



Jahresbericht
2023

SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG

DIE RENOVIERUNGS- ZEIT GEHT DEM ENDE ENTGEGEN

Verwaltungsrat
Schützen Rheinfelden
Immobilien AG



Dr. Antonia Jann
Präsidentin



Roland Berger
Vizepräsident und Leiter Ausschuss Finanzen



Dr. med. Hanspeter Flury



Dr. Conrad Jauslin
Leiter Ausschuss Immobilien



Markus Merz



Dr. med. Doris Straus



Albi Wuhrmann

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

An der GV im vergangenen Juni haben Sie einen wichtigen Entscheid getroffen – Sie haben mit der Wahl des neuen Verwaltungsrates einen wesentlichen Beitrag zur Weiterentwicklung des Schützen geleistet. Erstmals in der Unternehmensgeschichte ist das gleiche Gremium für die Holding, die Betriebsgesellschaft und die Immobiliengesellschaft verantwortlich. Damit rücken auch die drei Gesellschaften näher zusammen, was eine bessere Koordination und schnellere Entscheidungen möglich macht.

Abschluss von zwei grossen Renovationen

Am 1. Juni 2023 konnte unser Haupthaus, das **Hotel Schützen**, nach einer gut vierjährigen Renovationszeit wieder eröffnet werden. So schwierig der Bauprozess war, so zufriedenstellend ist das Resultat. Hotelzimmer, Seminarräume, Kulturkeller und Restaurant profitieren von der umfassenden Sanierung und erfreuen unsere Gäste sowie Patientinnen und Patienten.

Wie geplant konnte im Juni 2023 die Renovation des **Hotel Eden** an die Hand genommen werden. Dafür wurde das ganze Haus geräumt und geschlossen. Die Arbeiten im Erdgeschoss wurden prioritär umgesetzt, so dass das Restaurant Eden seit September 2023 wieder die kulinarische Szene der Stadt Rheinfelden bereichert und in einem frischen Ambiente Gäste empfangen kann. Im April 2024 werden auch die Arbeiten in den Zimmern, Korridoren und Aufenthaltsräumen abgeschlossen sein.

Das **Hotel Schiff** war in den letzten viereinhalb Jahren als Klinik genutzt worden und ermöglichte damit die Renovation der beiden anderen Häuser. Nach Bezug des Hotel Eden im Frühjahr 2024 wird der Betrieb im Hotel Schiff wieder Zimmer für externe Gäste anbieten. Die Weiterentwicklung des Hotel Schiff wird vom Verwaltungsrat sorgfältig analysiert.

Erfolgreiche Aktienkapitalerhöhung

An der Generalversammlung 2022 hatte der Verwaltungsrat eine Aktienkapitalerhöhung lanciert mit dem Ziel, das Eigenkapital substanziell zu erhöhen. Mit der Liberierung der 2. Tranche per Ende März 2024 konnte die Aktienkapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen werden. Es freut uns sehr, dass wir unsere eigenen Mittel insgesamt um CHF 7'570'507.– erhöhen und 90 neue Aktionärinnen und Aktionäre gewinnen konnten. Damit ist die grösste Aktienkapitalerhöhung in der Geschichte des Schützen abgeschlossen. Wir danken allen, die sich an dieser wichtigen Kapitalerhöhung beteiligt haben, ganz herzlich!

Etwas über Implemia

Der zweite Teil des gerichtlichen Gutachtens zur vorsorglichen Beweisaufnahme der Arbeiten des Generalunternehmens zieht sich in die Länge und wird im Lauf des Jahres 2024 erwartet. Aufgrund des bereits abgeschlossenen ersten Teils des Gutachtens sind wir zuversichtlich, dass unsere Forderungen gestützt werden. Die vorzeitige Auflösung des GU-Vertrages und der damit verbundene zeitliche Verzug der Schützen Renovation von insgesamt 2½ Jahren gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan, brachten hohe finanzielle Mehraufwendungen, Ertragseinbussen, fehlende Mieteinnahmen sowie zusätzliche Planungs- und Baukosten mit sich.

Organisation

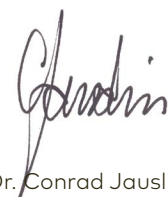
Der Verwaltungsrat traf sich 2023 zu sechs Sitzungen. Dazu kamen zahlreiche Besprechungen zur Vorbereitung und Begleitung von laufenden Geschäften.

Dank

Unseren Kolleginnen und Kollegen aus dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung möchten wir an dieser Stelle herzlich für ihr grosses Engagement danken. Ein grosser Dank gebührt auch den externen Partnern für die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit. Und nicht zuletzt bedanken wir uns bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen.



