



Geschäftsbericht per 31. Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR	3
<i>Durchführung einer Risikobeurteilung</i>	3
<i>Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat</i>	3
<i>Beschreibung des Rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems</i>	4
<i>Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung</i>	4
<i>Ausblick 2021</i>	4
CORPORATE GOVERNANCE BERICHT	5
<i>Einleitung</i>	7
<i>Gesellschaftsstruktur</i>	7
<i>Aktionariat</i>	8
<i>Kapitalstruktur</i>	8
<i>Statuten</i>	9
<i>Verwaltungsrat</i>	10
<i>Geschäftsleitung</i>	13
<i>Entschädigungen, Beteiligungen, Darlehen</i>	13
<i>Stimmrechtsvertreter</i>	13
<i>Revisionsstelle</i>	13
<i>Informationspolitik</i>	13
VERGÜTUNGSBERICHT	14
<i>Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts</i>	16
<i>Einleitung</i>	17
<i>Governance</i>	17
<i>Entschädigungen Verwaltungsrat</i>	18
<i>Dienstleistungs/ Managementvertrag mit SPQR Management GmbH sowie der Thiemann HypoServices AG</i>	20
<i>Entschädigungen Geschäftsleitung</i>	21
<i>Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder</i>	23
<i>Orgendarlehen und -kredite</i>	23
<i>Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften</i>	23
<i>Beteiligungen an der Gesellschaft</i>	24
<i>Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen</i>	24
JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2020 NACH SWISS GAAP FER MIT BERICHT DER REVISIONSSTELLE	25
<i>Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach Swiss GAAP FER</i>	27
<i>Bilanz</i>	32
<i>Erfolgsrechnung</i>	34
<i>Geldflussrechnung</i>	35
<i>Eigenkapitalnachweis (EKP)</i>	36
<i>Anhang zur Jahresrechnung 2020 nach Swiss GAAP FER</i>	37
JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2020 NACH OR MIT BERICHT DER REVISIONSSTELLE	54
<i>Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach OR</i>	56
<i>Bilanz</i>	60
<i>Erfolgsrechnung</i>	62
<i>Anhang zur Jahresrechnung 2020 nach OR</i>	63

Bericht zum Geschäftsjahr

*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 Konkursöffnung 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 aktuell stark eingeschränkt. Der Verwaltungsrat verzichtet aufgrund der aktuellen Situation auf weiterführende Ergänzungen.

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 31.12.2020 hat sich zum Vorjahr verändert. Die Liegenschaft Schaffhausen wurde im 2020 verkauft. Die Liegenschaften Blasthal und Diessenhofen sind aktuell im Verkauf und sollen in Kürze veräussert werden. Sämtliche Verkäufe erfolgten unter dem Druck von Liquiditätsengpässen.

Mit Verwaltungsratsbeschluss vom 10. Oktober 2019 hat der Verwaltungsrat die Bilanzierung nach OR per 1. Juli 2019 auf Veräusserungswerte umgestellt. Aufgrund der erwähnten Handelsregistersperre ist die Erfüllung des Gesellschaftszweckes und eine gewinnbringende Bewirtschaftung aus Sicht des Verwaltungsrates nicht mehr möglich. Daher ist der Verwaltungsrat der Ansicht, dass Veräusserungswerte die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft nach wie vor besser und angemessen darstellen.

Die Bilanz zu Veräusserungswerte zeigt per 31. Dezember 2020 einen hälftigen Kapitalverlust. D.h., die hälftige Unterdeckung des Eigenkapitals besteht weiterhin auch nach Anpassung der Rechnungslegungsgrundsätze. 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 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 2021.

Per Jahresende hatte die Promaxima Immobilien AG keine Angestellten.

AUSBLICK 2021

Die Liquiditätslage ist unverändert angespannt. Durch die verschiedenen Handelsregistersperren sind die Handlungsmöglichkeiten drastisch eingeschränkt. Die aktuellen Einnahmen lassen seit geraumer Zeit die Deckung der laufenden Kosten nicht mehr zu. Weitere Verläufe von Liegenschaften sind unabdingbar.

Die Einforderung der Darlehen an Nahestehende wird kurzfristig keinen Erfolg erzielen, da sich beide Schuldner mit allen Rechtsmitteln gegen die Zahlung wehren.

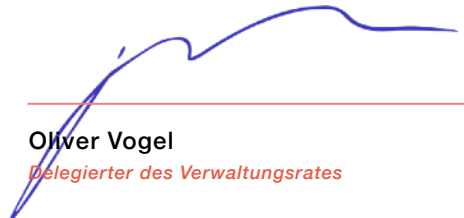
Aktuell befindet sich die Promaxima Immobilien AG in ernsthaften Verhandlungen zur Beilegung sämtlicher Streitigkeiten mit der nicht eingetragenen Aktionärin Tyrol Crystal Assets. Die Promaxima Immobilien AG hat nur begrenzt Einfluss auf den Ausgang der Gespräche, da sie nur indirekt zwischen den Aktionärsgruppen involviert ist. Aufgrund der schon weit fortgeschrittenen Gespräche geht der Verwaltungsrat davon aus, dass auch die aktuellen Blockaden und Gerichtsverfahren gegen die Promaxima Immobilien AG und deren Exponenten eingestellt werden könnten.

Mit freundliche Grüssen
Promaxima IMMOBILIEN AG



Andreas Thiemann

Präsident des Verwaltungsrates

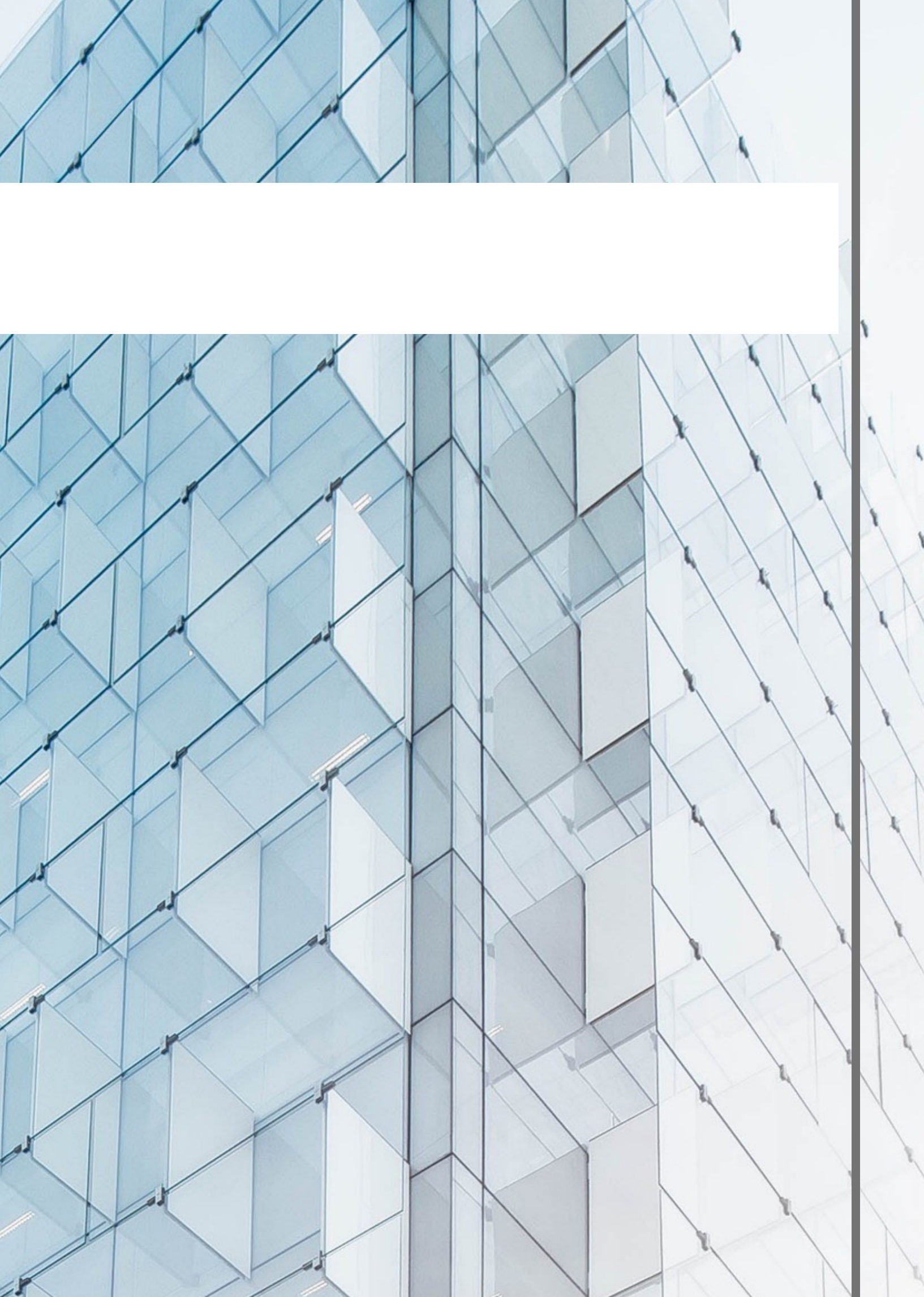


Oliver Vogel

Delegierter des Verwaltungsrates



CORPORATE GOVERNANCE BERICHT



Corporate Governance Bericht

EINLEITUNG

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance Bericht und im Vergütungsbericht beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente, wie sie per 31. Dezember 2020 in Kraft waren.

Die aktuellen Statuten vom 30. Mai 2017 können bei der Gesellschaft bezogen werden.

Die Promaxima Immobilien AG (nachfolgend auch die «Gesellschaft») ist seit dem 30. September 2016 an der BX Berne eXchange kotiert (ISIN-Nummer CH0306782977, Ticker MAXIMA).

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Luzern. Der Zweck der Gesellschaft besteht gemäss Art. 2 der Statuten im (direkten und indirekten) Erwerb, Halten und Verkauf von Wohnliegenschaften, Geschäftsliegenschaften und Grundstücken sowie von Beteiligungen an Gesellschaften, die im Immobilienbereich tätig sind. Die Gesellschaft bezweckt im Weiteren die Erbringung von Dienst- und Sachleistungen im Immobilienbereich, namentlich die Verwaltung von Immobilien mit zugehörigen Dienstleistungen. Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmungen beteiligen, Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten und ausserdem alle Rechtshandlungen vornehmen, die der Zweck der Gesellschaft mit sich bringen kann oder die geeignet sind, ihre Entwicklung oder diejenige von Gruppengesellschaften zu fördern.

Die Promaxima Immobilien AG hält aktuell die Immobilien in ihrem Anlageportfolio alle direkt. Es bestehen keine Tochtergesellschaften.

Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehaltlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung nach Massgabe des Organisations- und Geschäftsreglements vom 1. Februar 2016 an den Delegierten des Verwaltungsrats und die Geschäftsleitung übertragen. Vorbehalten sind, nach Massgabe des Organisationsreglements, bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzen oder die mindestens von einem Verwaltungsratsmitglied unterzeichnet werden, das nicht zugleich Delegierter des Verwaltungsrats ist.

Zusammenarbeit mit Thiemann HypoServices AG und der SPQR Management GmbH

Grundsätzlich ist der Geschäftsführer nicht direkt bei der Promaxima Immobilien AG angestellt, sondern übt seine Geschäftsleitungsfunktion im Mandatsverhältnis aus.

Die Promaxima Immobilien AG schloss auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der SPQR Management GmbH mit Sitz in Baar einen Dienstleistungsvertrag ab (erstmaliger Vertragsabschluss im Juli 2015, mit Vertragsanpassungen im August 2016, im März 2017, August 2017, Januar 2018 und März 2019). Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbringt die SPQR Management GmbH gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen, Finanzen und Controlling sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten der Promaxima Immobilien AG. Der Vertrag wurde per 31.12.2018 aufgelöst und erst im März 2019 wieder erneuert.

Details zur vertraglichen Vereinbarung mit der SPQR Management GmbH sind auf S. 20-21 im Vergütungsbericht erwähnt.

Der Delegierte des Verwaltungsrats sowie Geschäftsführer Oliver Vogel ist zu 100% an der SPQR Management GmbH beteiligt.

Für die Übergangsperiode im Vorjahr von Januar bis Februar 2019 schloss die Gesellschaft einen Managementvertrag mit der Thiemann HypoServices AG ab. Im Rahmen dieses Managementvertrages erbrachte die Thiemann HypoServices AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Geschäftsleitung.

Details zur vertraglichen Vereinbarung mit der Thiemann HypoServices AG sind auf S. 20-21 im Vergütungsbericht erwähnt.

Verwaltungsratsmitglied Andreas Thiemann ist zu 100% an der Thiemann HypoServices AG beteiligt.

AKTIONARIAT

Das Aktienkapital der Gesellschaft besteht per 31. Dezember 2020 aus 4'045'035 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Berne eXchange kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker-Symbol sind auf S. 7 unter «Einleitung» ersichtlich. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2019 und per 31. Dezember 2020 keine eigenen Aktien.

Bedeutende Aktionäre

Die aufgeführten bedeutenden Aktionäre im Sinne von Art. 663c des Schweizer Obligationenrechts (OR) bzw. Art. 120 Abs. 1 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes (FinfraG) waren am 31. Dezember 2020 mit einem Anteil von mehr als 3 Prozent der Stimmrechte bzw. des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen bzw. hielten am 31. Dezember 2020 einen Anteil von mehr als 3 Prozent der Stimmrechte bzw. des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals:

Aktionär	Anzahl Aktien	Anteil am Aktienkapital
Roho Holding AG*	1'200'000	29.67%
Tyrol Crystal Assets SPF, Luxemburg**	2'058'067	50.88%
Fischer + Co Beteiligungen AG (inkl. Fischer Acquisitions AG)	136'830	3.38 %

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

** Die 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.

Die einzelnen Meldungen, welche während des Berichtsjahrs publiziert wurden, können auf der Website der Offenlegungsstelle der BX Berne eXchange abgerufen werden.

