



PROMAXIMA
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2023



Inhaltsverzeichnis

Bericht zum Geschäftsjahr 2023	3
Corporate Governance Report 2023	6
Vergütungsbericht 2023 mit Bericht Revisionsstelle	14
Jahresabschluss per 31.12.2023 der Promaxima Immobilien AG nach Swiss GAAP FER mit Bericht der Revisionsstelle	20
Bilanz	27
Erfolgsrechnung	28
Geldflussrechnung	29
Eigenkapitalnachweis	30
Anhang zum Abschluss	31
Jahresabschluss per 31.12.2023 der Promaxima Immobilien AG nach OR mit Bericht der Revisionsstelle	46
Bilanz	52
Erfolgsrechnung	53
Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung	54



Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2023

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die letzten Vergleichsverhandlungen mit der Tyrol Crystal Assets SPF und den anderen in die Rechtsstreitigkeiten involvierten Parteien abgeschlossen. Die Vereinbarungen werden zu Beginn des Jahres 2024 umgesetzt und greifen ab dann.

Die Gesellschaft befindet sich im Berichtsjahr nach wie vor in einer angespannten Liquiditätslage. Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Geschäftsberichtes sind die «Altlasten» zum grössten Teil bereinigt und die Gesellschaft steht kurz vor der finanziellen Sanierung.

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 hat sich per 31.12.2023 zum Vorjahr nicht verändert. Die Liegenschaft Balsthal wurde durch Kuoni Müller & Partner mit Stichtag 31. Dezember 2023 bewertet und der bisherige Marktwert konnte mit leichten Abschlägen bestätigt werden.

Die Promaxima Immobilien AG konnte grosse Teil der Schulden durch Liquiditätssicherung der zwei Hauptaktionäre Tyrol Crystal Assets SPF und ROHO Holding AG abbauen. Liquiditätsschwierigkeiten konnten aufgefangen werden. In Gesprächen der beiden Grossaktionäre konnten erste Eckpunkte für eine gemeinsame Zukunft der Gesellschaft zielführend diskutiert werden.



Die Revision des Geschäftsjahres 2022 konnte in Zusammenarbeit mit der PWC als Revisionsgesellschaft erfolgreich abgeschlossen werden und die drohende Dekotierung von der BX Swiss abgewandt werden. An die Börse wird monatlich ein Reporting abgegeben, welches über die Sanierungsschritte der Gesellschaft orientiert.

Gemäss dem aktuellen Verwaltungsrat ist die Fortführung der Gesellschaft nach Umsetzung der Vergleichsvereinbarung gewollt und möglich, weshalb die Bilanzierung zu Fortführungswerten als angemessen angesehen wird.

Per Jahresende hatte die Promaxima Immobilien AG keine Angestellten.

Ausblick 2024

Die Liquiditätslage ist weiterhin angespannt. Ein Grossteil der ausstehenden Forderungen konnte bedient werden. Am 11. Januar 2024 hat die Generalversammlung 2022 mit Abnahme der Jahresrechnung 2022 stattgefunden.

Durch die Neuregelung innerhalb der Aktionärsgruppen verbunden mit der Umfinanzierung der Hypotheken per Ende Juni 2024 und Lösung der Steuerverbindlichkeiten löst sich der Liquiditätsengpass auf.

Mit freundliche Grüssen

PROMAXIMA IMMOBILIEN AG

Hans Peter Buchschacher
Präsident des Verwaltungsrats

Laetizia Riedel
Verwaltungsrätin

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 2023

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 2023 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, Geschäftliegenschaften 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. Vorbehältlich 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 mit Anpassung vom 06. Mai 2024 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.

Die Zusammenarbeit (Mandatsverhältnis) mit der SPQR Management GmbH für die Geschäftsführung der Promaxima Immobilien AG wurde im Mai 2023 von Seiten der Promaxima Immobilien AG aufgelöst.

AKTIONARIAT

Das Aktienkapital der Gesellschaft besteht per 31. Dezember 2023 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 unter «Investor Relations Informationen» aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2023 keine eigenen Aktien.

Bedeutende Aktionäre

Die aufgeführten bedeutenden Aktionäre im Sinne des Schweizer Obligationenrechts (OR) bzw. Art. 120 Abs. 1 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes (FinfraG) waren am 31. Dezember 2023 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 2023 einen Anteil von mehr als 3 Prozent der Stimmrechte bzw. des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals:

Aktionär	Anzahl Aktien	Anteil am Aktienkapital
Tyrol Crystal Assets SPF, Luxemburg**	1'348'345	33.33%
Roho Holding AG*	1'197'110	29.59%

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 2023	CHF	Namenaktien
Ordentliches Kapital	4'045'035	4'045'035

Ordentliches Kapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2023 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 2023 kein genehmigtes Kapital.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2023 kein bedingtes Kapital.

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben. Per 31. Dezember 2023 sind auch keine Wandelanleihen ausstehend.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2023

Die Gesellschaft hat per 31.12.2023 keine Veränderung des Aktienkapitals gegenüber dem Vorjahr erfahren.

Statuten

Die per 31. Dezember 2023 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 «Ausländern».

Per 31. Dezember 2023 ist die Tyrol Crystal Assets SPF als ausländischen Person (natürliche und juristische Personen) mit oder ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Im Berichtsjahr 2023 wurden keine weiteren 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 Finanzmarktinfrastrukturgesetzes vom 19. Juni 2015 (FinfraG) verpflichtet.

VERWALTUNGSRAT

Mitglieder des Verwaltungsrates per 31. Dezember 2023

Hans Peter Buchschacher

Präsident des Verwaltungsrats

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses
Jahrgang 1953, Schweizer Staatsbürger, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaft: Altura Development AG, Altura RE AG, Arco Development AG, AXIS Invest AG, AXIS Liegenschaften AG, Bellenia SA, Bauteil AG, Buchschacher Immobilien AG, Contag Liegenschaften AG, Conti Services AG, Idewa Liegenschaften AG, Immobiliaris Liegenschaften AG, Heiro AG, HPL Liegenschaften AG, Heuwaage Immobilien AG, Liegenschaften AG Zürich, Panhelvetia AG, ROHO Holding AG, Solarchain AG, Swiss Immovalor AG, Templum Immobilien AG, USB Holding AG

Laetizia Riedel Röthlisberger

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses
Jahrgang 1974, Österreichische Staatsbürgerin

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Tyrol Crystal Assets SPF, RSN-Schweiz GmbH, Grund & Mobil Verwaltungs AG

Hakan Solak

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses
Jahrgang 1975, Türkischer Staatsangehöriger

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: AXIS Invest AG, Liegenschaften AG Zürich, Swiss Valor GmbH, AXIS Real Estate, Altura Development AG,

Weitere Sachverhalte

Herr Oliver Vogel, ist per 11. Januar 2024 aus dem Verwaltungsrat ausgetreten.

