

Schützen Rheinfeldern  
Immobilien AG  
Jahresbericht 2021



## Vorwort

# Nach grosser Herausforderung: auf in den Neustart!

### Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

**Das zurückliegende Jahr war für den Verwaltungsrat der Schützen Rheinfeldens Immobilien AG eine grosse Herausforderung. Aufgrund der aufgekündeten Zusammenarbeit mit der Implen AG, die wir für die Erweiterung und Modernisierung des Hotels Schützen engagiert hatten, ist die aktuelle Situation eine grosse Belastung für die Gesellschaft und die Verantwortlichen. Sie wirft uns nicht nur in der Zeitplanung um mehrere Jahre zurück, sondern verursacht wesentliche Mehrkosten des Bauvorhabens und bindet bis zum Abschluss der Auseinandersetzung zusätzliches Kapital.**

Der Verwaltungsrat traf sich an sechs Sitzungen sowie zahlreichen Besprechungen in Fachausschüssen, um die nötigen Vorgaben und Entscheide für die laufenden Geschäfte, insbesondere in Zusammenhang mit der Aufwertung und Modernisierung des Hotels Schützen, zu erarbeiten.

Im ersten Semester lag der Fokus vor allem auf rechtlichen Aspekten im Zusammenhang mit Implen AG, namentlich:

- die vorzeitige Auflösung des GU-Vertrags mit der Implen AG am 17. März 2021 mit sofortiger Wirkung
- die Einreichung des Gesuchs für eine «vorsorgliche Beweisabnahme» (Art. 158 ZPO) beim Aargauer Handelsgericht am 1. April 2021
- die Erstellung des Abnahmeprotokolls der von Implen AG erbrachten Arbeiten, welches von Implen AG – entgegen ihrer vertraglichen Verpflichtungen – nicht selbst erstellt und bis heute, trotz wiederholter Bemühungen unsererseits und ergänzender Mängelrüge gemäss Wunsch von Implen, weder akzeptiert noch zurückgewiesen wurde.

Im zweiten Semester lag der Fokus auf dem Neustart der Bauarbeiten, namentlich:

- die Beschaffung eines kompetenten Partners für das Baumanagement, den wir mit Dietziker Partner Baumanagement AG gefunden haben, wobei wir heute erfreut feststellen können, dass er unsere Erwartungen bestens erfüllt;
- das Erfassen des effektiven Standes der ausgeführten Arbeiten, der vorgefundenen Mängel und der nötigen Sofortmassnahmen, um weitere Bauschäden abzuwenden;

- die Aufarbeitung der lückenhaften Ausführungsplanung von Implen AG und die Erstellung der nötigen Ausschreibungsunterlagen zur Beschaffung der Handwerker, wobei darauf geachtet wurde, die bereits unter Implen AG beauftragten Unternehmen zu berücksichtigen, sofern sie unsere qualitativen Anforderungen erfüllten.

Parallel dazu liefen die Ermittlung des aus oben geschilderten Umständen resultierenden zusätzlichen Finanzbedarfs und die Verhandlungen mit den Finanzinstituten zur Sicherstellung der Finanzierung des Neustarts.

Ende 2021 konnten wir dann mit Genugtuung feststellen, dass wir rechtlich, technisch und finanziell die Wiederaufnahme der Bauarbeiten verantworten können. Und heute können wir mit Freude die gute Arbeit auf der Baustelle verfolgen und mit Zuversicht die Wiedereröffnung vom Schützen, als Klinik und Hotel, im Sommer 2023 ins Auge fassen.

Bis im Sommer dieses Jahres sollte uns auch das vollständige Gerichtsgutachten vorliegen, das uns hoffentlich Aufschluss zum weiteren Verlauf des Rechtsstreits mit Implen AG geben wird. Zurzeit erwarten wir täglich den ersten Teil des Gutachtens, die Bewertung der Mängel, welches der Gutachter per 29. April 2022 dem Gericht zustellen musste.

>

Vor dem geschilderten Hintergrund mussten die anstehenden Renovationsbedürfnisse der anderen Liegenschaften, insbesondere des Hotels Eden (Restaurant, Empfang und Hotelzimmer), und der Neubau Hotel Schiff hinten angestellt werden. Zurzeit sind wir daran, diese Vorhaben wieder aufzunehmen.

Die durch die Kündigung des GU-Vertrages entstandene Situation stellte unsere Unternehmung nicht zuletzt auch finanziell vor Herausforderungen, die wir zum Glück gemeinsam mit unseren Finanzierungspartnern meistern konnten. Eine Kapitalerhöhung wird aus Sicht der Gesamtunternehmung nun jedoch notwendig werden, um die Renovation des Hotels Schützen zügig fertigstellen zu können und um bezüglich unserer anderen Liegenschaften handlungsfähig zu bleiben.

