



**PROMAXIMA**  
IMMOBILIEN AG

# **Geschäftsbericht per 30. Juni 2025**

---



## Inhaltsverzeichnis

Halbjahresbericht per 30. Juni 2025	1
Halbjahresabschluss per 30.06.2025 der Promaxima Immobilien AG nach Swiss GAAP FER	
Bilanz	4
Erfolgsrechnung	5
Geldflussrechnung	6
Eigenkapitalnachweis	7
Anhang zum Abschluss	8
Halbjahresabschluss per 30.06.2025 der Promaxima Immobilien AG nach OR	
Bilanz	20
Erfolgsrechnung	21
Anhang zur Bilanz und Erfolgsrechnung	22

---



## Halbjahresbericht per 30. Juni 2025

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Promaxima Immobilien AG kann mit dem vorliegenden Halbjahresbericht gute Neuigkeiten übermitteln. Wie im letzten Geschäftsbericht erwähnt, konnten weitere wesentliche Problembereiche erfolgreich bearbeitet und gelöst werden.

Im Frühjahr und Herbst 2024 konnten weitere Streitigkeiten aus der Vergangenheit beigelegt werden. Dies ermöglicht der Promaxima Immobilien AG zuversichtlich in die Zukunft zu blicken und ihre ursprüngliche Geschäftstätigkeit – den Aufbau und das Halten eines werthaltigen Immobilienportfolios – unter positiven Vorsignalen fortzusetzen. Durch umfangreiche Sanierungsmassnahmen konnten einige Krisensituationen entschärft werden. Die Gesellschaft befindet sich aktuell in einer Übergangsphase von der Sanierung hin zur Stabilisierung.

Am 24. Juni 2025 hat die ordentliche Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2024 stattgefunden. Sämtliche Anträge des Verwaltungsrates wurden angenommen.

Die LLB (Schweiz) AG hat einer Finanzierung der Liegenschaft in Balsthal SO zugestimmt. Die bestehenden Hypothekarkredite bei der WIR Bank wurden per Juli 2024 abgelöst. Die Amortisationsbeträge der Kredite wurden im Juni 2025 reduziert, sodass das frei gewordene Kapital zur Renovation und Sanierung der Liegenschaft Balsthal verwendet werden kann mit dem Ziel, Leerstände zu reduzieren und Mietzinserhöhungen zu erzielen. Dies erweitert den Handlungsspielraum der Promaxima Immobilien AG deutlich und trägt spürbar zur Sanierung der Gesellschaft bei.

Für weitere Erläuterungen wird auf den Anhang zur Halbjahresrechnung zum 30.6.2025 verwiesen.

### **Durchführung einer Risikobeurteilung**

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

Um sowohl Risiken als auch Chancen frühzeitig zu erkennen, überprüft die Promaxima Immobilien AG regelmässig interne als auch externe Faktoren, die das gesamte Unternehmensumfeld betreffen können. Die Basis dieser Überprüfung sind die für den Abschluss nach OR ermittelten Finanzdaten.



### **Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat**

Zu den Aufgaben des Verwaltungsrats der Promaxima Immobilien AG gehören die Überwachung des Risikomanagementsystems und die Behandlung aller Risiken, insbesondere Markt-, Kredit- und operative 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 Einhaltung 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 Risiken entsprechend berücksichtigt werden. Ein wesentliches Ziel ist dabei, frühzeitig Transparenz über Risiken zu schaffen und potenzielle Verlustgefahren zu reduzieren.

### **Beschreibung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems**

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

### **Kommentare zur Bilanz und Erfolgsrechnung**

Das Immobilienportfolio per 30.06.2025 hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Im Moment hält die Gesellschaft als einziges Asset die Grossüberbauung in Balsthal.

Durch die Auszahlung der neuen Grundpfandkredite löste sich ein grosser Teil des bisher bestehenden Liquiditätsengpasses. Der erste Teilbetrag des Kredites wurde dazu verwendet, (a) die Kredite der Gesellschaft bei der WIR Bank Genossenschaft abzulösen und (b) mit dem Restbetrag des ersten Teilbetrages wurden die im Betreibungsregister per Ende August 2024 angeführten Steuerschulden der Gesellschaft bezahlt. Nach Bezahlung der genannten Steuerschulden gelangte der zweite Teilbetrag des Grundpfandkredites zur Auszahlung an die Gesellschaft.

Die Liegenschaft GB Balsthal/1584, Grossmatt, wurde per 3. September 2024 aus der Zwangsverwaltung entlassen und steht nun unter Eigenverwaltung der Gesellschaft. Die Verwaltung der Liegenschaft erfolgte bis 31.12.2024 aus Praktikabilitätsgründen weiterhin durch die vom Betreibungsamt eingesetzte Verwaltung. Infolge Pensionierung des zuständigen Verwalters wurde nun mit Vertragsbeginn per 1. Januar 2025 ein neuer Verwalter beauftragt. Seit Beginn der Eigenverwaltung konnte der Leerstand reduziert,



offene Mietzinszahlungen eingebracht und somit die Mietzinseinnahmen gesteigert werden.

