I Bedeutende Aktionäre

Per 30. Juni 2022 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

		Aktien		Anteil
Anzahl bzw . in %	Aktien	Vorjahr	Anteil	Vorjahr
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen				
AG	135 317	135 317	3,35%	3,35%
ROHO Holding AG*	1 201 513	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.

Da die ROHO Holding AG von Oliver Vogel gehalten wird, entspricht die Anzahl Aktien der ROHO Holding AG auch den vom Verwaltungsrat gehaltenen Aktien per 31. Dezember 2021. Per 30. Juni 2022 sind keine Aktien mehr vom Verwaltungsrat gehalten.

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



13 I Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 332'184 (Vorjahr: CHF 347'077) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

Total Liegenschaftenertrag	332 184	347 078
Ertragsminderungen und Forderungsverluste	0	-1 480
Leerstände	-138 315	-168 001
lst-Meterträge	470 499	516 559
in CHF	30.06.2022	30.06.2021
	01.01.2022	01.01.2021

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

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

Fälligkeit, Anteil in %	30.06.2022	30.06.2021
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	100,0	100,0
Über 1 Jahr	0,0	0,0
Über 2 - 5 Jahre	0,0	0,0
Über 6 - 10 Jahre	0,0	0,0
Total	100,00	100,00

Der Leerstand der zu vermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 29.40% per 31. Juni 2022 (Vorjahr: 28.85%).



14 I Liegenschaftenaufwand

	01.01.2022	01.01.2021
in CHF	30.06.2022	30.06.2021
Liegenschaftsunterhalt	25 223	44 390
Versicherungsprämien	10 916	7 613
Nebenkosten	4 270	45 042
Verw altungsauf w and	9 593	227
Diverser Liegenschaftsaufw and	0	28 752
Total Liegenschaftenaufwand	50 001	126 024

15 I Sonstige betriebliche Aufwendungen

	01.01.2022	01.01.2021
in CHF	30.06.2022	30.06.2021
Raumauf w and	7 052	8 204
Sachversicherungen und Gebühren	850	1 370
Büromaterial und Drucksachen	390	411
Telefon, Fax, Internet und Porti	1 546	1 761
Buchführung und Revision	71 297	77 821
Rechts- und Beratungskosten	219 947	212 180
Verw altungsratshonorar	0	11 441
Informatikauf w and	16 389	11 634
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	317 471	324 822



16 I Finanzergebnis

	01.01.2022	01.01.2021
in CHF	30.06.2022	30.06.2021
	400	
Zinsen	166	3
Total Finanzertrag	166	3
Zinsen und Spesen	896	803
Zinsen Hypotheken	143 780	145 387
Kursdifferenzen	0	3
Total Finanzaufw and	144 676	146 193
Finanzergebnis	-144 510	-146 190
17 I Ausserordentlicher Erfolg		
	01.01.2022	01.01.2021
in CHF	30.06.2022	30.06.2021
Periodenfremde Aufw endungen	0	-4 235
Periodenfremde Erträge	26 400	1 541
Total Ausserordentlicher Erfolg	26 400	-2 694



18 I Steuern

	01.01.2022	01.01.2021
in CHF	30.06.2022	30.06.2021
Steuerauf w and	12 000	17 973
Veränderung der latenten Steuern	0	0
Total Steuern	12 000	17 973
In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern		
Steuern laufendes Jahr	12 000	12 000
Steuern Vorjahre	0	5 973
Steueraufwand in der Erfolgsrechnung	12 000	17 973



19 I Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven

in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal		
Grundpfandrechte nominell	22 800 000	22 800 000
Hypothek	11 819 000	11 889 000

Per Bilanzstichtag 30. Juni 2022 und 31. Dezember 2021 und 2020 bestanden keine bestellten Sicherheiten.



20 I Segmentsberichterstattung

Die Geschäftstätigkeit der Promaxima Immobilien AG umfasst den Geschäftsbereich "Immobilien". Sämtliche Umsätze w urden im Kanton Solothurn erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio, also Renditeliegenschaften, liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Zudem sind die übrigen betrieblichen Erträge dem Geschäftsbereich Immobilien zuzuordnen.

