



# Geschäftsbericht 2002



## INHALT

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT _____	3
JAHRESBERICHT DES VERWALTUNGSRATS _____	4
JAHRESRECHNUNG 2002 _____	8
Bilanz per 31. Dezember 2002 _____	8
Erfolgsrechnung 2002 _____	9
Anhang per 31. Dezember 2002 _____	10
BERICHT DER REVISIONSSTELLE _____	12

## **ORGANISATION DER GESELLSCHAFT**

**Verwaltungsrat**

Präsident

Klaus W. Bender, D-Düsseldorf

Vizepräsident

Hans-Peter Arnold, CH-Gockhausen (Zürich)

Mitglied

Dr. Werner Beilstein, CH-Männedorf (Zürich)

**Geschäftsführung**

Acron (Schweiz) AG

Drahtzugstrasse 18

CH-8032 Zürich

Tel. +41 1 389 89 60

Fax +41 1 389 89 61

E-Mail [info@acron.ch](mailto:info@acron.ch)**Revisionsstelle**

Intercontrol AG

Seefeldstrasse 17

8008 Zürich

**Steuervertreter**

Treuhandgesellschaft

Altorfer Duss &amp; Beilstein

Seefeldstrasse 40

CH-8034 Zürich

## JAHRESBERICHT DES VERWALTUNGSRATS

### **Erfreulicher Geschäftsverlauf 2002**

Die ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft kann mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2002 zufrieden sein. Dies in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld zunehmender Staatsverschuldung und Wirtschaftsskandalen. Die Aktienmärkte haben auch im vergangenen Jahr schlecht abgeschnitten. Zum einen drückt die geopolitische Lage im Nahen Osten und im Irak auf die Kurse, zum anderen mussten viele grosse Firmen massive Verluste und Massentlassungen bekannt geben.

Von diesen Problemen blieb auch der Zürcher Flughafen nicht verschont. So sind die Passagierzahlen erneut um 14.6 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Von diesem Vorgang haben wir aber bis heute noch keine Auswirkungen auf unser Investment in Rümlang gespürt.

Die Planung der ACRON Helvetia I Immobilien AG sah für das zweite Geschäftsjahr einen kleinen Gewinn von CHF 16'082 vor. Mit CHF 5'696 konnte dieses Ziel beinahe erreicht werden. Viel wichtiger als das Jahresergebnis ist für Sie als Investor aber, dass die Gesellschaft regelmässig einen genügenden Cash Flow erwirtschaftet. Denn ohne die Erarbeitung genügender Liquidität, könnte die Ausschüttung an die Investoren nicht vorgenommen werden.

Aufgrund des erwirtschafteten Ergebnisses und der derzeitigen Vollvermietung erachtet der Verwaltungsrat eine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2002 in der geplanten Höhe von 5.9 % (Vorjahr 5.8 %) als vertretbar.

Wir sind nicht sicher, ob sich diese positive Situation auch in Zukunft beibehalten lässt, wenn sich die aktuelle globale Wirtschaftslage nicht verbessert.

### **Das Objekt Rümlang und der Flughafen**

Der Verwaltungsrat beurteilte die Aussichten bei der Mieterin im letzten Geschäftsbericht verhalten optimistisch. Nicht zuletzt der schwelende Irakkonflikt verhinderte eine positive Entwicklung im Flugverkehr. So verzeichnete der Flughafen Zürich deutlich gesunkene Passagierzahlen. Wie andere flugverwandte Betriebe musste auch die Mieterin, die sich im Mai 2002 in LSG Sky Chefs Schweiz AG umbenannt hat, in einem schwierigen Marktumfeld operieren.

In der Person von Roland Friske wurde zudem ein neuer Managing Director an Bord geholt, der schon verschiedene Betriebe für die Lufthansa im Ausland geführt hat.



Die momentane Situation in Rümlang ist aus Sicht des Verwaltungsrats und wohl auch aus Sicht der Aktionäre der ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft zufriedenstellend. Die weitere Entwicklung in Rümlang ist nicht unproblematisch und ist stark davon abhängig wie sich die Situation im internationalen Luftverkehr weiter entwickeln wird. Eine rasche Lösung der Irakkrise könnte die Situation der Fluggesellschaften deutlich entspannen.

