PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht per 30. Juni 2023

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Inhaltsverzeichnis

Bericht zum 1. Halbjahr 2023 3

Halbjahresabschluss per 30.06.2023 der Promaxima Immobilien AG nach Swiss GAAP FER 7

- Bilanz 8
- Erfolgsrechnung 9
- Eigenkapitalnachweis 10
- Geldflussrechnung 11
- Anhang zum Abschluss 12

Halbjahresabschluss per 30.06.2023 der Promaxima Immobilien AG nach OR 26

- Bilanz 27
- Erfolgsrechnung 28
- Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung 29

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht zum 1. Halbjahr 2023

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 entsprechen würde. Der Verwaltungsrat hat 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 stille 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 Christoph Truniger.

Der Handlungsspielraum ist nach wie vor stark eingeschränkt. Im Geschäftsjahr 2021 konnte eine Vergleichsvereinbarung zwischen den in die Rechtsstreitigkeiten involvierten Parteien abgeschlossen werden. Die Vergleichsvereinbarung konnte bis zum Berichtsdatum noch nicht umgesetzt werden. Der Verwaltungsrat geht aber davon aus, dass die Vergleichsvereinbarung kurzfristig erfolgreich umgesetzt wird. Für weitere Erläuterungen wird auf die Abschnitte Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung und Ausblick 2023 verwiesen.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Risiken sind ein wesentlicher Bestandteil jeder Geschäftstätigkeit. Ein Risikomanagement, das die Identifikation, Analyse, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken im Unternehmensumfeld ermöglicht, ist von besonderer Wichtigkeit. Darüber hinaus kann ein Risikomanagement auch bestimmte Chancen für das Unternehmen erkennen.

Um sowohl Risiken als auch Chancen frühzeitig zu erkennen, überprüft die Promaxima Immobilien AG regelmässig interne als auch externe Faktoren, die das gesamte

Unternehmensumfeld betreffen können. Die Basis dieser Überprüfung sind die für den Abschluss nach OR ermittelten Finanzdaten.

Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat

Zu den Aufgaben des Verwaltungsrats der Promaxima Immobilien AG gehören die Überwachung des Risikomanagementsystems und die Behandlung aller Risiken, insbesondere Markt-, Kredit- und operationelle Risiken sowie Reputationsrisiken. Dabei werden bedeutende aktuelle Risikothemen besprochen und evaluiert. Auf dieser Basis werden dann strategische und organisatorische Entscheidungen mit dem Ziel getroffen, die Risikopositionen der Promaxima Immobilien AG zu minimieren/optimieren.

Eine wesentliche Komponente hierfür ist die Konzeption und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems, mit dem identifizierte Risiken durch entsprechende, angemessene Kontrollmassnahmen adressiert und deren Eintretenswahrscheinlichkeit minimiert werden sollen.

Durch eine angemessene Einrichtung von Risikosteuerungs- und Controlling-Prozessen, die eine Identifizierung, Beurteilung, Steuerung sowie Überwachung und Kommunikation der wesentlichen Risiken und damit verbundener Risikokonzentrationen gewährleisten, wird sichergestellt, dass alle Risiken entsprechend berücksichtigt werden. Ein wesentliches Ziel ist dabei, frühzeitig Transparenz über Risiken zu schaffen und potenzielle Verlustgefahren zu reduzieren.

Beschreibung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems

Das interne Kontrollsystem der Promaxima Immobilien AG umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Massnahmen, die die Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmässigkeit der Rechnungslegung sowie die Einhaltung der massgeblichen rechtlichen Vorschriften sicherstellen sollen.

Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung

Das Immobilienportfolio per 30.06.2023 hat sich zum Vorjahr nicht mehr verändert. Für die Liegenschaft Balsthal bestand ein Vorverkaufsvertrag, welcher im 2023 aufgehoben werden soll, 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 im Jahr 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 geht 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 zur Weiterführung der Gesellschaft verbunden mit einem umfassenden Sanierungskonzept hat sich der Verwaltungsrat entschlossen, die Bilanzierung nach OR per 31. Dezember 2021 wieder auf Fortführungswerte umzustellen. Gemäss dem aktuellen Verwaltungsrat 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 31. Dezember 2021 weiterhin einen 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. In Anlehnung an Art. 725 Abs. 1 OR traktandiert der Verwaltungsrat wiederum Sanierungsmassnahmen für die ordentliche Generalversammlung 2022.