01.01.2021-30.06.2021

in CHF	Immobilien	Total
Betriebsertrag	347 078	347 078
Betriebsaufwand	-450 846	-450 846
Betriebliches Ergebnis	-103 768	-103 768
Ordentliches Ergebnis	-249 957	-249 957

01.01.2022-30.06.2022

in CHF	Immobilien	Total
Betriebsertrag	332 184	332 184
Betriebsaufwand	-367 472	-367 472
Betriebliches Ergebnis	-35 289	-35 289
Ordentliches Ergebnis	-179 799	-179 799



21 I Wesentliche Unsicherheit bezüglich Fortführungsfähigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die im Vorjahr eingeleiteten Vergleichsverhandlungen mit der TCA und den in die Rechtstreitigkeiten involvierten Parteien w eitergeführt und eine Vergleichsvereinbarung abgeschlossen. Bis zur Publikation des vorliegenden Berichtes konnte die abgeschlossene Vergleichsvereinbarung noch nicht umgesetzt und abgewickelt werden. Der Verwaltungsrat sow ie der mutmasslich neue Aktionär und Verwaltungsrat gehen davon aus, dass die Verhandlungen und der Vergleich kurzfristig erfolgreich umgesetzt werden. (Bezüglich Auswirkungen auf die Rechnungslegung wird auf Anhangsangabe "Bewertungsgrundsätze" verweisen). Ursprung der Rechtsstreitigkeiten war der Erwerb eines bedeutenden Aktienanteils an der Promaxima immobilien AG durch die TCA (vgl. auch Anhangsangabe "Bedeutende Aktionäre"), einer ausländischen Aktionärin, welche nicht im Aktienbuch eingetragen wurde. Einerseits erwirkte die TCA eine Handelsregistersperre, welche die Umsetzung der Generalversammlungsbeschlüsse 2017 über die genehmigte Kapitallerhöhung blockierte. Andererseits klagte die TCA auf Eintragung ihrer sämtlichen Aktien in das Aktienregister der Gesellschaft, wodurch sie die Mehrheit an der Gesellschaft erlangt hätte. Nach Auffassung des Verwaltungsrates der Gesellschaft hätte eine Eintragung zur Folge gehabt, dass die Promaxima Immobilien AG aufgrund der Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bew G) ihre Geschäftstätigkeit nicht mehr statutenkonform hätte fortführen können. Neue Objekte hätten zudem aufgrund dieser Bestimmungen nicht mehr erw orben werden können. Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft in den Jahren 2018 bis 2021 sow ie im laufenden Geschäftsjahr 2022 erheblich ein. Unter anderem

Rechtsstreitigkeiten stellten sich Liquiditätsengpässe ein. Insgesamt ist die Erfüllung des Gesellschaftszwecks nur noch bedingt, w enn überhaupt möglich. Die vom Verwaltungsrat der Generalversammlung beantragten Sanierungsmassnahmen wurden zudem blockiert und konnten nicht umgesetzt werden. Zur Sicherung der Liquidität und damit verbunden der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr 2021 eine weitere Die noch nicht umgesetzte Vergleichsvereinbarung beinhaltete unter anderem auch die Übertragung der von der TCA gehaltenen Aktien an einen neuen (Mehrheits-)Aktionär. Mit dem Erwerb der Aktien ist eine neue Zusammensetzung des

konnten keine neuen Liegenschaften erw orben und keine Kapitalmassnahmen umgesetzt w erden. Aufgrund der

gehaltenen Aktien an einen neuen (Mehrheits-)Aktionär. Mit dem Erwerb der Aktien ist eine neue Zusammensetzung des Verwaltungsrates verbunden bzw. geplant. Die Wahl des neuen Verwaltungsrates wird für die kommende ordentliche Generalversammlung traktandiert.

Mit der erwarteten Umsetzung der Vergleichsvereinbarung können sämtliche Rechtsstreitigkeiten beigelegt werden.

zusammen mit der erwarteten Aufhebung der Handelsregistersperre wird damit die Erfüllung des Gesellschaftszwecks wieder möglich.

Ebenso w ie der aktuelle Verwaltungsrat, ist auch der zukünftige Verwaltungsrat gewillt die Gesellschaft fortzuführen und ist von der Fortführungsfähigkeit überzeugt.

Insgesamt besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen jedoch nach wie vor eine w esentliche Unsicherheit, die erheblichen Zw eifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit auf wirft. Die Fähigkeit der Unternehmensfortführung hängt davon ab, ob die Massnahmen des aktuellen und zukünftigen Verwaltungsrats zur Sicherung der Liquidität sow ie zur nachhaltigen Verbesserung der Ertragslage greifen, damit die Bedienung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausreichend sichergestellt werden kann.

zukünftige Verwaltungsrat ist sich des Risikos der bestehenden Unsicherheit bezüglich Unternehmensfortführung bewusst.

Zur Sicherung der Liquidität der Gesellschaft und damit der Fortführungsfähigkeit plant der zukünftige Verwaltungsrat die bestehenden Hypotheken mit einer höheren Hypothek zu besseren Konditionen zu refinanzieren. Zudem sind verschiedene Bauprojekte vorgesehen, w elche die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft stärken sollen.