Per 30.06.2025 wurde eine neue, externe Update-Schätzung (Desktop) erstellt, welche im Wesentlichen den Marktwert per Ende 2024 bestätigt bzw. den Marktwert per Ende 2024 übersteigt; mittelfristig wird eine weitere Wertsteigerung erwartet.

Per 30.06.2025 hatte die Promaxima Immobilien AG keine Angestellten.

### **Ausblick zweites Halbjahr 2025**

Die Liquiditätslage ist weniger angespannt wie in den vergangenen Jahren. Mit der Auszahlung der neuen Grundpfandkredite, den Begleichungen der im Geschäftsjahr 2024 offenen Steuerforderungen und der damit verbundenen Aufhebung der Zwangsverwaltung seitens des Betreibungsamtes kann die Promaxima Immobilien AG wieder eigenständig und eigenwirtschaftlich handeln.

Die bisher vom Betreibungsamt gepfändeten Mietzinserträge werden seit der Aufhebung im September 2024 vollumfänglich zugunsten der Promaxima Immobilien AG ausbezahlt. Die Planung sieht vor, mit dem Ertragsüberschuss weiter Wohnungen zu sanieren und den Mietertrag zu steigern.

Mit freundliche Grüßen

**PROMAXIMA IMMOBILIEN AG**

Hans Peter Buchschacher  
Präsident des Verwaltungsrats

Laetizia Riedel Röthlisberger  
Mitglied des Verwaltungsrats

## Bilanz

### Aktiven

in CHF	Erläuterung	30.06.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	1	73'640	260'518
Sonstige kurzfristige Forderungen	2	150'924	49'109
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	49'016	36'264
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>273'580</b>	<b>345'891</b>
Langfristige Finanzanlagen	4	1	1
Renditeliegenschaften	5	20'340'000	20'110'000
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>20'340'001</b>	<b>20'110'001</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>20'613'581</b>	<b>20'455'892</b>

### Passiven

in CHF	Erläuterung	30.06.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	27'367	63'982
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	421'345	391'746
Passive Rechnungsabgrenzungen	8	83'665	57'365
Kurzfristige Rückstellungen	9	150'000	150'560
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	40'000	160'000
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>722'377</b>	<b>823'652</b>
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten	11	13'105'000	13'035'000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	12	583'937	581'447
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	530'000	493'000
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>14'218'937</b>	<b>14'109'447</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>14'941'314</b>	<b>14'933'099</b>
Aktienkapital	EKP / 14	4'045'035	4'045'035
Kapitalreserven	EKP	6'814'665	6'814'665
Gewinnreserven	EKP	-5'187'433	-5'336'907
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>5'672'267</b>	<b>5'522'792</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>20'613'581</b>	<b>20'455'892</b>

## Erfolgsrechnung

in CHF	Erläuterung	(restated) <sup>1</sup>	
		01.01.2025 -30.06.2025	01.01.2024 -30.06.2024
Liegenschaftenertrag	16	437'204	330'140
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>437'204</b>	<b>330'140</b>
Liegenschaftenaufwand	17	-128'563	-140'639
Sonstige betriebliche Aufwendungen	18	-162'133	-77'438
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-290'697</b>	<b>-218'077</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b>		<b>146'508</b>	<b>112'063</b>
<sup>1</sup> Neubewertung Renditeliegenschaften	5	230'000	275'000
<b><sup>1</sup> Betriebliches Ergebnis</b>		<b>376'508</b>	<b>387'063</b>
Finanzergebnis	19	-135'755	-273'729
Betriebsfremdes Ergebnis	20	-50'422	1'152'721
<b><sup>1</sup> Ergebnis vor Steuern</b>		<b>190'331</b>	<b>1'266'054</b>
<sup>1</sup> Steuern	21	-40'856	-45'000
<b>Ergebnis</b>		<b>149'475</b>	<b>1'221'054</b>

<sup>1</sup> Siehe Note 26 in Bezug auf Fehlerkorrektur.

Gewinn pro Aktie (in CHF)	Erläuterung		
Ergebnis pro Namenaktie, unverwässert	14	0.04	0.07

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

## Geldflussrechnung

in CHF	Erläuterung	01.01.2025 -30.06.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Ergebnis	ER	149'475	273'135
Neubewertung Renditeliegenschaften	5	-230'000	775'000
Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten	13	37'000	-48'000
Veränderung Sonstige kurzfristige Forderungen	2	-101'815	317'896
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	-12'753	-36'264
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	-36'614	-291'511
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	29'599	-1'685'097
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	8	26'300	-995'018
Veränderung Rückstellungen	9	-560	-6'440
Veränderung Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	12	2'490	581'447
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>-136'879</b>	<b>-1'114'853</b>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	10	-50'000	-11'820'288
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	10/11	0	13'195'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-50'000</b>	<b>1'374'712</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>		<b>-186'879</b>	<b>259'859</b>
<b>Fondsnachweis</b>			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1	260'518	660
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1	73'640	260'518
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>		<b>-186'879</b>	<b>259'859</b>