Der Bilanzwert in der FER Jahresrechnung für die Liegenschaft war per Ende 2021 mutmassliche Verkaufserlös aus dem Vorvertrag Balsthal. Per 31.12.2022 wurde durch die KM & P Consulting AG eine neue, externe Schätzung erstellt, welche einen deutlich höheren Wert ergeben hat. Die aktuelle Schätzung wurde im Halbjahresabschluss per 30.06.2023 berücksichtigt. Um das Bilanzbild nicht zu verfälschen, respektive die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr zu erhalten, wurde der FER-Abschluss per 30.06.2022 entsprechend angepasst (Restatement).

Per Jahresende hatte die Promaxima Immobilien AG keine Angestellten.

Ausblick 2023

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 wird zudem der (Vor-)Verkaufsvertrag der Liegenschaft Balsthal aufgelöst. Durch diese Vertragsauflösung wird 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 freundliche Grüssen
PROMAXIMA IMMOBILIEN AG

Hans Peter Buchschacher
Präsident des Verwaltungsrats

Oliver Vogel
Delegierter des Verwaltungsrats

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Halbjahresabschluss per 30.06.2023

Nach Swiss GAAP FER

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Bilanz

Aktiven in CHF	Erläuterung	30.06.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	1	227	1'142
Sonstige kurzfristige Forderungen	2	239'984	104'384
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	10'512	3'732
Total Umlaufvermögen		**250'723**	**109'258**
Langfristige Finanzanlagen	4	3	3
Renditeliegenschaften	5	22'532'000	22'532'000
Total Anlagevermögen		**22'532'003**	**22'532'003**
Total Aktiven		**22'782'726**	**22'641'261**

Passiven in CHF	Erläuterung	30.06.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	446'276	333'954
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	1'900'456	1'879'949
Passive Rechnungsabgrenzungen	8	543'950	487'639
Kurzfristige Rückstellungen	9	157'157	157'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	11'819'023	11'819'028
Total kurzfristiges Fremdkapital		**14'866'862**	**14'677'570**
Latente Steuerverbindlichkeiten	11	770'000	770'000
Total langfristiges Fremdkapital		**770'000**	**770'000**
Total Fremdkapital		**15'636'862**	**15'447'570**
Aktienkapital	EKP / 12	4'045'035	4'045'035
Kapitalreserven	EKP	6'814'665	6'814'665
Gesetzliche Gewinnreserven	EKP	3'420	3'420
Gewinnreserven	EKP	-3'717'256	-3'669'429
Total Eigenkapital		**7'145'864**	**7'193'691**
Total Passiven		**22'782'726**	**22'641'261**

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Erfolgsrechnung

in CHF	Erläuterung	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Liegenschaftenertrag	14	264'313	332'184
Total Betriebsertrag		**264'313**	**332'184**
Liegenschaftenaufwand	16	-84'347	-50'001
Sonstige betriebliche Aufwendungen	17	-75'421	-317'471
Total Betriebsaufwand		**-159'769**	**-367'472**
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		**104'545**	**-35'289**
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5/15	0	0
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	15	0	0
Betriebliches Ergebnis		**104'545**	**-35'289**
Finanzergebnis	18	-140'372	-144'514
Ordentliches Ergebnis		**-35'827**	**-179'802**
Ausserordentlicher Erfolg	19	0	26'400
Ergebnis vor Steuern		**-35'827**	**-153'402**
Steuern	20	-12'000	-12'000
Jahresergebnis		**-47'827**	**-165'402**

Gewinn pro Aktie (in CHF)	Erläuterung		
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	12	-0.01	-0.04

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

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Eigenkapitalnachweis (EKP)

in CHF	Aktien-kapital	Kapitalreserven	Gesetzliche Gewinnreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2022	**4'045'035**	**6'814'665**	**3'420**	**-3'035'508**	**7'827'612**
Jahresergebnis	0	0	0	-633'921	-633'921
Bestand 31.12.2022	**4'045'035**	**6'814'665**	**3'420**	**-3'669'429**	**7'193'691**
Bestand 01.01.2022	**4'045'035**	**6'814'665**	**3'420**	**-3'669'429**	**7'193'691**
Jahresergebnis	0	0	0	-47'827	-47'827
Bestand 30.06.2023	**4'045'035**	**6'814'665**	**3'420**	**-3'717'256**	**7'145'864**