Im Zusammenhang mit dem per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 bestehenden hälftigen Kapitalverlust wird der Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlung 2022 wiederum Sanierungsmassnahmen beantragen. Wie erwähnt, konnte die abgeschlossenen Vergleichsvereinbarung bis zum Zeitpunkt der Publikation der vorliegenden Jahresrechnung noch nicht umgesetzt und abgeschlossen wierden. Sollte die Umsetzung (Closing) der Vergleichsvereinbarung wider Erwarten nicht stattfinden können, müsste die vorliegende Jahresrechnung erneut, auf der Basis von Veräusserungswerten erstellt wierden. Die damit verbundenen wiesentlichsten Effekte lassen sich wie folgt darstellen:

in CHF

Bildung Rückstellung für erwartete Rechtskosten, Beratung und	
Schadloshaltung	1 040 000
Bildung Rückstellung für Liquidationskosten:	100 000
Erfassung Transaktionskosten bei den Liegenschaften	200 000

Weiteres

Im Zusammenhang mit den Rechtsstreitigkeiten wurden gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe nach wie vor dahingehend bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die Rechtskosten diesbezüglich. Mit der Umsetzung der Vergleichsvereinbarung würden auch diese Rechtsstreitigkeiten beigelegt.

23 I Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund der erw arteten Umsetzung und Abw icklung der Vergleichsvereinbarung mit der TCA wurde der bestehende (Vor-)Verkaufsvertrag bezüglich Liegenschaft Balsthal aufgelöst. Durch diese Vertragsauffösung wurde eine Konventionalstrafe in der Höhe von TCHF 100 geschuldet. Diese Konventionalstrafe wurde als Rückstellung erfasst (vgl. Anhangsangabe Des Weiteren wird auf das Kapitel Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit verwiesen.



Halbjahresabschluss per 30.06.2022

Nach OR



Promaxima Immobilien AG

6005 Luzern

BILANZ

AKTIVEN			
(in CHF)	Anhang	30.06.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	1	60 848	117 148
Übrige kurzfristige Forderungen	2	313 229	139 224
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	12 614	1 680
Total Umlaufvermögen		386 690	258 052
Finanzanlagen	4	3	3
Immobile Sachanlagen	5	17 000 000	17 000 000
Total Anlagevermögen		17 000 003	17 000 003
TOTAL AKTIVEN		17 386 693	17 258 055



PASSIVEN			
(in CHF)	Anhang	30.06.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	6	1 829 852	1 709 729
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	408 470	328 130
Passive Rechnungsabgrenzungen	8	261 905	169 628
Kurzfristige Rückstellungen	9	167 253	165 956
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 667 481	2 373 443
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10	11 819 000	11 819 000
Total langfristiges Fremdkapital		11 819 000	11 819 000
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
Aufwertungsreserve	S.13 ff.	9 318 298	9 318 298
Verlustvortrag vom Vorjahr	S.13 ff.	-17 115 805	-17 459 771
Verlust der Periode		-165 400	343 966
Total Eigenkapital		2 900 213	3 065 612
TOTAL PASSIVEN		17 386 693	17 258 055



Promaxima Immobilien AG

6005 Luzern

ERFOLGSRECHNUNG

(in CHF)	Anhang	01.01.2022 -30.06.2022	01.01.2021 -30.06.2021
Liegenschaftenertrag	Α	332 184	347 077
Liegenschaftenaufwand	В	-50 001	-126 024
Total Liegenschaftenerfolg		282 182	221 053
Übriger betrieblicher Aufwand	С	317 471	324 822
Total Betriebsaufwand		317 471	324 822
Betriebliches Ergebnis		-35 289	-103 768
Finanzaufwand	D	144 676	146 193
Finanzertrag	E	166	3
Total Finanzergebnis		-144 511	-146 189
Ordentliches Ergebnis		-179 799	-249 957
Ausserordentlicher Erfolg	F	26 400	-2 694
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremde	er Erfolg	26 400	-2 694
Ergebnis vor Steuern		-153 400	-252 650
Steuern	G	12 000	17 973
Verlust der Periode		-165 400	-270 623



ANHANG

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

Der vorliegende Halbjahresabschluss 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.

