

JAHRESBERICHT 2021

SCHÖNEGG BRUGG AG



SCHÖNEGG BRUGG AG



INHALTSVERZEICHNIS

Für unsere Aktionäre	1
Jahresrechnung 2021	2-3
Anhang zur Jahresrechnung	4-6
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2021	7
Hinweise zu Finanzaufstellungen	8
Aktuelles	9-10
Bericht der Revisionsstelle	11
Organe per 31.12.2021	12



Für unsere Aktionäre

CORONA PANDEMIE

Die Pandemie hat unsere Lebensform ein weiteres Jahr beeinflusst. Ein grosser Teil unsere Bewohnerinnen und Bewohner haben gelernt mit den Einschränkungen positiv umzugehen und nehmen Rücksicht auf die gefährdeten Personen.

Die verantwortlichen Schweizer Ämter haben uns, verglichen mit dem Ausland, mit den minimalen Einschränkungen durch diese Pandemie geführt.

FINANZIELLES

Die Baukostenabrechnung liegt vor. Die budgetierten Anlagekosten von CHF 47'350'000 wurden um rund CHF 200'000 unterschritten.

In diesen Kosten sind auch der Naturpark, das öffentliche Parkhaus und das nutzbare Kunstobjekt von Patrick Thür enthalten.

Durch diese Unterschreitung der Anlagekosten und der nicht Ausschöpfung der bewilligte Festhypothekensumme reduzieren sich die im Businessplan budgetierten Fremdfinanzierungskosten.

BETRIEBLICHES

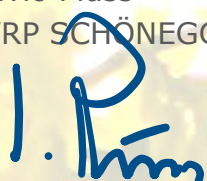
Aus dem Jahresabschluss 2021 kann man entnehmen, dass wir mit einem positiven Jahresergebnis von CHF 323'743.91 abgeschlossen haben, dies dank der Auflösung der verbliebenen Rückstellung für Altlastenentsorgungen von CHF 200'000 die nicht angefallen sind.

Frau Dorothea Fischer, die von uns mit dem ökonomische Assistenzdienst beauftragt ist, engagierte sich im vergangenen Jahr im Bereich Nachbarshilfe, Gemeinwesen und aktiver Lebenseinstellung gemäss unseren Vorstellungen. Obwohl sich die Nachfrage für dieses Dienstangebot kleiner wird, begründet durch die Verjüngung der Mieter/innen, haben wir den Auftrag um ein weiteres Jahr verlängert.

AUSSICHTEN

Unsere Verwaltung, AARBRUGG AG, hat in der Zwischenzeit 99% der 108 Wohnungen vermietet und ist gestützt auf die grosse Nachfrage zuversichtlich, dass wir die budgetierten Mietzinseinnahmen auch im 2022 mehr als erreichen.