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.



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.

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 2023 fanden drei Verwaltungsratssitzungen statt. Davon wurden einmal Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst. Bis zur Berichtsabgabe fand im Geschäftsjahr 2024 eine Verwaltungsratssitzung statt, an welcher der Jahresbericht 2023 genehmigt wurde.

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 so oft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2023 hielt der Vergütungsausschuss eine Sitzung ab, welche rund eine Stunde dauerte. In der Regel finden die Sitzungen jeweils direkt vor den ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt.

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 (sofern bestellt) 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 (sofern bestellt) 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.

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.

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN, DARLEHEN

Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht, in der Jahresrechnung OR und in der Jahresrechnung FER 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

PricewaterhouseCoopers AG amtet seit 2022 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Thomas Ebinger, ist seit der Wahl zur Revisionsstelle für das Revisionsmandat verantwortlich. Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2023 auf CHF 158'507.48.

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.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Promaxima Immobilien AG

Luzern

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Promaxima Immobilien AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 17 bis 21 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigefügten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «durch Revisionsstelle geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 SA-CH 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 gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 kollusives 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.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss 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 identifizieren.

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

PricewaterhouseCoopers AG

Thomas Ebinger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tobias Weihenmaier
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. Juni 2024



VERGÜTUNGSBERICHT 2023

EINLEITUNG

Der Vergütungsbericht enthält Angaben zur Festsetzung der Vergütungen sowie zu den direkten und indirekten Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

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 2023 wird der ordentlichen Generalversammlung am 26. Juni 2024 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») hat für das Jahr 2023 kein Anstellungsverhältnis mit einer natürlichen Person oder ein Auftragsverhältnis mit einer externen Gesellschaft zur Erbringung von Dienstleistungen für die Gesellschaft. Der Dienstleistungsvertrag mit der SPQR Management GmbH wurde im Mai 2023 aufgelöst.

Im Berichtsjahr erbringen die Mitarbeitenden mit der nahestehenden Gesellschaft «Liegenschaften AG Zürich» alle Managementdienstleistungen zugunsten der Promaxima Immobilien AG. Ein Honorar wird nicht verrechnet.

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 ¹	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen der GL Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr ²	-	-	-

Mitglieder des Verwaltungsrates per 31. Dezember 2023 (durch Revisionsstelle geprüft)

Hans Peter Buchschacher

Präsident des Verwaltungsrats

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

Jahrgang 1953, Schweizer Staatsbürger, mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaft: Altura Development AG, Altura RE AG, Arco Development AG, AXIS Invest AG, AXIS Liegenschaften AG, Bellenia SA, Bauteil AG, Buchschacher Immobilien AG, Contag Liegenschaften AG, Conti Services AG, Idewa Liegenschaften AG, Immobiliaris Liegenschaften AG, Heiro AG, HPL Liegenschaften AG, Heuwaage Immobilien AG, Liegenschaften AG Zürich, Panhelvetia

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 sie nicht zu marktüblichen Ansätzen entrichtet werden, jedoch unter der Rubrik «Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften» gesondert offengelegt.

AG, ROHO Holding AG, Solarchain AG, Swiss Immovalor AG, Templum Immobilien AG, USB Holding AG

Laetizia Riedel Röthlisberger

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses
Jahrgang 1974, Österreichische Staatsbürgerin

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Tyrol Crystal Assets SPF, RSN-Schweiz GmbH, Grund & Mobil Verwaltungs AG

Hakan Solak

Nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses
Jahrgang 1975, Türkischer Staatsangehöriger

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: AXIS Invest AG, Liegenschaften AG Zürich, Swiss Valor GmbH, AXIS Real Estate, Altura Development AG,

Oliver Vogel (bis 11. Januar 2024)

Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses
Jahrgang 1976, Schweizer

Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften: Schweizer Kredit AG in Liquidation, Odin Factoring AG, SPQR Management GmbH, Luximo Holding AG in Liquidation

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 2022 am 11. Januar 2024 fanden die Wieder- und Neuwahlen des Verwaltungsrates statt. Hans Peter Buchschacher, Hakan Solak und Laetizia Riedel Röthlisberger wurden für ein (weiteres) Jahr gewählt. Oliver Vogel wurde als Delegierter des Verwaltungsrates abgewählt.

Höhe der Verwaltungsratshonorare

Funktion	2023	2022
Verwaltungsratspräsident	CHF 0	CHF 0
Delegierter des VR	CHF 0	CHF 0



Mitglied des VR	CHF 0	CHF 0
-----------------	-------	-------

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2023 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.

Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2023 aus drei Mitgliedern (31.12.2022 drei Mitglieder)

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Berichtsjahr 2023

Alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats honorar	Mehrwertsteuer / Sozialversicherung	Schadloshaltung	Zusatz-DL / Beratung	Total
Oliver Vogel	Delegierter	0	0	0	25'000	25'000
Hans Peter Buchschacher	Präsident	0	0	0	0	0
Hakan Solak	Mitglied	0	0	0	0	0
Total		0	0	0	25'000	25'000

Die von der Generalversammlung 2022 vom 11. Januar 2024 rückwirkend genehmigte Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats in der Höhe von maximal CHF 10'000.00 wurde eingehalten. Im Rahmen der Abstimmung über den Vergütungsbericht 2023 beantragt der Verwaltungsrat die diesbezügliche Genehmigung der Generalversammlung vom 26. Juni 2024.

Gegen den ehemaligen Delegierten des Verwaltungsrates der Promaxima Immobilien AG Oliver Vogel wurde Verantwortlichkeitsklage eingereicht. Die Gesellschaft hält die Organe entgegen den Darstellungen in der Vergangenheit nicht schadlos und übernimmt auch keine Rechtskosten. Allfällige Rückstellungen wurden aufgelöst.

Für die Periode bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom Jahr 2024 wiederum eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal CHF 10'000.00 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).



ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung besteht kein Mandatsverhältnis mit einer externen Managementgesellschaft. Auch bestehen keine Anstellungsverhältnisse innerhalb der Gesellschaft.

Übersicht über die Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2023 aus keinem Mitglied (31.12.2022 ebenfalls kein Mitglied). Es wurden keine Entschädigungen entrichtet.

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (durch Revisionsstelle geprüft)

Per 31. Dezember 2023 bestanden keine Organdarlehen oder -kredite. An frühere Organe bestanden per 31. Dezember 2023 keine Darlehen zu nicht marktüblichen Bedingungen.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Gesellschaft gewährte im Berichtsjahr 2023 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 2023 Aktien gehalten.