Dr. Antonia Jann



Dr. Conrad Jauslin

GESCHÄFTSJAHR	2023	2022
Anzahl Liegenschaften	7	7
Anzahl Bruttonutzfläche	16'807 m ²	16'807 m ²
Versicherungswerte Liegenschaften	TCHF 93'418	TCHF 81'366
Mietzinserträge	TCHF 2'654	TCHF 2'620
Betriebsaufwand	TCHF 2'631	TCHF 2'643
Reingewinn	TCHF 23	TCHF 7
Bilanzsumme	TCHF 78'432	TCHF 71'326
Eigenkapital	TCHF 17'962 (22,9%)	TCHF 15'447 (21,7%)
Dividende	CHF 25.– pro Aktie à nom. CHF 870.– CHF 2.50 pro Aktie à nom. CHF 87.–	CHF 0.– pro Aktie à nom. CHF 870.– CHF 0.– pro Aktie à nom. CHF 87.–

Hotel Schützen Rheinfelden



31.12.2023

31.12.2022

AKTIVEN	CHF	CHF
Flüssige Mittel	392'721	855'639
Übrige kurzfristige Forderungen		
– gegenüber Dritten	8'220'335	6'807'705
Vorauszahlung Umbau	6'228'423	6'113'250
Aktive Rechnungsabgrenzungen	99'140	116'125
Umlaufvermögen	14'940'619	13'892'719
Finanzanlagen	389'461	389'457
Liegenschaften	63'101'935	57'043'896
Anlagevermögen	63'491'396	57'433'353
AKTIVEN	78'432'014	71'326'072

PASSIVEN	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Dritten	704'615	962'665
– gegenüber Aktionären	520	1'560
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Banken	1'592'800	28'436
– gegenüber nahestehender Gesellschaft	119'259	189'160
– gegenüber nahestehender Gesellschaft i.S. Schadenersatzforderung	8'066'788	6'652'463
– gegenüber Beteiligten und Organen	54'357	55'919
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus genehmigter Kapitalerhöhung	272'350	545'350
Passive Rechnungsabgrenzungen	35'384	36'426
Kurzfristiges Fremdkapital	10'846'073	8'471'980
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Banken	39'540'100	38'082'900
– gegenüber Beteiligten und Organen	9'500'000	8'740'894
Langfristige Rückstellungen	583'000	583'000
Langfristiges Fremdkapital	49'623'100	47'406'794
Fremdkapital	60'469'173	55'878'774
Aktienkapital	5'501'184	4'783'434
Gesetzliche Kapitalreserven		
– Reserven aus Kapitaleinlagen	7'905'750	6'130'636
Gesetzliche Gewinnreserven		
– Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	1'200'000	1'200'000
Freiwillige Gewinnreserven		
– Bilanzgewinn	3'355'907	3'333'228
– Gewinnvortrag	3'333'228	3'326'302
– Jahresergebnis	22'680	6'925
Eigenkapital	17'962'842	15'447'298
TOTAL PASSIVEN	78'432'014	71'326'072

ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.2023	31.12.2022
ERTRAG	CHF	CHF
Mieterträge	2'654'488	2'620'136
Total Betriebsertrag	2'654'488	2'620'136
Personalaufwand	-144'250	-133'367
Projektaufwand Liegenschaften	-143'122	-253'716
Unterhalt und Reparaturen	-61'677	-230'534
Sachversicherungen, Abgaben und Gebühren	-72'325	-53'385
Verwaltungsaufwand	-89'518	-88'216
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-9'470	-7'882
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern	2'134'126	1'853'037
Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'264'300	-1'282'382
Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern	869'826	570'655
Finanzertrag	9'043	6'907
Finanzaufwand	-830'611	-578'007
Jahresergebnis vor Steuern	48'259	-445
Ausserordentlicher Aufwand i.S. Schadenersatzforderung	-1'414'325	-3'407'359
Ausserordentlicher Ertrag i.S. Schadenersatzforderung	1'414'325	3'407'359
Ausserordentlicher Ertrag übrige	-	29'579
Direkte Steuern	-25'579	-22'209
JAHRESERGEBNIS	22'680	6'925

Hotel Schiff am Rhein



Allgemein

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

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten langfristig gehaltene Wertschriften. Sie werden zum Anschaffungswert oder zum tieferen Marktwert bilanziert.

Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die Liegenschaften, mit Ausnahme von Land, werden degressiv oder linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Sie werden im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen, wenn sie innert 12 Monaten seit dem Bilanzstichtag zur Rückzahlung vorgesehen sind oder eine Amortisation beabsichtigt ist. Ansonsten erfolgt der Ausweis im langfristigen Fremdkapital.

Eigenkapital

Genehmigte Kapitalerhöhung: Im Geschäftsjahr 2022 wurde die gem. Statuten vorgesehene genehmigte Kapitalerhöhung beschlossen. Das Aktienkapital kann maximal um CHF 1'653'000 auf CHF 6'436'434 erhöht werden. Im Geschäftsjahr wurde mit Datum vom 21.06.2023 die 2. Tranche der genehmigten Aktienkapitalerhöhung 2022/2023 vorgestellt. Am Bilanzstichtag wurden insgesamt CHF 272'350 einbezahlt. Dieser Betrag ist als kurzfristige Verbindlichkeit abgegrenzt.

