



PROMAXIMA

Geschäftsbericht per 30. Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2020	3
HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2020 DER PROMAXIMA IMMOBILIEN AG NACH SWISS GAAP FER	4
<i>Bilanz</i>	6
<i>Erfolgsrechnung</i>	8
<i>Geldflussrechnung</i>	9
<i>Eigenkapitalnachweis</i>	10
<i>Anhang zum Abschluss</i>	11
HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2020 DER PROMAXIMA IMMOBILIEN AG NACH OR	24
<i>Bilanz</i>	26
<i>Erfolgsrechnung</i>	28
<i>Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung</i>	29

Geschäftsbericht zum 1. Halbjahr 2020

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Promaxima Immobilien AG konnte ihre Entwicklung im 1. Halbjahr 2020 nicht wie geplant fortsetzen. Die von der Generalversammlung der Promaxima Immobilien AG im Jahre 2019 genehmigte Dekotierung und Liquidation kann unverändert nicht umgesetzt werden, da durch die Tyrol Crystal Assets SPF eine Handelsregistersperre erwirkt wurde und die Tyrol Crystal Assets SPF mittels verschiedener Einsprachen und superprovisorischen Verfügungen gegen die Nichtwiederwahl von Christoph Truniger opponiert. Mit Datum vom 20. November 2020 hat das Bezirksgericht Luzern das Verbot der Liquidation und Dekotierung vorläufig bestätigt.

Aufgrund eines drohenden Liquiditätsengpasses musste die Liegenschaft Schaffhausen verkauft werden.

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

KOMMENTARE ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Die Liegenschaft Schaffhausen musste verkauft werden. Die Darlehen an Nahestehende und Aktionäre werden aktuell eingefordert. Insbesondere die Darlehen an Hans-Peter Buchschacher müssen aktuell infolge Wohnortswechsel des Schuldners neu eingefordert werden und benötigen mehr Zeit als erwartet.

Der Verwaltungsrat hat Kenntnis von erfolgreichen Arrestmassnahmen gegen das Vermögen des Schuldners Ronald Dold und hat sich entschieden mit eigenen Handlungen zuzuwarten, bis das Urteil gegen Ronald Dold rechtskräftig ist.

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

AUSBLICK 2. HALBJAHR 2020

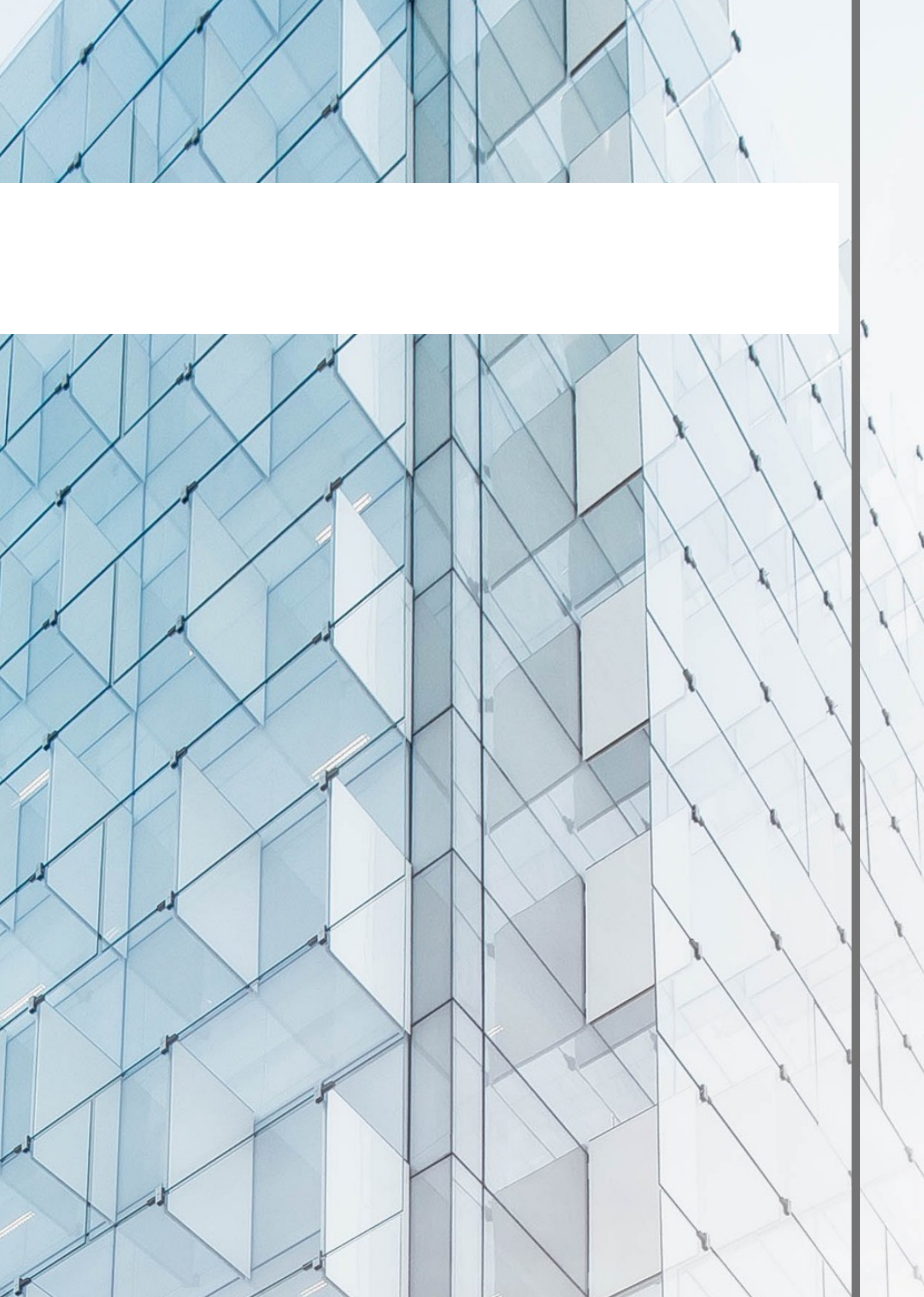
Die Situation der Promaxima Immobilien AG ist unverändert schwierig, da durch die Klagewelle der nicht eingetragenen Aktionärin Tyrol Crystal Assets der Handlungsspielraum massiv eingeschränkt wird und die Suche nach neuem dringend benötigtem Kapital nicht möglich ist.