KAPITALSTRUKTUR

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2020	CHF	Namenaktien
Ordentliches Kapital	4'045'035	4'045'035

Ordentliches Kapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2020 beträgt CHF 4'045'035.00 und ist eingeteilt in 4'045'035 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2020 kein genehmigtes Kapital.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2020 kein bedingtes Kapital.

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2020 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2020

Die Gesellschaft hat per 31.12.2020 keine Veränderung des Aktienkapitals gegenüber dem Vorjahr erfahren.

STATUTEN

Die per 31. Dezember 2020 gültige Fassung der Statuten datiert vom 30. Mai 2017.

Aktienbuch

Die Gesellschaft führt ein Aktienbuch, in welchem Namen und Adressen der Aktionäre und Nutzniesser eingetragen werden. Gegenüber der Gesellschaft gilt nur als Aktionär oder als Nutzniesser, wer als solcher im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder Nutzniessung voraus.

Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

Gemäss Art. 4 und 6 der Statuten bedarf die Übertragung der Namenaktien oder die Begründung einer Nutzniessung an den Namenaktien der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Der Verwaltungsrat kann das Eintragungsgesuch ablehnen:

- Wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat;
- Solange die Anerkennung eines Erwerbers die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen, so etwa den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der oben erwähnten Grenzwerte wird bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch eine Einschätzung über deren Eigenschaft als «Schweizer» im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vorgenommen. Kann eine Qualifikation als «Schweizer» nicht bestätigt werden, erfolgt eine Klassifikation unter der Kategorie «Ausländer».

Per 31. Dezember 2020 sind keine ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) mit oder ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Im Berichtsjahr 2020 wurden keine entsprechenden Gesuche gestellt, und dementsprechend auch keine Eintragungen verweigert.

Der Verwaltungsrat schiebt in der Regel Entscheide über Gesuche von Erwerbern von Aktien um Anerkennung ab dem 20. Tag vor der Generalversammlung bis zum Tag nach der Generalversammlung auf (gestützt auf Art. 6 der Statuten). Es werden in dieser Zeit keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Die Stimmrechte der Erwerber und damit zusammenhängende Rechte bleiben in dieser Zeit suspendiert.

Die Statuten sehen keine Quoren vor in Bezug auf das Verfahren und die Voraussetzungen zur Aufhebung der statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären wird die Einladung zugestellt.

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 10 Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden. Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1 Million vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge angebeht. Betreffend Fristen und Stichtage gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderprüfung und auf Wahl einer Revisionsstelle infolge Begehrens eines Aktionärs.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Opting Out

Inhaber oder Erwerber von Aktien, die – sei es direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten – über mehr als 33 1/3% der Stimmrechte verfügen oder erwerben, sind gemäss Artikel 8 der Statuten nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes vom 19. Juni 2015 (FinfraG) verpflichtet.

VERWALTUNGSRAT

Mitglieder des Verwaltungsrates per 31. Dezember 2020

ANDREAS THIEMANN

Präsident des Verwaltungsrats seit 2018

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

Jahrgang 1959, Schweizer Staatsbürger, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaft: Thiemann HypoServices AG, Lägern Invest AG, Hertenstein Invest AG, Bulle & Bär Property Transaction SA, EMO Immobilien AG, Zug, Scherrer Asset Management AG, PBU Invest AG sowie Mitglied der Geschäftsleitung der Wasserhahn Sicherheitstechnik AG.

OLIVER VOGEL

Delegierter des Verwaltungsrats

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2015, Mitglied des Vergütungsausschusses

Exekutives Mitglied (Delegierter) des Verwaltungsrats

Jahrgang 1971, Schweizer Staatsbürger, Betriebsökonom, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen:

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Schweizer Kredit AG (Finanzierungsgesellschaft) sowie Geschäftsführer folgender Gesellschaften: SPQR Management GmbH (Unternehmensberatung), SPQR Handels GmbH (Handelsgesellschaft), Odin Factoring AG (Factoringesellschaft), moimo AG (Beteiligungsgesellschaft).

Desweiteren ist Oliver Vogel 100% Inhaber der Roho Holding AG (siehe auch bedeutende Aktionäre der Promaxima Immobilien AG)

Weitere Sachverhalte

Frau Marie Therese Anna Röthlisberger-Fischer, ist per 03. Januar 2020 aus dem Verwaltungsrat ausgetreten.

Das Mandat von Christof Truniger endete anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 03. Juli 2019. Aufgrund der aktuellen Handelsregistersperre konnte die Austragung im Handelsregister nach wie vor noch nicht vollzogen werden.

Interne Organisation

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Artikel 16 der Statuten aus mindestens drei Mitgliedern. Diese werden jährlich je einzeln durch die Generalversammlung gewählt.

Scheidet ein Mitglied während der Amtsdauer aus dem Verwaltungsrat aus und fällt dadurch die Zahl der Mitglieder nicht unter zwei, kann bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung mit der Ersatzwahl zugewartet werden.

Seit dem Rücktritt von Marie Therese Anna Röthlisberger-Fischer per 3. Januar 2020 besteht der Verwaltungsrat nur aus den zwei Mitgliedern Andreas Thiemann (Verwaltungsratspräsident) und Oliver Vogel (Delegierter des Verwaltungsrates). Als Folge dieses Verstosses gegen die Statuten besteht aktuell ein Organisationsmangel. Aufgrund der laufenden Rechtsverfahren sowie der angespannten finanziellen Lage der Gesellschaft blieb die Suche nach einem weiteren Mitglied des Verwaltungsrates bisher erfolglos. Die Wiederherstellung des ordnungsmässigen Zustandes hängt im Wesentlichen vom weiteren Verlauf der laufenden Rechtsverfahren und damit zusammenhängen der erfolgreichen Umsetzung der geplanten Sanierungsmassnahmen zusammen.

Die Generalversammlung wählt ein Mitglied des Verwaltungsrats zu dessen Präsidenten. Der Verwaltungsrat arbeitet und entscheidet grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat. Alle Mitglieder vertreten die Gesellschaft je mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Der Verwaltungsrat kann die Leitung der Geschäfte der Gesellschaft oder einzelner Teile derselben und die Vertretung der Gesellschaft im gesetzlich zulässigen Rahmen an eine oder mehrere Personen aus den eigenen Reihen (Delegierte oder Ausschüsse) oder an Dritte (Geschäftsleitung) übertragen. Seit dem Berichtsjahr 2016 besteht ein Vergütungsausschuss. Ansonsten hat der Verwaltungsrat keine Ausschüsse gebildet.

Andreas Thiemann ist Präsident und Oliver Vogel ist Delegierter des Verwaltungsrats.

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich viermal pro Jahr (mindestens einmal pro Quartal). Die Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel einen halben bis einen ganzen Arbeitstag. Im Berichtsjahr 2020 fanden drei Verwaltungsratssitzungen statt. Davon wurden keine Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst. Bis zur Berichtsabgabe fanden im Geschäftsjahr 2021 zudem drei Verwaltungsratssitzungen statt.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich einzeln durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder sind auch Mitglieder des Vergütungsausschusses.

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat namentlich bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat insbesondere einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen.

Der Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2020 und im Jahr 2021 hielt der Vergütungsausschuss je eine Sitzung ab, welche rund eine Stunde dauerte. In der Regel finden die Sitzungen jeweils direkt vor den ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt.

Dienstleistungsvertrag

Die Promaxima Immobilien AG bezieht massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Tagesgeschäfte, der Administration sowie der Evaluation möglicher Investitionen von der SPQR Management GmbH und der Thiemann HypoService AG.

Details zu diesen Verträgen sind im Vergütungsbericht auf S. 20 bis 21 enthalten.

Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegen die oberste Leitung der Gesellschaft und die Aufsicht sowie Kontrolle über die Geschäftsführung. Grundsätzlich hat der Verwaltungsrat die operative Geschäftsführung an den Delegierten des Verwaltungsrats und die Geschäftsleitung delegiert. Neben den unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben hat sich der Verwaltungsrat die Genehmigung der nachfolgenden Geschäfte explizit vorbehalten:

- Gründung und Liquidation von Gesellschaften sowie Erwerb und Verkauf dauernder Beteiligungen;
- Erwerb, Belastung und Veräusserung von Grundstücken sowie Neu- und Umbauten;
- Entscheid über Anhebung und Abstand von Prozessen sowie Abschluss von Vergleichen, sofern der Streitwert TCHF 50 übersteigt;
- Verlegung des Geschäftssitzes.

Kontroll- und Informationsinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

Der Geschäftsführer (und Delegierte des Verwaltungsrats) ist an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung anwesend und berichtet detailliert über den Geschäftsgang. Der Verwaltungsrat erhält zuhanden dieser Sitzungen jeweils einen ausführlichen Management Report, welcher einen Überblick über den Geschäftsgang gibt.

Der Geschäftsführer (und Delegierte des Verwaltungsrats) rapportiert an jeder Verwaltungsratssitzung über mögliche Akquisitions- oder Investitionsprojekte, sowie über allfällig geplante Devestitionen. Mit diesem Reporting bzw. durch die Kompetenzabgrenzung, dass der Verwaltungsrat jeweils den Erwerb oder die Veräusserung von Liegenschaften beschliessen muss, stellt der Verwaltungsrat gleichzeitig die Einhaltung der Anlagerichtlinien sicher.

Der Geschäftsführer (und Delegierte des Verwaltungsrats) nahm im Berichtsjahr 2020 an allen Sitzungen des Verwaltungsrats teil.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats können von der Geschäftsleitung auch ausserhalb der Verwaltungsratssitzungen Auskünfte oder Informationen verlangen. Die Dokumente und Daten des Liegenschaftsportfolios können durch die Verwaltungsratsmitglieder jederzeit in physischer Form eingesehen werden.

GESCHÄFTSLEITUNG

Oliver Vogel (März 2019 bis Dezember 2020 über die SPQR Mangement GmbH)

Geschäftsführer bzw. Chief Executive Officer (CEO)

Jahrgang 1971, Schweizer (siehe auch unter Verwaltungsrat)

Andreas Thiemann (Januar und Februar 2019 über die Thiemann HypoServices AG)

Geschäftsführer bzw. Chief Executive Officer (CEO)

Jahrgang 1959, Schweizer (siehe auch unter Verwaltungsrat)

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN, DARLEHEN

Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den S. 18 bis 19, in der Jahresrechnung OR auf der S. 68 und in der Jahresrechnung FER auf den S. 51 bis 52 enthalten.

STIMMRECHTSVERTRETER

Die Generalversammlung wählt jährlich den Stimmrechtsvertreter. Seine Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

Für statutarische Bestimmungen betreffend den Stimmrechtsvertreter siehe Artikel 13 der Statuten

REVISIONSSTELLE

Ferax Treuhand AG amtet seit 2017 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Urs Schneider, ist seit der Wahl zur Revisionsstelle für das Revisionsmandat verantwortlich. Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2020 auf TCHF 120.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2020: TCHF 5.

INFORMATIONSPOLITIK

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website www.promaxima.ch zu finden.

Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt www.shab.ch.

Die Gesellschaft publiziert ihre finanzielle Berichterstattung grundsätzlich zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Mittels Medienmitteilungen werden die Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse im Sinne der Ad hoc-Publizität veröffentlicht.



VERGÜTUNGSBERICHT





Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts



Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts an die Generalversammlung der
Promaxima Immobilien AG, Luzern

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkt sich auf die Angaben nach Art. 14 -16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den mit «durch Revisionsstelle geprüft» gekennzeichneten Tabellen und Angaben des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 -16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 – 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Ferax Treuhand AG

Urs Schneider

Zugelassener
Revisionsexperte

Leitender Revisor

Urs Tretter

Zugelassener
Revisionsexperte

Zürich, 5. Oktober 2021

Vergütungsbericht

EINLEITUNG

Der Vergütungsbericht enthält Angaben zur Festsetzung der Vergütungen sowie zu den direkten und indirekten Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Des Weiteren wird das Entschädigungssystem für den Dienstleistungs-/Managementvertrag mit der SPQR Management GmbH sowie der Thiemann HypoServices AG im Detail dargelegt.

Die ausgerichteten Vergütungen werden nach dem Periodenkonzept der Rechnungslegung («Accrual» Prinzip) offengelegt. Das heisst, dass sämtliche Vergütungen in jenem Geschäftsjahr ausgewiesen werden, in welchem sie in der Jahresrechnung erfasst werden.

Der Vergütungsbericht 2020 wird der ordentlichen Generalversammlung am 16. November 2021 zu einer Konsultativabstimmung vorgelegt.

GOVERNANCE

Die Verantwortung für die Definition der Vergütungsgrundsätze liegt beim Gesamtverwaltungsrat. In den Statuten der Gesellschaft sind der Vergütungsausschuss und die Vergütungsgrundsätze in Artikel 21, 24 und 27 ff. festgelegt.

Die Statuten können bei der Gesellschaft bezogen werden.

Die Promaxima Immobilien AG (nachfolgend auch die «Gesellschaft») schloss auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der SPQR Management GmbH einen Dienstleistungsvertrag ab (erstmaliger Vertragsabschluss im Juli 2015, mit Vertragsanpassungen im August 2016, März 2017, August 2017, Januar 2018 und März 2019). Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags erbringt die SPQR Management GmbH gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten der Promaxima Immobilien AG. Der Vertrag wurde per 31.12.2018 aufgelöst und erst im März 2019 wieder erneuert.

Für Details siehe separaten Abschnitt «Dienstleistungs-/ Managementvertrag mit SPQR Management GmbH sowie der Thiemann HypoServices AG» in diesem Vergütungsbericht

Verwaltungsratsmitglied Oliver Vogel ist zu 100% an der SPQR Management GmbH beteiligt.