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Geldflussrechnung

in CHF		01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Jahresergebnis	ER	-47'827	-165'400
Abschreibung Forderungen	19	0	0
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	4	0	0
Veränderung der Rückstellungen		0	0
Periodenfremde Liegenschaftssteuern		0	0
Fondsunwirksame Erträge		0	0
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		**-47'827**	**-165'400**
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0	0
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	2	-135'600	-174'005
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	-6'779	-10'934
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	112'322	120'123
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	20'502	80'340
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	8	56'310	66'274
Veränderung Rückstellungen	9	157	27'301
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		**-915**	**-56'300**
Einzahlungen für Verkäufe von Renditegesellschaften	5	0	0
Transaktionskosten aus Verkauf Renditeliegenschaften	5/15	0	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**0**	**0**
Amortisation kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	10	0	0
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	10/11	0	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**0**	**0**
Veränderung Flüssige Mittel		**-915**	**-56'300**
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1	1'142	117'148
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1	227	60'848
Veränderung Flüssige Mittel		**-915**	**-56'300**

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

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang
zur Halbjahresrechnung

Grundlagen

Die Halbjahresrechnung der Promaxima Immobilien AG, Luzern, wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 30. Juni 2023 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.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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. (siehe Anhangsangabe 2)

Finanzanlagen

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

Renditeliegenschaften

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

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang
zur Halbjahresrechnung

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

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 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
Die Finanzverbindlichkeiten sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Hinsichtlich des Ausweises als kurz- oder langfristig wird auf die Anhangsangabe 24 verwiesen.

Latente Steuerverbindlichkeiten
Latente Steuerverbindlichkeiten werden als separate langfristige Position im Fremdkapital bilanziert. Sie werden aufgrund der Bewertungsdifferenzen zwischen Bilanzwerten in der Halbjahresrechnung und steuerlichen Bilanzwerten zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen Steuersätzen bewertet und bilanziert. Darin enthalten sind die latenten Steuern auf Neubewertungen von Renditeliegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird die voraussichtliche Haltedauer der Liegenschaft konsistent mit der Nutzung des Objekts berücksichtigt. Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, falls die Realisierung als wahrscheinlich erscheint.

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.

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

Vorsorgeeinrichtung
Die Vorsorgeeinrichtung stellt, aufgrund Vollversicherung, keinen Risikoträger dar. Per 30.06.2023 und 31.12.2022 beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbeiter.

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.

Umsatzlegung
Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften stellen Ist-Mieterträge dar.

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang zur Halbjahresrechnung

1 I Flüssige Mittel

Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Baloise Bank SoBA	6	26
Valiant Bank	0	895
WIR Bank	221	221
Total Flüssige Mittel	**227**	**1'142**

2 I Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	157'270	78'799
Sonstige Forderungen	82'712	25'583
Diverse Vorschüsse	2	2
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	**239'984**	**104'384**

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang zur Halbjahresrechnung

3 I Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Sachversicherungen und Gebühren	7'974	0
Verwaltung und Hauswartung	0	142
Informatikaufwand	2'538	3'590
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	**10'512**	**3'732**

4 I Langfristige Finanzanlagen

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
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 im Geschäftsjahr 2019 wertberichtigt werden. Eine Einbringung dieser Forderung ist unsicher und kann nur noch mit weiterführenden gerichtlichen Massnahmen erzwungen werde

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang zur Halbjahresrechnung

5 | Renditeliegenschaften

in CHF	Überbauung Im Winkel, Balsthal	Total Rendite-liegenschaften
Marktwerte 01.01.2022	**22'532'000**	**22'532'000**
Investitionen	0	0
Akquisitionen	0	0
Desinvestitionen	0	0
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	0
Neubewertungen (netto)	0	0
Marktwerte 31.12.2022	**22'532'000**	**22'532'000**
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2022	20'515'233	20'515'233
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2022	20'515'233	20'515'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2022	2'971'767	2'971'767
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2022	2'971'767	2'971'767
Marktwerte 01.01.2023	**22'532'000**	**22'532'000**
Investitionen	0	0
Akquisitionen	0	0
Desinvestitionen	0	0
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	0
Neubewertungen (netto)	0	0
Marktwerte 30.06.2023	**22'532'000**	**22'532'000**
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2023	20'515'233	20'515'233
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2023	20'515'233	20'515'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2023	2'971'767	2'971'767
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2023	2'971'767	2'971'767