Der Verwaltungsrat erhielt Kenntnis von massiven Kursmanipulationen per Jahresende 2019. Durch den Konkurs einer Vermögensverwaltungsgesellschaft von Ronald Dold erhielt der Verwaltungsrat Zugang zu Unterlagen, welche verschiedene Transaktionen in den Aktien der Promaxima Immobilien AG zwischen sich nahestehenden Personen aufzeigen. Der Verwaltungsrat hat die Börse und die FINMA darüber informiert. Aktuell führt die FINMA eine Untersuchung gegen diese Exponenten.

Mit freundliche Grüssen
Promaxima IMMOBILIEN AG


Andreas Thiemann
Präsident des Verwaltungsrates
Oliver Vogel
Delegierter des Verwaltungsrates

HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2020
nach Swiss GAAP FER



Bilanz

AKTIVEN

	Erläuterung	30.06.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	567'010	1'294'271
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	119'731	117'509
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	1'030'672	779'643
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	22'161	54'756
Renditeliegenschaften	6	18'759'800	20'872'035
Total Umlaufvermögen		20'499'374	23'118'214
Anlagevermögen			
Langfristige Finanzanlagen	5	3	3
Total Anlagevermögen		3	3
TOTAL AKTIVEN		20'499'377	23'118'217

PASSIVEN

		30.06.2020	31.12.2019
	Erläuterung	[in CHF]	[in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	413'039	400'337
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	253'831	151'008
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	80'775	145'670
Kurzfristige Rückstellungen	10	2'339'796	2'724'544
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	12'715'011	14'279'011
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		15'802'452	17'700'570
Total Fremdkapital		15'802'452	17'700'570
Aktienkapital	13	4'045'035	4'045'035
Kapitalreserven	EKP	14'295'959	14'490'001
Gesetzliche Gewinnreserven	EKP	3'420	3'420
Gewinnreserven	EKP	-13'647'489	-13'120'809
Total Eigenkapital		4'696'925	5'417'647
Total Passiven		20'499'377	23'118'217

Erfolgsrechnung

LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

	Erläuterung	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	15	286'154	677'715
Total Betriebsertrag		286'154	677'715
Liegenschaftenaufwand	17	100'455	179'735
Sonstige betriebliche Aufwendungen	18	686'579	763'901
Total Betriebsaufwand		787'033	943'636
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		-500'879	-265'921
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	6/16	0	-3'282'812
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	16	0	-60'392
Betriebliches Ergebnis		-500'879	-3'609'124
Finanzergebnis	19	-155'033	-146'028
Ordentliches Ergebnis		-655'912	-3'755'152
Ausserordentlicher Erfolg	20	247	-501'740
Ergebnis vor Steuern		-655'664	-4'256'892
Steuern	21	65'058	17'236
Halbjahresergebnis		-720'722	-4'274'128

GEWINN PRO AKTIE

		01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	15	-0.18	-1.88

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

Geldflussrechnung

		01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019
	Erläuterung	[in CHF]	[in CHF]
<i>Halbjahresergebnis</i>	ER	-720'722	-4'274'128
<i>Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)</i>	6	0	3'282'812
<i>Fondsunwirksame Aufwendungen und Erträge</i>		20'008	8'151
<i>Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten</i>	12	0	-545'618
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		-700'715	-1'528'784
<i>Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	2	-2'222	-13'165
<i>Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen</i>	3	-251'029	-207'953
<i>Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen</i>	4	32'595	788
<i>Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	7	12'702	358'686
<i>Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	8	102'823	94'214
<i>Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen</i>	9/10	-449'644	212'259
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-1'255'489	-1'083'955
<i>Einzahlungen für Verkäufe von Renditegesellschaften</i>		742'228	2'400'000
<i>Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften</i>	16	0	60'392
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		742'228	2'460'392
<i>Veränderung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten</i>	11	0	354'428
<i>Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten</i>		-214'000	-1'640'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-214'000	-1'285'572
Veränderung Flüssige Mittel		-727'261	90'865
Fondsnachweis			
<i>Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode</i>	1	1'294'271	128'106
<i>Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode</i>	1	567'010	218'971
Veränderung Flüssige Mittel		-727'261	90'865

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

Eigenkapitalnachweis (EKP)

[in CHF]

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Badwill	Gesetzliche Gewinnreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2019	4'045'035	6'848'280	9'274'801	3'420	-7'149'038	13'022'498
Abgang Badwill aus Verkauf	0	0	-1'633'080	0	1'633'080	0
Halbjahresergebnis	0	0	0	0	-7'604'851	-7'604'851
Bestand 31.12.2019	4'045'035	6'848'280	7'641'721	3'420	-13'120'809	5'417'647

[in CHF]

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Badwill	Gesetzliche Gewinnreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2020	4'045'035	6'848'280	7'641'721	3'420	-13'120'809	5'417'648
Abgang Badwill aus Verkauf	0	0	-194'042	0	194'042	0
Halbjahresergebnis	0	0	0	0	-720'722	-720'722
Bestand 30.06.2020	4'045'035	6'848'280	7'447'679	3'420	-13'647'489	4'696'925

Der negative Goodwill aus der Absorptionsfusion der Tochtergesellschaft Arco Terra AG in Dübendorf wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Der negative Goodwill von CHF 16'074'255 entstand aus der Differenz des Kaufpreises der Beteiligung und dem Eigenkapital der Arco Terra AG am 31.03.2016. Zwei der übernommenen Liegenschaften von der Arco Terra AG wurden im Geschäftsjahr 2018 veräussert. Deshalb wird der negative Goodwill anteilig aufgelöst und in die Gewinnreserven umgebucht. Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine weitere dieser Liegenschaften veräussert. Deshalb wurde wiederum der anteilige Badwill in die Gewinnreserven umgebucht.

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

Jahresergebnis 2019 gemäss Obligationenrecht	-5'025'981
Abwertung auf den Liegenschaften	-3'349'617
Verlust aus Verkauf Liegenschaften (inkl. Auflösung der latenten Steuern auf diesen Liegenschaften)	-1'299'934
Auflösung latenter Steuern	2'978'261
Auflösung der Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	312'420
Einbringung der Rückstellungen für Liquidation und Steuern	-1'220'000
Jahresergebnis 2019 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	-7'604'851
Halbjahresergebnis 2020 gemäss Obligationenrecht	-720'722
Halbjahresergebnis 2020 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	-720'722

Anhang zum Abschluss

GRUNDLAGEN

Der Halbjahresabschluss der Promaxima Immobilien AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 30. Juni 2020 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild («true and fair view») der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresabschluss am 25. November 2020 genehmigt.