Für die Übergangsperiode im Vorjahr von Januar bis Februar 2019 schloss die Gesellschaft einen Managementvertrag mit der Thiemann HypoServices AG ab. Im Rahmen dieses Managementvertrages erbrachte die Thiemann HypoServices AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Geschäftsleitung.

Für Details siehe separaten Abschnitt «Dienstleistungs-/ Managementvertrag mit SPQR Management GmbH sowie der Thiemann HypoServices AG» in diesem Vergütungsbericht

Verwaltungsratsmitglied Andreas Thiemann ist zu 100% an der Thiemann HypoServices AG beteiligt.

Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungs-/ Managementvertrag

Die Einführung einer Management Fee und von Sonderleistungen wurden vom Verwaltungsrat vor Vertragsabschluss mit der SPQR Management GmbH im Juli 2015 geprüft und bei den darauffolgenden Vertragsanpassungen im August 2016, März 2017, August 2017, Januar 2018 und März 2019 erneuten Prüfungen unterzogen. Ferner wurde der bestehende Vertrag im Mai 2020 erneut vom Verwaltungsrat gewürdigt. Gestützt auf diese internen Markteinschätzungen wurde die Höhe der Management Fee und der Sonderleistungen durch den Verwaltungsrat beschlossen. Der Beschluss über die Höhe der Fees erfolgte jeweils grundsätzlich nach freiem Ermessen.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 24 der Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Ausschusses werden jährlich einzeln durch die ordentliche Generalversammlung gewählt.

Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet jeweils mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder sind auch Mitglieder des Vergütungsausschusses.

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind wie folgt definiert:

Vergütungselemente	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximale Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR Präsident und VR Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr	Empfehlung	Genehmigung	-
Vergütungen für Beratungsdienstleistungen von VR oder GL Mitgliedern für das abgelaufene Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Konditionen des Dienstleistungs-/ Managementvertrags mit SPQR Management GmbH und Thiemann HypoServices AG ¹	Prüfung / Empfehlung	Genehmigung	-
Einzelvergütungen der GL Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr ²	-	-	-

¹ Vergütungen zugunsten von Unternehmen, in welchen die betreffenden Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung keine beherrschende Stellung haben und sofern diese Vergütungen gleichzeitig zu marktüblichen Ansätzen in Geld entrichtet wurden, sind von der Genehmigung durch die Generalversammlung ausgenommen. Solche Vergütungen werden im Vergütungsbericht, sofern die nicht zu marktüblichen Ansätzen entrichtet werden, jedoch unter der Rubrik «Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» gesondert offengelegt.

² Die individuelle direkte Vergütung (Salär) an den Geschäftsführer wird als Personalkosten durch die SPQR Management GmbH beglichen.

ENTSCHÄDIGUNGEN VERWALTUNGSRAT

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsratshonorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsratshonorars bestimmt der Verwaltungsrat grundsätzlich nach freiem Ermessen. Die Entschädigungen werden jeweils in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Promaxima Immobilien AG und auch keine leistungsabhängigen Entschädigungskomponenten. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden.

Im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung am 28. Juli 2020 fanden die Wiederwahlen des Verwaltungsrates statt. Andreas Thiemann und Oliver Vogel wurden für ein weiteres Jahr gewählt. Christof Truniger wurde bereits im 2018 als Verwaltungsrat abgewählt. Infolge Handelsregistersperre konnte die Austragung bis heute noch nicht vollzogen werden.

HÖHE DER VERWALTUNGSRATSHONORARE

Funktion	2020		2019	
Verwaltungsratspräsident	CHF	20'000	CHF	20'000
Delegierter des VR	CHF	20'000	CHF	20'000
Mitglied des VR	CHF	20'000	CHF	20'000

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2020 keine zusätzlichen Honorare vergütet.

Beauftragt der Verwaltungsrat eines seiner Mitglieder mit ausserordentlichen, aufwändigen Arbeiten, die dieses Mitglied ausserhalb seiner Funktion als Verwaltungsrat wahrnimmt, so werden diese in der Regel zusätzlich nach Aufwand entschädigt. Der Stundenansatz, die Maximalentschädigung für Spesen sowie ein jeweils entsprechendes Kostendach müssen vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt werden.

Der Delegierte des Verwaltungsrats und Geschäftsführer Oliver Vogel hält 100% an der SPQR Management GmbH, mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag hat. Der Verwaltungsrat Andreas Thiemann hält 100% an der Thiemann HypoServices AG, mit der die Gesellschaft im Vorjahr (von Januar bis Februar 2019) einen Managementvertrag abgeschlossen hatte. Die Entschädigungen für das Salär als Geschäftsführer der Gesellschaft und die Zusatzentschädigungen durch die Beteiligung an der SPQR Management GmbH bzw. die Thiemann HypoServices AG sind in der Entschädigungstabelle unter der Rubrik «Dienstleistungs-/ Managementvertrag mit SPQR Management GmbH sowie der Thiemann HypoServices AG» enthalten.

Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

(Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2020 aus zwei Mitgliedern (31.12.2019 drei Mitglieder)

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Berichtsjahr 2020

Alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Mehrwertsteuer / Sozialversicherung	Schadloshaltung	Zusatz-DL / Beratung	Total
Oliver Vogel	Delegierter	20'000	1'362	68'119	0	89'481
Andreas Thiemann	Präsident	20'000	1'362	13'990	84'437	119'789
Total		40'000	2'724	82'109	84'437	209'270

Die von der Generalversammlung vom 28. Juli 2020 genehmigte Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats in der Höhe von maximal CH 250'000.00 wurde eingehalten. Im Rahmen der Abstimmung über den Vergütungsbericht 2020 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 16. November 2021, dies zu genehmigen.

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 Schadloshaltung erfasst.

Berichtsjahr 2019

Alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	MwSt. / Sozialversicherung	Schadloshaltung	Total
Oliver Vogel	Delegierter	20'000	1'328	110'903	132'231
Marie-Therese Röthlisberger*	Mitglied	20'000	1'540	109'691	131'231
Andreas Thiemann	Präsident	20'000	1'328	0	21'328
Total		60'000	4'196	220'594	284'790

* Austritt am 3. Januar 2020

Für die Periode bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 2021 wiederum eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal CHF 250'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

Dienstleistungs-/ Managementvertrag mit SPQR Management GmbH sowie der Thiemann Hyposervices AG

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehaltlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung nach Massgabe des Organisations- und Geschäftsreglements vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 an den Delegierten des Verwaltungsrats übertragen. Grundsätzlich ist der Geschäftsführer nicht direkt bei der Promaxima Immobilien AG angestellt, sondern übt seine Geschäftsleitungsfunktion im Mandatsverhältnis aus.

Gegenstand des Managementvertrags mit der Thiemann HypoServices AG

Im Rahmen des Managementvertrages mit der Thiemann HypoServices AG hat die Gesellschaft die Geschäftsführung für die Periode vom Januar bis Februar 2019 übertragen. Die Thiemann HypoServices AG wurde unter dem alten Management- und Dienstleistungsvertrag für Sonderaufwendungen entlohnt. Dies betrifft hauptsächlich die verschiedenen Gespräche zur Beilegung der Prozesse mit der Tyrol Crystal Assets SP.

Konditionen und Dauer des Managementvertrags mit Thiemann HypoServices AG

Die Thiemann HypoServices AG hatte in 2019 für erbrachte Managementdienstleistungen eine monatliche Management Fee von CHF 20'000.00 (exklusive MwSt) erhalten.

Gegenstand des Dienstleistungsvertrages mit der SPQR Management GmbH

Mit dem Dienstleistungsvertrag mit der SPQR Management GmbH hat die Gesellschaft die Geschäftsführung für die Periode vom Januar bis Dezember 2020 übertragen.

Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrags mit der SPQR Management GmbH bezieht die Promaxima Immobilien AG massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, der Evaluation möglicher Investitionen sowie der Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten von der SPQR Management GmbH mit Sitz in Baar.

Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen umfassen insbesondere:

- **Management:** Unterstützung der Gesellschaft bei der Definition und Planung der Anlagestrategie; Berichterstattung an den Verwaltungsrat der Gesellschaft zwecks konsolidierter Überwachung des Anlagereglements
- **Portfoliobereinigungen:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der Gesellschaft; Vorschläge für den Verkaufsprozess und Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der Gesellschaft
- **Portfolioausbau:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für die Gesellschaft; Begleitung des Kaufprozesses und Beratung bezüglich des taktischen Vorgehens zum Erwerb von Investitionsobjekten

Im Weiteren sind durch die Management Fee im Berichtsjahr 2020 wie auch im Vorjahr Dienstleistungen in den folgenden Bereichen abgedeckt:

- **Finanzierung:** Cash-Management; Erstellung von Finanzplänen; Definition von Finanzzielen
- **Finanzverwaltung/Controlling:** Rechnungsführung; Rechnungslegung; Finanzcontrolling; Einführung und Umsetzung von Rechnungslegungsstandards; Einführung und Umsetzung des betrieblichen Reportings; Abrechnung gegenüber Ämtern (z.B. Steuern); Versicherungswesen
- **Marketing:** Definition der Marketinggrundsätze; Festlegung der und Erschliessung neuer Absatzmärkte; Planung und Umsetzung der Marketingstrategie; Markterhebungen/-studien sowie Aufbereitung von Daten für strategische Entscheide; regelmässige Berichterstattung an die Gesellschaft
- **Administration:** Ansprechpartner für Investoren, Aktionäre und Börse; Sicherstellung der Wahrnehmung von Pflichten im Bereich Steuern sowie sonstiger Schriftverkehr mit Behörden

Konditionen und Dauer des Dienstleistungsvertrags mit SPQR Management GmbH

Die SPQR Management GmbH erhält für erbrachte Dienstleistungen eine monatliche Management Fee von CHF 20'000.00 (exklusive MwSt).

Für Sonderleistungen erhält die SPQR Management GmbH folgende Fees nach vorgängiger schriftlicher Auftragserteilung:

Art der Sonderleistung	Fee gültig für Abschlüsse in CH	Fee gültig für Abschlüsse in EU
Vermittlung von Finanzierungen	0.5% des Finanzierungsbetrags	0.5 % des Finanzierungsbetrags
An- und Verkauf von Liegenschaften	1 % bei Transaktionssumme bis CHF 5 Mio. 0.75 % bei Transaktionssumme bis CHF 10 Mio. 0.75 % bei Transaktionssumme über CHF 10 Mio.	0.5 bis 3% der Transaktionssumme je nach separater Auftragserteilung
Übrige Sonderleistungen	Auf Stundenbasis (CHF 250.00/Stunde)	Auf Stundenbasis (CHF 250.00/Stunde)

Der erstmalige Vertragsabschluss mit der SPQR Management GmbH erfolgte im Juli 2015, mit Vertragsanpassungen im August 2016 und März 2017 und im August 2017. Der Dienstleistungsvertrag vom August 2017 wurde im Januar 2018 abgelöst und dauerte bis zum 31. Dezember 2018. Der Vertrag wurde per 31.12.2018 aufgelöst. Aufgrund der neuerlichen internen Umstrukturierungen wurde per 1. März 2019 ein neuer Vertrag mit einer monatlichen Entschädigung von CHF 20'000.00 (exklusive MwSt) abgeschlossen, welcher bis zum 28. Februar 2020 dauerte. Da anschliessend keine der Parteien den Vertrag kündigte, hat er sich automatisch um 1 weiteres Jahr verlängert (gem. Paragraph 6 des Dienstleistungsvertrages vom März 2019).

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

Die Vergütungen an die SPQR Management GmbH aufgrund des Management- bzw. Dienstleistungsvertrags beinhalten die Entschädigungen an die Geschäftsleitung. Die Promaxima Immobilien AG selbst setzt weder die Höhe der Entschädigung für den Geschäftsführer noch die Konditionen des Arbeitsvertrags mit dem Geschäftsführer fest.

Im Berichtsjahr 2020 wie auch im Vorjahr wurden das Salär des Geschäftsführers zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die SPQR Management GmbH vergütete.

Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Promaxima Immobilien AG.

Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

(Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2020 aus einem Mitglied (31.12.2019 ebenfalls ein Mitglied).

Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung (Geschäftsführer):

Berichtsjahr 2020**Fees aus dem Management- bzw. Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2020**

Im 2020 wurden folgende Fees bezahlt:

Für die SPQR Management GmbH

Art der Leistung	Total inkl. MwSt		MwSt		Exkl. MwSt	
Management Fee*	CHF	266'567	CHF	19'058	CHF	247'509
Zusatzleistungen*	CHF	20'732	CHF	1'482	CHF	19'250
Spesen und Auslagen	CHF	0	CHF	0	CHF	0
Total	CHF	287'299	CHF	20'540	CHF	266'759

Für die Thiemann HypoServices AG

Art der Leistung	Total inkl. MwSt.		MwSt.		Exkl. MwSt.	
Management Fee*	CHF	0	CHF	0	CHF	0
Zusatzleistungen*	CHF	0	CHF	0	CHF	0
Spesen und Auslagen	CHF	0	CHF	0	CHF	0
Total	CHF	0	CHF	0	CHF	0
Total Entschädigung GL	CHF	287'299	CHF	20'540	CHF	266'759

* Die Rechnungen werden von einem MwSt-pflichtigen Subjekt gestellt und sind daher mehrwertsteuerpflichtig.

Im Rahmen des Managements- und Dienstleistungsvertrags sind grundsätzlich keine Zielsetzungen vereinbart. Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt jeweils in bar. Es bestehen im Rahmen des Managements- und Dienstleistungsvertrags ebenfalls keine Aktien- oder Optionsprogramme auf Aktien der Promaxima Immobilien AG.