An dieser Stelle möchte ich meinen Kolleginnen und 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 zu erwähnen ist der Rückzug aus dem Verwaltungsrat von Silvia Solari-Hunziker aus familiären Gründen auf die diesjährige Generalversammlung. Während der rund zehn Jahre war sie, insbesondere als Mitglied des Finanzausschusses, eine wichtige und kompetente Stimme in unserem Gremium. Wir werden ihr stets kritisches Hinterfragen vermissen. Gleichzeitig respektieren wir ihre Entscheidung und danken ganz herzlich für ihren wertvollen Beitrag zur erfolgreichen Geschichte vom «Schützen».

Mein Dank geht speziell auch an die Vertreter der Schützen Rheinfelden AG und die externen Partner für die konstruktive, angenehme Zusammenarbeit. Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich für das Vertrauen.



Dr. Conrad Jauslin  
Präsident des Verwaltungsrates

Geschäftsjahr	2021	2020
<b>Anzahl Liegenschaften</b>	7	7
<b>Anzahl Bruttonutzfläche</b>	16'807 m <sup>2</sup>	16'807 m <sup>2</sup>
<b>Versicherungswerte Liegenschaften</b>	TCHF 71'704	TCHF 71'704
<b>Mietzinserträge</b>	TCHF 2'591	TCHF 2'591
<b>Betriebsaufwand</b>	TCHF 2'586	TCHF 2'582
<b>Reingewinn</b>	TCHF 5	TCHF 9
<b>Bilanzsumme</b>	TCHF 54'204	TCHF 51'005
<b>Eigenkapital</b>	TCHF 11'223 (entspricht 20.7%)	TCHF 11'218 (entspricht 22.0%)
<b>Dividende</b>	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

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	657'718	86'171
Übrige kurzfristige Forderungen		
· gegenüber Dritten	3'370'240	125'661
Vorauszahlung Umbau	6'075'750	5'404'600
Aktive Rechnungsabgrenzungen	67'231	56'735
<b>Umlaufvermögen</b>	10'170'938	5'673'166
Finanzanlagen	389'457	389'457
Liegenschaften	43'643'659	44'942'124
<b>Anlagevermögen</b>	44'033'116	45'331'580
<b>Total Aktiven</b>	<b>54'204'054</b>	<b>51'004'747</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
· gegenüber Dritten	334'083	794'202
· gegenüber Aktionären	2'440	3'160
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
· gegenüber Dritten	825'000	896'550
· gegenüber nahestehender Gesellschaft	53'486	338'542
· gegenüber nahestehender Gesellschaft i. S. Implenia	3'245'104	-
· gegenüber Beteiligten und Organen	54'823	53'748
Passive Rechnungsabgrenzungen	29'268	37'300
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	4'544'204	2'123'503
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
· gegenüber Dritten	33'353'500	33'579'750
· gegenüber Beteiligten und Organen	4'500'000	3'500'000
Langfristige Rückstellungen	583'000	583'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	38'436'500	37'662'750
<b>Fremdkapital</b>	42'980'704	39'786'253
Aktienkapital	3'595'536	3'595'536
Gesetzliche Kapitalreserven		
· Reserven aus Kapitaleinlagen	3'101'511	3'101'511
Gesetzliche Gewinnreserven		
· Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	1'200'000	1'200'000
Freiwillige Gewinnreserven		
· Bilanzgewinn	3'326'302	3'321'447
· Gewinnvortrag	3'321'447	3'312'773
· Jahresergebnis	4'856	8'674
Eigene Kapitalanteile		
· gegen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-
<b>Eigenkapital</b>	11'223'350	11'218'494
<b>Total Passiven</b>	<b>54'204'054</b>	<b>51'004'747</b>

## Erfolgsrechnung

	2021	2020
ERTRAG	CHF	CHF
Mieterträge	2'591'395	2'590'920
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>2'591'395</b>	<b>2'590'920</b>
<b>AUFWAND</b>		
Personalaufwand	-99'892	-111'908
Projektaufwand Liegenschaften	-80'835	-160'540
Unterhalt und Reparaturen	-316'373	-343'021
Sachversicherungen, Abgaben und Gebühren	-68'556	-53'572
Verwaltungsaufwand	-82'357	-76'643
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-7'800	-7'820
<b>Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</b>	<b>1'935'581</b>	<b>1'837'417</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'374'766	-1'279'319
<b>Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern</b>	<b>560'815</b>	<b>558'098</b>
Finanzertrag	5'245	6'240
Finanzaufwand	-528'802	-538'706
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>37'258</b>	<b>25'632</b>
Ausserordentlicher Aufwand i. S. Implenia	-3'245'104	-
Ausserordentlicher Ertrag i. S. Implenia	3'245'104	-
Ausserordentlicher Aufwand übrige	-347'324	-
Ausserordentlicher Ertrag übrige	329'975	-
Steuern	-15'054	-16'958
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4'856</b>	<b>8'674</b>