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



## Eigenkapitalnachweis (EKP)

in CHF	Aktien- kapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Bestand 01.01.2024</b>	<b>4'045'035</b>	<b>6'814'665</b>	<b>-5'610'043</b>	<b>5'249'657</b>
Ergebnis			273'135	273'135
<b>Bestand 31.12.2024</b>	<b>4'045'035</b>	<b>6'814'665</b>	<b>-5'336'907</b>	<b>5'522'792</b>
<b>Bestand 01.01.2025</b>	<b>4'045'035</b>	<b>6'814'665</b>	<b>-5'336'907</b>	<b>5'522'792</b>
Ergebnis			149'475	149'475
<b>Bestand 30.06.2025</b>	<b>4'045'035</b>	<b>6'814'665</b>	<b>-5'187'433</b>	<b>5'672'267</b>

## Anhang zur Halbjahresrechnung

### Grundlagen

Die Halbjahresrechnung der Promaxima Immobilien AG, Luzern, wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 30. Juni 2025 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.

### Grundlagen der Jahresrechnung

#### Fortführung

Zur Fortführungsfähigkeit wird auf Anhangsangabe 25 verwiesen.

#### Korrektur von Fehlern im Vorjahr

Fehler im Abschluss des Vorjahres werden retrospektiv korrigiert. Wir verweisen auf Note 26.

### Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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 Bankguthaben. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert.

### Sonstige kurzfristige Forderungen

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

### Finanzanlagen

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

### Renditeliegenschaften

Die bestehenden Renditeliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted Cash-Flow Methode von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert.

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.

Allfällige Investitionen und Großunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwerts führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

### 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.

## **Anhang zur Halbjahresrechnung**

### **Finanzverbindlichkeiten**

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu Nominalwerten ausgewiesen.

### **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.

### **Personal und Vorsorgeeinrichtung**

Im Aktuellen sowie im Vorjahr 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 Halbjahresrechnung

### 1 | Flüssige Mittel

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Bank LLB (Schweiz) AG	73'640	260'518
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<b>73'640</b>	<b>260'518</b>

### 2 | Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	150'923	36'698
Sonstige Forderungen	0	12'409
Diverse Vorschüsse	1	1
<b>Total Sonstige kurzfristige Forderungen</b>	<b>150'924</b>	<b>49'109</b>

### 3 | Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Vorauszahlungen	15'711	6'486
Steuerguthaben Vorjahre	33'305	29'778
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>49'016</b>	<b>36'264</b>

### 4 | Langfristige Finanzanlagen

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
<sup>1</sup> Darlehen an Aktionäre	1	1
<b>Total Langfristige Finanzanlagen</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

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



## Anhang zur Halbjahresrechnung

### 5 I Renditeliegenschaften

in CHF	Überbauung Im Winkel, Balsthal	Total
<b>Marktwerte 01.01.2024</b>	<b>20'885'000</b>	<b>20'885'000</b>
Neubewertungen	-775'000	-775'000
<b>Marktwerte 31.12.2024</b>	<b>20'110'000</b>	<b>20'110'000</b>
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2024	20'515'233	20'515'233
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2024	20'515'233	20'515'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2024	369'767	369'767
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2024	-405'233	-405'233
<b>Marktwerte 01.01.2025</b>	<b>20'110'000</b>	<b>20'110'000</b>
Neubewertungen	230'000	230'000
<b>Marktwerte 30.06.2025</b>	<b>20'340'000</b>	<b>20'340'000</b>
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2025	20'515'233	20'515'233
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2025	20'515'233	20'515'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2025	-405'233	-405'233
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2025	-175'233	-175'233

Der zuvor durch unzureichenden Unterhalt und erhöhte Leerstände gesunkene Marktwert der Liegenschaft hat sich infolge der eingeleiteten Sanierungsmassnahmen bis zum Zwischenabschluss wieder erhöht. Die Massnahmen führten zu einer Verringerung der Leerstände und einer verbesserten Marktbewertung. Infolge dieser Massnahmen konnten erste Vermietungserfolge erzielt werden, was mittelfristig zu einer nachhaltigen Ertragssteigerung und damit auch zu einer positiven Entwicklung des Immobilienwerts führen dürfte.

### Neubewertung Renditeliegenschaften

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Aufwertung/Abwertung Liegenschaft Im Winkel / Balsthal	230'000	-775'000
<b>Total Ergebnis aus Bewertung Liegenschaften</b>	<b>230'000</b>	<b>-775'000</b>
Erfolgswirksame Bildung/Erfolgswirksame Auflösung latente Steuern	-37'000	48'000
<b>Total Ergebnis aus Neubewertung Liegenschaften nach latenten Steuern</b>	<b>193'000</b>	<b>-727'000</b>

## Anhang zur Halbjahresrechnung

### 6 I Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	27'367	63'982
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>27'367</b>	<b>63'982</b>

### 7 I Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Diverse Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	171'345	141'746
Vorauszahlungen	250'000	250'000
<b>Total Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>421'345</b>	<b>391'746</b>

### 8 I Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
<sup>1</sup> Sanktions- und Verfahrenskosten	50'422	0
Buchhaltung und Revision	30'000	26'215
Vergleichsvereinbarung Miteigentümergeinschaft, Schaffhausen	0	31'150
Diverse	3'243	0
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>83'665</b>	<b>57'365</b>

<sup>1</sup> Entscheid der Sanktionskommission der BX Swiss AG vom 18. August 2025.

