

Schützen Rheinfelden  
Immobilien AG  
Jahresbericht 2022



## Vorwort



Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Im vergangenen Jahr wurden an sechs Verwaltungsratssitzungen sowie zahlreichen Besprechungen in Fachausschüssen die nötigen Vorgaben und Entschiede für die laufenden Geschäfte erarbeitet.

Das Projekt «Aufwertung und Modernisierung der Liegenschaft Hotel Schützen» bildete wiederum den Schwerpunkt der Aktivitäten. Der Neustart der Bauarbeiten im Januar 2022 gestaltete sich, dank der hohen Fachkompetenz und Integrität aller beteiligten Parteien – von der Planung über das Baumanagement bis zu den Handwerkern – durchwegs erfreulich. So kann, nach insgesamt acht Jahren Planung und vier Jahren Bauzeit, am 1. Juni 2023 die Wiedereröffnung des «aufgewerteten und modernisierten Hotels Schützen» gefeiert werden.

Die finanziellen Auswirkungen der gescheiterten Zusammenarbeit mit Implenia werden uns noch einige Zeit belasten. Der zeitliche Verzug von insgesamt 2¼ Jahren gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan bedeutet hohe betriebliche Ertragseinbussen, fehlende Mieteinnahmen sowie zusätzliche Planungs- und Baukosten infolge fehlender Planung und Mängel der von Implenia ausgeführten Arbeiten. Dies bedingt eine zusätzliche Verschuldung zur Refinanzierung des Projektes, die unsere finanzielle Handlungsfreiheit vorübergehend empfindlich einschränkt.

Wenn auch das gerichtliche Gutachten zur vorsorglichen Beweisaufnahme der Arbeiten von Implenia sich in die Länge zieht, stimmen uns die vorliegenden Zwischenergebnisse zuversichtlich, dass das gesamte Gutachten noch dieses Jahr vorliegen und unsere Forderungen gegenüber Implenia stützen wird. >



Trotz der geschilderten Umstände werden wir die «Renovation Hotel Eden», die wegen dem Umbau des Schützen stets aufgeschoben werden musste, von Mitte Juni 2023 bis April 2024 umsetzen können. Die Planung und die Projektierung dazu wurden bereits im zweiten Halbjahr 2022 erstellt.

Dies ist möglich dank der guten Zusammenarbeit mit unseren institutionellen Geldgebern sowie des guten Zwischenresultats der im letzten Jahr genehmigten Kapitalerhöhung. Da wir erst knapp CHF 7 Mio. der angestrebten CHF 10 Mio. erreicht haben, werden wir im zweiten Halbjahr 2023 den Emissionsprospekt für die Zeichnung der 2. Tranche auflegen. Jeder Franken an zusätzlichem Eigenkapital hilft uns, die hohe Verschuldung möglichst schnell wieder abzubauen.

An dieser Stelle möchte ich meinen Kollegen im Verwaltungsrat von Herzen für ihren grossen Einsatz danken. Als Team ist es uns gelungen, das Projekt «Aufwertung und Modernisierung der Liegenschaft Hotel Schützen» wieder in erfolversprechende Bahnen zu lenken. Besonders erwähnen möchte ich hierbei Franz Lurvink, Dr. Samuel Rom und Andreas Steinegger, die im Rahmen der zukunftsgerichteten Neuorganisation aus dem Verwaltungsrat zurücktreten. Ich wünsche ihnen, im Namen der gesamten Unternehmung, alles Gute.

Speziell bedanken möchte ich mich auch bei den Vertretern der Schützen Rheinfeld AG und den externen Partnern für die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit. Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich für das Vertrauen.