## Anhang der Jahresrechnung

	2021	2020
Liegenschaften	CHF	CHF
Buchwert Liegenschaft Schützen	17'786'856	18'100'320
Buchwert Liegenschaft EDEN	9'078'545	9'269'945
Buchwert Liegenschaft Schiff	3'978'859	4'254'859
Buchwert Liegenschaft Elsässerhof	6'129'400	6'385'000
Buchwert Liegenschaft Martinsgasse	4'398'000	4'581'000
Buchwert Liegenschaft Juraweg	1'223'000	1'274'000
Buchwert Liegenschaft Marktgasse	420'000	438'000
Buchwert Liegenschaft Froneggweg	629'000	639'000
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>43'643'659</b>	<b>44'942'124</b>

### Eigene Kapitalanteile

Angaben über eigene Kapitalanteile	Anzahl	Buchwert	Anzahl	Buchwert
Stand 1.1.	-	-	28	64'400
Kauf	-	-	-	-
Verkauf (Anpassung Buchwert)	-	-	-28	-64'400
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Gesamtwert der verpfändeten Aktiven

Liegenschaften		
· Buchwert	41'876'659	43'152'124
· Grundpfandtitel	34'453'500	34'637'550
· Belehnung	34'178'500	34'476'300

### 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 3'245 inklusive Zins für Mehrkosten sowie den Ausfall der Deckungsbeiträge im Jahre 2021, welche sich aus der Verzögerung bei der baulichen Aufwertung und Modernisierung der Liegenschaft Schützen ergeben hatten. Dieser Betrag wurde in der Jahresrechnung 2021 in den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie im ausserordentlichen Aufwand verbucht. Diese Schadenersatzforderung wird in derselben Höhe von der Schützen Rheinfelden Immobilien AG der verursachenden Generalunternehmerin geltend gemacht. In der Jahresrechnung erfolgt der Ausweis in den übrigen kurzfristigen Forderungen sowie im ausserordentlichen Ertrag.

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

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

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2021	2020
	CHF	CHF
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Gewinnvortrag	3'321'447	3'312'773
Jahresergebnis	4'856	8'674
Bilanzgewinn	3'326'302	3'321'447
<b>Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>		
Bilanzgewinn	3'326'302	3'321'447
· Dividendenzahlung	-	-
<b>Gewinnvortrag auf neue Rechnung</b>	<b>3'326'302</b>	<b>3'321'447</b>

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Schützen Rheinfelden Immobilien AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

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, 4. April 2022

Copartner Revision AG

  
Mathieu Jaus  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

  
Simon Rey  
Zugelassener Revisionsexperte

## Gremien und Vergütungen

<b>Verwaltungsrat</b>	Dr. Conrad Jauslin, Basel (Präsident) Chris Leemann, Rheinfelden (Vize-Präsident) (bis GV 23.06.2021) Franz Lurvink, Muttenz Dr. Samuel Rom, Zürich Silvia Solari-Hunziker, Conches/GE Andreas Steinegger, Rheinfelden Albi Wuhrmann, Rheinfelden Protokollführung: Denise Reinhard
<b>Projektbezogene Ausschüsse</b>	Baukommission Schützen: Conrad Jauslin, Albi Wuhrmann, Chris Leemann (bis GV 23.06.2021), Andreas Steinegger, Martin Sonderegger
	Baukommission Schiff: (zurzeit nicht aktiv, wird zu gegebenem Zeitpunkt wieder aktiviert) Conrad Jauslin, Albi Wuhrmann, Chris Leemann (bis GV 23.06.2021)
<b>Standard-Ausschüsse</b>	Finanzen/Miete: Franz Lurvink, Albi Wuhrmann, Silvia Solari-Hunziker
	Bau: Chris Leemann (bis GV 23.06.2021), 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 2021 ein Honorar von CHF 92'208. Für projektbezogene Dienstleistungen wurden zusätzlich Entschädigungen von CHF 73'792 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 1'912 erbracht.

Schützen Rheinfelden  
Immobilien AG

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