	Funktion im Verwaltungsrat	Anzahl Aktien
Hans Peter Buchschacher	Präsident	1'513
ROHO Holding AG (Hans Peter Buchschacher)	Präsident	1'197'110
Tyrol Crystal Assets (Laelizia Riedel Röthlisberger)	Mitglied	1'348'345
Total		2'546'968

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 2023 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.

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.

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 (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 25 bis 45) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 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 Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführungsfähigkeit

Wir weisen auf die Anmerkungen 22 «Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit» und 23 «Ereignisse nach dem Bilanzstichtag» im Anhang der Jahresrechnung hin, in denen dargelegt ist, dass sich die Gesellschaft in dem am 31.12.2023 abgeschlossenen Geschäftsjahr weiterhin in Liquiditätsschwierigkeiten befindet. Dieser Umstand deutet zusammen mit den in diesen Anmerkungen dargelegten Sachverhalten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Unser Prüfungsurteil ist nicht modifiziert in Bezug auf diesen Sachverhalt.

Unser Prüfungsansatz

Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 213'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.



Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeeigenschaft – Annahmen / Bewertungsveränderungen

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 213'000
Bezugsgrösse	Total Aktiven
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total der Aktiven, da dieses aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellt.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Neben dem im Abschnitt „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführungsfähigkeit“ beschriebenen Sachverhalt haben wir über den folgenden besonders wichtigen Prüfungssachverhalt zu berichten:

Bewertung der Renditeliegenschaft – Annahmen / Bewertungsveränderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Das Anlagevermögen der Gesellschaft setzt sich im Wesentlichen aus einer Renditeliegenschaft zusammen, welche per 31. Dezember 2023 mit CHF 20.89 Mio. bewertet ist. Wir erachten die Bewertung der Renditeliegenschaft als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung im Verhältnis zur Bilanzsumme (rund 98.3%) sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die Ertragswertmethode beinhalten. Eine Ertragswertmethode-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, Diskontsatz). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithorizonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen. Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 31 ff.), Anmerkung 5 Renditeliegenschaften (Seite 35).	Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt: Hinsichtlich der Bewertung der Renditeliegenschaft haben wir mit Stichproben überprüft, ob die korrekte und vollständige Datenlieferung an den Sachverständigen erfolgt ist und, ob die Bewertung gemäss Bewertungsgutachten nachvollziehbar ist. Für die Überprüfung des Bewertungsgutachtens haben wir unsere eigenen Immobiliensachverständigen beigezogen. Dabei erfolgte die Beurteilung der Vollständigkeit und Angemessenheit des Berichts, die Überprüfung von Aspekten wie z.B. Einhaltung von Standards, Fachkompetenz, Unabhängigkeit sowie die Würdigung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethodik und der Bewertungsannahmen. Die finanzmathematische Richtigkeit wurde aufgrund von risikoorientierten Auswahlkriterien stichprobenartig mittels Nachberechnung der fundamentalen Berechnungsschritte überprüft. Die Richtigkeit der im Rahmen der Ertragswertmethode-Bewertung verwendeten Basisdaten zu den einzelnen Objekten der Renditeliegenschaft (z.B. Mieterträge, Leerstände etc.) wurde auf Stichprobenbasis überprüft. Des weiteren erfolgte eine Beurteilung der Angemessenheit der in der Ertragswertmethode-Bewertung verwendeten Diskontsatzes. Wir erachten das von der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Swiss GAAP FER Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung 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.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt der Jahresrechnung einschliesslich der Angaben sowie, ob die Jahresrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

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

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutendsten 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

Im Rahmen unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem PS-CH 890, haben wir festgestellt, dass das gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltete interne Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung ausreichend dokumentiert, jedoch in allen wesentlichen Belangen nicht implementiert wurde.

Nach unserer Beurteilung entspricht das interne Kontrollsystem nicht dem schweizerischen Gesetz, weshalb wir die Existenz des internen Kontrollsystems für die Aufstellung der Jahresrechnung nicht bestätigen können.

PricewaterhouseCoopers AG

Thomas Ebinger

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tobias Weihenmaier

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. Juni 2024

Bilanz

Aktiven

in CHF	Erläuterung	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	1	660	1'142
Sonstige kurzfristige Forderungen	2	367'005	104'384
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	0	3'732
Total Umlaufvermögen		367'664	109'258
Langfristige Finanzanlagen	4	1	3
Renditeliegenschaften	5	20'885'000	22'532'000
Total Anlagevermögen		20'885'001	22'532'003
Total Aktiven		21'252'665	22'641'261

Passiven

in CHF	Erläuterung	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	355'493	333'954
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	2'076'843	1'879'949
Passive Rechnungsabgrenzungen	8	1'052'383	487'639
Kurzfristige Rückstellungen	9	157'000	157'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	11'820'288	11'819'028
Total kurzfristiges Fremdkapital		15'462'008	14'677'570
Latente Steuerverbindlichkeiten	11	541'000	770'000
Total langfristiges Fremdkapital		541'000	770'000
Total Fremdkapital		16'003'008	15'447'570
Aktienkapital	EKP / 12	4'045'035	4'045'035
Kapitalreserven	EKP	6'814'665	6'814'665
Gesetzliche Gewinnreserven	EKP	3'420	3'420
Gewinnreserven	EKP	-5'613'463	-3'669'428
Total Eigenkapital		5'249'657	7'193'692
Total Passiven		21'252'665	22'641'261

Erfolgsrechnung

in CHF	Erläuterung	01.01.2023	01.01.2022
		31.12.2023	31.12.2022
Liegenschaftenertrag	14	578'797	394'106
Total Betriebsertrag		578'797	394'106
Liegenschaftenaufwand	15	-231'457	-169'508
Sonstige betriebliche Aufwendungen	16	-361'269	-489'983
Total Betriebsaufwand		-592'726	-659'490
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		-13'929	-265'385
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5	-1'418'000	0
Betriebliches Ergebnis		-1'431'929	-265'385
Finanzergebnis	17	-504'206	-393'189
Ergebnis vor Steuern		-1'936'135	-658'573
Steuern	18	-7'900	24'653
Jahresergebnis		-1'944'035	-633'921

Gewinn pro Aktie (in CHF)	Erläuterung		
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	12	-0.48	-0.16