Aufgrund der verschiedenen Rechtsstreitigkeiten mit der Tyrol Crystal Assets SPA ("TCA") und der damit verbundenen Handelsregistersperre war die Erfüllung des Gesellschaftszwecks und eine gewinnbringende Bewirtschaftung aus Sicht des Verwaltungsrates seit 2018 nicht mehr möglich. Weiter besteht seit dem 31. Dezember 2018 ein hälftiger Kapitalverlust gemäss Art. 725 Abs. 1 OR. Die vom Verwaltungsrat beantragten Sanierungsmassnahmen sind von der Generalversammlung bisher nicht bewilligt worden und konnten nicht umgesetzt werden. Dies bezüglich wird auch auf die Anhangsangabe "Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit" verwiesen. Folglich war der Verwaltungsrat der Ansicht, dass Veräusserungswerte die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft besser und angemessener darstellen. Entsprechend wurden per 1. Juli 2019 Veräusserungs-/Liquidationswerte als Bewertungsgrundlage angesetzt, um die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen beurteilen zu können. Aufgrund der unveränderten Ausgangslage erfolgte auch die Buchführung und Bilanzierung per 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020 (Vorjahr dieser Jahresrechnung) zu Veräusserungs-/Liquidationswerten. Im Geschaftsjahr 2021 konnte eine Vergleichsvereinbarung zwischen den in die Rechtsstreitigkeiten involvierten Parteien abgeschlossen werden. Die Vergleichsvereinbarung sieht u.a. vor, dass sämtliche Rechtstreitigkeiten beigelegt werden. Bei einer erfolgreichen Umsetzung und Abwicklung der Vergleichsvereinbarung rechnet der Verwaltungsrat auch mit einer zeitnahen Aufhebung der bestehenden Handelsregistersperre. Weiter ist mit der Vergleichsvereinbarung der Übergang der von der TCA gehaltenen Aktien an einen neuen Aktionär verbunden. Damit verbunden und geplant ist zudem eine Anpassung in der Zusammensetzung des Verwaltungsrates.

Bis zur Publikation der vorliegenden Jahresrechnung konnte die abgeschlossene Vergleichsvereinbarung noch nicht umgesetzt und abgewickelt werden. Der aktuelle sowie der voraussichtlich zukünftige Verwaltungsrat gehen davon aus, dass die Vereinbarung zeitnah umgesetzt wird. Der Veraltungsrat ist der Ansicht, dass mit der Umsetzung der Vergleichsvereinbarung die bisherigen Einschränkungen bezüglich Fortführungsfähigkeit beseitigt werden können und die Erfüllung des Gesellschaftszwecks wieder möglich wird. Insgesamt sind sowohl der aktuelle als auch der voraussichtlich zukünftige Verwaltungsrat überzeugt, dass die Fortführungsfähigkeit möglich ist. Zudem ist der voraussichtlich zukünftige Verwaltungsrat gewillt, die Gesellschaft fortzuführen.



ANHANG

Als Folge der erwarteten Umsetzung der Vergleichsverhandlung sowie des damit verbundenen Fortführungswillens und der möglichen Fortführungsfähigkeit ist der Verwaltungsrat der Ansicht, dass wieder Fortführungswerte als Basis der Rechnungslegung angemessen sind. Entsprechend wird die Jahresrechnung 2021 wiederum zu Fortführungswerten erstellt.

Die Umstellung auf Fortführungswerte für den Jahresabschluss 2021 führt zu folgenden Effekten:

- Liegenschaft: Die per 31. Dezember 2021 gehaltene Liegenschaft Balsthal wird wiederum zu Anschaffungskosten bilanziert. Dazu wird der Effekt aus der damaligen Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze auf Veräusserungswerte im Jahr 2019 per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 erfolgsneutral aufgelöst bzw. rückgängig gemacht. Weiter wird die noch gehaltene Liegenschaft wiederum unter den langfristigen Vermögenswerten bilanziert und ausgewiesen.
- Hypotheken: Analog zur Liegenschaft werden die Hypotheken unter den langfristigen Verbindlichkeiten bilanziert und ausgewiesen.
- Rückstellungen: die im Zusammenhang mit den Rechtsstreitigkeiten gebildeten Rückstellungen für Rechtskosten, welche zukünftig nicht mehr zu erwarten sind, wurden erfolgswirksam über das ausserordentliche Ergebnis aufgelöst.

Insgesamt führt die Umstellung auf Fortführungswerte dazu, dass die Gesellschaft per 31. Dezember 2021 gemäss Art. 725 Abs. 2 OR überschuldet wäre. Um die Überschuldung zu beseitigen hat der Verwaltungsrat beschlossen, die Liegenschaft Balsthal in Übereinstimmung mit Art. 670 OR aufzuwerten. Die Aufwertung erfolgt im Umfang bis zum Veräusserungswert der Liegenschaft in der Höhe von CHF 17'000'000. In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen wird die Aufwertung erfolgsneutral erfasst und der Aufwertungsbetrag im Eigenkapital als Aufwertungsreserve separat ausgewiesen.

Weitere Details zu der Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze sowie der durchgeführten Aufwertung sind in der Anhangsangabe "Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze / Aufwertung" dargestellt und erläutert.

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben. Diese werden zu Nominalwerten bilanziert.

Übrige kurzfristige Forderungen

Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert. Es handelt sich bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen im Wesentlichen um im Voraus bezahlte Aufwendungen.

Finanzanlagen

Finanzanlagen sind zum Nominalwert bilanziert. Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf die Note 4.