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang zur Halbjahresrechnung

Neubewertung Renditeliegenschaften

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Aufwertung / Abwertung Im Winkel / Balsthal	0	0
Total Ergebnis aus Bewertung Liegenschaften (Brutto)	**0**	**0**
Erfolgswirksame Bildung latente Steuern	0	0
Total Nettoergebnis aus Neubewertung Liegenschaften	**0**	**0**

6 I Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	214'499	102'177
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	88'709	88'709
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	143'068	143'068
Vorauszahlungen von Mietern / Käufern	0	0
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**446'276**	**333'954**

7 I Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	254'584	151'207
Vorauszahlungen	250'000	250'000
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	19'515	5'385
Steuerverbindlichkeiten	1'376'357	1'473'357
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	**1'900'456**	**1'879'949**

8 I Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Buchhaltung und Revision	30'385	85'000
Rechts- und Beratungskosten	17'814	7'255
Hypothekarzinsen	357'108	298'459
Betreibungsgebühren und Verzugszinsen	134'546	96'925
Sonstiges	4'097	0
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	**543'950**	**487'639**

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang zur Halbjahresrechnung

9 I Rückstellungen

Veränderung Rückstellungen in 2022 in CHF	**Kurzfristige Rückstellungen**	**Langfristige Rückstellungen**
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2022	165'956	0
Auflösung nicht verwendeter Steuerrückstellungen aus den Vorjahren	-15'956	0
Bildung der Steuerrückstellung	7'000	0
Total Rückstellungen am 31.12.2022	**157'000**	**0**

Bestand Rückstellungen per 31.12.2022 in CHF		
Beratung und Rechtsberatung	50'000	0
Rückstellung für Konventionalstrafe Verkauf Balsthal	100'000	0
Ertragssteuer Steuern	7'000	0
Total Rückstellungen	**157'000**	**0**

Veränderung Rückstellungen in 2023 in CHF	**Kurzfristige Rückstellungen**	**Langfristige Rückstellungen**
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2023	157'000	0
Verwendung der Steuerrückstellung	-11'123	0
Bildung der Steuerrückstellung	11'281	0
Total Rückstellungen am 30.06.2023	**157'157**	**0**

Bestand Rückstellungen per 30.06.2023 in CHF		
Beratung und Rechtsberatung	50'000	0
Rückstellung für Konventionalstrafe Verkauf Balsthal	100'000	0
Ertragssteuer Steuern	7'157	0
Total Rückstellungen	**157'157**	**0**

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang zur Halbjahresrechnung

10 I Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Kurzfristiger Anteil Hypotheken	11'819'000	11'819'000
Baloise Bank SoBA	23	28
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	**11'819'023**	**11'819'028**

Verzinsung / Restlaufzeit Objekt	31.12.2022 in CHF	Zins %	Verzinsung	Laufzeit in Monaten
Balsthal	980'000	1.25	Variabel	6
Balsthal	10'839'000	2.5	Variabel	6
Total Hypotheken	**11'819'000**			

Verzinsung / Restlaufzeit Objekt	30.06.2023 in CHF	Zins %	Verzinsung	Laufzeit in Monaten
Balsthal	980'000	1.25	Variabel	0
Balsthal	10'839'000	2.5	Variabel	0
Total Hypotheken	**11'819'000**			

Durchschnittlicher Zinsatz festverzinsliche Hypotheken (in %)	2.4
Durchschnittlicher Zinsatz festverzinsliche Hypotheken Vorjahr (in %)	2.4

Durchschnittliche Restlaufzeit (in Monaten)	0
Durchschnittliche Restlaufzeit Vorjahr (in Monaten)	6

Zur Sicherung der kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken) sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 22'532'000 (Vorjahr: CHF 22'532'000) belastet.

11 I Langfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Hypotheken	0	0
Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten	**0**	**0**

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	770'000	770'000
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	**770'000**	**770'000**

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang zur Halbjahresrechnung

12 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 2023 CHF 14'262'344 (Vorjahr: CHF 14'262'344).

