

## Geschäftsbericht 2003



## INHALT

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT _____	3
JAHRESBERICHT DES VERWALTUNGSRATS _____	4
JAHRESRECHNUNG 2003 _____	8
Bilanz per 31. Dezember 2003 _____	8
Erfolgsrechnung 2003 _____	9
Anhang per 31. Dezember 2003 _____	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 & Beilstein

Seefeldstrasse 40

CH-8034 Zürich

## JAHRESBERICHT DES VERWALTUNGSRATS

### **Positive Cash Situation**

Die erhoffte konjunkturelle Erholung hat im abgelaufenen Geschäftsjahr noch nicht eingesetzt. Die ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft bewegt sich nach wie vor in einem wirtschaftlich angespannten Umfeld. Für das laufende Jahr prognostiziert die Konjunkturforschungsstelle der Eidg. Technischen Hochschule Zürich ein positives Wachstum. Die Zeichen für eine wirtschaftliche Erholung dürfen als verhalten optimistisch beurteilt werden.

Die Planung der ACRON Helvetia I Immobilien AG sah für das dritte Geschäftsjahr einen kleinen Gewinn von CHF 36'804 vor. Aufgrund des gegenüber dem letzten Jahresabschluss stets gestiegenen Euro musste eine - zunächst theoretische - Anpassung der gesamten ausstehenden Euro-Anleihe vorgenommen werden. Diese Anpassung in Höhe von CHF 206'563 ist die fast ausschließliche Ursache für den nunmehr ausgewiesenen Jahresverlust von CHF 180'229. Nach Schweizer Aktienrecht, das stark geprägt wird vom Vorsichtsprinzip, müssen solche Buchverluste, auch wenn Sie noch nicht realisiert sind als Buchverlust ausgewiesen werden. Da dieser Verlust jedoch keinen Einfluss auf die Cash Situation hat, werden dadurch auch die Ausschüttungen nicht tangiert.

### **Aktuelle Ausschüttung im Jahr 2004**

Mit grossem Einsatz aller Beteiligten ist es gelungen, eine erhebliche Verschlechterung der Einnahmen aufgrund der zum 30. Juni 2004 erfolgten Kündigung des Hauptmieters in unserem Einkaufszentrum Ried-Park zu verhindern. Dieser mögliche Einnahmefall von CHF 400'000 hätte sich sehr deutlich in der Erfolgsrechnung der Gesellschaft niedergeschlagen, ganz abgesehen

von der Wirkung eines solchen Leerstandes auf die anderen Mieter und den Betrieb des Einkaufszentrums.

Nun haben wir nicht nur mit der ehemaligen Hauptmieterin, der Möbel Märki Handels AG, die Weitermietung von zwei Etagen nahtlos ab 1. Juli 2004 verabreden, sondern auch für einen wesentlichen Teil der restlichen Flächen weitere zum Teil neue Mieter gewinnen können. Per heute sind von den 5 Etagen 3 weitervermietet, vom 1. UG sind 53 % verabredet und das 2. OG befindet sich in konkreten Verhandlungen.

Wenn die Planungen zu 100 % aufgehen, kann schliesslich bei einer Vollvermietung der zum 30. Juni 2004 zunächst leer stehenden Flächen sogar eine höhere Mieteinnahme erreicht werden, und dies bei einem auf mehrere Mieter verteilten Risiko.

Da die bereits vermieteten Flächen vor Bezug der anderen Mieter aber umgebaut werden müssen - die einzelnen Etagen müssen jetzt separat zugänglich gemacht werden -, hat der Verwaltungsrat aus Gründen äusserster Vorsicht einen Einbehalt von 100'000 Euro zur Finanzierung der Baumassnahmen betreffend der bereits vermieteten Flächen beschlossen.

Damit soll unabhängig von einer eventuell durchzuführenden Bankfinanzierung der restlichen Baumassnahmen im 2004/2005 zunächst die sofortige Umsetzung der Massnahmen für eine möglichst rasche Anschlussvermietung sichergestellt werden. Auch die Bezahlung der erhöhten Aufwände, die mit der Neuvermietung bzw. Anschlussvermietung einhergehen, ist damit gesichert.

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

Das Marktumfeld in dem sich die Lufthansa als Muttergesellschaft der LSG Sky Chefs Schweiz AG bewegt, bleibt weiter schwierig. Trotz der Irakkrise konnte die Lufthansa im Jahr 2003 die Zahl ihrer Fluggäste um 1 % gegenüber dem Vorjahr steigern. Aufgrund von Presseberichten geht der Verwaltungsrat davon aus, dass die flugnahen Geschäftstätigkeiten wie das Catering nicht aufgegeben werden.