## Anhang zur Halbjahresrechnung

### 9 I Kurzfristige Rückstellungen

#### Veränderung Rückstellungen in 2024

in CHF	Kurzfristige	Langfristige
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2024	157'000	0
Verwendung Steuerrückstellung	-7'000	0
Bildung der Steuerrückstellung	560	0
<b>Total Rückstellungen am 31.12.2024</b>	<b>150'560</b>	<b>0</b>

#### Bestand Rückstellungen per 31.12.2024

in CHF	Kurzfristige	Langfristige
Beratung und Rechtsberatung	50'000	0
Rückstellung für Konventionalstrafe Verkauf Balsthal	100'000	0
Ertragssteuer Steuern	560	0
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>150'560</b>	<b>0</b>

#### Veränderung Rückstellungen in 2025

in CHF	Kurzfristige	Langfristige
Anfangsbestand der Rückstellungen am 01.01.2025	150'560	0
Verwendung Steuerrückstellung	0	0
Auflösung der Steuerrückstellung	-560	0
<b>Total Rückstellungen am 30.06.2025</b>	<b>150'000</b>	<b>0</b>

#### Bestand Rückstellungen per 30.06.2025

in CHF	Kurzfristige	Langfristige
Rechtsberatung in Streitfällen	50'000	0
<sup>1</sup> Rückstellung für Rechtsfall Liegenschaft Balsthal (Konventionalstrafe)	100'000	0
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>150'000</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Die Gesellschaft ist in einem Forderungsprozess betreffend einer passivierten Vorauszahlung sowie einer Konventionalstrafe im Zusammenhang mit einem gescheiterten Liegenschafts Kauf in Balsthal beklagt. Sie macht eine Gegenforderung geltend, die verrechnungsweise eingebracht wurde; weitere Verrechnungsansprüche bleiben vorbehalten. Die Rückstellung wurde aufgrund einer vorsichtigen Einschätzung gebildet, wobei die genaue Höhe der potenziellen Verpflichtung sowie der Ausgang des Verfahrens mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind.

## Anhang zur Halbjahresrechnung

### 10 | Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Kurzfristiger Anteil Hypotheken	40'000	160'000
<b>Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>40'000</b>	<b>160'000</b>

Details zu den Hypothekarverbindlichkeiten sind in Note 11 offengelegt.

### 11 | Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Bank LLB (Schweiz) AG	13'105'000	13'035'000
<b>Total Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten</b>	<b>13'105'000</b>	<b>13'035'000</b>

Verzinsung / Restlaufzeit Objekt	31.12.2024 in CHF	Zins %	Verzinsung	Laufzeit in Monaten
Balsthal	12'920'000	1.98	fix	18
Balsthal	275'000	1.39	fix	18
<b>Total Hypotheken</b>	<b>13'195'000</b>			

Verzinsung / Restlaufzeit Objekt	30.06.2025 in CHF	Zins %	Verzinsung	Laufzeit in Monaten
Balsthal (1. Tranche)	12'870'000	1.98	fix	12
Balsthal (2. Tranche)	275'000	1.39	fix	12
<b>Total Hypotheken</b>	<b>13'145'000</b>			

Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken (in %) 1.97  
 Durchschnittlicher Zinssatz festverzinsliche Hypotheken Vorjahr (in %) 1.97

Durchschnittliche Restlaufzeit (in Monaten) 12  
 Durchschnittliche Restlaufzeit Vorjahr (in Monaten) 18

### 12 | Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Darlehen von Organen	419'355	418'278
Darlehen von Aktionären	164'581	163'169
<b>Total Sonstige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>583'937</b>	<b>581'447</b>



## Anhang zur Halbjahresrechnung

### 13 | Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	493'000	541'000
<b>Total Latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>493'000</b>	<b>541'000</b>
Veränderung aufgrund Neubewertung der Renditeliegenschaft	37'000	-48'000
<b>Total Latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>530'000</b>	<b>493'000</b>

### 14 | Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	Nominal	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
Vinkulierte Namenaktien	1.00	4'045'035	4'045'035	4'045'035
<b>Total</b>			<b>4'045'035</b>	<b>4'045'035</b>

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 30.06.2025 CHF 9'318'297.60 (Vorjahr: CHF 9'318'297.60).

### Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien		2025	2024
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	4'045'035	4'045'035
<b>Durchschnittlich ausstehende Aktien</b>		<b>4'045'035</b>	<b>4'045'035</b>
Anteil Ergebnis, den Aktien zurechenbar	CHF	149'475	273'135
Massgebliche Anzahl Aktien	Anzahl	4'045'035	4'045'035
Ergebnis je Namenaktie, unverwässert	CHF	0.04	0.07

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

### 15 | Bedeutende Aktionäre

Per 2025 sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Anzahl bzw. in %	Aktien	Vorjahr	Anteil	Vorjahr
Tyrol Crystal Assets SPF	1'348'345	1'348'345	33.33%	33.33%
ROHO Holding AG	1'216'926	1'197'110	30.08%	29.59%
Aixco Group AG und Immotrust Unternehmungen AG	0	135'317	0.00%	3.35%

## Anhang zur Halbjahresrechnung

### 16 | Liegenschaftenertrag

In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

	01.01.2025	01.01.2024
in CHF	-30.06.2025	-30.06.2024
Soll-Mieterträge	482'744	470'502
Leerstände	-116'386	-125'071
Ertragsminderungen und Forderungsverluste	70'846	-15'291
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>437'204</b>	<b>330'140</b>

### 17 | Liegenschaftenaufwand

	01.01.2025	01.01.2024
in CHF	-30.06.2025	-30.06.2024
Liegenschaftsunterhalt	82'994	28'655
Versicherungsprämien	9'225	16'703
Nebenkosten	2'749	86'546
Diverser Liegenschaftsaufwand	33'595	8'735
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>128'563</b>	<b>140'639</b>

### 18 | Sonstige betriebliche Aufwendungen

	01.01.2025	01.01.2024
in CHF	-30.06.2025	-30.06.2024
Sachversicherungen und Gebühren	150	2'946
Telefon, Fax, Internet und Porti	175	254
Buchführung und Revision	44'324	59'888
Rechts- und Beratungskosten	111'291	10'249
Informatikaufwand	6'044	64
Werbung und Repräsentation	150	4'037
<b>Total Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>162'133</b>	<b>77'438</b>

### 19 | Finanzergebnis

	01.01.2025	01.01.2024
in CHF	-30.06.2025	-30.06.2024
Zinsen und Spesen	-400	-8'725
Zinsen Darlehen	-5'014	-3'800
Zinsen Hypotheken	-130'340	-261'204
Kursdifferenzen	-1	0
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-135'755</b>	<b>-273'729</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-135'755</b>	<b>-273'729</b>



## Anhang zur Halbjahresrechnung

### 20 | Betriebsfremdes Ergebnis

	01.01.2025	01.01.2024
in CHF	-30.06.2025	-30.06.2024
<sup>1</sup> Bereinigungen	0	1'152'721
<sup>2</sup> Sanktions- und Verfahrenskosten	-50'422	0
<b>Total Betriebsfremdes Ergebnis</b>	<b>-50'422</b>	<b>1'152'721</b>

<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um gebuchte, aber bestrittene Rechnungen, die im Rahmen von Vergleichen, Gerichtsurteilen und Direktzahlungen von Organen in Höhe von TCHF 173 bereinigt werden konnten. Ausserdem betrifft es den Anteil eines wieder eingebrachten Darlehens gegenüber einer nahestehenden Person in Höhe von TCHF 980.

<sup>2</sup> Entscheid der Sanktionskommission der BX Swiss AG vom 18. August 2025.

### 21 | Steuern

	(restated) <sup>1</sup>	
	01.01.2025	01.01.2024
in CHF	-30.06.2025	-30.06.2024
<sup>1</sup> Steuererfolg	-40'856	-45'000
<b>Total Steuern</b>	<b>-40'856</b>	<b>-45'000</b>

### In der Erfolgsrechnung erfasste Steuern

	(restated) <sup>1</sup>	
	01.01.2025	01.01.2024
in CHF	-30.06.2025	30.06.2024
Steuern laufendes Jahr	-3'856	-7'000
<sup>1</sup> Erfolgswirksame Bildung latenter Steuern	-37'000	-38'000
<b>Steueraufwand in der Erfolgsrechnung</b>	<b>-40'856</b>	<b>-45'000</b>

<sup>1</sup> Siehe Note 26 in Bezug auf Fehlerkorrektur.

### 22 | Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven

in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Objekt: Überbauung im Winkel, 4710 Balsthal		
Grundpfandrechte nominell	23'075'000	23'075'000
Hypothek	13'145'000	13'195'000

## Anhang zur Halbjahresrechnung

### 23 | 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.

#### 01.01.2024- 30.06.2024

in CHF	Immobilien	(restated) <sup>1</sup> Total
Betriebsertrag	330'140	330'140
Betriebsaufwand	-218'077	-218'077
<sup>1</sup> Neubewertung von Renditeliegenschaften	275'000	275'000
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>387'063</b>	<b>387'063</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>232'774</b>	<b>232'774</b>

<sup>1</sup> Siehe Note 26 in Bezug auf Fehlerkorrektur.