ANHANG

Immobile Sachanlagen

Per 1. Juli 2019 erfolgte die Umstellung der Bewertungsgrundsätze und die Immobilen Sachanlagen werden seitdem zu Veräusserungwerten bilanziert. Die Veräusserungswerte per 31. Dezember 2020 basieren auf (Vor-) Verkaufsverträgen oder in der neuen Rechnungsperiode realisierten Verkaufspreisen. Mit der Umstellung der Bewertungsgrundsätze auf Fortführungswerte per 31. Dezember 2021, wurden die Liegenschaften wieder zu Anschaffungs- bzw. Herstellungsosten bewertet und bilanziert. Als Folge der Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze auf Fortführungswerte wäre die Gesellschaft überschuldet. Um die Überschuldung zu beseitigen, hat der Verwaltungsrat entschieden, die Liegenschaft gemäss Art. 670 OR aufzuwerten. Die Aufwertung erfolgte auf den Werten des bisher bilanzierten Veräusserungs- / Liquidationswertes ohne den Abschlag für allfällige Transaktionskosten. Der Verwaltungsrat beurteilt die Aufwertung als vorsichtigt.

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.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Diese Verbindlichkeiten sind nicht verzinslich und werden zu ihrem Nominalwert bilanziert.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert bilanziert.

Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

 $Kurz fristige\ und\ lang fristige\ verzinsliche\ Verbindlichkeiten\ werden\ zum\ Nominal wert\ bilanziert.$

Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Kurzfristige Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellung 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.



(in	CHF)	30.06.2022	31.12.2021
_1	Flüssige Mittel		
	Baloise Bank SoBa	571	109 294
	Valiant Bank	912	7 116
	WIR Bank	321	739
	Berner Kantonalbank	59 043	0
	Total	60 848	117 148
2	Übrige kurzfristige Forderungen		
	Aufgelaufene Nebenkosten	206 682	58 693
	Diverse Vorschüsse	2	2
	Diverse Forderungen	106 545	80 529
	Total	313 229	139 224
3	Aktive Rechnungsabgrenzungen		
	Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	1 698	1 680
	Liegenschaftenaufwand	10 916	0
	Total	12 614	1 680
_4	Finanzanlagen	-	
	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.



ANHANG

(in CHF)		30.06.2022	31.12.2021

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

5 Immobile Sachanlagen

Total

 Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balstahl
 17 000 000
 17 000 000

 Total
 17 000 000
 17 000 000

Die Liegenschaften werden kurzfristig gezeigt insofern es wahrscheinlich ist, dass die Liegenschaften innert Jahresfrist veräussert werden. Im Vorjahr wurden die Immobilien Sachanlagen im Umlaufvermögen ausgewiesen, da die Bialnzierung zu Veräusserungs-/Liquidationswerten erfolgte. Aufgrund der Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze per 31. Dezember 2021 auf Fortführungswerte werden die Immobilien Sachanlagen wieder im Anlagevermögen ausgewiesen.

6 Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Organen Vorauszahlungen von Mietern / Käufern	1 777 690 0 52 162 0	1 683 702 11 540 0 14 487
Total	1 829 852	1 709 729
7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	158 470	78 130
Vorauszahlungen	250 000	250 000

408 470

328 130



(in	CHF)	30.06.2022	31.12.2021
8	Passive Rechnungsabgrenzungen		
	Buchhaltung und Beratung	20 000	20 000
	Gegenüber Organ: Revision	77 975	50 000
	Beratung und Rechtsberatung	8 765	21 540
	Diverses	7 322	5 282
	Hypothekarzinsen	147 843	72 806
	Total	261 905	169 628
9	Kurzfristige Rückstellungen		
	Beratung und Rechtsberatung (Prozess)	50 000	50 000
	Steuern	17 253	15 956
	Konventionalstrafe	100 000	100 000
	Total	167 253	165 956
10	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
	Hypothek WIR Bank	11 819 000	11 819 000
	Total	11 819 000	11 819 000



(in	CHF)	01.01.2022 -30.06.2022	01.01.2021 -30.06.2021
_A	Liegenschaftenertrag		
	Ertrag aus Vermietung	470 499	516 559
	Leerstände	-138 315	-168 001
	Ertragsminderungen und Forderungsverluste	0	-1 480
	Total	332 184	347 077
В	Liegenschaftenaufwand		
	Unterhalt und Reparaturen	25 223	44 390
	Versicherungen	10 916	7 613
	Nebenkosten	4 270	45 042
	Übrige Liegenschaftskosten	9 593	227
	Verwaltung und Hauswartung	0	28 752
	Total	50 001	126 024
<u> </u>	Übriger betrieblicher Aufwand		
	Raumaufwand	7 052	8 204
	Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	850	1 370
	Büromaterial und Drucksachen	390	411
	Telefon, Fax, Internet und Porti	1 546	1 761
	Buchhaltung und Revision	71 297	77 821
	Beratung und Rechtsberatung	219 947	212 180
	Verwaltungsratshonorare	0	11 441
	Informatikaufwand	16 389	11 634
	Total	317 471	324 822