### **Positive Auslastung des Einkaufszentrums Ried Park**

Das Einkaufszentrum Ried Park in Neerach hat sich sehr erfreulich entwickelt. Die im ersten Geschäftsjahr vorgenommenen Investitionen scheinen sich bereits positiv bemerkbar zu machen. Zur Zeit ist das Einkaufszentrum praktisch voll vermietet - lediglich ein kleiner Raum von 28 m<sup>2</sup> ist noch leerstehend.



Ein Grossteil der Mietverträge ist indexiert, was für den Investor einen optimalen Inflationsschutz bedeutet. Bei der seinerzeitigen Planung wurde langfristig eine Teuerung von 2 % unterstellt. Obwohl die tatsächlich Teuerung im Jahr 2002 im Durchschnitt nur gerade 0.6 % betrug und die Mietzinsen deshalb nicht im geplanten Umfang an die Teuerung angepasst werden konnten, wurden dank einer optimalen Vermietung die geplanten Mietzinseinnahmen um 2 % übertroffen werden.

Es schien dem Verwaltungsrat deshalb angebracht, durch weitere Investitionen die Attraktivität des Einkaufszentrums zu erhalten und weiter auszubauen. Insbesondere wurden im Jahr 2002 eine neue Treppenhäuserverglasung erstellt, das Restaurant durch eine neue Beleuchtung modernisiert und eine Ladeneinrichtung neu gestaltet. Für den umsatzstarken Monat Dezember konnte ein langjähriger Wunsch der Mieter nach einer Weihnachtsbeleuchtung erfüllt werden.

Mit 43 % der Mieteinnahmen ist die Möbel-Märki Handels AG der wichtigste Mieter des Einkaufszentrums Neerach. Zur Zeit laufen Verhandlungen mit der Mieterin über eine Erneuerung des Mietverhältnisses, da dieses mit Schreiben vom 13. Februar 2003 zum 30. Juni 2004 gekündigt worden ist. Es wird zur Zeit abgeklärt, ob eine für beide Parteien befriedigende Lösung gefunden werden kann, die auch durchaus eine Umnutzung der bisherigen Ausstellungsflächen einschliesst.



Der Verwaltungsrat sieht durchaus eine Chance durch einen Umbau der frei werdenden Räumlichkeiten zu vorteilhafteren Konditionen langfristig höhere Mieteinnahmen erzielen zu können.

Durch einen möglichen Umbau und eine Neuvermietung kann aber für das Jahr 2004 kurzfristig ein Rückgang der Mieteinnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Verwaltungsrat und Geschäftsführung sind trotz der möglichen Risiken zuversichtlich, dass die ACRON Helvetia I Immobilien AG auch weiterhin eine positive Entwicklung vor sich hat und ihren Aktionären in einem schwierigen Umfeld eine überdurchschnittliche Ausschüttung erbringen kann.

Zürich, 17. März 2003

Klaus W. Bender  
Präsident des Verwaltungsrats

## JAHRESRECHNUNG 2002

### Bilanz per 31. Dezember 2002 (mit Vorjahresvergleich)

	31.12.2002	31.12.2001
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Flüssige Mittel	158'894	156'001
Festgeld	736'196	640'000
Forderungen	127'378	173'742
Aktive Rechnungsabgrenzungen	437	0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'022'905</b>	<b>969'743</b>
Liegenschaften	21'498'016	21'702'317
Mobiliar und Einrichtungen	32'128	0
Gründungs- und Organisationsaufwand	1'242'082	1'628'482
<b>Anlagevermögen</b>	<b>22'772'226</b>	<b>23'330'799</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>23'795'131</b>	<b>24'300'542</b>

	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bankschulden	0	138'121
Kurzfristige Verbindlichkeiten	172'388	174'539
Passive Rechnungsabgrenzungen	13'190	46'870
Steuerrückstellung	21'500	22'602
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>207'078</b>	<b>382'132</b>
Hypotheken	11'000'000	11'000'000
Obligationenanleihe	8'179'447	8'530'500
Rückstellung für Renovationen	60'000	45'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>19'239'447</b>	<b>19'575'500</b>
Aktienkapital	4'800'000	4'800'000
Bilanzverlust		
Vortrag vom Vorjahr	- 457'090	0
Gewinn/Verlust der Geschäftsperiode	5'696	- 457'090
<b>Eigenkapital</b>	<b>4'348'606</b>	<b>4'342'910</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>23'795'131</b>	<b>24'300'542</b>