Berichtsjahr 2019**Fees aus dem Management- bzw. Dienstleistungsvertrag im Berichtsjahr 2019**

Im 2019 wurden folgende Fees bezahlt:

Für die SPQR Management GmbH

Art der Leistung	Total inkl. MwSt		MwSt		Exkl. MwSt	
Management Fee*	CHF	215'400	CHF	15'400	CHF	200'000
Zusatzleistungen*	CHF	53'850	CHF	3'850	CHF	50'000
Spesen und Auslagen	CHF	10'233	CHF	0	CHF	10'233
Total	CHF	279'483	CHF	19'250	CHF	260'233

Für die Thiemann HypoServices AG

Art der Leistung	Total inkl. MwSt		MwSt		Exkl. MwSt	
Management Fee*	CHF	40'000	CHF	2'860	CHF	37'140
Zusatzleistungen*	CHF	47'119	CHF	3'369	CHF	43'750
Spesen und Auslagen	CHF	0	CHF	0	CHF	0
Total	CHF	87'119	CHF	6'229	CHF	80'890
Total Entschädigung GL	CHF	366'602	CHF	25'479	CHF	341'123

* Die Rechnungen werden von einem MwSt-pflichtigen Subjekt gestellt und sind daher mehrwertsteuerpflichtig.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 16. November 2021 eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von wiederum maximal CHF 500'000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER (durch Revisionsstelle geprüft)

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 folgenden Tabelle dargestellt.

Vergütungen an ehemalige Organe im Berichtsjahr 2020

Alle Beträge in CHF	Schadloshaltung	
Alex B. Frey	CHF	121'647
Marie-Therese Röthlisberger	CHF	54'129

Im Vorjahr (Berichtsjahr 2019) wurden folgende Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet;

Alle Beträge in CHF	Schadloshaltung	
Alex B. Frey	CHF	109'164

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (durch Revisionsstelle geprüft)

Per 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 bestanden keine Organdarlehen oder -kredite. An frühere Organe bestanden per 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 keine Darlehen zu nicht marktüblichen Bedingungen.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Entschädigungen an die SPQR Management GmbH und die Thiemann HypoServices AG sind im Detail unter «Dienstleistungs-/Managementvertrag mit SPQR Management GmbH sowie der Thiemann HypoServices AG» erläutert.

Die Gesellschaft gewährte im Berichtsjahr 2020 und 2019 keine nicht marktüblichen Vergütungen an nahestehende Personen und Gesellschaften.

BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung wurden per 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 keine Aktien gehalten.

Vergütungen zu Beginn des Arbeitsverhältnisses *(durch Revisionsstelle geprüft)*

Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden keine Vergütungen zu Beginn des Arbeitsverhältnisses an die neu gewählten Verwaltungsräte gewährt.

Unzulässige Vergütungen *(durch Revisionsstelle geprüft)*

Die Gesellschaft hat den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2020 und 2019 keine Abgangsentschädigungen ausgerichtet.

Mandate mit ehemaligen Mitgliedern des Verwaltungsrates bzw. der Geschäftsleitung *(durch Revisionsstelle geprüft)*

Es gibt keine laufenden Mandate mit ehemaligen Verwaltungsrats- bzw. Geschäftsleitungsmitglieder (analog für 2019).

STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE VERGÜTUNGEN

Die vollständigen Statuten der Promaxima Immobilien AG sind bei der Gesellschaft beziehbar. In Bezug auf die Vergütungen sind insbesondere die Artikel 21, 24 sowie 27 ff. der Statuten massgebend.

JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2020
nach Swiss GAAP FER mit Bericht der Revisionsstelle





Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach Swiss GAAP FER

FERAX

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Promaxima Immobilien AG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG – bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die auf den Seiten 32 bis 53 dargestellte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31. Dezember 2020 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Hervorhebung eines Sachverhalts – wesentliche Unsicherheit bezüglich der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir weisen auf die Erläuterung 25 – Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit - im Anhang der Jahresrechnung hin, in der dargelegt ist, dass die Promaxima Immobilien AG in Liquiditätsschwierigkeiten geraten ist. Weiter besteht aufgrund von laufenden Rechtsstreitigkeiten eine erhebliche Unsicherheit, dass der Gesellschaftszweck zukünftig weiter erfüllt werden kann. Diese Umstände deuten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Entsprechend werden weiterhin Veräusserungs-/Liquidationswerte als Bewertungsgrundlage angesetzt, um die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen beurteilen zu können.

Zur Sicherung der Liquidität war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr eine weitere Liegenschaft zu veräussern.

Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

Hervorhebung eines Sachverhalts – wesentliche Unsicherheit bezüglich der Bewertung der Rückstellungen für Rechtskosten

Wir machen auf Erläuterung 25 - Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam, in der eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich der offenen Rechtsverfahren und laufenden Vergleichsverhandlungen dargelegt ist. Der definitive Ausgang der Verfahren und Verhandlungen ist derzeit ungewiss, weshalb bezüglich der Bewertung der angesetzten Rückstellungen für Rechtsberatung und Verfahrenskosten eine wesentliche Unsicherheit besteht.

Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.



Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben untenstehend beschriebene besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

Die Bewertungsgrundsätze sind im Abschnitt – *Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze/Renditeliegenschaften* – dargestellt. Weitergehende Angaben sind zudem in Erläuterung 6 – *Renditeliegenschaften* – sowie in den – *Grundlagen der Jahresrechnung/Bewertungskonzept/-grundlage* – offengelegt.

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2020 weist die Jahresrechnung Renditeliegenschaften im Gesamtwert von TCHF 17'650 aus, was rund 97% % der gesamten Vermögenswerte entspricht. Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

Aufgrund der Umstellung der Bewertungsgrundlage per 1. Juli 2019 basieren die aktuellen Werte der Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2020 nach wie vor auf Liquidations-/Veräusserungswerten.

Die Liegenschaften sind als betragsmässig wesentliche Position der Bilanz insbesondere bezüglich deren Bewertung zu beurteilen. Grundlage für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Liegenschaften bilden (Vor-) Verkaufsofferten.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Abstimmung der bilanzierten Werte mit den (Vor-)Verkaufsverträgen, (b) kritische Würdigung der angesetzten Transaktionskosten, (c) Einholen einer schriftlichen Bestätigung vom Verwaltungsrat, dass die Verkaufstransaktionen mit von der Gesellschaft und deren Organen unabhängigen Parteien erfolgten, (d) Prüfung der Existenz anhand von Liegenschaftsabrechnungen, Mieterspiegeln und Grundbuchauszügen, (e) Abstimmung von Liegenschaftsverkäufen mit Verkaufsverträgen und Prüfung der rechnerischen Richtigkeit der Ergebnisse.

Rechtsstreitigkeiten mit Tyrol Crystal Assets SPA («TCA») sowie die damit zusammenhängenden Rückstellungen

Der Sachverhalte im Zusammenhang mit dem laufenden Rechtsstreit mit TCA ist in der Erläuterung 25 – *Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit* – und Erläuterung 13 – *Bedeutende Aktionäre* – dargestellt. Die Rückstellungen bezüglich der laufenden Rechtsverfahren sind in Erläuterung 10 – *Rückstellungen* – dargestellt.

Prüfungssachverhalt

Der Ausgang der laufenden Rechtsverfahren ist mit erheblicher Unsicherheit und wesentlichen Ermessensspielräumen verbunden. Im Ergebnis sind verschiedene Szenarien möglich, welche unter anderem auch Auswirkungen auf die Bewertung der angesetzten Rückstellungen sowie die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit haben könnten. Diesbezüglich wird auch auf die Hervorhebung eines Sachverhalts – *wesentliche Unsicherheit bezüglich der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit* – und die Hervorhebung eines Sachverhalts – *wesentliche Unsicherheit bezüglich der Bewertung der Rückstellungen für Rechtskosten* – verwiesen.



Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Besprechung des Sachverhaltes mit dem Verwaltungsrat, (b) Einholen verschiedener Bestätigungen bei Rechtsvertretern der Gesellschaft («Lawyers' Letter»), (c) kritische Würdigung der erfassten Rückstellungen im Zusammenhang mit den erwarteten Rechts- und Prozesskosten unter Einbezug eines juristischen Sachverständigen, (d) Kritische Durchsicht der Protokolle des Verwaltungsrates, (e) Beurteilung der Offenlegung in der Jahresrechnung.

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Sachverhalte im Zusammenhang mit nahestehenden Personen sind im Anhang in der Erläuterung 24 – *Transaktionen mit nahestehenden Personen* – dargestellt.

Prüfungssachverhalt

Aufgrund der durchgeführten Befragungen des Verwaltungsrates wurde ein hängiges Rechtsverfahren gegenüber einer nahestehenden Person der Gesellschaft (ein Aktionär) bekannt. Es stellte sich daraufhin die Frage, inwieweit die untersuchten Tatbestände auch Auswirkungen auf die Promaxima Immobilien AG haben könnten.

Zudem sind gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Gesellschaft nach wie vor Verantwortlichkeitsklagen der TCA hängig. Diesbezüglich hält die Gesellschaft die Organe bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die damit zusammenhängenden Rechtskosten.

Transaktionen mit nahestehenden Personen sind insbesondere bezüglich Marktkonformität und möglicher doloser Handlungen bedeutsam.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Befragung des Verwaltungsrates, (b) Prüfung von Journeleinträgen bezüglich Transaktionen mit nahestehenden Personen und damit verbundenen Einsicht in Belege, (c) Einsicht in Verträge mit der Unternehmensleitung, (d) Einholen einer schriftlichen Bestätigung vom Verwaltungsrat bezüglich Marktkonformität der geleisteten Entschädigungen, (e) Einholung einer schriftlichen Bestätigung vom Verwaltungsrat bezüglich Unabhängigkeit der in den Liegenschaftsverkäufen involvierten Parteien.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

FERAX

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- ▶ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Jahresrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Jahresrechnung die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

**Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferax Treuhand AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Schneider".

Urs Schneider

Zugelassener
Revisionsexperte

Leitender Revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tretter".

Urs Tretter

Zugelassener
Revisionsexperte

Zürich, 5. Oktober 2021

Bilanz

AKTIVEN

	Erläuterung	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	321'837	1'294'271
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	0	117'509
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	201'554	779'643
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	24'708	54'756
Renditeliegenschaften	6	17'650'000	20'872'035
Total Umlaufvermögen		18'198'098	23'118'214
Anlagevermögen			
Langfristige Finanzanlagen	5	3	3
Total Anlagevermögen		3	3
TOTAL AKTIVEN		18'198'101	23'118'217

PASSIVEN

		31.12.2020	31.12.2019
	<i>Erläuterung</i>	<i>[in CHF]</i>	<i>[in CHF]</i>
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	7	118'036	400'337
<i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	8	130'702	151'008
<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	9	56'043	145'670
<i>Kurzfristige Rückstellungen</i>	10	2'900'675	2'724'544
<i>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</i>	11	12'571'000	14'279'011
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		15'776'455	17'700'570
Total Fremdkapital		15'776'455	17'700'570
<i>Aktienkapital</i>	12	4'045'035	4'045'035
<i>Kapitalreserven</i>	EKP	14'262'344	14'490'001
<i>Gesetzliche Gewinnreserven</i>	EKP	3'420	3'420
<i>Gewinnreserven</i>	EKP	-15'889'153	-13'120'809
Total Eigenkapital		2'421'646	5'417'647
Total Passiven		18'198'101	23'118'217

Erfolgsrechnung

		01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
	Erläuterung	[in CHF]	[in CHF]
Liegenschaftenertrag	14	468'159	1'109'000
Sonstige betriebliche Erträge	15	0	1'481
Total Betriebsertrag		468'159	1'110'481
Liegenschaftenaufwand	17	176'285	351'152
Sonstige betriebliche Aufwendungen	18	1'248'628	2'832'558
Total Betriebsaufwand		1'424'913	3'183'711
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		-956'755	-2'073'230
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	6/16	-1'109'800	-744'806
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	16	0	-1'132'575
Betriebliches Ergebnis		-2'066'555	-3'950'611
Finanzergebnis	19	-307'091	-2'103'970
Ordentliches Ergebnis		-2'373'646	-6'054'581
Ausserordentlicher Erfolg	20	-522'549	-389'241
Ergebnis vor Steuern		-2'896'195	-6'443'822
Steuern	21	66'190	1'161'029
Jahresergebnis		-2'962'385	-7'604'851

GEWINN PRO AKTIE

		01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
		[in CHF]	[in CHF]
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	12	-0.73	-1.88

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

Geldflussrechnung

		01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
	Erläuterung	[in CHF]	[in CHF]
Jahresergebnis	ER	-2'962'385	-7'604'851
Abschreibung Darlehen	19	0	1'804'196
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	6	1'109'800	3'349'617
Fondsunwirksame Aufwendungen und Erträge		-33'616	7'809
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten		0	-2'978'261
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		-1'886'201	-5'421'490
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	117'509	51'022
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	3	578'090	44'238
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	30'048	-44'697
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	-282'301	-229'538
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	-20'306	-187'080
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	9/10	86'504	1'996'310
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-1'376'658	-3'791'234
Rückzahlung Finanzanlagen	5	0	97'511
Einzahlungen für Verkäufe von Renditegesellschaften	6/16	2'350'000	13'496'425
Transaktionskosten aus Verkauf Renditeliegenschaften	6/16	-237'765	0
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	6/16	0	1'506'025
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		2'112'235	15'099'961
Amorisation kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	11	-358'011	-441'562
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	11	-1'350'000	-9'701'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-1'708'011	-10'142'562
Veränderung Flüssige Mittel		-972'434	1'166'165
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1	1'294'271	128'106
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1	321'837	1'294'271
Veränderung Flüssige Mittel		-972'434	1'166'165

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

Der negative Goodwill aus der Absorptionsfusion der Tochtergesellschaft Arco Terra AG in Dübendorf wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Der negative Goodwill von ursprünglich CHF 16'074'255 entstand aus der Differenz des Kaufpreises der Beteiligung und dem Eigenkapital der Arco Terra AG am 31.03.2016. Zwei der übernommenen Liegenschaften von der Arco Terra AG wurden im Geschäftsjahr 2018 veräussert. Deshalb wurde der negative Goodwill anteilig aufgelöst und in die Gewinnreserven umbucht. Im Jahr 2019 und 2020 wurden jeweils eine weitere dieser Liegenschaften veräussert. Deshalb wurde wiederum der jeweils anteilige Badwill in die Gewinnreserven umbucht.