(in	CHF)	01.01.2022 -30.06.2022	01.01.2021 -30.06.2021
D	Finanzaufwand		
	Zinsen und Spesen Zinsen Hypotheken Kurs differenzen	896 143 780 0	803 145 387 3
	Total	144 676	146 193
<u>E</u>	Finanzertrag		
	Zinsen	166	3
	Total	166	3
F	Ausserordentlicher Erfolg		
	Einmalige und periodenfremde Aufwendungen Einmalige und periodenfremde Erträge	0 26 400	-4 235 1 541
	Total	26 400	-2 694
G	Steuern		
	Steuern Steuern Vorjahre	12 000 0	12 000 5 973
	Total	12 000	17 973



ANHANG

(in CHF)	30.06.2022	31.12.2021

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

Buchwert der Liegenschaften	17 000 000	17 000 000
Buchwert der Hypotheken	11 819 000	11 819 000
Grundpfandrechte nominell	22 800 000	22 800 000

Gesetzliche Kapitalreserven

Die gesetzliche Kapitalreserve wurde von der ESTV im Betrag von CHF 6'682'365 genehmigt.

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle der Gesellschaft ist Ferax Treuhand AG in Zürich.

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

30.06.2022*	Anzahl Aktien	Anteil in %
ROHO Holding AG**	1 201 513	29,70%
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	135 317	3,35%
31.12.2021*	Anzahl Aktien	Anteil in %
ROHO Holding AG**	1 201 513	29,70%
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	135 317	3.35%

^{*} 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 per 31. Dezember 2021. Per 30. Juni 2022 sind keine Aktien mehr vom Verwaltungsrat gehalten.



ANHANG

Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit sowie Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die im Vorjahr eingeleiteten Vergleichsverhandlungen mit der TCA und den in die Rechtstreitigkeiten involvierten Parteien weitergeführt und eine Vergleichsvereinbarung abgeschlossen. Bis zur Publikation der vorliegenden Jahresrechnung konnte die abgeschlossene Vergleichsvereinbarung noch nicht umgesetzt und abgewickelt werden. Der Verwaltungsrat sowie der mutmasslich zukünftige Aktionär und Verwaltungsrat gehen davon aus, dass die Verhandlungen und der Vergleich kurzfristig erfolgreich umgesetzt werden. (Bezüglich Auswirkungen auf die Rechnungslegung wird auf Anhangsangabe "Bewertungsgrundsätze" verweisen).

Ursprung der Rechtsstreitigkeiten war der Erwerb eines bedeutenden Aktienanteils an der Promaxima Immobilien AG durch die TCA (vgl. auch Anhangsangabe "Bedeutende Aktionäre"), einer ausländischen Aktionärin, welche nicht im Aktienbuch eingetragen wurde. 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, wodurch sie die Mehrheit an der Gesellschaft erlangt hätte. Nach Auffassung des Verwaltungsrates der Gesellschaft hätte eine Eintragung zur Folge gehabt, 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 hätte fortführen können. Neue Objekte hätten zudem aufgrund dieser Bestimmungen nicht mehr erworben werden können. Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft in den Jahren 2018 bis 2021 sowie im laufenden Geschäftsjahr 2022 erheblich ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben und keine Kapital massnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der Rechtsstreitigkeiten stellten sich Liquiditätsengpässe ein. Insgesamt war die Erfüllung des Gesellschaftszwecks nur noch bedingt, wenn überhaupt möglich. Die vom Verwaltungsrat der Generalversammlung beantragten Sanierungsmassnahmen wurden zudem blockiert und konnten nicht umgesetzt werden. Zur Sicherung der Liquidität und damit verbunden der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr 2021 eine weitere Liegenschaft zu veräussern (vgl. Anhangsangabe 5).

Die noch nicht umgesetzte Vergleichsvereinbarung beinhaltet unter anderem auch die Übertragung der von der TCA gehaltenen Aktien an einen neuen (Mehrheits-)Aktionär. Mit dem Erwerb der Aktien ist eine neue Zusammensetzung des Verwaltungsrates verbunden bzw. geplant. Die Wahl des neuen Verwaltungsrates wird für die kommende ordentliche Generalversammlung traktandiert.

Mit der erwarteten Umsetzung der Vergleichsvereinbarung können sämtliche Rechtsstreitigkeiten beigelegt werden. Zusammen mit der erwarteten Aufhebung der Handelsregistersperre wird damit die Erfüllung des Gesellschaftszwecks wieder möglich.