Die Mieterin ist ihren Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr pünktlich nachgekommen.



Der Verwaltungsrat geht aus heutiger Sicht davon aus, dass sich das Investment in Rümlang im bisherigen Rahmen weiterentwickeln wird. Ungewiss bleibt aber nach wie vor, wie sich der internationale Luftverkehr im Allgemeinen sowie der Flughafen Zürich-Kloten und die nationale Airline Swiss im Besonderen weiterentwickeln werden.

**Einkaufszentrum Ried-Park, Neerach:  
Gute Auslastung, Anschlussvermietung  
und vielversprechende Zukunftschancen**

Im letzten Geschäftsbericht haben wir Sie darüber informiert, dass die Möbel Märki Handels AG als Hauptmieterin per 30. Juni 2004 das Mietverhältnis aufgekündigt hat.

Der Verwaltungsrat hat deshalb abklären lassen, welche alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Einkaufszentrums Ried Park in Frage kommen. Dies mit dem Ziel, die langfristigen Mieteinnahmen zu steigern, bei gleichzeitiger Reduzierung der Abhängigkeit von einem Hauptmieter.

Das neue Konzept sieht vor, dass die bisherige Fläche von mehreren Mietern genutzt werden kann. Dies bedingt einige Änderungen an der Bausubstanz, insbesondere die Schaffung neuer Zugangsmöglichkeiten und die Unterteilung der bisherigen Räume. Nach ersten Schätzungen ist von Investitionen von CHF 150'000 bis CHF 200'000 auszugehen. Ein detaillierter Kostenvoranschlag ist zurzeit in Bearbeitung.

Die von der Hauptmieterin gekündigte Fläche beträgt knapp 6'000 m<sup>2</sup>. Die Mieteinnahmen beliefen sich auf rund CHF 400'000. Dank des neuen Konzepts konnte für einen Großteil dieser Fläche bereits eine Anschlussvermietung realisiert werden. Aktuell liegen für 3'751 m<sup>2</sup> konkrete Angebote vor, deren Verträge innert kürzester Zeit unterzeichnet werden sollen. Für weitere 1'028 m<sup>2</sup> laufen zurzeit Verhandlungen mit Mietinteressenten.

Gelingt es, die gesamte Fläche zum geplanten Mietzins abzugeben, könnten bei einer Vollvermietung die bisherigen Mietzinseinnahmen um 8 % gesteigert werden.

Die Teuerung in der Schweiz stieg von Dezember 2002 bis Dezember 2003 lediglich um 0.6 %. Damit bleibt die Teuerung unter den in der Planrechnung unterstellten 2 % zurück. Die Mietzinsen konnten deshalb nicht wie geplant an die Teuerung angepasst werden. Durch das neue Vermietungskonzept könnte bei Erreichen einer Vollvermietung aber trotzdem eine spürbare Mietzinssteigerung erzielt werden.

Die Zeichen für eine weitere leichte Erholung der Gesamtwirtschaft stehen gut. Die weitere Entwicklung in Neerach und damit auch die Chance, das Einkaufszentrum möglichst bald wieder voll vermieten zu können, hängen dabei zum Teil auch von dem in der Nähe liegenden Flughafen Zürich-Kloten ab. Dessen weitere Entwicklung abzuschätzen ist zurzeit sehr schwierig: Während die nationale Airline Swiss einen weiteren Passagierzahlenrückgang bekannt geben musste, konnte die Flughafenbetreiberin das neue Dock Midfield in Betrieb nehmen.

Der Verwaltungsrat sieht durchaus eine Chance, bei einer weiteren Verbesserung des wirtschaftlichen Umfelds mit dem neuen Nutzungskonzept die Mieteinnahmen langfristig steigern zu können, auch wenn für das laufende Geschäftsjahr - bedingt durch den geplanten Umbau -, mit Mietzinsausfällen gerechnet werden muss.



Ob es uns gelingt, das Einkaufszentrum wieder voll vermieten zu können, ist nicht abschliessend zu beantworten. Das große Interesse nach der Präsentation des neuen Konzepts stimmen Verwaltungsrat und Geschäftsführung aber zuversichtlich, dass sich die ACRON Helvetia I Immobilien AG trotz einem nicht einfachen Umfeld positiv entwickeln wird, um ihren Aktionären eine überdurchschnittliche Ausschüttung erbringen zu können.