Livio Plüss
VRP SCHÖNEGG BRUGG AG



23 April 2022

Franz Rüegg
Geschäftsführer



Jahresrechnung 2021

BILANZ PER 31.12.2021

Schöneegg Brugg AG		Jahresrechnung 2021	
BILANZ		Anh.	
		31.12.2021	31.12.2020
		in CHF	in CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		2'023'404.05	2'154'051.12
Mieterforderungen		0.00	11'814.80
Nebenkostenabrechnungen		218'122.70	63'876.00
Übrige Forderungen		327.85	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3.1	1'470.00	18'885.50
UMLAUFVERMÖGEN		2'243'324.60	2'248'627.42
Mobile Sachanlagen	3.2.1	22'500.00	0.00
Gebäude 16+18+20+7	3.2.2	21'579'993.80	21'370'253.50
Gebäude 14	3.2.2	14'995'373.65	15'238'541.85
Gebäude Gewerbeausbau 14	3.2.2	399'406.80	413'503.52
Photovoltaikanlage	3.2.2	5'393.09	9'437.89
ANLAGEVERMÖGEN		37'002'667.34	37'031'736.76
AKTIVEN		39'245'991.94	39'280'364.18
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		108'699.05	608'174.20
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		0.00	4'395.05
Mieterverbindlichkeiten		507'396.00	215'903.95
Passive Rechnungsabgrenzungen	3.3	140'367.00	86'000.00
Kurzfristiges Fremdkapital		756'462.05	914'473.20
Hypotheken	3.4	29'200'000.00	29'500'000.00
Rückstellungen	3.5	713'445.40	613'550.40
Legat Johan Hafner		2'000.00	2'000.00
Langfristiges Fremdkapital		29'915'445.40	30'115'550.40
FREMDKAPITAL		30'671'907.45	31'030'023.60
Aktienkapital	3.6	284'000.00	284'000.00
Anteil eigene Aktien	3.6	-21'000.00	-5'000.00
Gesetzliche Reserven		51'400.00	38'400.00
Freiwillige Gewinnreserven	3.7	7'935'940.58	7'666'721.80
Jahresergebnis		323'743.91	266'218.78
EIGENKAPITAL		8'574'084.49	8'250'340.58
PASSIVEN		39'245'991.94	39'280'364.18

ERFOLGSRECHNUNG VOM 1.1.2021 BIS 31.12 2021

ERFOLGSRECHNUNG	Anh.	2021 in CHF	2020 in CHF
Mietertrag Wohnungen		1'715'471.00	1'285'114.00
Mietertrag Büro & Gewerbe		167'065.40	154'768.20
Mietzinseinnahmen Einstellplätze		146'160.00	60'153.35
Mietzinseinnahmen Abstellplätze		3'098.20	27'058.25
Ertrag Photovoltaikanlage		42'482.75	0.00
Übriger Liegenschaftenertrag		3'520.00	0.00
Ertragsminderungen durch Leerstände		-287'577.50	-352'644.70
Erlösminderungen		0.00	-39.45
Betriebsertrag		1'790'219.85	1'174'409.65
Unterhalt & Reparaturen		-379'792.53	-187'157.09
Versicherungsaufwand		-13'928.55	-13'241.65
Energie- und Wasseraufwand		-3'368.10	-9'960.30
Büro- und Verwaltungsaufwand		-164'709.12	-145'453.62
Übriger Sachaufwand		-3'154.90	-2'444.25
Betriebsaufwand		-564'953.20	-358'256.91
Verwaltungsratshonorare		-15'150.00	-22'050.00
Entschädigung Baukom., Projekte		-34'100.00	-60'200.00
Sozialleistungen		-1'295.45	-2'591.95
Übriger Personalaufwand		-15'131.00	-4'020.77
Personalaufwand		-65'676.45	-88'862.72
Abschreibungen		-704'411.82	-347'064.72
Betriebsergebnis (EBIT)		455'178.38	380'225.30
Finanzertrag		2'896.23	0.00
Finanzaufwand		-261'955.00	-222'519.76
Finanzergebnis		-259'058.77	-222'519.76
Ausserordentlicher Ertrag	3.8	0.00	15'291.45
Ausserordentlicher Aufwand	3.9	-10'984.80	-13'141.10
A.o. Abschreibungen & Wertberichtigungen	3.9	0.00	-1'575.11
Auflösung von Rückstellungen	3.8	200'000.00	213'208.90
Ausserordentliches & einmaliges Ergebnis		189'015.20	213'784.14
Ergebnis vor Steuern (EBT)		385'134.81	371'489.68
Gewinn- und Kapitalsteuern		-61'390.90	-105'270.90
Jahresergebnis		323'743.91	266'218.78

ANHANG

Grundsätze der Rechnungslegung

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

Die wesentlichen angewendeten Bewertungsgrundsätze, die nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Auf dem Bestand besteht eine Einzelwertberichtigung.

Bauprojekte

Im Bereich der langfristigen Immobilienprojekte werden die aktivierbaren Kosten zu Anschaffungswert bilanziert.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungswerten abzüglich der Abschreibungen über die definierte Nutzungsdauer bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen degressiv.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet für Aufwendungen, welche ihre Ursachen vor dem Bilanzstichtag haben, der Mittelabfluss jedoch erst in künftigen Geschäftsjahren erfolgen.