Die Genehmigung der gesetzlichen Kapitalreserven bleibt durch die ESTV vorbehalten. Die gesetzliche Kapitaleinlagereserve wurde im Betrag von CHF 6'682'365 durch die ESTV genehmigt. Die Differenz wurde erfolgswirksam verbucht (siehe Ausserordentlicher Erfolg). Bei der Differenz handelt es sich um damals in Abzug gebrachte Kosten in Verbindung mit der Kapitalerhöhung. Diese in Abzug gebrachten Kosten qualifizieren nicht als Kapitaleinlage.

Genehmigtes Kapital	31.12.2020	31.12.2019
	0	0

Der Verwaltungsrat war ermächtigt, jederzeit bis zum 30. Mai 2019 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 2'022'517 vollständig zu liberierenden Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen. Erhöhungen in Teilbeträgen war gestattet (gemäss Statuten der Gesellschaft Artikel 3a). Das genehmigte Kapital konnte nicht geschaffen werden, da die Handelsregistersperre keine Kapitalmassnahmen zulies (vgl. Note 25).

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	-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
Jahresergebnis 2020 gemäss Obligationenrecht	-2'962'385
Jahresergebnis 2020 gemäss Erfolgsrechnung Swiss GAAP FER	-2'962'385

Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung

1. GRUNDLAGEN

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 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.

Das Geschäftsjahr der Jahresrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

Der Verwaltungsrat hat die Jahresrechnung am 24. September 2021 genehmigt.

2. FORTFÜHRUNG

Aufgrund der laufenden Rechtsverfahren kann der Gesellschaftszweck nicht mehr ordnungsgemäss ausgeführt werden. Eine gewinnbringende Bewirtschaftung der Gesellschaft ist aufgrund der Handelsregistersperre nicht möglich. Diesbezüglich wird auch auf die Erläuterung zur Fortführungsfähigkeit im Anhang der Jahresrechnung verwiesen (siehe Note 25). Die vom Verwaltungsrat anlässlich der ordentlichen Generalversammlungen vom 3. Juli 2019 und 28. Juli 2020 beantragten Sanierungsmassnahmen wurden blockiert. Insbesondere war die Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung nicht möglich. Weiter war eine ordentliche Liquidation aufgrund einer richterlichen Verfügung nicht möglich. Um die Liquidität und damit die Fortführung der Gesellschaft zu sichern, war der Verwaltungsrat gezwungen, im Verlaufe der Geschäftsjahre 2019 und 2020 verschiedene Immobilien zu veräussern.

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

3. BEWERTUNGSKONZEPT/-GRUNDLAGE

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

4. 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.

Finanzanlagen

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

Renditeliegenschaften

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

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

Um die Liquidität und damit die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 und 2020 zu sichern, war die Gesellschaft gezwungen, verschiedene Liegenschaften zu veräussern (siehe auch Anmerkung 25 - Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit). Um die Liquidität und die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig zu sichern, wird ein Verkauf von weiteren Immobilien in Zukunft wahrscheinlich. Als Folge wurde der aktuelle Wert der Renditeliegenschaften per 31.12.2019 basierend auf den erwarteten Veräusserungswerten bestimmt. Die Veräusserungswerte bzw. die aktuellen Werte basieren dabei auf (Vor-)Verkaufsverträgen oder in der neuen Rechnungsperiode realisierten Verkaufspreise. Eine Ausnahme bildete die Liegenschaft Diessenhofen. Die Bewertung der Liegenschaft Diessenhofen per 31.12.2019 basierte auf einem Schätzwert ("best estimate"), welcher auf einem externen Bewertungsgutachten per 31.12.2018 unter Berücksichtigung von aktuellen Abschlägen sowie einer provisorischen Kaufofferte basierte. Der berücksichtigte Abschlag wurde den aktuellen Gegebenheiten sowie den Erfahrungswerten basierend auf den getätigten Verkäufen angepasst.

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

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

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

Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des aktuellen Wertes führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Passive Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Ertragssteuern

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten werden unter den Rückstellungen bilanziert. Sie werden aufgrund der Bewertungsdifferenzen zwischen Bilanzwerten in der Jahresrechnung und steuerlichen Bilanzwerten zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen Steuersätzen bewertet und bilanziert.

Darin enthalten sind die latenten Steuern auf Neubewertungen von Anlageliegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird die voraussichtliche Haltedauer der Liegenschaft konsistent mit der Nutzung des Objekts berücksichtigt.

Aufgrund der Umstellung der Bewertungsgrundsätze auf Veräusserungswerte in der handelsrechtlichen Bilanz (gemäss Vorschriften des Schweizer Obligationenrechts), bestehen per 31.12.2019 sowie 31.12.2020 keine Bewertungsdifferenzen mehr bei den bilanzierten Werten. Als Folge wurden die per 31.12.2018 bilanzierten latenten Steuern im Geschäftsjahr 2019 erfolgswirksam aufgelöst. Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, falls die Realisierung als wahrscheinlich erscheint.

Es bestehen per 31.12.2020 keine steuerlichen Verlustvorträge zur Aktivierung.

Eventualverpflichtungen

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

Fremdkapitalzinsen

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

Aufwandsminderungen

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

Schätzungen

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

Vorsorgeeinrichtung

Die Vorsorgeeinrichtung stellt, aufgrund Vollversicherung, keinen Risikoträger dar. Per 31.12.2019 und 31.12.2020 beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbeiter mehr. Als Folge wurde der Vertrag mit der Vorsorgeeinrichtung im Geschäftsjahr 2018 aufgelöst und seither nicht erneuert.

Rückstellungen

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

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

1 | FLÜSSIGE MITTEL

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
<i>Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.</i>		
Baloise Bank SoBA	261'135	1'225'313
Schaffhauser Kantonalbank	0	36'104
Valiant Bank	7'336	7'628
WIR Bank	53'365	25'226
Total Flüssige Mittel	321'837	1'294'271

2 | FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Mietforderungen	0	124'159
Wertberichtigung auf Mietforderungen	0	-6'650
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	117'509

3 | SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	95'872	143'625
Rückbehalt Steuern aus Verkauf Liegenschaft	0	500'184
Sonstige Forderungen	105'680	134'832
Diverse Vorschüsse	2	2
Kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	0	1'000
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	201'554	779'643

4 | AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Raumaufwand	0	50'070
Sachversicherungen und Gebühren	1'680	1'680
Verwaltung und Hauswartung	0	3'006
Verwaltungsratshonorar	23'028	0
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	24'708	54'756

5 | LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Darlehen an Dritte*	1	1
Darlehen an Nahestehende**	2	2
Total Langfristige Finanzanlagen	3	3

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

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

6 | RENDITELIEGENSCHAFTEN

[in CHF]	Im Winkel, Baisthal	Bielstrasse 136-138, Grenchen	Kreuzgasse 6, Schaffhausen	Baslerstrasse 18, Zurzach	Museumsgasse 5, Diessenhofen	Weiherrmattstr. 96a, Aarau	Total Renditeliegen- schaften
Marktwerte 01.01.2019	20'718'874	5'600'000	2'355'178	7'002'450	1'147'600	2'400'000	39'224'102
Investitionen	0	0	0	0	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	-5'039'812	0	-6'274'704	0	-2'181'909	-13'496'425
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	-560'188	0	-727'746	0	-218'091	-1'506'025
Neubewertungen (netto)	-2'963'874	0	-242'943	0	-142'800	0	-3'349'617
Marktwerte 31.12.2019	17'755'000	0	2'112'235	0	1'004'800	0	20'872'035
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2019	20'515'233	6'738'171	2'533'743	7'809'363	1'066'000	2'705'000	41'367'510
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2019	20'515'233	0	2'533'743	0	1'066'000	0	24'114'976
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2019	203'641	-1'138'171	-178'565	-806'913	81'600	-305'000	-2'143'408
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2019	-2'760'233	0	-421'508	0	-61'200	0	-3'242'941
Marktwerte 01.01.2020	17'755'000	0	2'112'235	0	1'004'800	0	20'872'035
Investitionen	0	0	0	0	0	0	0
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0	0
Desinvestitionen	0	0	-2'112'235	0	0	0	-2'112'235
Gewinn (+) / Verlust (-) aus Veräusserung	0	0	0	0	0	0	0
Neubewertungen (netto)	-955'000	0	0	0	-154'800	0	-1'109'800
Marktwerte 31.12.2020	16'800'000	0	0	0	850'000	0	17'650'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2020	20'515'233	0	2'533'743	0	1'066'000	0	24'114'976
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2020	20'515'233	0	0	0	1'066'000	0	21'581'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2020	-2'760'233	0	-421'508	0	-61'200	0	-3'242'941
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2020	-3'715'233	0	0	0	-216'000	0	-3'931'233

Die Liegenschaften werden kurzfristig gezeigt insofern es wahrscheinlich ist, dass die Liegenschaften innert Jahresfrist veräussert werden.
Die Liegenschaften in Grenchen, Zurzach und Aarau wurden im Geschäftsjahr 2019 veräussert. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Liegenschaft Schaffhausen veräussert.
In der Note 16 ist der Verlust aus den Verkäufen erläutert. Die Gründe für die Verkäufe sind in der Note 25 erläutert.

NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Abwertung Im Winkel / Balsthal	-955'000	-2'963'874
Abwertung Kreuzgasse / Schaffhausen	0	-242'943
Abwertung Museumsgasse / Diessenhofen	-154'800	-142'800
Total Verlust aus Abwertung Liegenschaften (Brutto)	-1'109'800	-3'349'617
Erfolgswirksame Auflösung latente Steuern	0	2'604'811
Total Nettoergebnis aus Neubewertung Liegenschaften	-1'109'800	-744'806

Die Auflösung der latenten Steuern wird wie auch die Bildung seinerzeit im operativen Betriebsergebnis erfasst.

7 | VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	46'806	158'984
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	20'686	15'149
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	28'811	52'189
Vorauszahlungen von Mietern / Käufern	21'733	174'015
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118'036	400'337

8 | SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	114'505	132'047
Sonstige Verbindlichkeiten	16'197	18'962
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	130'702	151'008

9 | PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Buchhaltung und Revision	35'000	75'000
Rechts- und Beratungskosten	12'642	33'963
Parteientschädigung	7'504	0
Sonstiges	896	36'707
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	56'043	145'670

10 | RÜCKSTELLUNGEN

[in CHF]

	Kurzfristige Rückstellungen	Langfristige Rückstellungen
--	--------------------------------	--------------------------------

Veränderung Rückstellungen in 2019

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

Bestand Rückstellungen per 31.12.2019

Beratung und Rechtsberatung	1'115'000	0
Rückstellung für Liquidation	100'000	0
Rückstellung für Mietverpflichtungen	49'000	0
Ertragssteuer Steuern	1'179'089	0
Grundstückgewinnsteuern	281'455	0
Total Rückstellungen	2'724'544	0

Veränderung Rückstellungen in 2020

Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2019	2'724'544	0
Verwendung der Rückstellung für Mietverpflichtungen	-49'000	0
Auflösung der Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung	-90'000	0
Verwendung der Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung	-100'000	0
Bildung der Rückstellung für Rechtsstreit, Schadloshaltung und Rechtsberatung	232'475	0
Verwendung der Rückstellung für Grundstückgewinnsteuern	-281'455	0
Verwendung der Steuerrückstellung	-59'089	0
Bildung der Steuerrückstellung	523'200	0
Total Rückstellungen am 31.12.2020	2'900'675	0

Bestand Rückstellungen per 31.12.2020

Beratung und Rechtsberatung	1'157'475	0
Rückstellung für Liquidation	100'000	0
Ertragssteuer Steuern	1'643'200	0
Total Rückstellungen	2'900'675	0

11 | KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

31.12.2020

31.12.2019

[in CHF]

[in CHF]

Amortisationen und kurzfristiger Anteil Hypotheken	12'571'000	14'279'000
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	0	11
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12'571'000	14'279'011

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

Verzinsung / Restlaufzeit	31.12.20 in CHF	Zins %	Verzinsung	Laufzeit in Monaten
Objekt				
Diessenhofen	682'000	0.90	Fest	12
Balsthal	980'000		Variabel	10
Balsthal	10'909'000		Variabel	10
Total Hypotheken	12'571'000			

Verzinsung / Restlaufzeit	31.12.19 in CHF	Zins %	Verzinsung	Laufzeit in Monaten
Objekt				
Diessenhofen	690'000	0.90	Fest	12
Balsthal	980'000		Variabel	10
Balsthal	11'259'000		Variabel	10
Schaffhausen	1'350'000	1.55	Fest	64
Total Hypotheken	14'279'000			

Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken (in %) **0.900**

Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken Vorjahr (in %) **1.225**

Durchschnittliche Restlaufzeit (in Monaten) **11**

Durchschnittliche Restlaufzeit Vorjahr (in Monaten) **24**

Zur Sicherung der kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken) sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 17'650'000 (Vorjahr: CHF 20'872'035) belastet.

Latente Steuerverbindlichkeiten	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	0	2'978'261
Erfolgswirksame Bildung / (-) Auflösung in der Berichtsperiode	0	-2'604'811
Erfolgswirksame Auflösung aufgrund Verkauf der Liegenschaft	0	-373'450
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	0	0

12 | EIGENKAPITAL

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

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31. Dezember 2020 CHF 14'262'344 (Vorjahr: CHF 14'490'001).