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige kurzfristige Forderungen

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

Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

Langfristige Finanzanlagen

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

Renditeliegenschaften

Die bestehenden Renditeliegenschaften und die im Bau befindlichen Wohnliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert. Die übernommenen Liegenschaften werden halbjährlich geschätzt unter Verwendung der Ertrag- und Realwertmethode. Basierend auf Erfahrungswerten und sofern erforderlich, werden auf den gemäss Gutachten bewerteten Werten Abschläge berücksichtigt. Sofern verbindliche Kaufpreise oder -angebote vorliegen, werden diese als Basis für die Bewertung der Liegenschaften herangezogen. Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Aufwertungen und Abwertungen unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften im Bau (Entwicklungsliegenschaften) werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst.

Die Renditeliegenschaften im Bau werden umklassifiziert, wenn der hauptsächliche Teil der geplanten Bauarbeiten abgeschlossen ist. Promaxima Immobilien AG hat als zwingende Voraussetzungen für eine zuverlässige Marktbewertung das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie eines konkreten Bauprojekts, bei welchem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können, definiert. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwerts führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Passive Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Ertragssteuern

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

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

Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, falls die Realisierung als wahrscheinlich erscheint. Es bestehen steuerlichen Verlustvorträge zur Aktivierung, jedoch ist die Realisierung im Moment nicht abschätzbar.

Eventualverpflichtungen

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

Fremdkapitalzinsen

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

Aufwandsminderungen

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

Schätzungen

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

1 | FLÜSSIGE MITTEL

	30.06.20 [in CHF]	31.12.19 [in CHF]
<i>Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.</i>		
Baloise Bank SoBA	417'635	1'225'313
Schaffhauser Kantonalbank	38'796	36'104
Valiant Bank	7'414	7'628
WIR Bank	103'165	25'226
Total Flüssige Mittel	567'010	1'294'271

2 | FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	30.06.20 [in CHF]	31.12.19 [in CHF]
Mietforderungen	124'396	124'159
Wertberichtigung auf Mietforderungen	-4'665	-6'650
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	119'731	117'509

3 | SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

	30.06.20 [in CHF]	31.12.19 [in CHF]
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	390'092	143'625
Rückbehalt Steuern aus Verkauf Liegenschaft	580'684	500'184
Sonstige Forderungen	38'365	134'832
Diverse Vorschüsse	20'531	2
Kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	1'000	1'000
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	1'030'672	779'643

4 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	30.06.20 [in CHF]	31.12.19 [in CHF]
<i>Raumaufwand</i>	0	50'070
<i>Sachversicherungen und Gebühren</i>	800	1'680
<i>Verwaltung und Hauswartung</i>	0	3'006
<i>Verwaltungsratshonorare</i>	21'361	0
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	22'161	54'756

5 LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN	30.06.20 [in CHF]	31.12.19 [in CHF]
<i>Darlehen an Dritte*</i>	1	1
<i>Darlehen an Nahestehende**</i>	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 der Berichtsperiode wertberichtigt werden. Eine Einbringung dieser Forderung ist unsicher und kann nur noch mit weiterführenden gerichtlichen Massnahmen erzwungen werden. Es handelt sich um Darlehen an H.P. Buchschacher und die Arco Immo AG.

6 | RENDITELIEGENSCHAFTEN

[in CHF]	Baslerstr. 18 Zürich	Museumsgasse 5, Diessenhofen	Weihermattstr. 96a, Aarau	Total Rendite- liegenschaften
Marktwerte 01.01.2019	7'002'450	1'147'600	2'400'000	39'224'102
Investitionen	0	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	-2'181'909	-7'221'721
Wertberichtigungen	-6'274'704	0	0	-6'274'704
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	-727'746	0	-218'091	
Neubewertungen (netto)	0	-142'800	0	-3'349'617
Marktwerte 31.12.2019	0	1'004'800	0	20'872'035
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2019	7'809'363	1'066'000	2'705'000	41'367'510
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2019	0	1'066'000	0	24'114'976
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2019	-806'913	81'600	-305'000	-2'143'408
Differenz Marktwert/Anschaffungswerte 31.12.2019	0	-61'200	0	-3'242'941
Marktwerte 01.01.2020	0	1'004'800	0	20'872'035
Investitionen	0	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	0	-2'112'235
Wertberichtigungen	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	0	0	0	0
Marktwerte 30.06.2020	0	1'004'800	0	18'759'800
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2020	0	1'066'000	0	24'114'976
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2020	0	1'066'000	0	21'581'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2020	0	-61'200	0	-3'242'941
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2020	0	-61'200	0	-2'821'433

<i>[in CHF]</i>	<i>Überbauung Im Winkel, Balsthal</i>	<i>Bielstrasse 136-138, Grenchen</i>	<i>Kreuzgasse 6, Schaffhausen</i>
Marktwerte 01.01.2019	20'718'874	5'600'000	2'355'178
Investitionen	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0
Desinvestitionen	0	-5'039'812	0
Wertberichtigungen	0	0	0
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	-560'188	0
Neubewertungen (netto)	-2'963'874	0	-242'943
Marktwerte 31.12.2019	17'755'000	0	2'112'235
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2019	20'515'233	6'738'171	2'533'743
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2019	20'515'233	0	2'533'743
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2019	203'641	-1'138'171	-178'565
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2019	-2'760'233	0	-421'508
Marktwerte 01.01.2020	17'755'000	0	2'112'235
Investitionen	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	-2'112'235
Wertberichtigungen	0	0	0
Neubewertungen (netto)	0	0	0
Marktwerte 30.06.2020	17'755'000	0	0
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2020	20'515'233	0	2'533'743
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2020	20'515'233	0	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2020	-2'760'233	0	-421'508
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2020	-2'760'233	0	0

Die Liegenschaft in Schaffhausen wurde in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2020 gem. angesetzttem Veräusserungswert per 31. Dezember 2019 unter Berücksichtigung aller Transaktionskosten erfolgsneutral veräussert. Die Gründe für die Verkäufe sind in der Note 25 erläutert.