Ermessen und Schätzungen

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte, der Verbindlichkeiten und Rückstellungen sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen können. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume.

1 Firma, Rechtsform, Sitz

Firma: Schöneegg Brugg AG

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Sitz: Fröhlichstrasse 14, 5200 Brugg

2 Gründung und Zweck

Die Aktiengesellschaft wurde per 01.01.2015 gegründet. Zweck der Aktiengesellschaft ist die Erstellung und den Betrieb von alters- und behindertengerechten Wohnraum für Betragte; kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften errichten, sich an anderen Unternehmen beteiligen sowie Grundstücke erwerben, halten und veräussern.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2021

ANHANG	2021 in CHF	2020 in CHF
3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung		
3.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Diverse Abgrenzungen	1'470.00	18'885.50
Total	1'470.00	18'885.50
3.2.1 Mobile Sachanlagen		
Stand per 01.01.	0.00	0.00
Aktivierungen Berichtsjahr	30'076.35	0.00
Abschreibungen Berichtsjahr	-7'576.35	0.00
Total	22'500.00	0.00
3.2.2 Anlagevermögen (Immobilien & Photovoltaikanlage)		
Stand per 01.01.	37'031'736.76	28'341'551.31
Aktivierungen Projekt Akkord netto Berichtsjahr	645'266.05	9'037'250.17
Abschreibungen Berichtsjahr	-696'835.47	-347'064.72
Total	36'980'167.34	37'031'736.76
3.3 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Steuerabgrenzungen 2020	76'750.00	80'000.00
Steuerabgrenzungen 2021	51'500.00	0.00
Revisionskosten	6'000.00	6'000.00
Buchhaltungskosten	6'000.00	0.00
Diverse Abgrenzungen	117.00	0.00
Total	140'367.00	86'000.00
3.4 Hypotheken		
AKB Festhypothek Verfall 30.06.2025 (Zinssatz 0.98%)	4'700'000.00	5'000'000.00
AKB Festhypothek Verfall 31.03.2026 (Zinssatz 0.97%)	5'000'000.00	5'000'000.00
AKB Festhypothek Verfall 30.06.2026 (Zinssatz 0.78%)	3'000'000.00	3'000'000.00
AKB Festhypothek Verfall 31.12.2029 (Zinssatz 0.82%)	6'000'000.00	6'000'000.00
AKB Festhypothek Verfall 30.06.2028 (Zinssatz 0.88%)	7'500'000.00	7'500'000.00
AKB Festhypothek Verfall 31.12.2028 (Zinssatz 0.88%)	3'000'000.00	3'000'000.00
Total	29'200'000.00	29'500'000.00
Gemäss Rahmenvertrag vom 07.08.2017, Total Schuldbriefe CHF 33.25 Mio., Amortisation der Hypothek TCHF 75 quartalsweise, erstmalig per 31.03.2020.		