Eigenkapital pro Aktie

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie	1.96	1.97
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie,nach latenten Steuern	1.77	1.78

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien		2023	2022
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	4'045'035	4'045'035
Durchschnittlich ausstehende Aktien		**4'045'035**	**4'045'035**
Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar	CHF	-47'827	-165'402
Massgebliche Anzahl Aktien	Anzahl	4'045'035	4'045'035
Ergebnis je Namenaktie, unverwässert	CHF	-0.01	-0.04

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

13 I Bedeutende Aktionäre

Per 30. Juni 2023 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Anzahl bzw. in %	Aktien	Aktien Vorjahr	Anteil	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.

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

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang zur Halbjahresrechnung

14 I Liegenschaftenertrag

In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in CHF	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Soll-Mieterträge	398'980	470'499
Leerstände	-134'666	-138'315
Ertragsminderungen und Forderungsverluste	0	0
Total Liegenschaftenertrag	**264'313**	**332'184**

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

Fälligkeit, Anteil in %	30.06.2023	30.06.2022
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	100.0	100.0
Total	**100.00**	**100.00**

15 I Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften

in CHF	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Total Gewinn aus Verkauf Liegenschaften (Netto)	**0**	**0**
Total Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	**0**	**0**

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang zur Halbjahresrechnung

16 I Liegenschaftenaufwand

in CHF	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Liegenschaftsunterhalt	-52'555	-25'223
Versicherungsprämien	-7'974	-10'916
Nebenkosten	-5'128	-4'270
Verwaltungsaufwand	-18'690	-9'593
Diverser Liegenschaftsaufwand	0	0
Total Liegenschaftenaufwand	**-84'347**	**-50'001**

17 I Sonstige betriebliche Aufwendungen

in CHF	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Raumaufwand	-1'292	-7'052
Sachversicherungen und Gebühren	-80	-50
Büromaterial und Drucksachen	0	-390
Telefon, Fax, Internet und Porti	-681	-1'546
Buchführung und Revision	-11'605	-71'297
Rechts- und Beratungskosten	-56'849	-219'947
Verwaltungsratshonorar	0	0
Informatikaufwand	-582	-16'389
Werbung und Repräsentation	-840	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-3'493	-800
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	**-75'421**	**-317'471**

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang zur Halbjahresrechnung

18 I Finanzergebnis

in CHF	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Zinsen	0	166
Kursdifferenzen	0	0
Total Finanzertrag	**0**	**166**
Zinsen und Spesen	-37'763	-896
Zinsen Hypotheken	-102'606	-143'780
Kursdifferenzen	-3	0
Total Finanzaufwand	**-140'372**	**-144'676**
Finanzergebnis	**-140'372**	**-144'511**

19 I Ausserordentlicher Erfolg

in CHF	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Periodenfremde Aufwendungen	0	0
Periodenfremde Erträge	0	26'400
Auflösung nicht mehr benötigte Rückstellung	0	0
Konventionalstrafe	0	0
Total Ausserordentlicher Erfolg	**0**	**26'400**

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang zur Halbjahresrechnung

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

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal		
Grundpfandrechte nominell	22'800'000	22'800'000
Hypothek	11'819'023	11'819'028

Per Bilanzstichtag 30. Juni 2023 und 31. Dezember 2022 bestanden keine bestellten Sicherheiten.

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Anhang zur Halbjahresrechnung

20 I Steuern

in CHF	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Steueraufwand	-12'000	-12'000
Veränderung der latenten Steuern	0	0
Total Steuern	**-12'000**	**-12'000**

In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern	**01.01.2023 30.06.2023**	**01.01.2022 30.06.2022**
Steuern laufendes Jahr	-12'000	-12'000
Steuern Vorjahre	0	0
Steueraufwand in der Erfolgsrechnung	**-12'000**	**-12'000**

PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Halbjahresabschluss per 30.06.2023

Nach Swiss OR

Promaxima Immobilien AG 6005 Luzern

BILANZ

AKTIVEN (in CHF)	Anhang	30.06.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	1	227	1'142
Übrige kurzfristige Forderungen	2	239'984	104'384
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	10'512	3'732
Total Umlaufvermögen		**250'723**	**109'258**
Finanzanlagen	4	3	3
Immobile Sachanlagen	5	17'000'000	17'000'000
Total Anlagevermögen		**17'000'003**	**17'000'003**
TOTAL AKTIVEN		**17'250'726**	**17'109'261**