7 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	30.06.20	31.12.19
	<i>[in CHF]</i>	<i>[in CHF]</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	339'328	158'984
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0	15'149
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	11'925	52'189
Vorauszahlungen von Mietern	61'787	174'015
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	413'039	400'337

8 SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	30.06.20	31.12.19
	<i>[in CHF]</i>	<i>[in CHF]</i>
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	237'812	132'047
Sonstige Verbindlichkeiten	16'019	18'962
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	253'831	151'008

9 | PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	30.06.20	31.12.19
	[in CHF]	[in CHF]
Buchhaltung und Revision	72'541	75'000
Rechts- und Beratungskosten	2'052	33'963
Raumaufwand	5'400	0
Sonstiges	782	36'707
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	80'775	145'670

10 | RÜCKSTELLUNGEN

[in CHF]	Kurzfristige Rückstellungen	Langfristige Rückstellungen
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2019	726'922	0
Auflösung Rückstellung für Rechtsberatung und Beratung	-341'000	0
Bildung Rückstellung für Liquidation	100'000	0
Bildung Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung	1'115'000	0
Bildung Rückstellung für Miete	49'000	0
Bildung Rückstellung für Grundstückgewinnsteuern	22'575	0
Verwendung der Rückstellung für Emissionsabgabe	-38'100	0
Verwendung der Steuerrückstellung	-29'853	0
Bildung der Steuerrückstellung	1'120'000	0
Total Rückstellungen am 31.12.2019	2'724'544	0
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2020	2'724'544	0
Verwendung der Rückstellung für Mieten	-49'000	0
Verwendung der Steuerrückstellung	-340'544	0
Bildung der Steuerrückstellung	4'795	0
Total Rückstellungen am 30.06.2020	2'339'796	0

11 | KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

	30.06.20	31.12.19
	[in CHF]	[in CHF]
Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken	12'715'000	14'279'000
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	11	11
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12'715'011	14'279'011

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

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 18'759'800 (Vorjahr: CHF 20'872'035) belastet.

12 | LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

	30.06.20 [in CHF]	31.12.19 [in CHF]
<i>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</i>	0	2'978'261
<i>Erfolgswirksame Bildung / (-) Auflösung in der Berichtsperiode</i>	0	-2'604'811
<i>Erfolgswirksame Auflösung aufgrund Verkauf der Liegenschaft</i>	0	-373'450
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	0	0

13 | EIGENKAPITAL

Zusammensetzung Grundkapital	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
<i>Vinkulierte Namenaktien</i>	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 31. Dezember 2019 CHF 14'295'959 (Vorjahr: CHF 14'490'001).

EIGENKAPITAL PRO AKTIE

	30.06.20 [in CHF]	31.12.19 [in CHF]
<i>Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, vor latenten Steuern</i>	1.16	1.34
<i>Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie, nach latenten Steuern</i>	1.16	1.34

EREIGNIS PRO AKTIE

	30.06.20	31.12.19
Angaben Namensaktien		
<i>Ausgegebene Namenaktien</i>	<i>Anzahl</i>	
	4'045'035	4'045'035
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien	4'045'035	4'045'035
<i>Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar</i>	<i>CHF</i>	
	-720'722	-7'604'851
<i>Massgebliche Anzahl Aktien</i>	<i>Anzahl</i>	
	4'045'035	4'045'035
<i>Ergebnis je Namenaktie, unverwässert</i>	<i>CHF</i>	
	-0.18	-1.88

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

14 | BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per 30. Juni 2020 (Vorjahr per 31. Dezember 2019) sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Anzahl bzw. in %	Aktien	Aktien Vorjahr	Stimmen	Stimmen Vorjahr
<i>Cosmos SICAV*</i>	800'000	800'000	19.78%	19.78%
<i>Fischer Acquisitions AG, Teile durch Tochtergesellschaften gehalten</i>	136'830	136'830	3.38%	3.38%

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 Cosmos SICAV sind nicht im Aktienregister eingetragen (sog. "Dispoaktien").

15 | LIEGENSCHAFTENERTRAG

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 286'154 (Vorjahr: CHF 677'715) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
Ist-Mieterträge	525'805	898'759
Ertragsminderungen / Leerstände	-239'651	-221'044
Total Liegenschaftenertrag	286'154	677'715

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

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

Der Leerstand der zu vermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 32.58% per 30. Juni 2020 (31. Dezember 2020: 31.46%).

16 | NETTOERGEBNIS AUS VERKAUF VON LIEGENSCHAFTEN

	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
Verlust aus Verkauf von Liegenschaften	0	-60'392
Total Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	0	-60'392

17 | LIEGENSCHAFTAUFWAND

01.01.2020
30.06.2020
[in CHF]

01.01.2019
30.06.2019
[in CHF]

<i>Liegenschaftsunterhalt</i>	54'930	97'916
<i>Versicherungsprämien</i>	14'465	23'218
<i>Nebenkosten</i>	5'063	4'879
<i>Verwaltungsaufwand</i>	25'878	45'098
<i>Diverser Liegenschaftsaufwand</i>	119	8'624
Total Liegenschaftenaufwand	100'455	179'735

18 | SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

01.01.2020
30.06.2020
[in CHF]

01.01.2019
30.06.2019
[in CHF]

<i>Raumaufwand</i>	11'227	112'050
<i>Fahrzeugaufwand</i>	0	5'450
<i>Sachversicherungen und Gebühren</i>	1'585	1'745
<i>Büromaterial und Drucksachen</i>	660	502
<i>Telefon, Fax, Internet und Porti</i>	1'993	3'720
<i>Buchführung und Revision</i>	105'225	127'040
<i>Rechts- und Beratungskosten</i>	518'659	460'448
<i>Verwaltungsratshonorar</i>	23'072	33'793
<i>Informatikaufwand</i>	11'714	8'128
<i>Werbung und Repräsentation</i>	11'352	10'988
<i>Übriger Verwaltungsaufwand</i>	1'092	37
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	686'579	763'901

19 | FINANZERGEBNIS

01.01.2020
30.06.2020
[in CHF]

01.01.2019
30.06.2019
[in CHF]