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

Geldflussrechnung

		01.01.2023	01.01.2022
in CHF		31.12.2023	31.12.2022
Jahresergebnis	ER	-1'944'035	-633'921
Neubewertung Renditeigenschaften (netto)	5	1'418'000	0
Fondsunwirksame Erträge/Aufwendungen		2	0
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen		-526'033	-633'921
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	2	-262'620	34'840
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	3'732	-2'052
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	21'539	267'425
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	198'155	-91'353
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	8/9	564'744	309'055
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-482	-116'006
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		0	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		0	0
Veränderung Flüssige Mittel		-482	-116'006
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1	1'142	117'148
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1	660	1'142
Veränderung Flüssige Mittel		-482	-116'006

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

Eigenkapitalnachweis (EKP)

in CHF	Aktien- kapital	Kapitalreserven	Gesetzliche Gewinnreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2022	4'045'035	6'814'665	3'420	-3'035'507	7'827'612
Jahresergebnis				-633'921	-633'921
Bestand 31.12.2022	4'045'035	6'814'665	3'420	-3'669'428	7'193'692
Bestand 01.01.2023	4'045'035	6'814'665	3'420	-3'669'428	7'193'692
Jahresergebnis				-1'944'035	-1'944'035
Bestand 31.12.2023	4'045'035	6'814'665	3'420	-5'613'463	5'249'657

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

Anhang zur Jahresrechnung

Grundlagen

Die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG, Luzern, wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2023 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild («true and fair view») der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Das Geschäftsjahr der Jahresrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

Der Verwaltungsrat hat die Jahresrechnung am 28. Mai 2024 genehmigt.

Grundlagen der Jahresrechnung Fortführung

Zur Fortführungsfähigkeit wird auf Anhangsangabe 22 verwiesen.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Allgemein

Die einzelnen Zahlen in der Jahresrechnung sowie in den Anhängen werden für die Publikation gerundet. Die Berechnungen werden jedoch anhand der nicht gerundeten Zahlen vorgenommen. Deshalb können Rundungsdifferenzen entstehen.

Flüssige Mittel

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

Sonstige kurzfristige Forderungen

Sonstige kurzfristige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen. (siehe Anhangsangabe 2)

Finanzanlagen

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

Renditeliegenschaften

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

Anhang zur Jahresrechnung

Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Ertragssteuern

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten werden als separate langfristige Position im Fremdkapital bilanziert. Sie werden aufgrund der Bewertungsdifferenzen zwischen Bilanzwerten in der 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 Renditeliegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird die voraussichtliche Haltedauer der Liegenschaft konsistent mit der Nutzung des Objekts berücksichtigt. Latente Steueraktiven aus Verlustvorträgen werden aktiviert, falls die Realisierung als wahrscheinlich erscheint.

Eventualverpflichtungen

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

Fremdkapitalzinsen

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

Schätzungen

Die Erstellung der 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

Per 31.12.2023 beschäftigt die Gesellschaft keine Mitarbeitenden. Die Promaxima Immobilien AG ist daher keinem Vorsorgewerk angeschlossen.

Rückstellungen

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

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

Umsatzlegung

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

Anhang zur Jahresrechnung

1 | Flüssige Mittel

Die Promaxima Immobilien AG hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Baloise Bank SoBA	660	26
Valiant Bank	0	895
WIR Bank Genossenschaft	0	221
Total Flüssige Mittel	660	1'142

2 | Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	53'396	78'800
Sonstige Forderungen	313'106	25'582
WIR Bank Genossenschaft	501	0
Diverse Vorschüsse	1	2
Total Sonstige kurzfristige Forderungen	367'005	104'384

Anhang zur Jahresrechnung

3 I Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Sachversicherungen und Gebühren	0	142
Informatikaufwand	0	3'590
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	3'732

4 I Langfristige Finanzanlagen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Darlehen an Dritte*	1	1
Darlehen an Nahestehende**	0	2
Total Langfristige Finanzanlagen	1	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.

** Gemäss Beschluss des Verwaltungsrates vom 5. November 2023 wird aufgrund erheblicher Prozessrisiken und Prozesskosten auf weitere Rechtsmittel hinsichtlich der Wiedereinbringung der bestrittenen und bereits im Geschäftsjahr 2019 vollständig wertberechtigten Forderungen verzichtet. Entsprechend wurde der Forderungsbetrag im Berichtsjahr ausgebucht.

Anhang zur Jahresrechnung

5 I Renditeliegenschaften

in CHF	Überbauung Im Winkel, Balsthal	Total Rendite- liegenschaften
Marktwerte 01.01.2022	22'532'000	22'532'000
Marktwerte 31.12.2022	22'532'000	22'532'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2022	20'515'233	20'515'233
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2022	20'515'233	20'515'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2022	2'971'767	2'971'767
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2022	2'971'767	2'971'767
Marktwerte 01.01.2023	22'532'000	22'532'000
Neubewertungen (netto)	-1'647'000	-1'647'000
Marktwerte 31.12.2023	20'885'000	20'885'000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2023	20'515'233	20'515'233
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2023	20'515'233	20'515'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2023	2'971'767	2'971'767
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2023	369'767	369'767

Anhang zur Jahresrechnung

Neubewertung Renditeliegenschaften

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Abwertung Liegenschaft Im Winkel / Balsthal	-1'647'000	0
Total Ergebnis aus Bewertung Liegenschaften (Brutto)	-1'647'000	0
Erfolgswirksame Auflösung latente Steuern	229'000	0
Total Nettoergebnis aus Neubewertung Liegenschaften	-1'418'000	0

6 I Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	300'918	102'177
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	54'575	88'709
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	0	143'068
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	355'493	333'954

7 I Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	127'037	151'207
Vorauszahlungen	250'000	250'000
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	321'450	5'385
Steuerverbindlichkeiten	1'378'357	1'473'357
Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2'076'843	1'879'949

8 I Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Buchhaltung und Revision	75'000	85'000
Rechts- und Beratungskosten	0	7'255
Hypothekarzinsen	725'429	298'459
Betreibungsgebühren und Verzugszinsen	218'150	96'925
Abgrenzungen Liegenschaft	33'805	0
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	1'052'383	487'639

Anhang zur Jahresrechnung

9 I Rückstellungen

Veränderung Rückstellungen in 2022

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

Bestand Rückstellungen per 31.12.2022

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

Veränderung Rückstellungen in 2023

in CHF	Kurzfristige Rückstellungen	Langfristige Rückstellungen
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2023	157'000	0
Verwendung Steuerrückstellung aus den Vorjahren	-7'000	0
Bildung der Steuerrückstellung	7'000	0
Total Rückstellungen am 31.12.2023	157'000	0

Bestand Rückstellungen per 31.12.2023

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

Anhang zur Jahresrechnung

10 | Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristiger Anteil Hypotheken	11'819'000	11'819'000
Baloise Bank SoBA	0	28
WIR Bank Genossenschaft	1'288	0
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11'820'288	11'819'028

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

Verzinsung / Restlaufzeit Objekt	31.12.2023 in CHF	Zins %	Verzinsung	Laufzeit in Monaten
Balsthal	980'000	4.5	Variabel	3
Balsthal	10'839'000	4.5	Variabel	3
Total Hypotheken	11'819'000			

Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken (in %)	4.5
Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken Vorjahr (in %)	2.4

Durchschnittliche Restlaufzeit (in Monaten)	3
Durchschnittliche Restlaufzeit Vorjahr (in Monaten)	6

Zur Sicherung der kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken) sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 20'885'000 (Vorjahr: CHF 22'532'000) belastet.