PASSIVEN (in CHF)	Anhang	30.06.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	446'276	333'954
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	1'900'456	1'879'949
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	11'819'023	11'819'028
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	543'950	487'639
Kurzfristige Rückstellungen	10	157'157	157'000
Total kurzfristiges Fremdkapital		**14'866'862**	**14'677'570**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	11	0	0
Total langfristiges Fremdkapital		**0**	**0**
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		9'318'298	9'318'298
Verlustvortrag vom Vorjahr		-17'749'726	-17'115'805
(-) Jahresverlust / Jahresgewinn		-47'827	-633'921
Total Eigenkapital		**2'383'864**	**2'431'692**
TOTAL PASSIVEN		**17'250'726**	**17'109'261**

Promaxima Immobilien AG 6005 Luzern

ERFOLGSRECHNUNG

(in CHF)	Anhang	01.01.2022 30.06.2023	01.01.2021 30.06.2022
Liegenschaftenertrag	A	264'313	332'184
Liegenschaftenaufwand	B	-84'347	-50'001
Total Liegenschaftenerfolg		**179'966**	**282'182**
Bewertungsanpassungen der Liegenschaften	C	0	0
Ergebnis aus Verkauf von Immobilien	C	0	0
Übrige betriebliche Erträge	E	0	0
Total Betriebsertrag		**0**	**0**
Personalaufwand	E	0	0
Übriger betrieblicher Aufwand	D	-75'421	-317'471
Abschreibungen	E	0	0
Total Betriebsaufwand		**-75'421**	**-317'471**
Betriebliches Ergebnis		**104'545**	**-35'289**
Finanzaufwand	E	-140'372	-144'676
Finanzertrag	F	0	166
Total Finanzergebnis		**-140'372**	**-144'511**
Ordentliches Ergebnis		**-35'827**	**-179'800**
Ausserordentlicher Erfolg	G	0	26'400
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		**0**	**26'400**
Ergebnis vor Steuern		**-35'827**	**-153'400**
Steuern	H	-12'000	-12'000
(-) Jahresverlust / Jahresgewinn		**-47'827**	**-165'400**

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
Die vorliegende Halbjahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts 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.

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
Die immobilen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und bilanziert.

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

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
Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert 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 laufendem Rechtsstreit.

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.

ANHANG

(in CHF)	30.06.2023	31.12.2022
1 Flüssige Mittel		
Baloise Bank SoBa	6	26
Valiant Bank	0	895
WIR Bank	221	221
Total	**227**	**1'142**
2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Aufgelaufene Nebenkosten	157'270	78'800
Diverse Vorschüsse	2	2
Diverse Forderungen	82'712	25'582
Total	**239'984**	**104'384**
3 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	7'974	0
Verwaltung und Hauswartung	0	142
Informatikaufwand	2'538	3'590
Total	**10'512**	**3'732**
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)	30.06.2023	31.12.2022

** 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

Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balstahl	17'000'000	17'000'000
Total	**17'000'000**	**17'000'000**

6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	357'567	245'245
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	88'709	88'709
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	0	0
Vorauszahlungen von Mietern / Käufern	0	0
Total	**446'276**	**333'954**

7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	254'584	151'207
Vorauszahlungen	250'000	250'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Organen	19'515	5'385
Steuerverbindlichkeiten*	1'376'357	1'473'357
Total	**1'900'456**	**1'879'949**

* Die Steuerverbindlichkeiten werden neu separat in dieser Note aufgeführt. Im Vorjahr wurden diese noch in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen geführt.

ANHANG

(in CHF)	30.06.2023	31.12.2022
8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Kurzfristiger Anteil Hypotheken	11'819'000	11'819'000
Baloise Bank SoBa	23	28
Total	**11'819'023**	**11'819'028**

Aufgrund der Verletzungen von Covenants gemäss Hypothekarvertrag im Geschäftjahr 2021 wird die Hypothek kurzfristig gezeigt. Somit hätte die Hypothek bereits im Vorjahr per 31.12.2022 kurzfristig ausgewiesen werden müssen.