Dr. Conrad Jauslin  
Präsident des Verwaltungsrates

Geschäftsjahr	2022	2021
Anzahl Liegenschaften	7	7
Anzahl Bruttonutzfläche	16'807 m <sup>2</sup>	16'807 m <sup>2</sup>
Versicherungswerte Liegenschaften	TCHF 81'366	TCHF 71'704
Mietzinserträge	TCHF 2'620	TCHF 2'591
Betriebsaufwand	TCHF 2'606	TCHF 2'586
Reingewinn	TCHF 7	TCHF 5
Bilanzsumme	TCHF 71'326	TCHF 54'204
Eigenkapital	TCHF 15'447 (entspricht 21.7%)	TCHF 11'223 (entspricht 20.7%)
Dividende	CHF 0 pro Aktie à nom. CHF 870 CHF 0 pro Aktie à nom. CHF 87	CHF 0 pro Aktie à nom. CHF 870 CHF 0 pro Aktie à nom. CHF 87

## Bilanz

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	855'639	657'718
Übrige kurzfristige Forderungen		
· gegenüber Dritten	6'807'705	3'370'240
Vorauszahlung Umbau	6'113'250	6'075'750
Aktive Rechnungsabgrenzungen	116'125	67'231
<b>Umlaufvermögen</b>	13'892'719	10'170'938
Finanzanlagen	389'457	389'457
Liegenschaften	57'043'896	43'643'659
<b>Anlagevermögen</b>	57'433'353	44'033'116
<b>Total Aktiven</b>	<b>71'326'072</b>	<b>54'204'054</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
· gegenüber Dritten	962'665	334'083
· gegenüber Aktionären	1'560	2'440
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
· gegenüber Banken	28'436	825'000
· gegenüber nahestehender Gesellschaft	189'160	53'486
· gegenüber nahestehender Gesellschaft i.S. Schadenersatzford.	6'652'463	3'245'104
· gegenüber Beteiligten und Organen	55'919	54'823
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus genehmigter Kapitalerhöhung	545'350	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	36'426	29'268
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	8'471'980	4'544'204
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
· gegenüber Banken	38'082'900	33'353'500
· gegenüber Beteiligten und Organen	8'740'894	4'500'000
Langfristige Rückstellungen	583'000	583'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	47'406'794	38'436'500
<b>Fremdkapital</b>	55'878'774	42'980'704
Aktienkapital	4'783'434	3'595'536
Gesetzliche Kapitalreserven		
· Reserven aus Kapitaleinlagen	6'130'636	3'101'511
Gesetzliche Gewinnreserven		
· Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	1'200'000	1'200'000
Freiwillige Gewinnreserven		
· Bilanzgewinn	3'333'228	3'326'302
· Gewinnvortrag	3'326'302	3'321'447
· Jahresergebnis	6'925	4'856
<b>Eigenkapital</b>	15'447'298	11'223'350
<b>Total Passiven</b>	<b>71'326'072</b>	<b>54'204'054</b>

## Erfolgsrechnung

	2022	2021
	CHF	CHF
<b>ERTRAG</b>		
Mieterträge	2'620'136	2'591'395
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>2'620'136</b>	<b>2'591'395</b>
<b>AUFWAND</b>		
Personalaufwand	-133'367	-99'892
Projektaufwand Liegenschaften	-253'716	-80'835
Unterhalt und Reparaturen	-230'534	-316'373
Sachversicherungen, Abgaben und Gebühren	-53'385	-68'556
Verwaltungsaufwand	-88'216	-82'357
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-7'882	-7'800
<b>Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</b>	<b>1'853'037</b>	<b>1'935'581</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'282'382	-1'374'766
<b>Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern</b>	<b>570'655</b>	<b>560'815</b>
Finanzertrag	6'907	5'245
Finanzaufwand	-578'007	-528'802
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>-445</b>	<b>37'258</b>
Ausserordentlicher Aufwand i.S. Schadenersatzforderung	-3'407'359	-3'245'104
Ausserordentlicher Ertrag i.S. Schadenersatzforderung	3'407'359	3'245'104
Ausserordentlicher Aufwand übrige	-	-347'324
Ausserordentlicher Ertrag übrige	29'579	329'975
Steuern	-22'209	-15'054
<b>Jahresergebnis</b>	<b>6'925</b>	<b>4'856</b>

## Anhang der Jahresrechnung

	2022	2021
	CHF	CHF
<b>Liegenschaften</b>		
Buchwert Liegenschaft Schützen	32'067'175	17'786'856
Buchwert Liegenschaft EDEN	8'874'121	9'078'545
Buchwert Liegenschaft Schiff	3'801'600	3'978'859
Buchwert Liegenschaft Elsässerhof	5'882'000	6'129'400
Buchwert Liegenschaft Martinsgasse	4'222'100	4'398'000
Buchwert Liegenschaft Juraweg	1'174'100	1'223'000
Buchwert Liegenschaft Marktgasse	403'200	420'000
Buchwert Liegenschaft Froneggweg	619'600	629'000
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>57'043'896</b>	<b>43'643'659</b>