Ebenso wie der aktuelle Verwaltungsrat, ist auch der zukünftige Verwaltungsrat gewillt die Gesellschaft fortzuführen und ist von der Fortführungsfähigkeit überzeugt.

Insgesamt besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen jedoch nach wie vor eine wesentliche Unsicherheit, die erheblichen Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Die Fähigkeit der Unternehmensfortführung hängt davon ab, ob die Massnahmen des aktuellen und zukünftigen Verwaltungsrats zur Sicherung der Liquidität sowie zur nachhaltigen Verbesserung der Ertragslage greifen, damit die Bedienung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausreichend sichergestellt werden kann.

Weiter besteht per 31. Dezember 2021 weiterhin ein hälftiger Kapitalverlust gemäss Art. 725 Abs. 1 OR (nach Aufwertung). Der aktuelle und zukünftige Verwaltungsratist sich des Risikos der bestehenden Unsicherheit bezüglich Unternehmensfortführung bewusst.



ANHANG

(in CHF)

Zur Sicherung der Liquidität der Gesellschaft und damit der Fortführungsfähigkeit plant der zukünftige Verwaltungsrat die bestehenden Hypotheken mit einer höheren Hypothek zu besseren Konditionen zu refinanzieren. Zudem sind verschiedene Bauprojekte vorgesehen, welche die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft stärken sollen.

Im Zusammenhang mit dem per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 bestehenden hälftigen Kapitalverlust wird der Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlung 2022 wiederum Sanierungsmassnahmen beantragen.

Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis wurde per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 bereits eine Aufwertung der noch gehaltenen Immobilie Balsthal gemäss Art. 670 OR durchgeführt (vgl. diesbezüglich auch die Erläuterungen zur Aufwertung in der Anhangsangabe "Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze / Aufwertung").

Wie erwähnt, konnte die abgeschlossenen Vergleichsvereinbarung zum Zeitpunkt der Publikation der vorliegenden Jahresrechnung noch nicht umgesetzt und abgeschlossen werden. Sollte die Umsetzung (Closing) der Vergleichsvereinbarung wider Erwarten nicht stattfinden können, müsste die vorliegende Jahresrechnung erneut auf der Basis von Veräusserungswerten erstellt werden. Die damit verbundenen wesentlichsten Effekte lassen sich wie folgt darstellen:

Bildung Rückstellung für erwartete Rechtskosten, Beratung und Schadloshaltung	1 040 000
Bildung Rückstellung für Liquidationskosten	100 000
Erfassung Transaktionskosten bei den Liegenschaften	200 000

Weiteres:

Im Zusammenhang mit den Rechtsstreitigkeiten wurden gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe nach wie vor dahingehend bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die Rechtskosten diesbezüglich. Mit der Umsetzung der Vergleichsvereinbarung würden auch diese Rechtsstreitigkeiten beigelegt.



ANHANG

(in CHF)

Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze / Aufwertung

Die Rechnungslegung erfolgte vom 1. Juli 2019 bis zum 31. Dezember 2021 zu Veräusserungswerten (vgl. Bewertungsgrundsätze), da die Erfüllung des Gesellschaftszwecks und eine gewinnbringende Bewirtschaftung nicht mehr möglich war. In der folgenden Aufstellung wird der totale Effekt aus der Umstellung auf Veräusserungswerte per 1. Juli 2019 dargestellt:

Umstellung auf Veräusserungswerte	01.07.2019
Umstellungseffekt Liegenschaften	11 217 142
Abschreibung Goodwill	-2 922 315
Rückstellung für Liquidationskosten	-100 000
Rückstellung für Steuern	-1 120 000
Netto Effekt aus Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze auf Veräusserungswerte	7 074 826

Dabei teilt sich der Umstellungseffekt der Liegenschaften wie folgt auf die einzelnen Immobilien auf:

Umstellungseffekt Liegenschaften	01.07.2019
Schaffhausen	248 675
Balsthal	10 073 298
Diessenhofen	141 477
Zurzach	-657 721
Grenchen	1 411 413
Total Umstellungseffekt	11 217 142

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Liegenschaften Balsthal und Diessenhofen neu bewertet. Diese Bewertungsanpassungen führten zu einer Anpassung des ursprünglichen Umstellungseffektes und einer Reduktion der im Eigenkapital erfassten Anpassungen. Die erfassten Bewertungsanpassungen präsentieren sich wie folgt:

Bewertungsanpassungen	31.12.2020
Balsthal	-955 000
Diessenhofen	-154 800
Total Realisation durch Bewertungsanpassungen	-1 109 800

Weiter wurden in den Jahren 2019 bis 2021 verschiedene Liegenschaften veräussert und damit der im Eigenkapital erfasste Umstellungseffekt realisiert. Der Effekt aus dem Verkauf der Liegenschaften präsentiert sich wie folgt:

