

JAHRESBERICHT 2025

SCHÖNEGG BRUGG AG



INHALTSVERZEICHNIS

Geschäftsbericht	1-2
Jahresrechnung 2025	3-4
Anhang zur Jahresrechnung	5-7
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2025	8
Hinweise zu den Finanzaufstellungen	9
Bericht der Revisionsstelle	10
Organe per 31.12.2025	11



Geschäftsbericht

Die Schönegg Brugg AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, in dem der Auftrag, selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu fördern, konsequent weiterverfolgt wurde. Alle Wohnungen waren über das gesamte Jahr voll vermietet, was die Attraktivität unseres Angebots und das Vertrauen der Mieterinnen und Mieter unterstreicht.

Nachfrage / Aktivitäten

Es herrscht nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach altersgerechtem bzw. barrierefreiem Wohnraum. Die alternde Bevölkerung nimmt auch in den kommenden Jahren in unserer Region weiter zu. Unser Angebot ist hinsichtlich Lage, Standard und Mietzinsgestaltung richtig positioniert.

Unsere Zusammenarbeit mit dem ökumenischen Assistenzdienst konnte im Jahr 2025 ein weiteres Mal erfolgreich umgesetzt werden. Durch gezielte Hausbesuche und der Durchführung von Gruppenangeboten wie Lesekreisen und gemeinsames Singen möchten wir der Vereinsamung bewusst entgegenwirken.

Das gemeinschaftliche Miteinander wird weiter durch folgende Aktivitäten gefördert:

- Hochbeet Bepflanzung mit den Mietern im Mai
- Sommerfest im Juli
- Weihnachtskonzert als Einstimmung zu Heiligabend

Diese Aktivitäten erfreuen sich einer grossen Beliebtheit und werden weiterhin angeboten.

Unser langjähriger Imker ist in Pension gegangen. Die Nachfolge seines Bienenstandes auf dem Dach des Gebäudes an der Fröhlichstrasse 14 konnten wir regeln und freuen uns, dass es hierbei zu keinem Produktionsengpass kommen wird.

Senkung des Referenzzinssatzes und entsprechende Mietzinsanpassungen

Im Berichtsjahr führte die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes dazu, dass wir die Mietzinse nach unten anpassen konnten. Damit wurde dem gesetzlichen Rahmen Rechnung getragen und die finanzielle Entlastung an die Mieterschaft weitergegeben.

Finanzieller Abschluss

In den vergangenen Jahren war es steuerlich zulässig, eine pauschale Einlage in den Erneuerungsfonds zu tätigen, um einerseits die Steuern zu optimieren und andererseits Rücklagen für spätere Renovationen zu bilden. Diese Steuerpraxis wurde schweizweit per Geschäftsjahr 2025 aufgehoben. Dieser Umstand führt zu einem sehr guten ausgewiesenen Jahresendergebnis von CHF 778'354.90.

Für den Jahresabschluss 2025 beantragt der Verwaltungsrat eine Dividendenausschüttung von CHF 250.00 pro Aktie. Dieser Vorschlag wird an der Generalversammlung zur Abstimmung gestellt.

Organisation Verwaltungsrat

Die Veränderungen im Verwaltungsrat im Zuge der ordentlichen Wahlen an der Generalversammlung vom 2. Juni 2025 wurden erfolgreich umgesetzt.

Die zentralen Aufgabenbereiche wurden optimal besetzt, um die Effizienz und Handlungsfähigkeit des Gremiums in deren Kontinuität zu festigen. Der Verwaltungsrat hat sich im vergangenen Geschäftsjahr zu drei Sitzungen zusammengefunden, in denen zukunftsweisende Entscheidungen getroffen und strategische Weichen für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der Schöneegg Brugg AG gestellt wurden.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben durch die gezielte Einrichtung von Ausschüssen eine klare und transparente Struktur geschaffen, die Verantwortlichkeiten eindeutig zuweist und die Schnittstellen übersichtlich gestaltet. Diese Organisationsform garantiert eine effiziente und professionelle Bearbeitung aller Aufgaben. Durch regelmässige und konstruktive Sitzungen wird sichergestellt, dass Entscheidungen breit diskutiert und wohlüberlegt getroffen werden.