#### 01.01.2025- 30.06.2025

in CHF	Immobilien	Total
Betriebsertrag	437'204	437'204
Betriebsaufwand	-290'697	-290'697
Neubewertung von Renditeliegenschaften	230'000	230'000
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>376'508</b>	<b>376'508</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>190'331</b>	<b>190'331</b>

### 24 | Transaktionen mit nahestehenden Personen

Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen im Umfang von CHF 1.00 (Vorjahr: CHF 1.00) (vgl. Note 4) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und nahestehenden Personen von CHF 583'936.68 (Vorjahr: CHF 581'446.84) (vgl. Note 6/7).

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

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

#### 2025

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

#### 2024

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

## Anhang zur Halbjahresrechnung

### 25 | Sanierung, Liquidität und Unternehmensfortführung

Im Vorjahr wurden die Vergleichsverhandlungen mit der Tyrol Crystal Assets SPF sowie weiteren involvierten Parteien abgeschlossen und deren Ergebnisse weitgehend umgesetzt. Durch die einvernehmliche Regelung der gegenseitigen Ansprüche konnten potenzielle finanzielle Belastungen nachhaltig reduziert werden.

Darüber hinaus wurde im Vorjahr eine Umfinanzierung der Liegenschaft erfolgreich umgesetzt. Die daraus resultierenden Mittel ermöglichten die Ablösung bestehender Bankverbindlichkeiten sowie die Begleichung offener Steuerschulden. Infolgedessen konnte die Liegenschaft aus der Zwangsverwaltung entlassen werden und befindet sich seither wieder unter Eigenverwaltung.

Die Gesellschaft konnte mit der finanzierenden Bank die ursprünglich vereinbarten Amortisationsverpflichtungen herabsetzen, wodurch die laufende Liquiditätsbelastung der Gesellschaft reduziert werden konnte. Die dadurch freigewordenen Mittel werden zur Instandstellung leerstehender Wohnungen eingesetzt. Dies ermöglicht eine Reduktion der Leerstandsquote und schafft die Grundlage für eine nachhaltige Ertragssteigerung. In der Folge hat die Gesellschaft eine Verbesserung der betrieblichen Ergebnisse erreicht.

Die in der Jahresrechnung ausgewiesenen Rückstellungen wurden mit der gebotenen Vorsicht bemessen. Nach Einschätzung des Verwaltungsrats decken diese sämtliche zum Bilanzzeitpunkt erkennbaren Risiken ab. Zur zusätzlichen Sicherung der Liquiditätslage wurde der Gesellschaft Unterstützung durch einen bedeutenden Aktionär zugesagt, damit der Gesellschaft Mittel für die Erfüllung allfällig rechtskräftig festgestellter Schulden aus den aktuell hängigen Steuer- und Rechtsverfahren zur Verfügung stehen.

Die ergriffenen Massnahmen haben die zuvor angespannte Liquiditätssituation substantiell verbessert und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis beigetragen. Der Verwaltungsrat beurteilt auf dieser Grundlage die Fähigkeit zur Fortführung der Geschäftstätigkeit als gegeben.

### 26 | Fehlerkorrektur

#### Ausweis Latente Steuern

Im Halbjahresabschluss 2024 wurde fälschlicherweise der latente Steuereffekt auf die Neubewertung der Renditeliegenschaft netto bei der Neubewertung ausgewiesen, anstatt diesen Steuereffekt separat bei den Steuern in der Erfolgsrechnung auszuweisen. Dieser Fehler wurde nun korrigiert.

#### Einfluss auf die Jahresrechnung

Die vorgenommene Fehlerkorrektur hat keine Auswirkungen auf die Bilanz, das Eigenkapital, den Periodenerfolg oder den Geldfluss. Anpassungen erfolgten ausschliesslich in der Darstellung der Erfolgsrechnung, um das Ergebnis aus der Neubewertung sowie den darauf entfallenden latenten Steuereffekt separat auszuweisen.

Im folgender Übersicht ist der Einfluss der Anpassungen per 30.06.2024 dargestellt:

<i>Erfolgsrechnung</i>		<b>Vor restate- ment</b>	<b>Restate- ment</b>	<b>Nach restate- ment</b>
in CHF	<b>Erläuterung</b>			
	Neubewertung Renditeliegenschaften	237'000	-38'000	275'000
	Betriebliches Ergebnis	349'063	-38'000	387'063
	Ergebnis vor Steuern	1'228'054	-38'000	1'266'054
	Steuern	13/21	-7'000	38'000
				-45'000