11 | Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	-770'000	-770'000
Veränderung der latenten Steuern	229'000	0
Total Latente Steuerverbindlichkeiten	-541'000	-770'000

Anhang zur Jahresrechnung

12 I Eigenkapital

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

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31. Dezember 2023 CHF 14'262'344 (Vorjahr: CHF 14'262'344).

Eigenkapital pro Aktie

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital pro durchschnittlich ausstehender Namenaktie	1.43	1.97

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien		2023	2022
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	4'045'035	4'045'035
Durchschnittlich ausstehende Aktien		4'045'035	4'045'035
Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar	CHF	-1'944'035	-633'921
Massgebliche Anzahl Aktien	Anzahl	4'045'035	4'045'035
Ergebnis je Namenaktie, unverwässert	CHF	-0.48	-0.16

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

13 I Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2023 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Anzahl bzw. in %	Aktien	Aktien Vorjahr	Anteil	Anteil Vorjahr
Tyrol Cristal Assets SPF	1'348'345	0	33.33%	0.00%
ROHO Holding AG und Buchschacher Hans-Peter	1'197'110	1'197'110	29.59%	29.59%
Fischer Acquisitions AG und Immotrust Zürich AG	135'317	135'317	3.35%	3.35%

Anhang zur Jahresrechnung

14 I Liegenschaftenertrag

In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.2023	01.01.2022
in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Soll-Mieterträge	935'594	938'126
Leerstände	-280'140	-305'556
Ertragsminderungen und Forderungsverluste (1)	-76'657	-238'465
Total Liegenschaftenertrag	578'797	394'106

Der Leerstand per 31. Dezember 2023 der zu vermietenden Wohnungen in Prozent beläuft sich auf 29.94% (Vorjahr: 32.57%).

(1) Ertragsminderungen und Forderungsverluste

Anhang zur Jahresrechnung

15 | Liegenschaftenaufwand

	01.01.2023	01.01.2022
in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Liegenschaftsunterhalt	98'770	68'021
Versicherungsprämien	15'948	21'832
Nebenkosten	79'760	49'644
Diverser Liegenschaftsaufwand	36'980	30'011
Total Liegenschaftenaufwand	231'457	169'508

16 | Sonstige betriebliche Aufwendungen

	01.01.2023	01.01.2022
in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Raumaufwand	2'594	8'345
Büromaterial und Drucksachen	68	500
Telefon, Fax, Internet und Porti	1'261	2'246
Buchführung und Revision	188'703	127'304
Rechts- und Beratungskosten	142'241	329'068
Informatikaufwand	11'351	19'286
Werbung und Repräsentation	6'020	1'244
Übriger Verwaltungsaufwand	8'802	1'770
Total Sonstige betriebliche Aufwendungen	361'041	489'763

Anhang zur Jahresrechnung

17 I Finanzergebnis

	01.01.2023	01.01.2022
in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Zinsen	0	166
Total Finanzertrag	0	166
Zinsen und Spesen	-77'234	-98'957
Zinsen Hypotheken	-426'969	-294'397
Total Finanzaufwand	-504'203	-393'354
Finanzergebnis	-504'203	-393'188

Anhang zur Jahresrechnung

18 | Steuern

	01.01.2023	01.01.2022
in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Steueraufwand	-7'900	7'000
Veränderung der latenten Steuern	229'000	0
Total Steuern	221'100	7'000
	01.01.2023	01.01.2022
In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern	31.12.2023	31.12.2022
Steuern laufendes Jahr	-7'180	-7'000
Steuern Vorjahre	-720	31'653
Steueraufwand in der Erfolgsrechnung	-7'900	24'653
	01.01.2023	01.01.2022
Steuerüberleitung	31.12.2023	31.12.2022
Ergebnis vor Steuern	-1'936'135	-658'573
Erwarteter Ertragssteuersatz	14.60%	14.60%
Erwarteter Steueraufwand	-282'676	-96'152

Die Verlustvorträge betragen CHF 3'207'366.27 (Vorjahr: CHF 2'682'340), diese wurden nicht als aktive latente Steuern aktiviert.

Anhang zur Jahresrechnung

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

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal		
Grundpfandrechte nominell	22'800'000	22'800'000
Hypothek	11'819'000	11'819'000

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

Anhang zur Jahresrechnung

20 | Segmentsberichterstattung

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

01.01.2022-31.12.2022

in CHF	Immobilien	Total
Betriebsertrag	394'106	394'106
Betriebsaufwand	-659'490	-659'490
Betriebliches Ergebnis	-265'385	-265'385
Ordentliches Ergebnis	-658'573	-658'573

01.01.2023-31.12.2023

in CHF	Immobilien	Total
Betriebsertrag	578'797	578'797
Betriebsaufwand	-592'726	-592'726
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	-1'418'000	-1'418'000
Betriebliches Ergebnis	-1'431'929	-1'431'929
Ordentliches Ergebnis	-1'936'135	-1'936'135

Anhang zur Jahresrechnung

21 | Transaktionen mit nahestehenden Personen

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 0 (Vorjahr: CHF 2) (vgl. Note 4) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 376'024. (Vorjahr: CHF 88'709) (vgl. Note 6/7).

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

2023

in CHF	GL	VR	Nahe-stehende	Total
Management Fee	0	0	0	0
Beratung	0	25'000	0	25'000

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

Gegen die ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG wurden Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft übernimmt keine Rechtskosten und hält die Organe nicht schadlos.

2022

in CHF	GL	VR	Nahe-stehende	Total
Management Fee	107'700	0	0	107'700
Schadloshaltungserklärung (Übernahme Rechtskosten)	0	38'425	44'740	83'166
Beratung	0	0	0	0

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

Gegen die aktuellen und ehemaligen Verwaltungsräte der Promaxima Immobilien AG wurden Verantwortlichkeitsklagen eingereicht. Die Gesellschaft hat die Organe dahingehend bis 31.12.2022 schadlos gehalten und die Rechtskosten übernommen. Die bezahlten Entschädigungen diesbezüglich sind in der Tabelle unter Schadloshaltungserklärung erfasst.