Ausblick

Die Gesellschaft ist wirtschaftlich und personell bestens aufgestellt, um den Grundauftrag für eine zukunftsfähige Wohnform im Alter in den kommenden Jahren zu erfüllen.



Sylvia Leber
Verwaltungsratspräsidentin



Franz Rüegg
Geschäftsführer

Brugg, 24. März 2026

Jahresrechnung 2025

BILANZ PER 31.12.2025

BILANZ	Anh.	31.12.2025	31.12.2024
		in CHF	in CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		4'404'804.45	956'896.10
Mieterforderungen		9'947.00	9'525.25
Nebenkostenabrechnungen		95'919.80	133'479.35
Übrige Forderungen		27'374.67	18'883.21
Festgeld		0.00	4'100'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3.1	18'355.20	5'071.90
UMLAUFVERMÖGEN		4'556'401.12	5'223'855.81
Mobile Sachanlagen	3.2.1	12'150.00	16'200.00
Gebäude 16+18+20+7	3.2.2	19'910'000.00	20'317'164.00
Gebäude 14	3.2.2	14'043'100.00	14'257'022.00
Gebäude Gewerbeausbau 14	3.2.2	351'700.00	362'538.00
Photovoltaikanlage	3.2.2	1.00	1.00
ANLAGEVERMÖGEN		34'316'951.00	34'952'925.00
AKTIVEN		38'873'352.12	40'176'780.81
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		24'253.80	52'735.44
Mieterverbindlichkeiten		339'482.55	370'621.30
Hypotheken kurzfristig	3.4	8'000'000.00	3'800'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	3.3	106'702.90	75'072.50
Kurzfristiges Fremdkapital		8'470'439.25	4'298'429.24
Hypotheken	3.4	18'350'000.00	24'500'000.00
Rückstellungen	3.5	1'432'443.05	1'476'236.65
Legat Johan Hafner		2'000.00	2'000.00
Langfristiges Fremdkapital		19'784'443.05	25'978'236.65
FREMDKAPITAL		28'254'882.30	30'276'665.89
Aktienkapital	3.6	240'000.00	240'000.00
Anteil eigene Aktien	3.6	-7'000.00	-2'000.00
Gesetzliche Reserven		127'550.00	102'300.00
Freiwillige Gewinnreserven	3.7	9'479'564.92	9'054'823.40
Jahresergebnis		778'354.90	504'991.52
EIGENKAPITAL		10'618'469.82	9'900'114.92
PASSIVEN		38'873'352.12	40'176'780.81

ERFOLGSRECHNUNG VOM 1.1.2025 BIS 31.12.2025

ERFOLGSRECHNUNG	Anh.	2025 in CHF	2024 in CHF
Mietertrag Wohnungen		1'804'858.50	1'801'165.55
Mietertrag Büro & Gewerbe		176'344.00	176'344.00
Mietzinseinnahmen Einstellplätze		146'160.00	146'160.00
Mietzinseinnahmen Abstellplätze		42'097.82	38'882.12
Ertrag Photovoltaikanlage		17'528.95	15'602.25
Übriger Liegenschaftenertrag		10'571.30	3'023.90
Ertragsminderungen durch Leerstände		-7'230.00	-13'207.25
Betriebsertrag		2'190'330.57	2'167'970.57
Unterhalt & Reparaturen		-109'703.33	-446'915.52
Versicherungsaufwand		-25'003.35	-24'771.20
Energie- und Wasseraufwand		-8'685.95	-1'705.65
Büro- und Verwaltungsaufwand		-183'358.63	-161'072.22
Übriger Sachaufwand		-2'484.30	-156.00
Betriebsaufwand		-329'235.56	-634'620.59
Verwaltungsratshonorare		-14'200.00	-19'350.00
Entschädigung Baukom., Projekte		-43'050.00	-36'200.00
Sozialleistungen		-3'396.25	-1'320.05
Übriger Personalaufwand		-16'160.00	-16'443.38
Personalaufwand		-76'806.25	-73'313.43
Abschreibungen		-635'974.00	-648'361.25
Betriebsergebnis (EBIT)		1'148'314.76	811'675.30
Finanzertrag		8'836.04	35'627.47
Finanzaufwand		-241'147.00	-252'729.85
Finanzergebnis		-232'310.96	-217'102.38
Ausserordentlicher Ertrag	3.8	6.55	6.90
Ausserordentliches & einmaliges Ergebnis		6.55	6.90
Ergebnis vor Steuern (EBT)		916'010.35	594'579.82
Gewinn- und Kapitalsteuern		-137'655.45	-89'588.30
Jahresergebnis		778'354.90	504'991.52