<i>Zinsen</i>	143	425
<i>Zinsen Darlehen</i>	0	12'987
<i>Kursdifferenzen</i>	51	0
Total Finanzertrag	194	13'412
<i>Zinsen und Spesen</i>	2'871	1'872
<i>Zinsen Darlehen</i>	0	2'305
<i>Zinsen Hypotheken</i>	152'295	155'224
<i>Kursdifferenzen</i>	61	39
Total Finanzaufwand	155'227	159'440
Finanzergebnis	-155'033	-146'028

20 AUSSERORDENTLICHER ERFOLG	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019
	[in CHF]	[in CHF]
Periodenfremde Aufwendungen	0	-14'640
Periodenfremde Erträge	247	0
Vorfälligkeitsentschädigungen	0	-487'100
Total Ausserordentlicher Erfolg	247	-501'740
21 STEUERN	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019
	[in CHF]	[in CHF]
Steueraufwand	65'058	17'236
Veränderung der latenten Steuern	0	-545'618
Total Steuern	65'058	-528'382
In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019
	[in CHF]	[in CHF]
Steuern laufendes Jahr	40'000	15'000
Steuern Vorjahre	25'058	2'236
Steueraufwand in der Erfolgsrechnung	65'058	17'236
Latenter Steueraufwand	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019
	[in CHF]	[in CHF]
Passive latente Steuern Vorjahr	0	2'978'261
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Neubewertung	0	-545'618
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Verkauf Renditeliegenschaft	0	0
Total passive latente Steuern	0	2'432'643

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

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

 30.06.20
[in CHF]

 31.12.19
[in CHF]

<i>Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	13'000'000	13'000'000
<i>Hypothek</i>	12'239'000	12'356'000
<i>Objekt: Museumgasse 5, 8253 Diessenhofen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	825'000	825'000
<i>Hypothek</i>	690'000	698'000
<i>Objekt: Kreuzgasse 6, 8200 Schaffhausen</i>		
<i>Grundpfandrechte nominell</i>	0	1'500'000
<i>Hypothek</i>	0	1'350'000

Per Bilanzstichtag 30. Juni 2020 sowie per 31. Dezember 2019 bestanden keine weiteren bestellten Sicherheiten.

23 | SEGMENTSBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftstätigkeit der Promaxima Immobilien AG umfasst den Geschäftsbereich "Immobilien". Sämtliche Umsätze wurden in den Kantonen Aargau, Schaffhausen, Solothurn, Thurgau erwirtschaftet. Das Eigentum am gesamten Portfolio, also Renditeliegenschaften, liegt beim Geschäftsbereich Immobilien.

01.01.2019-30.06.2019	<i>Immobilien</i> [in CHF]	<i>Total</i> [in CHF]
<i>Betriebsertrag</i>	677'715	677'715
<i>Betriebsaufwand</i>	-943'636	-943'636
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	-3'282'812	-3'282'812
<i>Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften</i>	-60'392	-60'392
<i>Abschreibungen</i>	0	0
Betriebliches Ergebnis	-3'609'124	-3'609'124
Ordentliches Ergebnis	-3'755'152	-3'755'152
01.01.2020-30.06.2020	<i>Immobilien</i> [in CHF]	<i>Total</i> [in CHF]
<i>Betriebsertrag</i>	286'154	286'154
<i>Betriebsaufwand</i>	-787'033	-787'033
<i>Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)</i>	0	0
<i>Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften</i>	0	0
<i>Abschreibungen</i>	0	0
Betriebliches Ergebnis	-500'879	-500'879
Ordentliches Ergebnis	-655'912	-655'912

24 | TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 1'002 (31.12.2019: CHF 1'002) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 11'936 (31.12.2019: CHF 67'349), welche zu marktüblichen Ansätzen verzinst werden.

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

	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
<i>Management Fee</i>	197'091	86'160
<i>Spesen und Auslagen</i>	0	10'093
<i>Schadloshaltungserklärung (Übernahme Rechtskosten)</i>	136'468	0
<i>Beratung</i>	0	71'119

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

Zudem fanden diverse Transaktionen mit Nahestehenden statt:

Die Darlehen und Kontokorrente mit zwei nahestehenden Personen mussten im Jahr 2019 im Umfang von CHF 1'791'381 wertberichtigt werden, da eine Einbringung nur noch gerichtliche erzwungen werden könnte (vgl. Note 5). Gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG wurden Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe dahingehend bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die Rechtskosten diesbezüglich. Die bezahlten Entschädigungen diesbezüglich sind in der Tabelle unter Schadloshaltungserklärung erfasst.

25 | WESENTLICHE UNSICHERHEIT IN DER JAHRESRECHNUNG BEZÜGLICH FORTFÜHRUNGSFÄHIGKEIT

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

Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft in den Jahren 2018 und 2019 massiv ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben sowie keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der andauernden Rechtsstreitigkeiten und der Rückkäufe der Nachgangsschuldbriefen über CHF 11.5 Mio., welche seinerzeit an die Schweizer Kredit AG, einer Gesellschaft die zu 78% Ron Dold direkt und indirekt gehörte und der gleichzeitig als Vermögensverwalter der TCA auftrat und auftritt.

Im Geschäftsjahr 2018 und 2019 stellten sich temporäre Liquiditätsengpässe ein. Insgesamt ist die Erfüllung des Gesellschaftszwecks nur noch bedingt, wenn überhaupt, möglich. Die vom Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juli 2019 beantragten Sanierungsmassnahmen wurden blockiert und konnten nicht umgesetzt werden. Insbesondere war die Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung nicht möglich. Weiter war die beschlossene Liquidation der Gesellschaft aufgrund einer richterlichen Verfügung nicht umsetzbar.

Zur Sicherung der Liquidität und damit der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr verschiedene Liegenschaften nach und nach zu veräussern. Entsprechend werden Veräusserungs-/Liquidationswerte als Bewertungsgrundlage angesetzt, um die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen beurteilen zu können. Insgesamt besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen nach wie vor eine wesentliche Unsicherheit, die erheblichen Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Die Fähigkeit zur Unternehmensfortführung hängt davon ab, ob die Massnahmen des Verwaltungsrates greifen, damit die Bedienung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausreichend sichergestellt werden können. Der Verwaltungsrat ist sich des Risikos der bestehenden Unsicherheit bezüglich der Unternehmensfortführung bewusst. Trotz des eingeschränkten Handlungsspielraums, welcher bis zum Vorliegen von definitiven Entscheiden in den genannten Rechtsverfahren gegeben sein wird, ist der Verwaltungsrat bestrebt und bemüht, die Fortführung der Gesellschaft sicherzustellen.