**BILANZ**

<b>AKTIVEN</b> (in CHF)	<b>Anhang</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Flüssige Mittel	1	73'640	260'518
Übrige kurzfristige Forderungen	2	150'924	49'109
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	49'016	36'264
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>273'580</b>	<b>345'891</b>
Finanzanlagen	4	1	1
Immobilie Sachanlagen	5	17'000'000	17'000'000
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>17'000'001</b>	<b>17'000'001</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>17'273'581</b>	<b>17'345'892</b>
<b>PASSIVEN</b> (in CHF)	<b>Anhang</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	27'367	63'982
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	421'345	391'746
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	40'000	160'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	83'665	57'365
Kurzfristige Rückstellungen	10	150'000	150'560
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>722'377</b>	<b>823'652</b>
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	11	13'105'000	13'035'000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	12	583'937	581'447
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>13'688'937</b>	<b>13'616'447</b>
Aktienkapital		4'045'035	4'045'035
Agioreserven		132'300	132'300
Gesetzliche Kapitalreserven		6'682'365	6'682'365
Gesetzliche Gewinnreserven		3'420	0
Aufwertungsreserve		9'318'298	9'318'298
Verlustvortrag vom Vorjahr		-17'275'625	-18'272'340
Halbjahresverlust/Jahresgewinn		-43'525	1'000'135
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>2'862'267</b>	<b>2'905'792</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>17'273'581</b>	<b>17'345'892</b>

**ERFOLGSRECHNUNG**

(in CHF)	Anhang	01.01.2025 -30.06.2025	01.01.2024 -30.06.2024
Liegenschaftenertrag	13	437'204	330'140
Liegenschaftenaufwand	14	-128'563	-140'639
<b>Total Liegenschaftenerfolg</b>		<b>308'641</b>	<b>189'501</b>
Übriger betrieblicher Aufwand	15	-162'133	-77'438
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-162'133</b>	<b>-77'438</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>146'508</b>	<b>112'063</b>
<b>Finanzergebnis</b>	16	<b>-135'755</b>	<b>-273'729</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>10'753</b>	<b>-161'667</b>
Ausserordentlicher Erfolg	17	-50'422	1'152'721
<b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>		<b>-50'422</b>	<b>1'152'721</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-39'669</b>	<b>991'054</b>
Steuern	18	-3'856	-7'000
<b>Halbjahresverlust/-gewinn</b>		<b>-43'525</b>	<b>984'054</b>

**A N H A N G****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 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.

**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 und Rechtsfälle.

**Ausserbilanzgeschäfte**

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

**Buchhaltung**

Die Buchhaltung wird in CHF geführt.

**ANHANG**

(in CHF)	30.06.2025	31.12.2024
<b>1 Flüssige Mittel</b>		
Bank LLB (Schweiz) AG	73'640	260'518
<b>Total</b>	<b>73'640</b>	<b>260'518</b>
<b>2 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Aufgelaufene Nebenkosten	150'923	36'698
Diverse Vorschüsse	1	1
Diverse Forderungen	0	12'409
<b>Total</b>	<b>150'924</b>	<b>49'109</b>
<b>3 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorauszahlungen	15'711	6'486
Steuerguthaben Vorjahre	33'305	29'778
<b>Total</b>	<b>49'016</b>	<b>36'264</b>
<b>4 Finanzanlagen</b>		
<sup>1</sup> Darlehen an Aktionäre	1	1
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

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

**ANHANG**

(in CHF)	30.06.2025	31.12.2024
<b>5 Immoblie Sachanlagen</b>		
Überbauung Im Winkel, Balstahl	17'000'000	17'000'000
<b>Total</b>	<b>17'000'000</b>	<b>17'000'000</b>
<b>6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27'367	63'982
<b>Total</b>	<b>27'367</b>	<b>63'982</b>
<b>7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Aufgelaufene / Abgerechnete Nebenkosten	171'345	141'746
Vorauszahlungen	250'000	250'000
<b>Total</b>	<b>421'345</b>	<b>391'746</b>
<b>8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristiger Anteil Hypotheken	40'000	160'000
<b>Total</b>	<b>40'000</b>	<b>160'000</b>
<b>9 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
<sup>1</sup> Sanktions- und Verfahrenskosten	50'422	0
Buchhaltung und Revision	30'000	26'215
Vergleichsvereinbarung Miteigentümergeinschaft, Schaffhausen	0	31'150
Diverse	3'243	0
<b>Total</b>	<b>83'665</b>	<b>57'365</b>
<sup>1</sup> Entscheid der Sanktionskommission der BX Swiss AG vom 18. August 2025.		
<b>10 Kurzfristige Rückstellungen</b>		
Beratung und Rechtsberatung (Prozess)	50'000	50'000
Steuern	0	560
Konventionalstrafe	100'000	100'000
<b>Total</b>	<b>150'000</b>	<b>150'560</b>