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 bestehen allfällige Einzelwertberichtigungen.

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 erfolgt.

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 der Betrieb von alters- und behindertengerechtem Wohnraum für Betagte; kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften errichten, sich an anderen Unternehmen beteiligen sowie Grundstücke erwerben, halten und veräussern.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025

ANHANG	2025	2024
	in CHF	in CHF
3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung		
3.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Diverse Abgrenzungen	18'355.20	5'071.90
Total	18'355.20	5'071.90
3.2.1 Mobile Sachanlagen		
Stand per 01.01.	16'200.00	21'600.00
Aktivierungen Berichtsjahr	0.00	0.00
Abschreibungen Berichtsjahr	-4'050.00	-5'400.00
Total	12'150.00	16'200.00
3.2.2 Anlagevermögen (Immobilien & Photovoltaikanlage)		
Stand per 01.01.	34'936'725.00	35'579'686.25
Aktivierungen immobile Sachanlagen netto Berichtsjahr	0.00	0.00
Abschreibungen Berichtsjahr	-631'924.00	-642'961.25
Total	34'304'801.00	34'936'725.00
3.3 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Steuerabgrenzungen 2025	87'170.00	0.00
Dividendenschuld 2025	1'707.50	0.00
IBB PV-Anlage 10-12.25	33.00	0.00
Green Internet 12.25	49.90	0.00
Revisionskosten	6'000.00	6'000.00
Buchhaltungskosten	4'000.00	4'000.00
Dividendenschuld 2023	5'662.50	5'857.50
Dividendenschuld 2024	2'080.00	2'340.00
Steuerabgrenzungen 2024	0.00	56'140.00
Chubb Versicherungen	0.00	735.00
Total	106'702.90	75'072.50
3.4 Hypotheken		
AKB Festhypothek Verfall 30.06.2025 (Zinssatz 0.98%)	0.00	3'800'000.00
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 30.06.2028 (Zinssatz 0.88%)	7'500'000.00	7'500'000.00
AKB Geldmarkthypothek SARON Verfall 30.06.2028	1'850'000.00	0.00
AKB Festhypothek Verfall 31.12.2028 (Zinssatz 0.88%)	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
Total	26'350'000.00	28'300'000.00

Gemäss Rahmenvertrag vom 15.10.2021, Total Schuldbriefe CHF 33.25 Mio., Amortisation der Hypothek TCHF 75 quartalsweise, erstmalig seit 31.03.2021.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025