### Gesamtwert der verpfändeten Aktiven

Liegenschaften		
· Buchwert	55'298'096	41'876'659
· Grundpfandtitel	41'650'000	34'453'500
· Belehnung	38'111'336	34'178'500

### Vollzeitstellen

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen aus Verrechnungen von Personalleistungen der Schützen Rheinfelden AG sowie Entschädigungen an die Verwaltungsräte.

### Ausserordentliches Ergebnis

Die Schützen Rheinfelden Immobilien AG erhielt von der Mieterin Schützen Rheinfelden AG eine Schadenersatzforderung von TCHF 3'407 (2021: TCHF 3'245) inklusive Zins für Mehrkosten sowie den Ausfall der Deckungsbeiträge.

Im übrigen ausserordentlichen Aufwand 2021 sind Aufwendungen im Zusammenhang mit dem am 17. März 2021 gekündigten Generalunternehmervertrag aus 2019 gebucht.

Der übrige ausserordentliche Ertrag im Berichtsjahr beinhaltet die Einbuchung der Kontobestände aus dem Erneuerungsfonds TopSparkonto sowie dem Erneuerungsfonds Sparkonto StWEG Marktgasse 54/56.

Der übrige ausserordentliche Ertrag 2021 beinhaltet ausschliesslich den Veräusserungsgewinn aus dem Verkauf des Inventars an die Schützen Rheinfelden AG (Hotel Schiff).

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2022	2021
	CHF	CHF
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Gewinnvortrag	3'326'302	3'321'447
Jahresergebnis	6'925	4'856
Bilanzgewinn	3'333'228	3'326'302

### Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Bilanzgewinn	3'333'228	3'326'302
· Dividendenzahlung	-	-
<b>Gewinnvortrag auf neue Rechnung</b>	<b>3'333'228</b>	<b>3'326'302</b>

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung an die Generalversammlung der  
**Schützen Rheinfelden Immobilien AG, Rheinfelden**

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Schützen Rheinfelden Immobilien AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung 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.

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

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 Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: [www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht](http://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht). Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

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

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 23. März 2023

Copartner Revision AG



Simon Rey  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Martin Thommen  
Zugelassener Revisionsexperte

## Gremien und Vergütungen

<b>Verwaltungsrat</b>	Dr. Conrad Jauslin, Basel (Präsident) Franz Lurvink, Muttenz Dr. Samuel Rom, Zürich Andreas Steinegger, Rheinfelden Albi Wuhrmann, Rheinfelden Protokollführung: Denise Reinhard
<b>Projektbezogene Ausschüsse</b>	Baukommission Schützen: Conrad Jauslin, Albi Wuhrmann, Andreas Steinegger
	Baukommission Schiff: (zurzeit nicht aktiv, wird zu gegebenem Zeitpunkt wieder aktiviert) Conrad Jauslin, Albi Wuhrmann
	Baukommission EDEN: Conrad Jauslin, Andreas Steinegger, Albi Wuhrmann
<b>Standard-Ausschüsse</b>	Finanzen/Miete: Franz Lurvink, Albi Wuhrmann
	Bau: Andreas Steinegger, Albi Wuhrmann
<b>Rechnungsführung</b>	thv AG, Rheinfelden
<b>Revisionsstelle</b>	Copartner Revision AG, Basel
<b>Bezüge des Verwaltungsrates</b>	Der Verwaltungsrat bezog 2022 ein Honorar von CHF 73'345. Für projektbezogene Dienstleistungen wurden zusätzlich Entschädigungen von CHF 124'750 ausbezahlt.
<b>Interessenbindung</b>	Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben ihre Mitgliedschaften in anderen Organisationen offengelegt. Mitarbeitende der Schützen Rheinfelden AG, Rheinfelden, haben Leistungen im Umfang von CHF 50'125 erbracht.

Schützen Rheinfelden  
Immobilien AG

Schützen Rheinfelden Immobilien AG, Bahnhofstrasse 19, CH-4310 Rheinfelden