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2021

ANHANG	2021 in CHF	2020 in CHF
3.5 Rückstellungen		
Asbestsanierungen	0.00	200'000.00
MiGeL	17'950.40	17'950.40
Boilerentkalkung Fröhlichstrasse 14	1'600.00	1'600.00
Unterhaltsrückstellung Fröhlichstrasse 14	280'000.00	280'000.00
Erneuerungsfonds	413'895.00	114'000.00
Total	713'445.40	613'550.40
Auflösung der Rückstellung für Asbestsanierung (Rückstellung wird nicht mehr benötigt). Bildung und Aufnung des Erneuerungsfonds von jährlich TCHF 300 ab Geschäftsjahr 2021.		
3.6 Aktienkapital		
Aktienkapital	284'000.00	284'000.00
Anteil eigene Aktien	-21'000.00	-5'000.00
Total	263'000.00	279'000.00
Bestand eigene Aktien à nominal 1'000 (unentgeltliche Überlassung)	21	5
3.7 Gewinnreserven		
Freie Gewinnreserve (aus Ergebnisverwendung) Stand 1.1.	7'666'721.80	7'527'976.18
Entnahme aus freien Reserven	253'218.78	132'745.62
aus Rücknahme eigene Aktien	16'000.00	6'000.00
Total	7'935'940.58	7'666'721.80
Rücknahme eigene Aktien aktuelles Geschäftsjahr	16 Stück	6 Stück
Die eigenen Aktien sind gemäss Vorschriften des Obligationenrechts im Eigenkapital zu führen. Da die Ausgabe und Rücknahme der Aktien unentgeltlich erfolgen, wird der entsprechende Betrag über die freien Gewinnreserven ausgeglichen.		
3.8 Ausserordentlicher Ertrag		
Diverser periodenfremder Ertrag	0.00	15'291.45
Auflösung Rückstellung Asbestsanierung	200'000.00	213'208.90
Total	200'000.00	228'500.35
3.9 Ausserordentlicher Aufwand		
Diverser periodenfremder Aufwand	-10'984.80	-13'141.10
A.o. Abschreibungen & Wertberichtigungen	0.00	-1'575.11
Total	-10'984.80	-13'141.10

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2021

ANTRAG VERWENDUNG BILANZGEWINN

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Bilanzgewinn alt	0.00	0.00
Unternehmenserfolg	323'743.91	266'218.78
zur Verfügung der Generalversammlung	323'743.91	266'218.78
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	5'400.00	13'000.00
Zuweisung freiwillige Gewinnreserven	318'343.91	253'218.78
Vortrag auf neue Rechnung / Bilanzgewinn	0.00	0.00
Total verteilt	323'743.91	266'218.78



Hinweise zu Finanzaufstellungen

MIETER

Mit dem Wechsel der Verwaltung zur AARBRUGG AG ist eine professionelle Betreuung unserer Mieter gewährleistet.

Unsere Mieter geniessen die erstellten Aussenflächen, speziell die Vielfalt der farbenfrohen Bepflanzungen. Das grosse Angebot der Sitzflächen wird rege genutzt.

HYPOTHEKEN

Die Hypothekarschuld betrug per 31.12.2021 CHF 29'200'000.

FREIWILLIGE GEWINNRESERVEN

Die freiwilligen Gewinnreserven betragen per 31.12.2021 CHF 7'935'940.

AKTIENBEWERTUNG

Gemäss der Steuerwertberechnung von Kantonalen Steueramt vom 31.12.2019 beträgt der Steuerwert brutto pro Titel CHF 16'051.

Die SCHÖNEGG BRUGG AG besitzt per 31.12.2021 16 Namensaktien.
Aktienbestand, 284 Aktien.

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Liegen per 31.12.2021 keine vor.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Das Betriebsergebnis EBIT beträgt CHF 455'178.38.

Aus der Erfolgsrechnung resultiert ein Gewinn von CHF 323'743.91.

Im Erneuerungsfonds sind per 31.12.2021 CHF 413'895.00.

Abschlussprüfung 2021 Schlussbesprechung

Berichterstattung		
Allg. Eindruck	Prüfungsurteil	Differenzen
Sehr gut	Normalwortlaut ¹⁾	Keine

¹⁾ Hinweis Doppelmandat

Wesentlichen Positionen der Jahresrechnung

Bilanz

- Abbau Hypothek TCHF 300
- Zugänge Akkord TCHF 645

Erfolgsrechnung

- Nettoerlös + TCHF 616
- Abschreibungen + TCHF 357
- Unterhalt/Reparaturen (Erneuerungsfonds) + TCHF 300
- A.o. Ertrag Auflösung Asbestsanierung + TCHF 200



Allgemeine Fragen

- Pendente und drohende Rechtsfälle
- Deliktische Handlungen
- Aktiven mit Verfügungsbeschränkung
- Noch nicht ausgewiesene Eventualverbindlichkeiten