ANHANG

	2025 in CHF	2024 in CHF
3.5 Rückstellungen		
Boilerentkalkung	8'341.65	12'341.65
Unterhaltsrückstellung	110'206.40	150'000.00
Erneuerungsfonds	1'313'895.00	1'313'895.00
Total	1'432'443.05	1'476'236.65
Auf die jährliche Zuweisung in den Erneuerungsfonds wurde aufgrund der steuerlichen Praxisänderung vom Kanton Aargau im Geschäftsjahr 2025 verzichtet.		
3.6 Aktienkapital		
Aktienkapital	240'000.00	240'000.00
Anteil eigene Aktien	-7'000.00	-2'000.00
Total	233'000.00	238'000.00
Bestand eigene Aktien à nominal CHF 1'000 (unentgeltliche Überlassung)	7	2
3.7 Gewinnreserven		
Freie Gewinnreserve (aus Ergebnisverwendung) Stand 1.1.	9'054'823.40	8'576'660.70
Zuweisung aus dem Gewinn	419'741.52	474'162.70
aus Rücknahme eigene Aktien	5'000.00	4'000.00
Total	9'479'564.92	9'054'823.40
Rücknahme eigene Aktien aktuelles Geschäftsjahr	5 Stück	4 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		
SVA Rückverteilung CO2-Abgabe	6.55	6.90
Total	6.55	6.90

4 Anzahl Mitarbeiter

Die Schöneegg Brugg AG beschäftigt kein Personal.

5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Jahresrechnung haben.

Es bestehen keine weiteren nach OR Art. 959c ausweispflichtigen Tatbestände.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2025

	<u>31.12.2025</u> in CHF	<u>31.12.2024</u> in CHF
Unternehmenserfolg	778'354.90	504'991.52
zur Verfügung der Generalversammlung	778'354.90	504'991.52
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	0.00	25'250.00
Dividende	57'750.00	60'000.00
Zuweisung freiwillige Gewinnreserven	720'604.90	419'741.52
Total verteilt	778'354.90	504'991.52



Hinweise zu den Finanzaufstellungen

HYPOTHEKEN

Die Hypothekarschuld betrug per 31.12.2025 CHF 26'350'000.--.

GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven betragen per 31.12.2025 CHF 9'479'564.92.

EIGENBESTAND

Aktienbestand Total: 240 Namenaktien à nominal CHF 1'000.00

Die SCHÖNEGG BRUGG AG besitzt per 31.12.2025: 7 Namenaktien

Die SCHÖNEGG BRUGG AG besitzt per 28.02.2026: 9 Namenaktien

Aktuelle Dividendenberechtigung: 231 Namenaktien

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Liegen per 31.12.2025 keine vor.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Das Betriebsergebnis EBIT beträgt CHF 1'148'314.76

Aus der Erfolgsrechnung resultiert ein Gewinn von CHF 778'354.90

Im Erneuerungsfonds sind per 31.12.2025 CHF 1'313'895.00

STEUERWERT AKTIE

Der Netto-Steuerwert nach Abzug der Pauschale von 30 % beträgt pro Aktie per 31.12.2024: CHF 21'000.00

Bericht der Revisionsstelle



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

Lengnau AG, 10. März 2026

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 2025 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

AWB Revisionen AG Lengnau

Lucius Willi
Zugelassener Revisor
Leitender Revisor

Denise Labhart
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

AWB Revisionen AG Lengnau

Freienwilstrasse 1
5426 Lengnau

Tel. +41 56 266 40 70
info@awb.ch

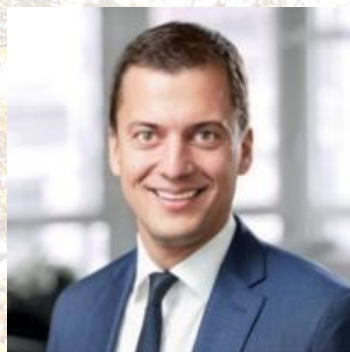
www.awb.ch
 EXPERT
SUISSE

Organe per 31.12.2025

Verwaltungsräte



Sylvia Leber
VR Präsidentin



David Lauber
VR Vizepräsident



Luzia Vogel
VR Mitglied



Leo Geissmann
VR Mitglied

Geschäftsführung



Franz A. Rüegg
Geschäftsführer

Revisionsstelle



AWB Revisionen AG Aarau

SCHÖNEGG BRUGG AG FRÖHLICHSTRASSE 14 5200 BRUGG