Anhang zur Jahresrechnung

22 | Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit

Da die Refinanzierung noch nicht abgeschlossen ist, bestehen weiterhin Liquiditätsengpässe, welche zu einer wesentlichen Unsicherheit führt, die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit aufwirft. Der Verwaltungsrat hat diesbezüglich Massnahmen getroffen um die Liquiditätssituation zu adressieren. Der Verwaltungsrat beurteilt aufgrund der getroffenen Massnahmen die Fortführung der Geschäftstätigkeit nicht als verunmöglicht und erstellt die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG auf Basis von Fortführungswerten.

Liquiditätssituation

Die Gesellschaft befindet sich im Geschäftsjahr 2023 in einer angespannten Liquiditätslage. Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Jahresrechnung im Juni 2024 befindet sich die Gesellschaft in der Umsetzung der Sanierung, um die "Altlasten" zu bereinigen. Die beiden Hauptaktionäre TCA und ROHO Holding stellen die laufenden Verpflichtungen durch Einlagen sicher. Die Umfinanzierung der Liegenschaft in Balsthal konnte mit der Unterzeichnung des Kreditvertrages bei der LLB Schweiz AG abgeschlossen werden. Damit lösen sich die finanziellen Engpässe und der Fortbestand der Gesellschaft ist gesichert. Mit den Betreibungsämtern konnte eine Abzahlungsvereinbarung geschlossen werden. Viele ungerechtfertigte Betreibungen und Forderungen wurden gelöscht resp. gelöst.

Der Bestand der Mietzinsen per 19.04.2024 beträgt rund CHF 340'000.-, welche beim zuständigen Betreibungsamt deponiert sind. Die Mieterträge sind bis zur vollständigen Ablösung per 30. Juni 2024 weiterhin verpfändet.

Durch die Auflösung aller Verbindlichkeiten und mit der Begleichung der ausstehenden Steuerverbindlichkeiten mit den Mitteln aus der Umschuldung werden zukünftig auch die aktuell verpfändeten Mieterträge wieder direkt der Gesellschaft zufließen und am 01. Juli 2024 zu einem positiven operativen Geldfluss führen. Zu diesem Zeitpunkt werden die Liegenschaften auch aus der Zwangsverwaltung entlassen.

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

Eigenkapitalsituation

Zudem besteht per 31. Dezember 2023 weiterhin ein Kapitalverlust im Sinne von Art. 725a Abs. 1 OR. Der Verwaltungsrat wird Sanierungsmassnahmen zur Beseitigung des Kapitalverlusts prüfen und zu gegebener Zeit beantragen.

23 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit den wesentlichsten Stakeholdern der Promaxima wurden Gespräche geführt, welche viele auch in Einigungen gemündet haben. Um einen vollständigen Zahlungsausfall zu vermeiden wurden Abzahlungsvereinbarungen mit bestehenden Kreditoren abgeschlossen und bis zum 14.06.2024 dringliche Verbindlichkeiten in der Höhe von rund CHF 560'000.- durch die der Gesellschaft nahestehenden Personen und Organe beglichen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wurde der Kreditvertrag mit der LLB Schweiz AG unterschrieben und das unwiderrufliche Zahlungsversprechen per 30.06.2024 der abzulösenden Bank zugestellt. Die abzulösende Bank verzichtet nach Anfrage auf einen Teil der hohen Zinslasten während der Zwangsverwaltung und der damit verbundenen ausstehenden Zinszahlungen. Weiter wurde ein Teil der Schuld auf eine der Promaxima nahestehenden Gesellschaft umfinanziert.

Die drohende Dekotierung der Promaxima Immobilien AG an der Berner Börse wurde nach Einreichung des Jahresabschlusses 2022 und Abgabe des Revisionsberichtes bereits zu Beginn des Jahres 2024 abgewendet. In Absprache mit der BX Berne eXchange wird monatlich ein Reporting zu Händen der Börse erstellt, aus welchem der Stand der Refinanzierung klar und transparent an die zuständigen Stellen adressiert werden.

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 (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 50 bis 62) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführungsfähigkeit

Wir weisen auf die Anmerkungen 20 «Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit» und 21 «Ereignisse nach dem Bilanzstichtag» im Anhang der Jahresrechnung hin, in denen dargelegt ist, dass sich die Gesellschaft in dem am 31.12.2023 abgeschlossenen Geschäftsjahr weiterhin in Liquiditätsschwierigkeiten befindet. Dieser Umstand deutet zusammen mit den in diesen Anmerkungen dargelegten Sachverhalten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Würde die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit verunmöglicht, müsste die Jahresrechnung auf Basis von Veräusserungswerten erstellt werden. Damit entstünde allenfalls begründete Besorgnis einer Überschuldung im Sinne von Art. 725b OR, und es wären die entsprechenden Vorschriften zu befolgen. Unser Prüfungsurteil ist nicht modifiziert in Bezug auf diesen Sachverhalt.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 173'000
Bezugsgrösse	Total Aktiven
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total der Aktiven, da dieses aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellt.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist. besonders wichtige Prüfungssachverhalte.

Wir haben – mit Ausnahme des Sachverhalts, der im Abschnitt „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführungsfähigkeit“ beschrieben ist – bestimmt, dass es keine weiteren besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Swiss GAAP FER Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung 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.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in 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 kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

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

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutsamsten 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

Im Rahmen unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem PS-CH 890, haben wir festgestellt, dass das gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltete interne Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung ausreichend dokumentiert, jedoch in allen wesentlichen Belangen nicht implementiert wurde.

Nach unserer Beurteilung entspricht das interne Kontrollsystem nicht dem schweizerischen Gesetz, weshalb wir die Existenz des internen Kontrollsystems für die Aufstellung der Jahresrechnung nicht bestätigen können.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über den Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Hälfte der Summe aus Aktienkapital, nicht an die Aktionäre zurückzahlbarer gesetzlicher Kapitalreserve und gesetzlicher Gewinnreserve nicht mehr gedeckt ist (Art. 725a Abs. 1 OR).