Ausblick / Neuerungen / Fragen

- Erhöhung Privatanteil Fahrzeug 0,8 auf 0,9 %
- Neuregelung FABI (gilt ab Lohnausweis 2022)
- BVG, Koordinationsabzug 25'095 Franken
- Aktienrechtsrevision 2023 in Kraft

Pendenzen

- Berichterstattung (Anzahl / Digital)
- Auftragsbestätigung Revision
- Vollständigkeitserklärung
- Termine

2

AWB Revisionen AG

Bahnhofstrasse 10
5001 Aarau

Tel. +41 62 832 77 40
info@awb.ch

www.awb.ch

 **AWB**
WIR SICHERN ERFOLG



GESUNDHEITS
ZENTRUM BRUGG

Zwäg uf em Wäg

Tag der offenen Tür Gesundheitszentrum Brugg 21. Mai 2022



SCHÖNEGG BRUGG AG

Alterswohnungen im Zentrum

Vorhang auf für die Zukunft

Das Alter hat sich emanzipiert, die Individualisierung hat längst begonnen, modulare Angebote sind gefragt.

Selbstbestimmung, das wie, wo und wann will man selbst wählen. Ein wichtiges Element ist, möglichst lange selbst über die Wohnsituation entscheiden zu können.

Gesucht werden Angebote, die auf uns persönlich zugeschnitten sind, die den aktuellen Bedürfnissen entsprechen.

Unser Wohnungsangebot

Sämtliche 109 Wohnungen sind behinderten-gerecht gemäss den Procap Vorschriften erstellt. Jede Wohnung mit Waschmaschine/Tumbler. Die Hilfsinstallationen für Behinderte werden individuell je nach Nutzerbedürfnis eingebaut.

Die 5 Gebäude sind eingebettet in einen Naturpark mit vielen Sitzgelegenheiten und Aktivierungsmöglichkeiten. Die Nutzung von Sonnenenergie, Grund- und Regenwasser schont die Umwelt und reduziert die Mietnebenkosten.

Positionierung

- Integriert im Gesundheitszentrums von Brugg.
- Sämtliche, mit dem Alter verbundenen Bedürfnisse, können in unmittelbarer Nähe abgedeckt werden.
- Die personalisierten Angebote erleichtern den Bewohnerinnen und Bewohnern den Umgang mit den Anbietern.
- Zentrale Lage mitten in der Stadt Brugg.
(Nähe zu ÖV, Einkauf, Kultur, Med. Betreuung, etc.).

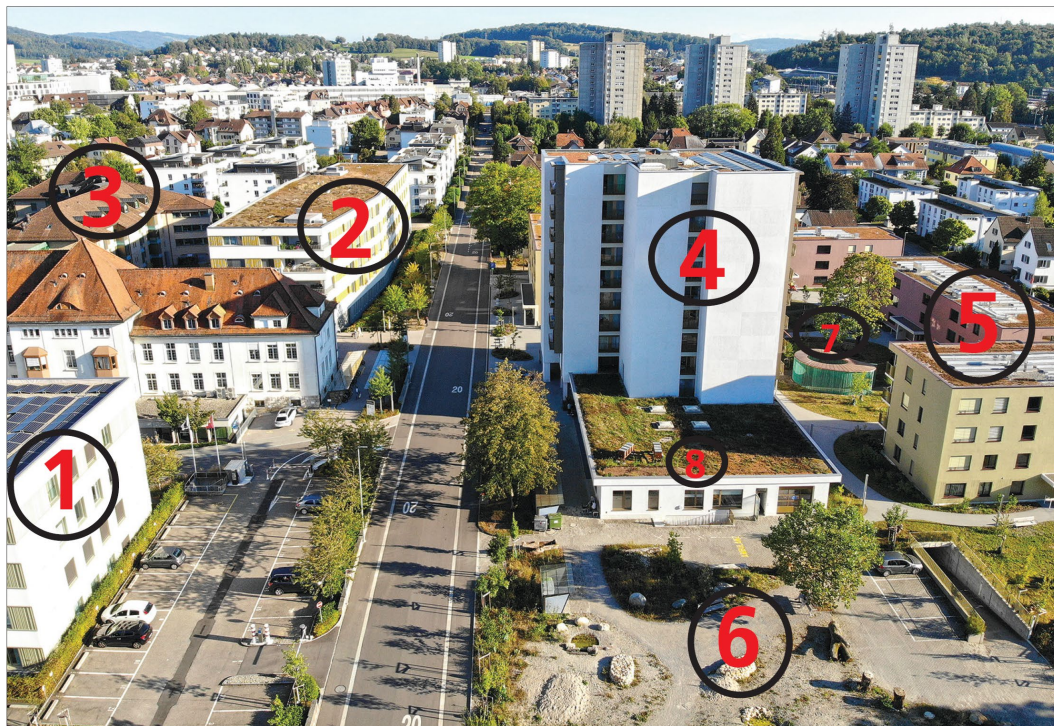
Mehr erfahren Sie am «Tag der offenen Tür» im Erdgeschoss (Gemeinschaftsraum) an der Fröhlichstrasse 16 Brugg
Vermieter: AARBRUGG AG Tel. 056 460 02 60