9 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Buchhaltung und Beratung	25'000	20'000
Gegenüber Organ: Revision	5'385	65'000
Beratung und Rechtsberatung	17'814	7'255
Betreibungsgebühren und Verzugszinsen	134'546	96'925
Diverses	4'097	0
Hypothekarzinsen	357'108	298'459
Total	**543'950**	**487'639**
10 Kurzfristige Rückstellungen		
Beratung und Rechtsberatung (Prozess)	50'000	50'000
Steuern	7'157	7'000
Konventionalstrafe	100'000	100'000
Total	**157'157**	**157'000**
11 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothek WIR Bank	0	0
Total	**0**	**0**

ANHANG

(in CHF)	01.01.2022 30.06.2023	01.01.2021 30.06.2022
A Liegenschaftenertrag		
Ertrag aus Vermietung	398'980	470'499
Leerstände	-134'666	-138'315
Ertragsminderungen und Forderungsverluste	0	0
Total	**264'313**	**332'184**
B Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	-52'555	-25'223
Versicherungen	-7'974	-10'916
Nebenkosten	-5'128	-4'270
Übrige Liegenschaftskosten	0	0
Verwaltung und Hauswartung	-18'690	-9'593
Total	**-84'347**	**-50'001**
C Ergebnis aus Verkauf von Immobilien		
Gewinn / (-) Verlust aus Verkauf von Liegenschaften	0	0
Total	**0**	**0**
D Übriger betrieblicher Aufwand		
Raumaufwand	-1'292	-7'052
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	-80	-50
Büromaterial und Drucksachen	0	-390
Telefon, Fax, Internet und Porti	-681	-1'546
Buchhaltung und Revision	-11'605	-71'297
Beratung und Rechtsberatung	-56'849	-219'947
Verwaltungsratshonorare	0	0
Informatikaufwand	-582	-16'389
Werbung und Repräsentation	-840	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-3'493	-800
Total	**-75'421**	**-317'471**

ANHANG

(in CHF)	01.01.2022 30.06.2023	01.01.2021 30.06.2022
E Finanzaufwand		
Zinsen und Spesen	-37'763	-896
Zinsen Hypotheken	-102'606	-143'780
Kursdifferenzen	-3	0
Total	**-140'372**	**-144'676**
F Finanzertrag		
Zinsen	0	166
Kursdifferenzen	0	0
Total	**0**	**166**
G Ausserordentlicher Erfolg		
Einmalige und periodenfremde Aufwendungen	0	0
Einmalige und periodenfremde Erträge	0	26'400
Auflösung nicht mehr benötigte Rückstellungen	0	0
Konventionalstrafe	0	0
Total	**0**	**26'400**
H Steuern		
Steuern	-12'000	-12'000
Steuern Vorjahre	0	0
Total	**-12'000**	**-12'000**

ANHANG

(in CHF)	30.06.2023	31.12.2022

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.

Bedeutende Aktionäre und Beteiligungen gehalten von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäfts leitung.

30.06.2023*	Anzahl Aktien	Anteil in %
ROHO Holding AG**	1'201'513	0
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	135'317	0

31.12.2022*	Anzahl Aktien	Anteil in %
ROHO Holding AG**	1'201'513	0
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	135'317	0

* 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

** nicht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragen (sog. "Dispoaktien").

Wesentliche Unsicherheit in der Halbjahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit

Die Halbjahresrechnung der Promaxima Immobilien AG wurde auf Basis von Fortführungswerten erstellt. Der Verwaltungsrat der Promaxima Immobilien AG sieht die langfristige Stabilität des Unternehmens derzeit als gefährdet an. Diese Einschätzung ist hauptsächlich auf die zwei kritischen Faktoren Liquiditätssituation und Eigenkapitalsituation zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Vergleichsverhandlungen mit der TCA und den in die Rechtsstreitigkeiten involvierten Parteien abgeschlossen. Die Vereinbarungen werden im Jahr 2023 umgesetzt. Ein erster Schritt war die Neubesetzung des Verwaltungsrates gegen Ende des Berichtsjahres.

ANHANG

Liquiditätssituation

Die Gesellschaft befindet sich im aktuellen Geschäftsjahr und bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Halbjahresrechnung im November 2023 weiterhin in einer angespannten Liquiditätslage. Der Bestand, der beim Betreibungsamt sichergestellten Guthaben per 23.11.2023 beträgt rund CHF 220'000. Die Mieterträge sind weiterhin verpfändet. Es finden laufend Gespräche mit den zuständigen Betreibungsämtern und den Gläubigern statt. Ausserdem liegt ein Zwangsvollstreckungsbegehren mit Frist per 30.11.2023 vor.