**ANHANG**

(in CHF)	30.06.2025	31.12.2024
<b>11 Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten</b>		
Hypothek Bank LLB (Schweiz) AG	13'105'000	13035000
<b>Total</b>	<b>13'105'000</b>	<b>13'035'000</b>
Davon innert 2-5 Jahren fällig:	13'105'000	13'035'000
Davon nach 5 Jahren fällig:	0	0
<b>Total</b>	<b>13'105'000</b>	<b>13'035'000</b>
<b>12 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Organen	419'355	418'278
gegenüber Aktionären	164'581	163'169
<b>Total</b>	<b>583'937</b>	<b>581'447</b>
<b>13 Liegenschaftenertrag</b>		
Ertrag aus Vermietung	482'744	470'502
Leerstände	-116'386	-125'071
Ertragsminderungen und Forderungsverluste	70'846	-15'291
<b>Total</b>	<b>437'204</b>	<b>330'140</b>
<b>14 Liegenschaftenaufwand</b>		
Unterhalt und Reparaturen	-82'994	-28'655
Versicherungen	-9'225	-16'703
Nebenkosten	-2'749	-86'546
Verwaltung und Hauswartung	-33'595	-8'735
<b>Total</b>	<b>-128'563</b>	<b>-140'639</b>
<b>15 Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Sachversicherungen, Gebühren und Abgaben	-150	-2'946
Telefon, Fax, Internet und Porti	-175	-254
Buchhaltung und Revision	-44'324	-59'888
Beratung und Rechtsberatung	-111'291	-10'249
Informatikaufwand	-6'044	-64
Werbung und Repräsentation	-150	-4'037
<b>Total</b>	<b>-162'133</b>	<b>-77'438</b>

**ANHANG**

	01.01.2025	01.01.2024
(in CHF)	-30.06.2025	-30.06.2024

**16 Finanzergebnis**

<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsen und Spesen	-400	-8'725
Zinsen Darlehen	-5'014	-3'800
Zinsen Hypotheken	-130'340	-261'204
Kursdifferenzen	-1	0
<b>Total</b>	<b>-135'755</b>	<b>-273'729</b>

**17 Ausserordentlicher Erfolg**

<sup>1</sup> Bereinigungen	0	1'152'721
<sup>2</sup> Sanktions- und Verfahrenskosten	-50'422	0
<b>Total</b>	<b>-50'422</b>	<b>1'152'721</b>

<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um gebuchte, aber bestrittene Rechnungen, die im Rahmen von Vergleichen, Gerichtsurteilen und Direktzahlungen von Organen in Höhe von TCHF 173 bereinigt werden konnten. Ausserdem betrifft es den Anteil eines wieder eingebrachten Darlehens gegenüber einer nahestehenden Person in Höhe von TCHF 980.

<sup>2</sup> Entscheid der Sanktionskommission der BX Swiss AG vom 18. August 2025.

**18 Steuern**

Steuern	-3'856	-7'000
<b>Total</b>	<b>-3'856</b>	<b>-7'000</b>

**ANHANG**

(in CHF)	30.06.2025	-31.12.2024
----------	------------	-------------

**Erklärung, ob Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt nicht über 10 liegt**

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

**Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter oder abgetretener Aktiven**

Buchwert der Liegenschaften	17'000'000	17'000'000
Buchwert der Hypotheken	13'145'000	13'195'000
Grundpfandrechte nominell	23'075'000	23'075'000

**Gesetzliche Kapitalreserven**

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

**Sanierung, Liquidität und Unternehmensfortführung**

Im Vorjahr wurden die Vergleichsverhandlungen mit der Tyrol Crystal Assets SPF sowie weiteren involvierten Parteien abgeschlossen und deren Ergebnisse weitgehend umgesetzt. Durch die einvernehmliche Regelung der gegenseitigen Ansprüche konnten potenzielle finanzielle Belastungen nachhaltig reduziert werden.

Darüber hinaus wurde im Vorjahr eine Umfinanzierung der Liegenschaft erfolgreich umgesetzt. Die daraus resultierenden Mittel ermöglichten die Ablösung bestehender Bankverbindlichkeiten sowie die Begleichung offener Steuerschulden. Infolgedessen konnte die Liegenschaft aus der Zwangsverwaltung entlassen werden und befindet sich seither wieder unter Eigenverwaltung.

Die Gesellschaft konnte mit der finanzierenden Bank die ursprünglich vereinbarten Amortisationsverpflichtungen herabsetzen, wodurch die laufende Liquiditätsbelastung der Gesellschaft reduziert werden konnte. Die dadurch freigewordenen Mittel werden zur Instandstellung leerstehender Wohnungen eingesetzt. Dies ermöglicht eine Reduktion der Leerstandsquote und schafft die Grundlage für eine nachhaltige Ertragssteigerung. In der Folge hat die Gesellschaft eine Verbesserung der betrieblichen Ergebnisse erreicht.

Die in der Jahresrechnung ausgewiesenen Rückstellungen wurden mit der gebotenen Vorsicht bemessen. Nach Einschätzung des Verwaltungsrats decken diese sämtliche zum Bilanzzeitpunkt erkennbaren Risiken ab. Zur zusätzlichen Sicherung der Liquiditätslage wurde der Gesellschaft Unterstützung durch einen bedeutenden Aktionär zugesagt, damit der Gesellschaft Mittel für die Erfüllung allfällig rechtskräftig festgestellter Schulden aus den aktuell hängigen Steuer- und Rechtsverfahren zur Verfügung stehen.

Die ergriffenen Massnahmen haben die zuvor angespannte Liquiditätssituation substantiell verbessert und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis beigetragen. Der Verwaltungsrat beurteilt auf dieser Grundlage die Fähigkeit zur Fortführung der Geschäftstätigkeit als gegeben.