PricewaterhouseCoopers AG

Thomas Ebinger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tobias Weihenmaier
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. Juni 2024

B I L A N Z**AKTIVEN**

(in CHF)	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	1	660	1'142
Übrige kurzfristige Forderungen	2	367'005	104'384
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	0	3'732
Total Umlaufvermögen		367'664	109'258
Finanzanlagen	4	1	3
Mobile Sachanlagen			
Immobilien Sachanlagen	5	17'000'000	17'000'000
Total Anlagevermögen		17'000'001	17'000'003
TOTAL AKTIVEN		17'367'665	17'109'261

PASSIVEN

(in CHF)	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	355'493	333'954
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	2'076'843	1'879'949
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	11'820'288	11'819'028
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	1'052'383	487'639
Kurzfristige Rückstellungen	10	157'000	157'000
Total kurzfristiges Fremdkapital		15'462'008	14'677'570
Total langfristiges Fremdkapital		0	0
Aktienkapital		4'045'035	4'045'035
Agioreerven		132'300	132'300
Gesetzliche Kapitalreserven		6'682'365	6'682'365
Gesetzliche Gewinnreserven		3'420	3'420
Aufwertungsreserve		9'318'298	9'318'298
Verlustvortrag vom Vorjahr		-17'749'726	-17'115'805
Jahresgewinn / (-) Jahresverlust		-526'035	-633'921
Total Eigenkapital		1'905'657	2'431'692
TOTAL PASSIVEN		17'367'665	17'109'261

ERFOLGSRECHNUNG

(in CHF)	Anhang	01.01.2023 -31.12.2023	01.01.2022 -31.12.2022
Liegenschaftenertrag	11	578'797	394'106
Liegenschaftenaufwand	12	-231'457	-169'508
Total Liegenschaftenerfolg		347'340	224'598
Übriger betrieblicher Aufwand	13	-361'269	-489'983
Total Betriebsaufwand		-361'269	-489'983
Betriebliches Ergebnis		-13'929	-265'385
Total Finanzergebnis	14	-504'206	-393'189
Ordentliches Ergebnis		-518'135	-658'573
Ergebnis vor Steuern		-518'135	-658'573
Steuern	15	-7'900	24'653
Jahresgewinn / (-) Jahresverlust		-526'035	-633'921

ANHANG

Allgemeines

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

Angewandte Bewertungsgrundsätze soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben

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

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

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

Bewertungsgrundsätze

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

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

Flüssige Mittel

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

Übrige kurzfristige Forderungen

Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

Finanzanlagen

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

ANHANG

Wertbeeinträchtigungen

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert bilanziert.

Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert bilanziert.

Kurzfristige Rückstellungen

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

Ausserbilanzgeschäfte

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

Buchhaltung

Die Buchhaltung wird in CHF geführt.

ANHANG

(in CHF)	31.12.2023	31.12.2022
1 Flüssige Mittel		
Baloise Bank SoBa	660	26
Valiant Bank	0	895
WIR Bank Genossenschaft	0	221
Total	660	1'142
2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Aufgelaufene Nebenkosten	53'396	78'800
Diverse Vorschüsse	1	2
WIR Bank Genossenschaft	501	0
Diverse Forderungen	313'106	25'582
Total	367'005	104'384
3 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Verwaltung und Hauswartung	0	142
Informatikaufwand	0	3'590
Total	0	3'732
4 Finanzanlagen		
Gegenüber Dritten*	1	1
Gegenüber Nahestehenden**	0	2
Total	1	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.

** Gemäss Beschluss des Verwaltungsrates vom 5. November 2023 wird aufgrund erheblicher Prozessrisiken und Prozesskosten auf weitere Rechtsmittel hinsichtlich der Wiedereinbringung der bestrittenen und bereits im Geschäftsjahr 2019 vollständig wertberechtigten Forderungen verzichtet. Entsprechend wurde der Forderungsbetrag im Berichtsjahr ausgebucht.

AN H A N G

(in CHF)	31.12.2023	31.12.2022
5 Immobile Sachanlagen		
Liegenschaft Überbauung Im Winkel, Balstahl	17'000'000	17'000'000
Total	17'000'000	17'000'000
6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300'918	102'177
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	54'575	88'709
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	0	143'068
Total	355'493	333'954
7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	127'037	151'207
Vorauszahlungen	250'000	250'000
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Organen	321'450	5'385
Steuerverbindlichkeiten	1'378'357	1'473'357
Total	2'076'843	1'879'949

ANHANG

(in CHF)	31.12.2023	31.12.2022
8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Kurzfristiger Anteil Hypotheken	11'819'000	11'819'000
Baloise Bank SoBa	0	28
WIR Bank Genossenschaft	1'288	0
Total	11'820'288	11'819'028
9 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Buchhaltung und Beratung	10'000	20'000
Gegenüber Organ: Revision	65'000	65'000
Beratung und Rechtsberatung	0	7'255
Betreibungen Betreuungssgebühren und Verzugszinsen	218'150	96'925
Diverses	33'805	0
Hypothekarzinsen	725'429	298'459
Total	1'052'383	487'639
10 Kurzfristige Rückstellungen		
Beratung und Rechtsberatung (Prozess)	50'000	50'000
Steuern	7'000	7'000
Konventionalstrafe	100'000	100'000
Total	157'000	157'000

ANHANG

	01.01.2023	01.01.2022
(in CHF)	-31.12.2023	-31.12.2022
11 Liegenschaftenertrag		
Ertrag aus Vermietung	935'594	938'126
Leerstände	-280'140	-305'556
Ertragsminderungen und Forderungsverluste	-76'657	-238'465
Total	578'797	394'106
12 Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	-98'770	-68'021
Versicherungen	-15'948	-21'832
Nebenkosten	-79'760	-49'644
Verwaltung und Hauswartung	-36'980	-30'011
Total	-231'457	-169'508
13 Übriger betrieblicher Aufwand		
Raumaufwand	-2'594	-8'345
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	-228	-220
Büromaterial und Drucksachen	-68	-500
Telefon, Fax, Internet und Porti	-1'261	-2'246
Buchhaltung und Revision	-188'703	-127'304
Beratung und Rechtsberatung	-142'241	-329'068
Informatikaufwand	-11'351	-19'286
Werbung und Repräsentation	-6'020	-1'244
Übriger Verwaltungsaufwand	-8'802	-1'770
Total	-361'269	-489'983

ANHANG

	01.01.2023	01.01.2022
(in CHF)	-31.12.2023	-31.12.2022
14 Finanzergebnis		
Finanzaufwand		
Zinsen und Spesen	-77'234	-98'957
Zinsen Hypotheken	-426'969	-294'397
Kursdifferenzen	-3	0
Total	-504'206	-393'354
Finanzertrag		
Zinsen	0	166
Total	0	166
15 Steuern		
Steuern	-7'180	-7'000
Steuern Vorjahre	-720	31'653
Total	-7'900	24'653

ANHANG(in CHF) **31.12.2023** **31.12.2022****16 Erklärung, ob Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt nicht über 10 liegt**

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

17 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter oder abgetretener Aktiven

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

18 Gesetzliche Kapitalreserven

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

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

31.12.2023	Anzahl Aktien	Anteil in %
Tyrol Cristal Assets SPF	1'348'345	33.33%
ROHO Holding AG und Buchschacher Hans-Peter	1'197'110	29.59%
Fischer Acquisitions AG und Immotrust Zürich AG	135'317	3.35%
31.12.2022	Anzahl Aktien	Anteil in %
ROHO Holding AG	1'197'110	29.59%
Fischer Acquisitions AG und Immotrust Zürich AG	135'317	3.35%

Die ROHO Holding AG wurde am 19. Mai 2022 an Hans-Peter Buchschacher verkauft, somit entspricht die Anzahl Aktien der ROHO Holding AG nach wie vor auch den vom Verwaltungsrat Buchschacher gehaltenen Aktien.