26 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es haben keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt gefunden, welche einen Einfluss auf den vorliegenden Abschluss gehabt hätten.



HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30.06.2020
nach OR





Bilanz

AKTIVEN	Anhang	Veräusserungswerte	Fortführungswerte
		30.06.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Flüssige Mittel	1	567'010	1'294'271
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	119'731	117'509
Übrige kurzfristige Forderungen	3	1'030'672	779'643
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	22'161	54'756
Immobilie Sachanlagen (kurzfristig)	6	18'759'800	20'872'035
Total Umlaufvermögen		20'499'374	23'118'214
Finanzanlagen	5	3	3
Total Anlagevermögen		3	3
TOTAL AKTIVEN		20'499'377	23'118'217

PASSIVEN	Anhang	Veräusserungswerte	Fortführungswerte
		30.06.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	7	413'039	400'337
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	253'831	151'008
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9	12'715'011	14'279'011
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	80'775	145'670
Kurzfristige Rückstellungen	11	2'339'796	2'724'544
Total kurzfristiges Fremdkapital		15'802'452	17'700'570
Aktienkapital		4'045'035	4'045'035
Agioreserven		132'300	132'300
Gesetzliche Kapitalreserven		6'715'980	6'715'980
Gesetzliche Gewinnreserven		3'420	3'420
Verlustvortrag vom Vorjahr		-5'479'088	-6'774'241
Jahresverlust / Verlust der Periode		-720'722	-5'025'981
Effekt aus Umstellung auf Veräusserungswerte		0	6'321'134
Total Eigenkapital		4'696'925	5'417'646
TOTAL PASSIVEN		20'499'377	23'118'217

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	A	286'154	677'715
Liegenschaftenaufwand	B	-100'455	-179'735
Total Liegenschaftenerfolg		185'699	497'980
Ergebnis aus Verkauf von Anlagevermögen	C	0	-48'392
Total Betriebsertrag		0	-48'392
Übriger betrieblicher Aufwand	D	686'579	763'901
Abschreibungen	E	0	394'845
Total Betriebsaufwand		686'579	1'158'746
Betriebliches Ergebnis		-500'879	-709'158
Finanzaufwand	F	155'227	159'440
Finanzertrag	G	194	13'412
Total Finanzergebnis		-155'033	-146'028
Ordentliches Ergebnis		-655'912	-855'186
Ausserordentlicher Erfolg	H	247	-501'740
Total Betriebsfremdes Ergebnis		247	-501'740
Ergebnis vor Steuern		-655'664	-1'356'926
Steuern	I	65'058	17'236
Verlust der Periode		-720'722	-1'374'162

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

ALLGEMEINES

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

ANGEWANDTE BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE SOWEIT NICHT VOM GESETZ VORGESCHRIEBEN

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.

In der Jahresbilanz per 31. Dezember 2018 war die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt. Der Verwaltungsrat hat anlässlich der ordentlichen Generalversammlungen Sanierungsmassnahmen traktandiert. Diese Sanierungsmassnahmen wurden an der Generalversammlung nicht bewilligt.

Per 30. Juni 2019 und 31. Dezember 2019 bestand diese hälftige Unterdeckung weiterhin und es liegt nachwievor ein hälftiger Kapitalverlust in Anlehnung an Art. 725 Abs. 1 OR vor. Im Weiteren kann der Gesellschaftszweck nicht mehr ordnungsgemäss ausgeführt werden. Eine gewinnbringende Bewirtschaftung der Gesellschaft ist aufgrund der Handelsregistersperre nicht mehr möglich (siehe auch Unsicherheit bezüglich Fortführung). Aus diesem Grund hat der Verwaltungsrat beschlossen die Buchführung ab dem 1. Juli 2019 auf Veräusserungswerte umzustellen. Dies bedeutet, dass die immobilien Sachanlagen zu ihrem Veräusserungswert über die Anschaffungsrespektive Herstellungskosten bilanziert werden. Die Umstellungen erfolgten per 1. Juli 2019. Die Auswirkungen der AnCpassung aus der Umstellung der Rechnungslegung sind netto in der Eigenkapitalposition Effekt aus Umstellung der Rechnungslegung erfasst. Die Details der Umstellungen werden unter dem Kapitel Angaben zu Aufwertungen offengelegt.

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Übrige kurzfristige Forderungen

Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zum Nominalwert eingesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

Finanzanlagen

Finanzanlagen sind zum Nominalwert bilanziert. Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf die Note 5.

Wertbeeinträchtigungen

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

Immobilie Sachanlagen

Für die Periode vom 1. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2019 erfolgte die Bewertung der Immobilien Sachanlagen zu Anschaffungskosten abzüglich ordentlicher Abschreibungen. Die immobilien Sachanlagen wurden mit 2% vom Buchwert abgeschrieben.

Per 1. Juli 2019 erfolgte die Umstellung der Bewertungsgrundsätze und die Immobilien Sachanlagen werden seitdem zu Veräusserungswerten bilanziert. Die Veräusserungswerte basieren i.d.R. auf (Vor-)Verkaufsverträgen oder in der neuen Rechnungsperiode realisierten Verkaufspreisen. Die Liegenschaft Diessenhoffen basiert auf einem Schätzwert ("best estimate"), welcher auf einem externen Bewertungsgutachten unter Berücksichtigung von Abschlüssen sowie einer provisorischen Kaufofferten basiert.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert eingesetzt.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Steuern

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

Kurzfristige Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellung für laufende Steuerschulden sowie Rückstellungen für laufende Prozesse und Schadloshaltungs-erklärungen für den Verwaltungsrat in Sachen Rechtsstreit mit der TCA.

Ausserbilanzgeschäfte

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

Buchhaltung

Die Buchhaltung wird in CHF geführt.

	Veräusserungswerte	
	30.06.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
1 Flüssige Mittel		
Baloise Bank SoBa	417'635	1'225'313
Schaffhauser Kantonalbank	38'796	36'104
Valiant Bank	7'414	7'628
WIR Bank	103'165	25'226
Total	567'010	1'294'271
2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	124'396	124'159
Wertberichtigung Forderungen aus L. u. L.	-4'665	-6'650
Total	119'731	117'509
3 Übrige kurzfristige Forderungen		
Aufgelaufene Nebenkosten	390'092	143'625
Diverse Vorauszahlungen und Vorschüsse	20'531	2
Diverse Forderungen	38'365	134'832
Diverse Forderungen gegenüber Aktionären	1'000	1'000
Rückbehalt Steuern aus Verkauf Liegenschaft	580'684	500'184
Total	1'030'672	779'643
4 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	800	1'680
Verwaltung und Hauswartung	0	3'006
Raumaufwand	0	50'070
Verwaltungsrats honorare	21'361	0
Total	22'161	54'756
5 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.