**Erfolgsrechnung 2002**  
(mit Vorjahresvergleich)

	<b>2002</b>	<b>2000/2001</b> <small>(3.10.2000- 31.12.2001)</small>
<b>ERTRAG</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Mieteinnahmen Neerach	1'049'674	1'210'110
Mieteinnahmen Rümlang	889'420	1'059'196
Zinsertrag	10'999	34'725
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'950'093</b>	<b>2'304'031</b>
<b>AUFWAND</b>		
Liegenschaftsaufwand Neerach	105'506	272'158
Liegenschaftsaufwand Rümlang	272'919	323'675
Bildung Rückstellung für Renovationen	45'000	45'000
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	572'000	707'847
Anleihenzinsen	152'584	100'752
Übriger Finanzaufwand	24'660	443'085
Verwaltungsaufwand	130'331	167'261
Abschreibungen Liegenschaft und Einrichtungen	238'900	291'978
Abschreibungen Gründungs- und Organisationsaufwand	386'400	386'365
Steuern	16'097	23'000
<b>Total Aufwand</b>	<b>1'944'397</b>	<b>2'761'121</b>
<b>Gewinn/Verlust der Geschäftsperiode</b>	<b>5'696</b>	<b>- 457'090</b>

**Anhang per 31. Dezember 2002**  
(mit Vorjahresvergleich)

**1. Rechnungslegungsgrundsätze**

Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften des schweizerischen Aktienrechtes.

*Fremdwährungen*

Kurzfristige Bankguthaben und -schulden sowie Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Jahresendkurs bewertet. Ein allenfalls entstehender Kursgewinn bei der Anpassung dieser Positionen wird erfolgsneutral zurückgesellt. Spätere Kursverluste auf Anlagevermögen und langfristigem Fremdkapital werden der Erfolgsrechnung belastet, Kursgewinne werden nicht erfolgswirksam berücksichtigt.

*Abschreibungen*

Das Anlagevermögen wird linear vom Anschaffungswert abgeschrieben, und zwar

- Einkaufszentrum Ried Park, Neerach: 3 % vom Anschaffungswert (ohne Land)
- LSG Catering Gebäude, Rümlang: Keine Abschreibungen in den ersten 5 Jahren, anschliessend 2 % vom Anschaffungswert
- Mobiliar und Einrichtungen: über 8 Jahre, linear vom Anschaffungswert
- Gründungs- und Organisationsaufwand: über 5 Jahre, die Emissionsabgabe der Anleihe über deren Laufzeit.

**Anhang per 31. Dezember 2002**  
(mit Vorjahresvergleich)

	<b>31.12.2002</b>	<b>31.12.2001</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>2. Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Liegenschaften - Buchwert	<b>21'498'017</b>	<b>21'702'317</b>
Grundpfandrechte (Schuldbriefe) - nominell		
Namenschuldbrief, 1. Pfandstelle (Neerach)	13'000'000	13'000'000
Inhaberschuldbrief, 2. Pfandstelle (Rümlang)	10'000'000	10'000'000
Inhaberschuldbrief, 1. Pfandstelle (Rümlang)	700'000	700'000
<b>Total hinterlegt zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>	<b>23'700'000</b>	<b>23'700'000</b>
Beanspruchte Kredite	11'000'000	11'000'000
Sicherungsabtretung der zukünftigen Mieteinnahmen		
<b>3. Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>	<b>29'600'000</b>	<b>28'781'000</b>
Gebäude	28'800'000	27'981'000
Geschäftsinventar	800'000	800'000
<b>4. Anleiensobligationen</b>	<b>8'179'447</b>	<b>8'530'000</b>
in EUR	5'399'980	5'640'000
Zinssatz	2.00%	2.00%
Fälligkeit	2013	2013
<b>5. Aktienkapital</b>	<b>4'800'000</b>	<b>4'800'000</b>
100 Inhaberaktien zu nominal CHF 1'000	100'000	100'000
4'700 Namenaktien zu nominal CHF 1'000	4'700'000	4'700'000

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der  
**ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2002 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 13. März 2003

INTERCONTROL AG

Arthur Müller  
dipl. Wirtschaftsprüfer

Regula Bruggmann  
dipl. Wirtschaftsprüferin  
(Mandatsleiterin)