Zürich, 9. März 2004

Klaus W. Bender  
Präsident des Verwaltungsrats

## JAHRESRECHNUNG 2003

### Bilanz per 31. Dezember 2003 (mit Vorjahresvergleich)

	31.12.2003	31.12.2002
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Flüssige Mittel	259'864	158'894
Festgeld	800'000	736'196
Forderungen	34'862	127'378
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'600	437
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'098'326</b>	<b>1'022'905</b>
Liegenschaften	21'263'717	21'498'016
Mobiliar und Einrichtungen	27'527	32'128
Gründungs- und Organisationsaufwand	855'682	1'242'082
<b>Anlagevermögen</b>	<b>22'146'926</b>	<b>22'772'226</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>23'245'252</b>	<b>23'795'131</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	169'972	172'388
Passive Rechnungsabgrenzungen	15'000	13'190
Steuerrückstellung	0	21'500
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>184'972</b>	<b>207'078</b>
Hypotheken	11'000'000	11'000'000
Obligationenanleihe	7'786'903	8'179'447
Rückstellung für Renovationen	105'000	60'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>18'891'903</b>	<b>19'239'447</b>
Aktienkapital	4'800'000	4'800'000
Bilanzverlust		
Vortrag vom Vorjahr	- 451'394	- 457'090
Jahresverlust/Jahresgewinn	- 180'229	5'696
<b>Eigenkapital</b>	<b>4'168'377</b>	<b>4'348'606</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>23'245'252</b>	<b>23'795'131</b>



**Erfolgsrechnung 2003**  
(mit Vorjahresvergleich)

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>ERTRAG</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Mieteinnahmen Neerach	1'040'985	1'049'674
Mieteinnahmen Rümlang	889'420	889'420
Zinsertrag	16'678	10'999
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'947'083</b>	<b>1'950'093</b>
<b>AUFWAND</b>		
Liegenschaftsaufwand Neerach	132'066	105'506
Liegenschaftsaufwand Rümlang	275'939	272'919
Bildung Rückstellung für Renovationen	45'000	45'000
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	572'000	572'000
Anleihen zinsen	155'737	152'584
Übriger Finanzaufwand	209'711	24'660
Verwaltungsaufwand	100'852	130'331
Abschreibungen Liegenschaft und Einrichtungen	238'900	238'900
Abschreibungen Gründungs- und Organisationsaufwand	386'400	386'400
Steuern	10'707	16'097
<b>Total Aufwand</b>	<b>2'127'312</b>	<b>1'944'397</b>
<b>Jahresverlust/Jahresgewinn</b>	<b>- 180'229</b>	<b>5'696</b>

**Anhang per 31. Dezember 2003**  
(mit Vorjahresvergleich)

**1. Rechnungslegungsgrundsätze**

Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften des schweizerischen Aktienrechtes.

*Fremdwährungen*

Kurzfristige Bankguthaben und -schulden werden zum Jahresendkurs bewertet. Forderungen und Verbindlichkeiten werden ebenfalls zum Jahresendkurs bewertet, wobei ein allenfalls entstehender Kursgewinn erfolgsneutral zurückgestellt wird. 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 2003**  
(mit Vorjahresvergleich)

	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>2. Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Liegenschaften - Buchwert	<b>21'263'717</b>	<b>21'498'016</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>29'600'000</b>
Gebäude	28'800'000	28'800'000
Geschäftsinventar	800'000	800'000
<b>4. Anleiensobligationen</b>	<b>7'786'903</b>	<b>8'179'447</b>
in EUR	4'991'925	5'399'980
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
<b>6. Zusätzliche Angaben</b>		
- Die Position übriger Finanzaufwand enthält im Jahr 2003 den Buchverlust von CHF 206'563, resultierend aus der Anpassung der noch nicht zurückgeführten Anleihe per Ende 2003 an den gestiegenen Euro-Umrechnungskurs.		
- Die Anleihenzinsen sind als Folge des gestiegenen Eurokurses per Ende 2003 ebenfalls leicht höher als im Vorjahr (+ CHF 3'153).		

## 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 2003 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, 23. Februar 2004

INTERCONTROL AG

Arthur Müller  
dipl. Wirtschaftsprüfer

Regula Bruggmann  
dipl. Wirtschaftsprüferin  
(Mandatsleiterin)