** Die Darlehen an Nahestehende im Betrag von CHF 1'791'381 mussten in der Berichtsperiode wertberichtigt werden. Eine Einbringung dieser Forderungen ist unsicher und kann nur noch mit weiterführenden gerichtlichen Massnahmen erzwungen werden. Es handelt sich um Darlehen an H.P. Buchschacher und die Arco Immo AG.

6 Immobile Sachanlagen	30.06.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Liegenschaft Kreuzgasse 6, Schaffhausen	0	2'112'235
Liegenschaft Museumgasse 5, Diessenhofen	1'004'800	1'004'800
Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balsthal	17'755'000	17'755'000
Total	18'759'800	20'872'035

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

7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.06.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	339'328	158'984
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0	15'149
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	11'925	52'189
Vorauszahlungen von Mietern / Käufern	61'787	174'015
Total	413'039	400'337

8 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30.06.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	237'812	132'047
Diverse Verbindlichkeiten	16'019	18'962
Total	253'831	151'008

9 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	30.06.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Kurzfristiger Anteil Hypothek*	12'715'000	14'279'000
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	11	11
Total	12'715'011	14'279'011

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

10 Passive Rechnungsabgrenzungen	30.06.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Buchhaltung und Beratung	15'000	30'000
Gegenüber Organ: Revision	57'541	45'000
Beratung und Rechtsberatung	2'052	33'963
Raumaufwand	5'400	0
Diverses	782	36'707
Total	80'775	145'670

11 Kurzfristige Rückstellungen	30.06.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Beratung und Rechtsberatung (Prozess)	1'115'000	1'115'000
Miete ungenutzte Mietflächen	0	49'000
Steuern	1'124'796	1'460'544
Liquidationsaufwendungen	100'000	100'000
Total	2'339'796	2'724'544

A Liegenschaftenertrag	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
Ertrag aus Vermietung	525'805	898'759
Ertragsmind., Leerstände und Forderungsverluste	-239'651	-221'044
Total	286'154	677'715
B Liegenschaftenaufwand	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
Unterhalt und Reparaturen	54'930	97'916
Versicherungen	14'465	23'218
Nebenkosten	5'063	4'879
Übrige Liegenschaftskosten	119	8'624
Verwaltung und Hauswartung	25'878	45'098
Total	100'455	179'735
C Ergebnis aus Verkauf von Anlagevermögen	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
Gewinn / (-) Verlust aus Verkauf von Liegenschaften	0	-48'392
Total	0	-48'392
D Übriger betrieblicher Aufwand	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
Raumaufwand	11'227	112'050
Fahrzeugaufwand	0	5'450
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	1'585	1'745
Büromaterial und Drucksachen	660	502
Telefon, Fax, Internet und Porti	1'993	3'720
Buchhaltung und Revision	105'225	127'040
Beratung und Rechtsberatung	518'659	460'448
Verwaltungsratshonorare	23'072	33'793
Informatikaufwand	11'714	8'128
Werbung und Repräsentation	11'352	10'988
Übriger Verwaltungsaufwand	1'092	36
Total	686'579	763'901
E Abschreibungen	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
Abschreibung Immoblie Sachanlagen	0	306'238
Abschreibung Goodwill ARCO TERRA AG	0	88'607
Total	0	394'845
F Finanzaufwand	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
Zinsen und Spesen	2'871	1'872
Zinsen Darlehen	0	2'305
Zinsen Hypotheken	152'295	155'224
Kursdifferenzen	61	39
Total	155'227	159'440

	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
G Finanzertrag		
Zinsen	143	425
Zinsen Darlehen	0	12'987
Kursdifferenzen	51	0
Total	194	13'412

	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
H Ausserordentlicher Erfolg		
Einmalige und periodenfremde Aufwendungen	0	-14'640
Einmalige und periodenfremde Erträge	247	0
Vorfälligkeitsentschädigungen	0	-487'100
Total	247	-501'740

	01.01.2020 30.06.2020 [in CHF]	01.01.2019 30.06.2019 [in CHF]
I Steuern		
Steuern	40'000	15'000
Steuern Vorjahre	25'058	2'236
Total	65'058	17'236

Erklärung, ob Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt nicht über 10 liegt

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

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter oder abgetretener Aktiven

	30.06.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Buchwert der Liegenschaften	18'759'800	20'872'035
Buchwert der Hypotheken	12'715'000	14'279'000
Grundpfandrechte nominell	13'825'000	16'425'000

Genehmigtes Kapital

	30.06.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Total	2'022'517	2'022'517

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

Gesetzliche Kapitalreserven

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

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

30.06.2020*	Anzahl Aktien	Anteil in %
Cosmos SICAV**	800'000	19.78%
Fischer Acquisitions AG, Teile durch Tochtergesellschaft gehalten	135'317	3.35%
31.12.2019*	Anzahl Aktien	Anteil in %
Cosmos SICAV**	800'000	19.78%
Fischer Acquisitions AG, Teile durch Tochtergesellschaft gehalten	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").

Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit

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

Die Handelsregistersperre schränkte die Gesellschaft in den Jahren 2018 und 2019 massiv ein. Unter anderem konnten keine neuen Liegenschaften erworben sowie keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der andauernden Rechtsstreitigkeiten und der Rückkäufe der Nachgangsschuldbriefen über CHF 11.5 Mio., welche seinerzeit an die Schweizer Kredit AG, einer Gesellschaft die zu 78% Ron Dold direkt und indirekt gehörte und der gleichzeitig als Vermögensverwalter der TCA auftrat und auftritt.

Im Geschäftsjahr 2018 und 2019 stellten sich temporäre Liquiditätsengpässe ein. Insgesamt ist die Erfüllung des Gesellschaftszwecks nur noch bedingt, wenn überhaupt, möglich.