Frühling in unserem Naturgarten



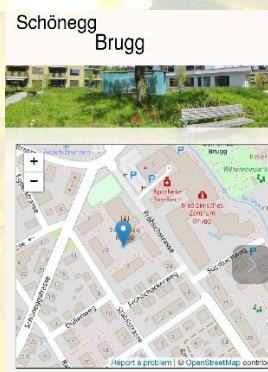
Harmonischer Schluss-«Akkord»

Brugg: Bauabschlussfest der Alterswohnungen Schönegg markierte das wohlgelungene Finale des Mammutprojekts



Den «Akkord»-Auftritt machte 2012 der Spatenstich zum Neubau vom Haus der Medizin (1), welches 2017 noch aufgestockt wurde. Nach dem Einbau von Wäscherei und Gastküche und der Erneuerung der Energiezentrale im ehemaligen Spitalgebäude erfolgte in den Jahren 2015 und 2016 der Neubau des Pflegezentrums (2). Eine weitere Etappe war der Einbau Demenzabteilung im «Süssbach»-Haus (3). Dann erfolgte der Umbau des Hochhauses (4) und die Errichtung der neuen Alterswohnungen Schönegg (5), wobei hier die Schönegg Brugg AG, hervorgegangen aus dem ehemaligen Trägerverein des Alterszentrums, als Bauherrin fungierte (dieser legte sich 2015 das passende Rechtskleid für die Bauabsichten zu). Ebenfalls auf dem Bild zu sehen: der Naturgarten (6), der Kunst-Pavillon (7) und die Bienenstöcke (8) für den «Stadthonig».

Unser Naturgartens mit dem QR-Code APP erkunden



Bericht der Revisionstelle



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Schönegg Brugg AG
Fröhlichstrasse 14
5200 Brugg AG

Lengnau AG, 10. März 2022

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Schönegg Brugg AG** für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen. Ein Mitarbeitender unserer Gesellschaft hat im Berichtsjahr bei der Buchführung mitgewirkt. An der eingeschränkten Revision war er nicht beteiligt.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

AWB Revisionen AG Lengnau

Martin Hartmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anita Urech
Zugelassene Revisionsexpertin

Organe per 31.12.2021

Verwaltungsräte



Livio Plüss
VRP



Dorina Jerosch
VRVP



Johanna Menton
VR Aktuarin



Luzia Vogel
VR



Leo Geissmann
VR

Geschäftsführung



Franz A. Rüegg
GF

Revisionsstelle



AWB Revisionen AG Lengnau

SCHÖNEGG BRUGG AG

FRÖHLICHSTRASSE 14 5200 BRUGG