Realisation durch Verkauf	Geschäftsjahr
Zurzach	2019 657 721
Grenchen	2019 -1 411 413
Schaffhausen	2020 -248 675
Diessenhofen	2021 13 323
Total Realisation durch Verkauf	-989 044



ANHANG

(in CHF)

Per 31. Dezember 2021 ergibt sich daraus ein Rest-Effekt der im Eigenkapital erfassten Effekte bezüglich der Liegenschaften wie folgt: 31.12.202

Netto Effekt Liegenschaften aus Umstellung Rechnungslegungsgrundsätze	11 217 142
Total Bewertungsanpassungen	-1 109 800
Total Realisation durch Verkauf	-989 044
Total Rest-Effekt aus Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze nach Realisation	9 118 298

Da per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 nur noch die Liegenschaft Balsthal gehalten wird, betrifft der gesamte oben aufgeführte Rest-Effekt diese Liegenschaft.

Durch die Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze von Veräusserungs-/Liquidationswerten auf Fortführungswerte per 31. Dezember 2021 werden bei den Liegenschaften wieder Anschaffungs- / Herstellungskosten massgebend. Als Folge ist der Rest-Effekt aus der ursprünglichen Umstellung erfolgsneutral aufzulösen.

Die resulitierenden Effekte ergeben sich wie folgt:	31.12.2021
Liegenschaften zu Veräusserungswert (Balsthal)	16 800 000
Umstellung auf Fortführungswerte	-9 118 298

Buchwert Liegenschaft Balsthal zu Fortführungswerten (Anschaffungskosten) 7 681 702

Übrige Effekte aus Umstellung auf Fortführungswerte:

Neben der Reduktion des Buchwertes der Liegenschaft Balsthal ist von den ursprünglichen Umstellungseffekten bei der Umstellung auf Fortführungswerte auch die Bildung der Rückstellung für Liquidationskosten erfolgsneutral aufzulösen. Bei den übrigen Effekten (Abschreibung Goodwill und Steuern) ergeben sich aufgrund der Realisation keine Auswirkungen:

Liquidationskosten: erfolgsneutrale Auflösung	
Rückstellung	-100 000
Verlustvortrag	100 000

Abschreibung Goodwill: Realisiert über Verkauf der Liegenschaften

Steuern: Aufgrund des steuerlichen Aufwertungstatbestands wurden die Steuern fällig und sind geschuldet.

Aufwertung

Als Folge der Umstellung auf Fortführungwerte und der damit verbundenen Reduktion des Buchwertes der Liegenschaft Balsthal wäre die Gesellschaft überschuldet: 31.12.2021

Jahresgewinn	2021	343 966
Auflösung Rückstellung Liquidationskosten 3	1.12.2021	100 000
Anpassung Buchwert Liegenschaft aus Umstellung auf Fortführungswerte 3	1.12.2021	-9 118 298
Eigenkapital zu Veräusserungswerten 0	1.01.2021	2 421 646

Um eine Überschuldung gemäss Art. 725 Abs. 2 OR zu verhindern, hat der Verwaltungsrat beschlossen, die Liegenschaft Balsthal im Sinne von Art. 670 OR aufzuwerten. Dabei erfolgte die Aufwertung bis zum Betrag des bisherigen Veräusserungswertes ohne die bisher berücksichtigen Transaktionskosten für einen Verkauf. Der Verwaltungsrat erachtet die Bewertung als angemessen und vorsichtig.



ANHANG

(in CHF)		
Liegenschaft Balsthal zu Fortführungswerten (Anschaffungskosten)		7 681 702
Aufwertung auf bisherigen Veräusserungswert		9 118 298
Aufwertung um die bisherigen Transaktionskosten		200 000
Buchwert Balsthal nach Aufwertung		17 000 000
Total Aufwertung (Aufwertungsreserve)	•	9 318 298
Total Eigenkapital nach Aufwertung		3 065 612
Überleitung Verlustvortrag		
Verlustvortrag	01.01.2020	-5 479 088
Jahresverlust 2020		-2 962 385
Umstellung Rechnungslegung auf Fortführungswerte: Liegenschaft		-9 118 298
Umstellung Rechnungslegung auf Fortführungswerte: Rückstellung		100 000
Verlustvortrag	31.12.2021	-17 459 771

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund der erwarteten Umsetzung und Abwicklung der Vergleichsvereinbarung mit der TCA wurde der bestehende (Vor-)Verkaufsvertrag bezüglich Liegenschaft Balsthal aufgelöst. Durch diese Vertragsauflösung wurde eine Konventionalstrafe in der Höhe von TCHF 100 geschuldet. Diese Konventionalstrafe wurde als Rückstellung erfasst (vgl. Anhangsangabe 9).

Des Weiteren wird auf das Kapitel Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit verwiesen.