Die Tyrol Crystal Assets SPF wird im Eigentum der Familie Riedel gehalten. Damit entspricht die Anzahl Aktien der Tyrol Crystal Assets SPF auch den von der Verwaltungsrätin Riedel Röthlisberger gehaltenen Aktien.

20 Wesentliche Unsicherheit in der Jahresrechnung bezüglich Fortführungsfähigkeit

Da die Refinanzierung noch nicht abgeschlossen ist, bestehen weiterhin Liquiditätsengpässe, welche zu einer wesentlichen Unsicherheit führt, die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit aufwirft. Der Verwaltungsrat hat diesbezüglich Massnahmen getroffen um die Liquiditätssituation zu adressieren. Der Verwaltungsrat beurteilt aufgrund der getroffenen Massnahmen die Fortführung der Geschäftstätigkeit nicht als verunmöglicht und erstellt die Jahresrechnung der Promaxima Immobilien AG auf Basis von Fortführungswerten.

ANHANG**Liquiditätssituation**

Die Gesellschaft befindet sich im Geschäftsjahr 2023 in einer angespannten Liquiditätslage. Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Jahresrechnung im Juni 2024 befindet sich die Gesellschaft in der Umsetzung der Sanierung, um die "Altlasten" zu bereinigen. Die beiden Hauptaktionäre TCA und ROHO Holding stellen die laufenden Verpflichtungen durch Einlagen sicher. Die Umfinanzierung der Liegenschaft in Balsthal konnte mit der Unterzeichnung des Kreditvertrages bei der LLB Schweiz AG abgeschlossen werden. Damit lösen sich die finanziellen Engpässe und der Fortbestand der Gesellschaft ist gesichert. Mit den Betreibungsämtern konnte eine Abzahlungsvereinbarung geschlossen werden. Viele ungerechtfertigte Betreibungen und Forderungen wurden gelöscht resp. gelöst.

Der Bestand der Mietzinsen per 19.04.2024 beträgt rund CHF 340'000.-, welche beim zuständigen Betreibungsamt deponiert sind. Die Mieterträge sind bis zur vollständigen Ablösung per 30. Juni 2024 weiterhin verpfändet.

Durch die Auflösung aller Verbindlichkeiten und mit der Begleichung der ausstehenden Steuerverbindlichkeiten mit den Mitteln aus der Umschuldung werden zukünftig auch die aktuell verpfändeten Mieterträge wieder direkt der Gesellschaft zufließen und am 01. Juli 2024 zu einem positiven operativen Geldfluss führen. Zu diesem Zeitpunkt werden die Liegenschaften auch aus der Zwangsverwaltung entlassen.

Der aktuelle Verwaltungsrat ist sich des Risikos der erheblichen Zweifel bezüglich Unternehmensfortführung bewusst. Aufgrund der fortgeschrittenen Massnahmen zur Wiederherstellung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft erachtet es der

Verwaltungsrat, trotz Unsicherheiten, für angemessen, die vorliegende Jahresrechnung – wie im letzten Berichtsjahr – zu

Fortführungswerten zu erstellen. Wenn es jedoch nicht gelingt, diese Ziele zu erfüllen, könnte die Fortführung des Unternehmens gefährdet oder gar ernsthaft in Frage gestellt sein. Dann würden zusätzliche Massnahmen vom Verwaltungsrat im Sinne von Art. 725b OR eingeleitet werden.

Eigenkapitalsituation

Zudem besteht per 31. Dezember 2023 weiterhin ein Kapitalverlust im Sinne von Art. 725a Abs. 1 OR. Der Verwaltungsrat wird Sanierungsmassnahmen zur Beseitigung des Kapitalverlusts prüfen und zu gegebener Zeit beantragen.

A N H A N G

21 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit den wesentlichsten Stakeholdern der Promaxima wurden Gespräche geführt, welche viele auch in Einigungen gemündet haben. Um einen vollständigen Zahlungsausfall zu vermeiden wurden Abzahlungsvereinbarungen mit bestehenden Kreditoren abgeschlossen und bis zum 14.06.2024 dringliche Verbindlichkeiten in der Höhe von rund CHF 560'000.- durch die der Gesellschaft nahestehenden Personen und Organe beglichen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wurde der Kreditvertrag mit der LLB Schweiz AG unterschrieben und das unwiederrufliche Zahlungsversprechen per 30.06.2024 der abzulösenden Bank zugestellt. Die abzulösende Bank verzichtet nach Anfrage auf einen Teil der hohen Zinslasten während der Zwangsverwaltung und der damit verbundenen ausstehenden Zinszahlungen. Weiter wurde ein Teil der Schuld auf eine der Promaxima nahestehenden Gesellschaft umfinanziert.

Die drohende Dekotierung der Promaxima Immobilien AG an der Berner Börse wurde nach Einreichung des Jahresabschluss 2022 und Abgabe des Revisionsberichtes bereits zu Beginn des Jahres 2024 abgewendet. In Absprache mit der BX Berne eXchange wird monatlich ein Reporting zu Handen der Börse erstellt, aus welchem der Stand der Refinanzierung klar und transparent an die zuständigen Stellen adressiert werden.

ANTRAG ÜBER DEN VORTRAG DES BILANZVERLUSTES AUF NEUE RECHNUNG

(in CHF)	31.12.2022	31.12.2021
Zur Verfügung der Generalversammlung:		
Jahresgewinn / (-) Jahresverlust	-526'035	-633'921
Vortrag Vorjahr	-17'749'726	-17'115'805
Total	-18'275'760	-17'749'726
Antrag über den Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung:		
Vortrag auf neue Rechnung	-18'275'760	-17'749'726
Total	-18'275'760	-17'749'726