	31.12.2023	31.12.2022
LIEGENSCHAFTEN	CHF	CHF
Buchwert Liegenschaft Schützen	36'907'230	32'067'175
Buchwert Liegenschaft Eden	10'750'805	8'874'121
Buchwert Liegenschaft Schiff	3'639'500	3'801'600
Buchwert Liegenschaft Elsässerhof	5'646'700	5'882'000
Buchwert Liegenschaft Martinsgasse	4'033'200	4'222'100
Buchwert Liegenschaft Juraweg	1'127'100	1'174'100
Buchwert Liegenschaft Marktgasse	387'100	403'200
Buchwert Liegenschaft Froneggweg	610'300	619'600
TOTAL LIEGENSCHAFTEN	63'101'935	57'043'896

Vollzeitstellen

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

GESAMTWERT DER VERPFÄNDETEN AKTIVEN

	31.12.2023	31.12.2022
LIEGENSCHAFTEN	CHF	CHF
– Buchwert	61'376'535	55'298'096
– Grundpfandtitel	41'650'000	41'650'000
– Belehnung	41'132'900	38'111'336

Ausserordentliches Ergebnis

Die Schützen Rheinfelden Immobilien AG erhielt von der Mieterin Schützen Rheinfelden AG eine Schadenersatzforderung von TCHF 1'414 (2022: TCHF 3'407) inklusive Zins für Mehrkosten sowie den Ausfall der Deckungsbeiträge.

Der übrige ausserordentliche Ertrag im Jahr 2022 beinhaltet die Einbuchung der Kontobestände aus dem Erneuerungsfonds TopSparkonto sowie dem Erneuerungsfonds Sparkonto StWEG Markt-gasse 54/56.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	31.12.2023	31.12.2022
ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	CHF	CHF
Gewinnvortrag	3'333'228	3'326'302
Jahresergebnis	22'680	6'925
Bilanzgewinn	3'355'907	3'333'228

**ANTRAG DES VERWALTUNGSRATES
ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES**

Bilanzgewinn	3'355'907	3'333'228
– Dividendenzahlung	0	0
GEWINNVORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	3'355'907	3'333'228

**ANTRAG ÜBER DIE BARAUSSCHÜTTUNG
AUS DEN RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN**

Reserven aus Kapitaleinlagen Vortrag vom Vorjahr	6'130'636	6'130'636
– Einzahlung in Reserven aus Kapitaleinlagen	1'775'114	0
Reserven aus Kapitaleinlagen	7'905'750	6'130'636
– Barausschüttung CHF 2.50 pro dividendenberechtigter Aktie à CHF 87.–	-27'730	0
– Barausschüttung CHF 25.– pro dividendenberechtigter Aktie à CHF 870.–	-138'700	0
VORTRAG RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN AUF NEUE RECHNUNG	7'739'320	6'130'636

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 2023 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: <http://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 gestaltetes 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, 19. März 2024

Copartner Revision AG



Simon Rey
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Martin Thommen
Zugelassener Revisionsexperte

GREMIEN UND VERGÜTUNGEN

Verwaltungsrat per 31.12.2023	Dr. Antonia Jann, Zürich (Eintritt und Präsidentin ab GV vom 21. Juni 2023) Roland Berger, Muri (Eintritt und Vize-Präsident ab GV) Dr. med. Hanspeter Flury, Küsnacht (Eintritt ab GV) Dr. Conrad Jauslin, Basel (Präsident bis GV) Markus Merz, Herisau (Eintritt ab GV) Dr. med. Doris Straus, Kreuzlingen (Eintritt ab GV) Albi Wuhrmann, Rheinfelden
Protokollführung	Denise Reinhard
Rücktritte per 21. Juni 2023	Franz Lurvink (Austritt per GV) Dr. Samuel Rom (Austritt per GV) Andreas Steinegger (Austritt per GV)
Standardausschüsse	Finanzausschuss: Roland Berger (Leitung), Albi Wuhrmann Immobilienausschuss: Conrad Jauslin (Leitung), Albi Wuhrmann
Projektbezogene Kommissionen	Baukommission Projekt Hotel Schützen: Conrad Jauslin (Leitung), Albi Wuhrmann, Andreas Steinegger Baukommission Projekt Hotel Eden im Park: Conrad Jauslin (Leitung), Albi Wuhrmann, Andreas Steinegger Baukommission Schiff (ab März 2024): Conrad Jauslin, Albi Wuhrmann, Thomas Wipfler (Beta AG)
Rechnungsführung	thv AG, Rheinfelden
Revisionsstelle	Copartner Revision AG, Basel
Bezüge des Verwaltungsrates	Der Verwaltungsrat bezog 2023 Honorare in Höhe von CHF 93'987.– Für projektbezogene Dienstleistungen wurden zusätzlich Entschädigungen von CHF 82'817.02 ausbezahlt.
Interessenbindung	Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben ihre Mitgliedschaften in anderen Organisationen offengelegt. Mitarbeitende der Schützen Rheinfelden AG, Rheinfelden, haben Leistungen im Umfang von CHF 49'083.– erbracht.



Hotel Eden im Park



Schützen Rheinfelden Immobilien AG
Bahnhofstrasse 19, 4310 Rheinfelden
schuetzen-immobilien.ch, schuetzen-rheinfelden.ch