Um einen vollständigen Zahlungsausfall zu vermeiden wurden Abzahlungsvereinbarungen mit bestehenden Kreditoren abgeschlossen und bis zum 23.11.2023 dringliche Verbindlichkeiten in der Höhe von rund CHF 215'000.- durch die der Gesellschaft nahestehenden Personen und Organe beglichen. Der Verwaltungsrat hat folgende Massnahmen zur Sicherung der Liquidität mit Umsetzung per 30. November 2023 geplant: Es findet eine Umschuldung der bestehenden Hypothek auf der Liegenschaft Balsthal statt, welche netto und nach Begleichung der fälligen Verbindlichkeiten flüssige Mittel in Höhe von CHF 2'081'000 einbringt und die Liquiditätslage somit kurz- und mittelfristig stabilisiert. Mit der Begleichung der ausstehenden Steuerverbindlichkeiten mit den Mitteln aus der Umschuldung werden zukünftig auch die aktuell verpfändeten Mieterträge wieder direkt der Gesellschaft zufliessen und in der Konsequenz absehbar zu einem positiven operativen Geldfluss führen. Zu diesem Zeitpunkt werden die Liegenschaften auch aus der Zwangsverwaltung entlassen. Mit einer neu eingesetzten Liegenschaftsverwaltung wird davon ausgegangen, dass die Leerstände nahezu vollständig zurückgehen und die Liquiditätslage nachhaltig stabilisiert wird. Ausstehend für den Abschluss der Umschuldung ist die Sicherungsvereinbarung sowie der unterzeichnete Kreditvertrag. Es wird von einem Abschluss per 30. November 2023 ausgegangen.

Die Fähigkeit der Unternehmensfortführung hängt massgeblich vom Geldfluss aus der Umschuldung der Hypothek ab, welcher zum Zeitpunkt, an welchem der Verwaltungsrat diesen Jahresabschluss zur Veröffentlichung freigegeben hat, noch nicht vollzogen wurde. Es besteht somit eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich der Unternehmensfortführung der Promaxima Immobilien AG.

Der Verwaltungsrat ist sich des Risikos der erheblichen Zweifel bezüglich Unternehmensfortführung bewusst. Aufgrund der fortgeschrittenen Massnahmen zur Wiederherstellung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft erachtet es der Verwaltungsrat, trotz wesentlicher Unsicherheiten, für angemessen, die vorliegende Halbjahresrechnung zu Fortführungswerten zu erstellen. Wenn es jedoch nicht gelingt, diese Ziele zu erfüllen, könnte die Fortführung des Unternehmens gefährdet oder gar ernsthaft in Frage gestellt sein. Dann würden zusätzliche Massnahmen vom Verwaltungsrat im Sinne von Art. 725b OR eingeleitet werden.

Eigenkapitalsituation

Zudem besteht per 30. Juni 2023 weiterhin ein Kapitalverlust im Sinne von Art. 725a Abs. 1 OR. Der Verwaltungsrat wird anlässlich der ordentlichen Generalversammlung wiederum Sanierungsmassnahmen beantragen.

ANHANG

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem 1. Januar 2023 wurden aufgrund der aktuellen Liquiditätslage dringliche Kreditoren über einen Betrag von CHF 215'000 aus privaten Mitteln eines Aktionärs beglichen und einer Kontokorrenverbindlichkeit gegenüber dem Aktionär belastet. Sollte die Umschuldung resp. die Ablösung der Hypothek nicht bis 30.11.2023 gelingen, droht die Liquidation der Gesellschaft aufgrund der angemeldeten Verwertungsbegehren verschiedener Gläubiger.

Die Promaxima Immobilien AG hatte am 13. Oktober 2023 bei der BX Berne eXchange ein Verschiebungsgesuch zur Publikation des Jahresabschlusses 2022 sowie des Halbjahresabschlusses 2023 eingereicht. Im Sinne einer Ausnahme wurde das Gesuch für eine Verschiebung der Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2022 und des Halbjahresabschlusses 2023 bis spätestens am 30. November 2023 bewilligt. Eine weitere Erstreckung wurde ausgeschlossen und hätte die Dekotierung sämtlicher Beteiligungspapiere der Promaxima Immobilien AG nach sich gezogen.