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

Zur Sicherung der Liquidität und damit der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr verschiedene Liegenschaften nach und nach zu veräussern. Entsprechend werden Veräusserungs-/Liquidationswerte als Bewertungsgrundlage angesetzt, um die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen beurteilen zu können.

Insgesamt besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen nach wie vor eine wesentliche Unsicherheit, die erheblichen Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Die Fähigkeit zur Unternehmensfortführung hängt davon ab, ob die Massnahmen des Verwaltungsrates greifen, damit die Bedienung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausreichend sichergestellt werden können. Der Verwaltungsrat ist sich des Risikos der bestehenden Unsicherheit bezüglich der Unternehmensfortführung bewusst. Trotz des eingeschränkten Handlungsspielraums, welcher bis zum Vorliegen von definitiven Entscheiden in den genannten Rechtsverfahren gegeben sein wird, ist der Verwaltungsrat bestrebt und bemüht, die Fortführung der Gesellschaft sicherzustellen.

Bei einer Bewertung zu Fortführungswerten (d.h. insbesondere Berücksichtigung des Anschaffungskostenprinzips gemäss OR) wäre die Gesellschaft im Sinne von Art. 725 Abs. 2 OR überschuldet.

Die hälftige Unterdeckung des Eigenkapitals besteht weiterhin auch nach Anpassung der Rechnungslegungsgrundsätze. In Anlehnung an Art. 725 Abs. 1 OR traktandiert der Verwaltungsrat wiederum Sanierungsmassnahmen für die ordentliche Generalversammlung 2020, aufgrund der verstrittenen Aktionärsverhältnisse und der Ausgangslage war es nicht möglich Sanierungsmassnahmen voranzutreiben.

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

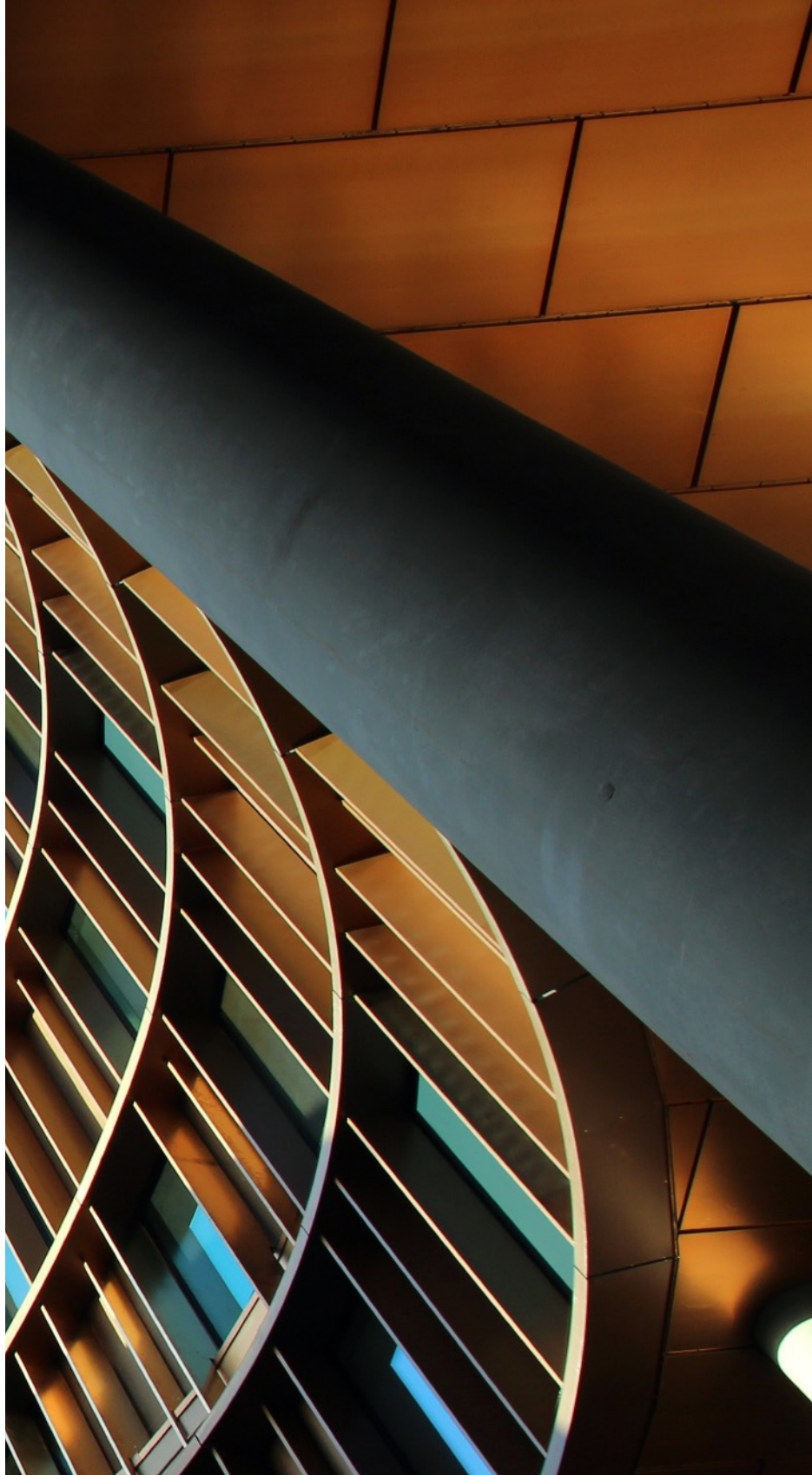
Angaben zu Aufwertungen

Die bestehenden immobilien Sachanlagen in Diessenhofen (TG) und Balsthal (SO) sind unverändert zum Abschluss per 31. Dezember 2019 aufgewertet. Die Liegenschaft in Schaffhausen konnte mit rechtswirksamem Verkauf im Geschäftsjahr 2020 erfolgsneutral ausgebucht werden.

	LG Diessenhofen	LG Balsthal
<i>Alter Buchwert (Fortführungswert)</i>	863'323	7'681'702
<i>Wiedereingebrachte Abschreibungen</i>	81'575	1'377'077
<i>Effekt aus Umstellung auf Veräusserungswert</i>	59'902	8'696'221

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt gefunden, welche einen Einfluss auf den vorliegenden Abschluss gehabt hätten.



Promaxima Immobilien AG
Bürgerstrasse 9 / C.0.2
6005 Luzern

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