EIGENKAPITAL PRO AKTIE

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Nameaktie, vor latenten Steuern	0.60	1.34
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Nameaktie, nach latenten Steuern	0.60	1.34

EREIGNIS PRO AKTIE

EREIGNIS PRO AKTIE		2020	2019
Angaben Namensaktien			
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	4'045'035	4'045'035
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien		4'045'035	4'045'035
Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar	CHF	-2'962'385	-7'604'851
Massgebliche Anzahl Aktien	Anzahl	4'045'035	4'045'035
Ergebnis je Namenaktie, unverwässert	CHF	-0.73	-1.88

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

13 | BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per 31. Dezember 2020 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre eingetragen:

Anzahl bzw. in %	Aktien	Aktien Vorjahr	Anteil	Anteil Vorjahr
Cosmos SICAV*	0	800'000	0.00%	19.78%
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	136'830	136'830	3.38%	3.38%
ROHO Holding AG*	1'200'000	0	29.67%	0.00%

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 sowie ROHO Holding AG sind nicht im Aktienregister eingetragen (sog. "Dispoaktien").

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

14 | LIEGENSCHAFTENERTRAG

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 468'159 (Vorjahr: CHF 1'109'000) stellen Ist-Mieterträge dar.

In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.2020 31.12.2020 [in CHF]	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]
<i>Ist-Mieterträge</i>	1'065'216	1'570'142
<i>Leerstände</i>	-400'368	-396'080
<i>Ertragsminderungen und Forderungsverluste</i>	-196'689	-65'062
Total Liegenschaftenertrag	468'159	1'109'000

Die Ertragsminderungen und Forderungsverluste im Geschäftsjahr 2020 beinhalten diverse Differenzen, die im Rahmen des Liegenschaftsverwaltungswechsels erfolgswirksam korrigiert wurden.

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

	31.12.2020 Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2019 Fälligkeit, Anteil in %
<i>Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse</i>	100.00	100.00
<i>Über 1 Jahr</i>	0.00	0.00
<i>Über 2 - 5 Jahre</i>	0.00	0.00
<i>Über 6 - 10 Jahre</i>	0.00	0.00
Total	100.00	100.00

Der Leerstand der zu vermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 30.33% per 31. Dezember 2020 (Vorjahr: 31.46%).

15 | SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

	01.01.2020 31.12.2020 [in CHF]	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>	0	1'481
Total Sonstige betriebliche Erträge	0	1'481

16 | NETTOERGEBNIS AUS VERKAUF VON LIEGENSCHAFTEN

	01.01.2020 31.12.2020 [in CHF]	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]
<i>Verlust aus Verkauf Liegenschaft Weihermattstr. / Aarau</i>	0	-218'091
<i>Verlust aus Verkauf Liegenschaft Bielstr. / Grenchen</i>	0	-560'188
<i>Verlust aus Verkauf Liegenschaft Baslerstr. / Zurzach</i>	0	-727'746
<i>Ergebnis aus Verkauf Liegenschaft Kreuzgasse / Schaffhausen</i>	0	0
Total Verlust aus Verkauf Liegenschaften (Brutto)	0	-1'506'025

	01.01.2020 31.12.2020 [in CHF]	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]
Erfolgswirksame Auflösung latente Steuern	0	373'450
Total Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	0	-1'132'575

Die Auflösung der latenten Steuern wird wie auch die Bildung seinerzeit im operativen Betriebsergebnis erfasst.

17 | LIEGENSCHAFTAUFWAND

	01.01.2020 31.12.2020 [in CHF]	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]
Liegenschaftsunterhalt	94'685	196'079
Versicherungsprämien	17'905	29'802
Nebenkosten	15'143	39'505
Verwaltungsaufwand	48'458	79'887
Diverser Liegenschaftsaufwand	94	5'881
Total Liegenschaftenaufwand	176'285	351'152

18 | SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	01.01.2020 31.12.2020 [in CHF]	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]
Raumaufwand	21'580	279'117
Sachversicherungen und Gebühren	285	3'469
Büromaterial und Drucksachen	1'441	626
Telefon, Fax, Internet und Porti	3'698	4'730
Buchführung und Revision	135'975	278'279
Rechts- und Beratungskosten	990'824	2'144'017
Verwaltungsratshonorar	46'078	67'459
Informatikaufwand	31'323	19'431
Werbung und Repräsentation	12'984	14'036
Übriger Verwaltungsaufwand	4'439	21'396
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	1'248'628	2'832'558

19 | FINANZERGEBNIS

	01.01.2020 31.12.2020 [in CHF]	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]
Zinsen	143	566
Kursdifferenzen	89	1
Total Finanzertrag	232	567

	01.01.2020 31.12.2020 [in CHF]	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]
<i>Zinsen und Spesen</i>	8'021	3'015
<i>Zinsen Darlehen</i>	0	2'305
<i>Zinsen Hypotheken</i>	299'177	294'867
<i>Kursdifferenzen</i>	125	154
<i>Abschreibung Darlehen</i>	0	1'804'196
Total Finanzaufwand	307'323	2'104'537
Finanzergebnis	-307'091	-2'103'970

20 | AUSSERORDENTLICHER ERFOLG

	01.01.2020 31.12.2020 [in CHF]	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]
<i>Periodenfremde Aufwendungen</i>	-11'243	-390'931
<i>Periodenfremde Erträge</i>	551	1'690
<i>Korrektur der Kapitaleinlagereserve</i>	33'615	0
<i>Anpassung der Steuerrückstellung 2019</i>	-523'200	0
<i>Periodenfremde Liegenschaftssteuern</i>	-22'272	0
Total Ausserordentlicher Erfolg	-522'549	-389'241

Der periodenfremde Aufwand im Geschäftsjahr 2019 setzt sich primär aus einer im nachhinein bekanntgewordenen Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Ablösung von Hypotheken in der Höhe von CHF 296'100 im Zusammenhang mit den im Vorjahr veräusserten Liegenschaften in Freiburg zusammen.

Die im Vorjahr vorgenommene Wertberichtigung von Darlehen gegenüber Nahestehenden (vgl. Note 5) wurde von den Steuerbehörden als geschäftsmässig nicht begründete Abschreibung klassifiziert. Die Steuerrückstellung 2019 wurde diesbezüglich im Geschäftsjahr 2020 angepasst (Anpassung "best estimate").

21 | STEUERN

	01.01.2020 31.12.2020 [in CHF]	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]
<i>Steueraufwand</i>	66'190	1'161'029
<i>Veränderung der latenten Steuern</i>	0	-2'978'261
Total Steuern	66'190	-1'817'232

In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern

<i>Steuern laufendes Jahr</i>	42'688	1'158'793
<i>Steuern Vorjahre</i>	23'502	2'236
Steueraufwand in der Erfolgsrechnung	66'190	1'161'029

	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Latenter Steueraufwand	[in CHF]	[in CHF]
Passive latente Steuern Vorjahr	0	2'978'261
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Neubewertung	0	-2'604'811
Zugang / (-) Abgang latente Steuern aufgrund Verkauf Renditeliegenschaft	0	-373'450
Total passive latente Steuern	0	0

Steuerüberleitung

Ergebnis vor Steuern	-2'896'195	-6'443'822
Erwarteter Ertragssteuersatz	14.60%	18.10%
Erwarteter Steueraufwand	-422'844	-1'166'332
Effekt aus nicht realisierbarem Steuerertrag	264'276	909'703
Effekt aus nicht steuerbaren Bewertungsanpassungen	158'568	579'651
Effekt aus nicht steuerbarem Ergebnis aus Verkauf Liegenschaften	0	272'591
Effekt aus latenten Steuern	0	-539'065
Effekt aus Steuern von Vorjahren	23'502	2'236
Effekt aus Auflösung ordentliche Abschreibungen in der Steuerbilanz	0	-56'548
Effekt aus Umstellung Bewertungsgrundlage Steuerbilanz	0	1'120'000
Effekt aus unterschiedlichen Steuerdomizilen	42'688	38'794
Effektiver Steueraufwand	66'190	1'161'029
Effektiver Steuersatz	-2.89%	-18.02%

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

Im Jahr 2020 beträgt der effektive Steuersatz -2.32%. Im Jahr 2019 betrug der Steuersatz -18.02%.

Aufgrund des Verlustes im Geschäftsjahr 2020 fallen nur Kapitalsteuern an. Aufgrund der verbuchten Aufwertungen fielen im Geschäftsjahr 2019 laufende Steuern an. Der erwartete Steuersatz setzt sich aus dem gerundeten Durchschnittssteuersatz aller Steuerdomizile zusammen.

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

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal		
Grundpfandrechte nominell	22'800'000	22'800'000
Hypothek	11'889'000	12'239'000
Objekt: Museumgasse 5, 8253 Diessenhofen		
Grundpfandrechte nominell	825'000	825'000
Hypothek	682'000	690'000
Objekt: Kreuzgasse 6, 8200 Schaffhausen		
Grundpfandrechte nominell	0	1'500'000
Hypothek	0	1'350'000

Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 und 2019 bestanden keine bestellten Sicherheiten.

23 I SEGMENTSBERICHTERSTATTUNG

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

01.01.2019-31.12.2019	Immobilien <i>[in CHF]</i>	Total <i>[in CHF]</i>
Betriebsertrag	1'110'481	1'110'481
Betriebsaufwand	-3'183'711	-3'183'711
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	-744'806	-744'806
Nettoergebnis aus Verkauf von Liegenschaften	-1'132'575	-1'132'575
Betriebliches Ergebnis	-3'950'611	-3'950'611
Ordentliches Ergebnis	-6'054'581	-6'054'581

01.01.2020-31.12.2020	Immobilien <i>[in CHF]</i>	Total <i>[in CHF]</i>
Betriebsertrag	468'159	468'159
Betriebsaufwand	-1'424'913	-1'424'913
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	-1'109'800	-1'109'800
Betriebliches Ergebnis	-2'066'555	-2'066'555
Ordentliches Ergebnis	-2'373'646	-2'373'646

24 I TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 2 (Vorjahr: CHF 1'002) (vgl. Note 3 und 5) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 49'497 (Vorjahr: CHF 67'349) (vgl. Note 7).

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

2020 <i>[in CHF]</i>	GL	VR	Nahe- stehende	Total
Management Fee	266'567	0	0	266'567
Schadloshaltungserklärung (Übernahme Rechtskosten)	0	82'109	175'776	257'885
Beratung	20'732	84'437	0	105'169

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

Sämtliche Transaktionen wurden zu marktkonformen Konditionen abgewickelt.

Zudem fanden im Geschäftsjahr 2020 diverse Transaktionen mit Nahestehenden statt:

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

2019 [in CHF]	GL	VR	Nahe- stehende	Total
Management Fee	215'400	40'000	0	255'400
Spesen und Auslagen	10'233	0	0	10'233
Schadloshaltungserklärung (Übernahme Rechtskosten)	0	220'594	109'164	329'758
Beratung	53'850	47'119	0	100'969

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

Sämtliche Transaktionen wurden zu marktkonformen Konditionen abgewickelt.

Zudem fanden im Geschäftsjahr 2019 diverse Transaktionen mit Nahestehenden statt:

Die Darlehen und Kontokorrente mit zwei nahestehenden Personen mussten im Geschäftsjahr im Umfang von CHF 1'791'381 wertberichtigt werden, da eine Einbringung nur noch gerichtliche erzwungen werden könnte (vgl. Note 5 und 19).

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. Note 13 bedeutende Aktionäre). Einerseits erwirkte die TCA eine Handelsregistersperre, welche die Umsetzung der Generalversammlungsbeschlüsse 2017 über die genehmigte Kapitalerhöhung blockierte, andererseits klagte die TCA auf Eintragung ihrer sämtlichen Aktien in das Aktienregister der Gesellschaft. Eine Eintragung hätte zur Folge, dass die TCA die Mehrheit an der Gesellschaft erlangen würde. Nach Auffassung des 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.

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

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

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

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

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

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

26 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

The background of the page is an abstract geometric pattern composed of numerous blue and white triangles of varying sizes, creating a faceted, crystalline effect. A solid red square is positioned in the upper left corner. The text is centered in the upper half of the page.

JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2020
nach OR mit Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle zum Abschluss nach OR

FERAX

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Promaxima Immobilien AG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG – bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die auf den Seiten 60 bis 74 dargestellte Jahresrechnung zum 31. Dezember 2020 für das dann endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Hervorhebung eines Sachverhalts – wesentliche Unsicherheit bezüglich der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir weisen auf die Erläuterung – Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit – im Anhang der Jahresrechnung hin, in der dargelegt ist, dass die Promaxima Immobilien AG in Liquiditätsschwierigkeiten geraten ist. Weiter besteht aufgrund von laufenden Rechtsstreitigkeiten eine erhebliche Unsicherheit, dass der Gesellschaftszweck zukünftig weiter erfüllt werden kann. Diese Umstände deuten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Entsprechend werden weiterhin Veräusserungs-/Liquidationswerte als Bewertungsgrundlage angesetzt, um die Vermögenslage der Gesellschaft angemessen beurteilen zu können.

Zur Sicherung der Liquidität war der Verwaltungsrat gezwungen, im Geschäftsjahr eine weitere Liegenschaft zu veräussern.

Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

Hervorhebung eines Sachverhalts – wesentliche Unsicherheit bezüglich der Bewertung der Rückstellungen für Rechtskosten

Wir machen auf Erläuterung – Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam, in der eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich der offenen Rechtsverfahren und laufenden Vergleichsverhandlungen dargelegt ist. Der definitive Ausgang der Verfahren und Verhandlungen ist derzeit ungewiss, weshalb bezüglich der Bewertung der angesetzten Rückstellungen für Rechtsberatung und Verfahrenskosten eine wesentliche Unsicherheit besteht.

Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.



Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben untenstehend beschriebene besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

Bewertung der Liegenschaften

Die Bewertungsgrundsätze sind im Abschnitt – *Bewertungsgrundsätze / Immobile Sachanlagen* – dargestellt. Weitergehende Angaben sind zudem in Erläuterung – *Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze* – sowie Erläuterung 6 – *Immobile Sachanlagen* – offengelegt.

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2020 weist die Jahresrechnung Liegenschaften im Gesamtwert von TCHF 17'650 aus, was rund 97% der gesamten Vermögenswerte entspricht. Aufgrund der Umstellung der Bewertungsgrundsätze per 1. Juli 2019 basiert die Bewertung der Liegenschaften per 31. Dezember 2020 nach wie vor auf Veräusserungswerten.

Die Liegenschaften sind als betragsmässig wesentliche Position der Bilanz insbesondere bezüglich deren Bewertung zu beurteilen. Grundlage für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Liegenschaften bilden (Vor-) Verkaufsofferten.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Abstimmung der bilanzierten Werte mit den (Vor-)Verkaufsverträgen, (b) kritische Würdigung der angesetzten Transaktionskosten, (c) Einholen einer schriftlichen Bestätigung vom Verwaltungsrat, dass die Verkaufstransaktionen mit von der Gesellschaft und deren Organen unabhängigen Parteien erfolgten, (d) Prüfung der Existenz anhand von Liegenschaftensabrechnungen, Mieterspiegeln und Grundbuchauszügen, (e) Abstimmung von Liegenschaftsverkäufen mit Verkaufsverträgen und Prüfung der rechnerischen Richtigkeit der Ergebnisse.

Rechtsstreitigkeiten mit Tyrol Crystal Assets SPA («TCA») sowie die damit zusammenhängenden Rückstellungen

Der Sachverhalte im Zusammenhang mit dem laufenden Rechtsstreit mit TCA ist im Anhang der Jahresrechnung in Erläuterung – *Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit* – und Erläuterung – *Bedeutende Aktionäre und Beteiligungen gehalten von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung* – dargestellt. Die Rückstellungen bezüglich der laufenden Rechtsverfahren sind in Erläuterung 11 – *Kurzfristige Rückstellungen* – dargestellt.

Prüfungssachverhalt

Der Ausgang der laufenden Rechtsverfahren ist mit erheblicher Unsicherheit und wesentlichen Ermessensspielräumen verbunden. Im Ergebnis sind verschiedene Szenarien möglich, welche unter anderem auch Auswirkungen auf die Bewertung der angesetzten Rückstellungen sowie die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit haben könnten. Diesbezüglich wird auch auf die Hervorhebung eines Sachverhalts – *wesentliche Unsicherheit bezüglich der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit* – und die Hervorhebung eines Sachverhalts – *wesentliche Unsicherheit bezüglich der Bewertung der Rückstellungen für Rechtskosten* – verwiesen.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Besprechung des Sachverhalts mit dem Verwaltungsrat, (b) Einholen verschiedener Bestätigungen bei Rechtsvertretern der Gesellschaft («Lawyers' Letter»), (c) kritische Würdigung der erfassten Rückstellungen im Zusammenhang mit den erwarteten Rechts- und Prozesskosten unter Einbezug eines juristischen Sachverständigen, (d) Kritische Durchsicht der Protokolle des Verwaltungsrates, (e) Beurteilung der Offenlegung in der Jahresrechnung.

FERAX

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Sachverhalte im Zusammenhang mit nahestehenden Personen sind im Anhang in der Erläuterung – *Wesentliche Unsicherheiten in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit* – dargestellt.

Prüfungssachverhalt

Aufgrund der durchgeführten Befragungen des Verwaltungsrates wurde ein hängiges Rechtsverfahren gegenüber einer nahestehenden Person der Gesellschaft (ein Aktionär) bekannt. Es stellte sich daraufhin die Frage, inwieweit die untersuchten Tatbestände auch Auswirkungen auf die Promaxima Immobilien AG haben könnten.

Zudem sind gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Gesellschaft nach wie vor Verantwortlichkeitsklagen der TCA hängig. Diesbezüglich hält die Gesellschaft die Organe bis auf Weiteres schadlos und übernimmt die damit zusammenhängenden Rechtskosten.

Transaktionen mit nahestehenden Personen sind insbesondere bezüglich Marktkonformität und möglicher doloser Handlungen bedeutsam.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassen unter anderem (a) Befragung des Verwaltungsrates, (b) Prüfung von Journaleinträgen bezüglich Transaktionen mit nahestehenden Personen und damit verbunden Einsicht in Belege, (c) Einsicht in Verträge mit der Unternehmensleitung, (d) Einholen einer schriftlichen Bestätigung vom Verwaltungsrat bezüglich Marktkonformität der geleisteten Entschädigungen, (e) Einholung einer schriftlichen Bestätigung vom Verwaltungsrat bezüglich Unabhängigkeit der in den Liegenschaftsverkäufen involvierten Parteien.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

FERAX

- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ferner machen wir darauf aufmerksam, dass die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt ist (Art. 725 Abs. 1 OR).

Weiter weisen wir darauf hin, dass entgegen den Bestimmungen von Art. 699 Abs. 2 OR die Generalversammlung nicht innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres durchgeführt wurde.

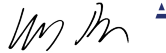
Ferax Treuhand AG

 ▲

Urs Schneider

Zugelassener
Revisionsexperte

Leitender Revisor

 ▲

Urs Tretter

Zugelassener
Revisionsexperte

Zürich, 5. Oktober 2021

Bilanz

AKTIVEN

	Anhang	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
<i>Flüssige Mittel</i>	1	321'837	1'294'271
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	2	0	117'509
<i>Übrige kurzfristige Forderungen</i>	3	201'554	779'643
<i>Aktive Rechnungsabgrenzungen</i>	4	24'708	54'756
<i>Immobilie Sachanlagen (kurzfristig)</i>	6	17'650'000	20'872'035
Total Umlaufvermögen		18'198'098	23'118'214
<i>Finanzanlagen</i>	5	3	3
Total Anlagevermögen		3	3
TOTAL AKTIVEN		18'198'101	23'118'217

PASSIVEN

	Anhang	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	7	118'036	400'337
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	130'702	151'008
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9	12'571'000	14'279'011
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	56'043	145'670
Kurzfristige Rückstellungen	11	2'900'675	2'724'544
Total kurzfristiges Fremdkapital		15'776'456	17'700'570
Aktienkapital		4'045'035	4'045'035
Agioreserven		132'300	132'300
Gesetzliche Kapitalreserven	J	6'682'365	6'715'980
Gesetzliche Gewinnreserven		3'420	3'420
Verlustvortrag vom Vorjahr		-5'479'088	-6'774'241
Jahresverlust		-2'962'385	-5'025'981
Effekt aus Umstellung auf Veräusserungswerte	S. 72/73	0	6'321'134
Total Eigenkapital		2'421'646	5'417'646
TOTAL PASSIVEN		18'198'101	23'118'217

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.20 31.12.20 [in CHF]	01.01.19 31.12.19 [in CHF]
Liegenschaftenertrag	A	468'159	1'109'000
Liegenschaftenaufwand	B	-176'285	-351'152
Total Liegenschaftenerfolg		291'874	757'848
Bewertungsanpassungen der Liegenschaften	C	-1'109'800	0
Ergebnis aus Verkauf von Anlagevermögen	D	0	-206'091
Übrige betriebliche Erträge	E	0	1'481
Total Betriebsertrag		-1'109'800	-204'610
Übriger betrieblicher Aufwand	F	1'248'628	2'732'558
Abschreibungen	G	0	312'420
Total Betriebsaufwand		1'248'628	3'044'978
Betriebliches Ergebnis		-2'066'554	-2'491'740
Finanzaufwand	H	307'323	2'104'537
Finanzertrag	I	232	567
Total Finanzergebnis		-307'091	-2'103'970
Ordentliches Ergebnis		-2'373'646	-4'595'710
Ausserordentlicher Erfolg	J	-522'549	-389'241
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		-522'549	-389'241
Ergebnis vor Steuern		-2'896'195	-4'984'951
Steuern	K	66'190	41'030
Jahresverlust		-2'962'385	-5'025'981

Anhang zur Jahresrechnung 2020

1. ALLGEMEINE GESELLSCHAFTSINFORMATIONEN

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

2. ANGEWANDTE BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE SOWEIT NICHT VOM GESETZ VORGESCHRIEBEN

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten.

Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

3. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

Künftige Wertanpassungen der Liegenschaften sowie Auflösungen von Rückstellungen werden erfolgswirksam gezeigt. Die Details der Umstellungen sind im Kapitel Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze 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 noch nicht erhaltene Beträge.

Finanzanlagen

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

Wertbeeinträchtigungen

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

Immobilien Sachanlagen

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. Für die Bewertungen per 31. Dezember 2020 trifft dies ausschliesslich zu. Im Vorjahr basierte die Bewertung der Liegenschaft Diessenhoffen auf einem Schätzwert ("best estimate"), welcher auf einem externen Bewertungsgutachten unter Berücksichtigung von Abschlüssen sowie einer provisorischen Kaufofferten basierte.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert eingesetzt.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Kurzfristige Rückstellungen

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

Ausserbilanzgeschäfte

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

Buchhaltung

Die Buchhaltung wird in CHF geführt.

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
1 Flüssige Mittel		
Baloise Bank SoBa	261'135	1'225'313
Schaffhauser Kantonalbank	0	36'104
Valiant Bank	7'336	7'628
WIR Bank	53'365	25'226
Total	321'837	1'294'271
2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	124'159
Wertberichtigung Forderungen aus L. u. L.	0	-6'650
Total	0	117'509
3 Übrige kurzfristige Forderungen		
Aufgelaufene Nebenkosten	95'872	143'625
Diverse Vorschüsse	2	2
Diverse Forderungen	105'680	134'832
Diverse Forderungen gegenüber Aktionär	0	1'000
Rückbehalt Steuern aus Verkauf Liegenschaft	0	500'184
Total	201'554	779'643
4 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	1'680	1'680
Verwaltung und Hauswartung	0	3'006
Raumaufwand	0	50'070
Verwaltungsratshonorar	23'028	0
Total	24'708	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 im Geschäftsjahr 2019 wertberichtigt werden. Eine Einbringung dieser Forderung ist unischer und kann nur noch mit weiterführenden gerichtlichen Massnahmen erzwungen werden.

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
6 Immoblie Sachanlagen		
Liegenschaft Kreuzgasse 6, Schaffhausen	0	2'112'235
Liegenschaft Museumgasse 5, Diessenhofen	850'000	1'004'800
Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balsthal	16'800'000	17'755'000
Total	17'650'000	20'872'035

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

7 Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46'806	158'984
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	20'686	15'149
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	28'811	52'189
Vorauszahlungen von Mietern / Käufern	21'733	174'015
Total	118'036	400'337

8 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	114'505	132'047
Diverse Verbindlichkeiten	16'197	18'962
Total	130'702	151'008

9 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Kurzfristiger Anteil Hypothek*	12'571'000	14'279'000
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	0	11
Total	12'571'000	14'279'011

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

10 Passive Rechnungsabgrenzungen

Buchhaltung und Beratung	20'000	30'000
Gegenüber Organ: Revision	15'000	45'000
Beratung und Rechtsberatung	12'643	33'963
Parteientschädigungen	7'504	0
Diverses	896	36'707
Total	56'043	145'670

11 Kurzfristige Rückstellungen

Beratung und Rechtsberatung (Prozess)	1'157'475	1'115'000
Miete ungenutzte Mietflächen	0	49'000
Steuern	1'643'200	1'460'544
Liquidationsaufwendungen	100'000	100'000
Total	2'900'675	2'724'544

	01.01.2020 31.12.2020 [in CHF]	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]
A Liegenschaftenertrag		
Ertrag aus Vermietung	1'065'216	1'570'142
Leerstände	-400'368	-396'080
Ertragsminderungen und Forderungsverluste	-196'689	-65'062
Total	468'159	1'109'000

Die Ertragsminderungen und Forderungsverluste im Geschäftsjahr 2020 beinhalten diverse Differenzen, die im Rahmen des Liegenschaftsverwaltungswechsels erfolgswirksam korrigiert wurden.

B Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	94'685	196'079
Versicherungen	17'905	29'802
Nebenkosten	15'143	39'505
Übrige Liegenschaftskosten	94	5'881
Verwaltung und Hauswartung	48'458	79'887
Total	176'285	351'152

C Bewertungsanpassungen der Liegenschaften		
Bewertungsanpassung LG Diessenhofen	-154'800	0
Bewertungsanpassung LG Balsthal	-955'000	0
Total	-1'109'800	0

D Ergebnis aus Verkauf von Anlagevermögen

Gewinn / (-) Verlust aus Verkauf von Liegenschaften	0	-206'091
Total	0	-206'091

E Übrige betriebliche Erträge

Übrige betriebliche Erträge	0	1'481
Total	0	1'481

F Übriger betrieblicher Aufwand

Raumaufwand	21'580	279'117
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	285	3'469
Büromaterial und Drucksachen	1'441	626
Telefon, Fax, Internet und Porti	3'698	4'730
Buchhaltung und Revision	135'975	278'279
Beratung und Rechtsberatung	990'824	2'044'017
Verwaltungsratshonorare	46'078	67'459
Informatikaufwand	31'323	19'431
Werbung und Repräsentation	12'984	14'036
Übriger Verwaltungsaufwand	4'439	21'396
Total	1'248'628	2'732'558

	01.01.2020 31.12.2020 [in CHF]	01.01.2019 31.12.2019 [in CHF]
G Abschreibungen		
Abschreibung Mobile Sachanlagen	0	223'813
Goodwill ARCO TERRA AG	0	88'607
Total	0	312'420

H Finanzaufwand

Zinsen und Spesen	8'021	3'015
Zinsen Darlehen	0	2'305
Zinsen Hypotheken	299'177	294'867
Abschreibung Darlehen*	0	1'804'196
Kursdifferenzen	125	154
Total	307'323	2'104'537

* Es handelt sich um Wertberichtigungen im Zusammenhang mit Darlehen gegenüber Nahestehenden. Diese Darlehen sind nur mittels weiterführenden rechtlichen Schritten einbringbar und deshalb wertberichtigt.

I Finanzertrag

Zinsen	143	566
Kursdifferenzen	89	1
Total	232	567

J Ausserordentlicher Erfolg

Einmalige und periodenfremde Aufwendungen	-11'243	-390'931
Einmalige und periodenfremde Erträge	551	1'690
Korrektur der Kapitaleinlagereserve (vgl. S. 70)	33'615	0
Anpassung der Steuerrückstellung 2019	-523'200	0
Periodenfremde Liegenschaftssteuern	-22'273	0
Total	-522'549	-389'241

Die Abschreibungen von Darlehen gegenüber Nahestehenden sind steuerlich als geschäftsmässig nicht begründete Abschreibungen zu klassifizieren. Die Steuerrückstellung 2019 wurde diesbezüglich angepasst.

K Steuern

Steuern	42'688	38'793
Steuern Vorjahre	23'502	2'236
Total	66'190	41'030

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

	31.12.2020 [in CHF]	31.12.2019 [in CHF]
Buchwert der Liegenschaften	17'650'000	20'872'035
Buchwert der Hypotheken	12'571'000	14'279'000
Grundpfandrechte nominell	23'625'000	26'225'000

Genehmigtes Kapital

Total	0	0
--------------	----------	----------

Der Verwaltungsrat war ermächtigt, jederzeit bis zum 30. Mai 2019 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 2'022'517 vollständig zu liberierenden Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen. Erhöhungen in Teilbeträgen 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 gesetzliche Kapitaleinlagereserve wurde im Betrag von CHF 6'682'365 durch die ESTV genehmigt. Die Differenz wurde erfolgswirksam verbucht (siehe Ausserordentlicher Erfolg). Bei der Differenz handelt es sich um damals in Abzug gebrachte Kosten in Verbindung mit der Kapitalerhöhung. Diese in Abzug gebrachten Kosten qualifizieren nicht als Kapitaleinlage.

Revisionsstelle

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

	2020 [in CHF]	2019 [in CHF]
Revisionsdienstleistungen	119'625	81'061
Übrige Dienstleistungen	5'467	22'463

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

	Anzahl Aktien	Anteil in %
31.12.2020*		
ROHO Holding AG**	1'200'000	29.67%
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	136'830	3.38%
31.12.2019*		
Cosmos SICAV**	800'000	19.78%
Fischer Acquisitions AG und Fischer + Co Beteiligungen AG	136'830	3.38%

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

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

Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit

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

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

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

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

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

Der Ausgang der offenen Rechtsverfahren und der laufenden Vergleichsverhandlungen ist mit erheblicher Unsicherheit und wesentlichen Ermessensspielräumen verbunden, da das Ergebnis nur schwierig, wenn überhaupt, abgeschätzt werden kann. Neben der Einschätzung der Fortführungsfähigkeit hat der Ausgang der Rechtsverfahren und Vergleichsverhandlungen insbesondere auch Auswirkungen auf die Bewertung der in der Bilanz angesetzten Rückstellungen für Rechtsberatung und Verfahrenskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigungen, vgl. Note 11). In Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Schweizer Obligationenrechts und dem darin vorgeschriebenen Vorsichtsprinzip, wurde der Bewertung der Rückstellung aufgrund der bestehenden Ungewissheit die weniger optimistische Variante zugrunde gelegt. Sollten die Vergleichsverhandlungen wie gewünscht erfolgreich abgeschlossen werden können, könnte dies eine teilweise Auflösung der gebildeten Rückstellung mit entsprechendem positiven Ergebniseffekt zur Folge haben. Andererseits wäre bei einer Verlängerung der laufenden Rechtsverfahren und / oder einem allfälligen negativem Ergebnis für die Gesellschaft auch ein höherer Aufwand denkbar.

Insgesamt besteht in Bezug auf die Einhaltung liquiditätsmässiger Verpflichtungen nach wie vor eine wesentliche Unsicherheit, die erheblichen Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Die Fähigkeit zur Unternehmensfortführung hängt davon ab, ob die Massnahmen des Verwaltungsrates zur Sicherung der Liquidität greifen, damit die Bedienung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ausreichend sichergestellt werden kann. Weiter besteht per 31. Dezember 2020 weiterhin ein hälftiger Kapitalverlust gemäss Art. 725 Abs. 1 OR. Der Verwaltungsrat ist sich des Risikos der bestehenden Unsicherheit bezüglich der Unternehmensfortführung bewusst. Trotz des eingeschränkten Handlungsspielraums, welcher bis zum Vorliegen von definitiven Entscheiden in den genannten Rechtsverfahren gegeben sein wird, ist der Verwaltungsrat bestrebt und bemüht, die Fortführung der Gesellschaft sicherzustellen.

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

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

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

Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze per 1. Juli 2019

Die Rechnungslegung erfolgt seit 1. Juli 2019 zu Veräusserungswerten (Vgl. Bewertungsgrundsätze), da die Erfüllung des Gesellschaftszwecks und eine gewinnbringende Bewirtschaftung nicht mehr möglich ist. In der folgenden Aufstellung wird der Effekt aus Umstellung auf Veräusserungswerte per 1. Juli 2019 wie folgt offengelegt:

<i>[in CHF]</i>	Liegenschaft Schaffhausen	Liegenschaft Balsthal	Liegenschaft Diessenhofen
Alter Buchwert (Fortführungswerte)	1'863'560	7'681'702	863'323
Wiedereingebrachte Abschreibungen	96'440	1'377'077	81'575
Effekt aus Umstellung auf Veräusserungswert	152'235	8'696'221	59'902
Veräusserungswerte	2'112'235	17'755'000	1'004'800

<i>[in CHF]</i>	Liegenschaft Zurzach	Liegenschaft Grenchen
Alter Buchwert (Fortführungswerte)	6'932'425	3'628'399
Wiedereingebrachte Abschreibungen	0	309'771
Effekt aus Umstellung auf Veräusserungswert	-657'721	1'101'642
Veräusserungswerte	6'274'704	5'039'812

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

Die Liegenschaft Diessenhofen basiert auf einem Schätzwert ("best estimate"), welcher auf einem externen Bewertungsgutachten unter Berücksichtigung eines Abschlages sowie einer provisorischen Kaufofferten basiert.

Für gewisse Liegenschaften sind in der Vergangenheit bei der Auflösung der Hypothek Vorfälligkeitsentschädigungen angefallen aus diesem Grund wurden der Schätzwerte für den bisherigen Abschlag von 5% auf einen mittleren Abschlag (Erfahrungswert) korrigiert.

Die Liegenschaft Grenchen wurde per 1. Juli 2019 verkauft. Anstelle des Ausweises zu Veräusserungswerten im Anlagevermögen wird eine Forderung aus dem Verkauf per 1. Juli 2019 bilanziert.

Die Liegenschaften Zurzach und Grenchen wurden im Geschäftsjahr 2019 verkauft und mit dem effektiven Verkaufsbetrag abzüglich Transaktionskosten erfasst. Dies trifft auch für die Liegenschaft Schaffhausen zu, da diese im März 2020 verkauft wurde.

Im Weiteren wurden die immateriellen Werte "Goodwill" per 1. Juli 2019 vollumfänglich diesem Netto-Effekt belastet und eine zusätzliche Rückstellung für die Liquidation der Gesellschaft über CHF 100'000 erfasst.

Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze für das Geschäftsjahr 2020

Die Liegenschaft Schaffhausen wurde im Geschäftsjahr 2020 verkauft. Die Bewertungen der Liegenschaften per 31. Dezember 2020 gestalten sich wie folgt:

<i>[in CHF]</i>	Liegenschaft Balsthal	Liegenschaft Diessenhofen
Veräusserungswert am 1. Januar 2020	17'755'000	1'004'800
Erfolgswirksame Bewertungsanpassung	-955'000	-154'800
Veräusserungswerte per 31. Dezember 2020	16'800'000	850'000

Die Veräusserungswerte per 31. Dezember 2020 für die Liegenschaften Balsthal und Diessenhofen wurden aufgrund aktueller Vorverkaufsverträge abzüglich effektiv anfallenden Kosten der Transaktion vorgenommen.

Der erfasste netto Effekt im Eigenkapital per 1. Juli 2019 kann wie folgt nachgewiesen werden:

Aufwertung von Liegenschaften	10'010'000
Abwertung Liegenschaft Zurzach	-657'721
Wiedereingebrachte Abschreibungen	1'864'863
Abschreibung Goodwill	-2'922'315
Rückstellung für Liquidationskosten	-100'000
Rückstellung für Steuern	-1'120'000
Netto Effekt aus Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze	7'074'826

Der erfasste netto Effekt im Eigenkapital per 31. Dezember 2019 kann wie folgt nachgewiesen werden:

Netto Effekt aus Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze per 1. Juli 2019	7'074'826
Umgliederung in Verlustvortrag aufgrund Verkauf Liegenschaft Grenchen	-1'411'413
Umgliederung in Verlustvortrag aufgrund Verkauf Liegenschaft Zurzach	657'721
Netto Effekt aus Umstellung der Rechnungslegungsgrundsätze	6'321'134

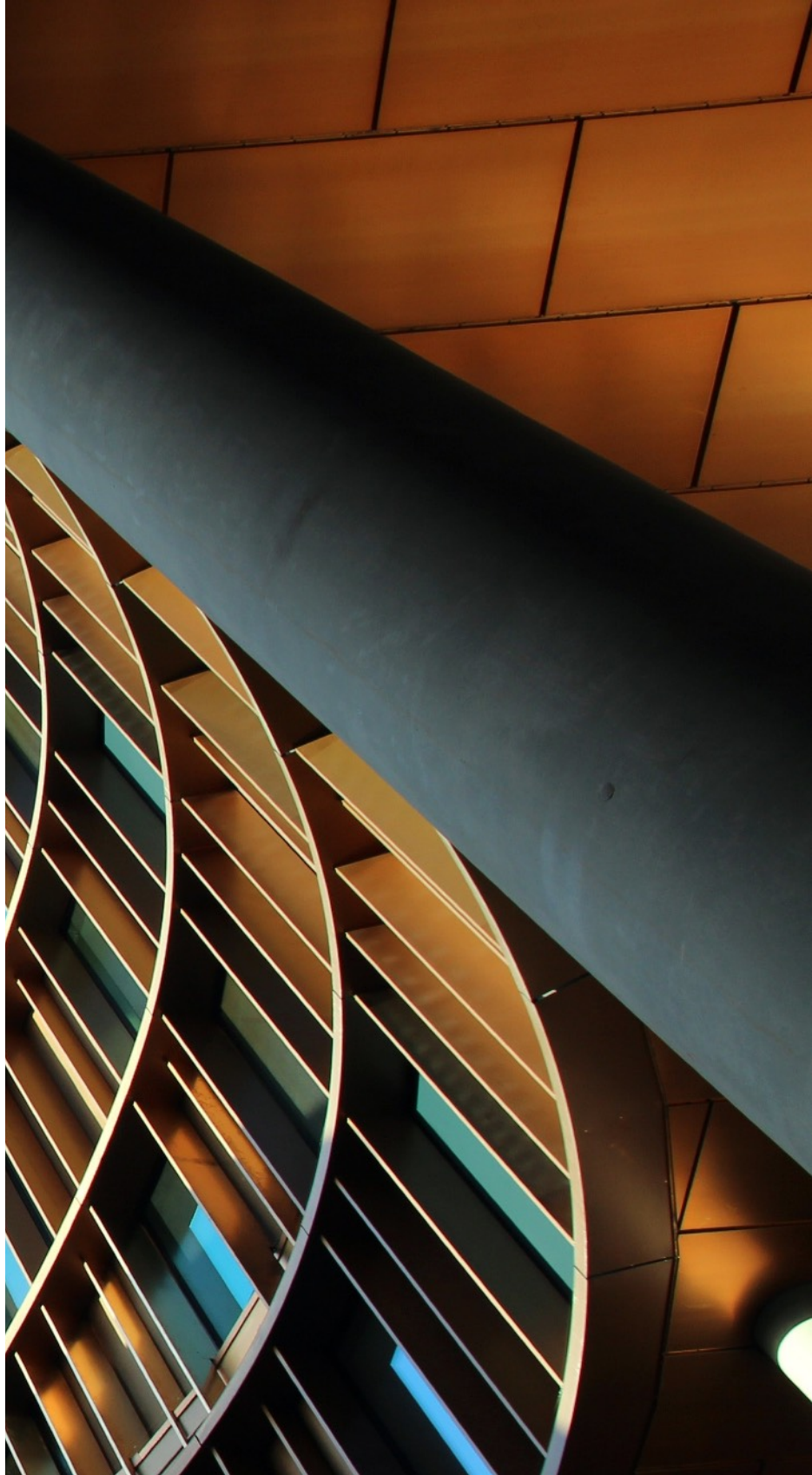
Aufgrund der Nachvollziehbarkeit und da der Effekt als freie Reserve analog zu einer Gewinnreserve klassifiziert, wurde der Netto Effekt aus Umstellung der Rechnungslegung mit dem Verlustvortrag per 1. Januar 2020 verrechnet. Sämtliche Buchungen werden ab 1. Januar 2020 wieder erfolgswirksam erfolgen.

Überleitung Verlustvortrag per 1. Januar 2020:

<i>Verlustvortrag per 1. Januar 2020</i>	<i>-11'800'222</i>
<i>Umgliederung Effekt aus Umstellung Rechnungslegungsgrundsätze</i>	<i>6'321'134</i>
<i>Verlustvortrag per 1. Januar 2020</i>	<i>-5'479'088</i>

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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



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

