



# Vorwort

## **Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren**

Nur 19 Tage nach dem Beschluss der Generalversammlung der Autokurse Oberthurgau AG (AOT), die bisherige Gesellschaft AOT rückwirkend per 1. Juli 2022 in die beiden Gesellschaften «BUS Oberthurgau AG» und «Oberthurgau Immobilien AG» (OTI AG) zu spalten, war das «erste» Geschäftsjahr der OTI AG am 31. Dezember 2022 auch bereits wieder zu Ende.

Die Oberthurgau Immobilien AG ist die neue Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaft in Amriswil. Mieterinnen der Liegenschaft sind neu sowohl der Kanton Thurgau für das Strassenverkehrsamt als auch die BUS Oberthurgau AG für das Busdepot.

Mit der Spaltung und der Herauslösung der OTI AG ist aber erst der erste Schritt gemacht. Im nächsten Schritt soll für die neue Gesellschaft OTI AG im Laufe des Jahres 2023 eine Eignerstrategie und darauf aufbauend eine Unternehmensstrategie als Führungsinstrument für den VR erstellt werden. Auf Basis der erarbeiteten Strategie besteht dann für die Aktionärsgemeinden die Entscheidungsmöglichkeit, ob sie weiterhin Aktionärin der OTI AG bleiben wollen oder ob eine Veräusserung der Anteile vorgesehen ist. Dieser optionale Ausstieg aus der OTI AG wird im Rahmen der weiteren Projekt- und Strategiebearbeitung ebenfalls definiert. Die Aktionärsgemeinden werden über die Fortschritte der Arbeiten und des Prozesses jederzeit und transparent informiert.

Unseren Auftraggebern – dem Strassenverkehrsamt des Kantons Thurgau und der BUS Oberthurgau AG – danken wir für die konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit, das Vertrauen und die Benutzung unserer Dienstleistungen. Und unseren Geschäfts- und Kooperationspartnern danken wir für die zielführende und erfolgreiche Zusammenarbeit.



**Gabriel Macedo**  
Amriswil, Präsident



**Roland Ochsner**  
Unternehmensleiter

# Geschäftsfelder

In enger Abstimmung mit den Aktionären wurde unter Leitung des externen Beraters Dr. Daniel Fischer das Projekt «Weiterentwicklung AOT» im Laufe des Jahres 2022 auf Basis der an der Generalversammlung vom 28. Juni 2021 getroffenen Stossrichtungen weiter bearbeitet und konkretisiert. Anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. Dezember 2022 konnte mit dem Beschluss zur Spaltung der «alten AOT» in die beiden neuen Gesellschaften «BUS Oberthurgau AG» (BOTG AG) und «Oberthurgau Immobilien AG» (OTI AG) ein erster wichtiger Meilenstein dieses Zukunftsprojektes erreicht werden. Mit dem einstimmigen Beschluss der Aktionäre wurde die Autokurse Oberthurgau AG rückwirkend per 1. Juli 2023 in die BUS Oberthurgau AG umbenannt (die seither das «Busgeschäft» verantwortet), dies bei gleichzeitiger Herauslösung (Spaltung) der Oberthurgau Immobilien AG. Die Oberthurgau Immobilien AG ist die neue Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaft in Amriswil. Mieterinnen der Liegenschaft sind neu sowohl der Kanton Thurgau für das Strassenverkehrsamt als auch die BUS Oberthurgau AG für das Busdepot.

Die OTI bezweckt den Erwerb, das Verwalten und die Veräusserung von Grundstücken sowie alle damit verbundenen Rechtsgeschäfte. Für die neue Gesellschaft OTI AG soll im Laufe des Jahres 2023 grundlegend eine Eignerstrategie und darauf aufbauend eine Unternehmensstrategie als Führungsinstrument für den VR erstellt werden. In dieser Strategiearbeit geht es darum, unternehmerische Klarheit und Ordnung für die neue Gesellschaft OTI AG zu schaffen, das heisst:

- Eignerkonstellation und Eignererwartungen bzw. Eignerabsichten
- Unternehmensstrategie der OTI AG (Immobilie Amriswil, weitere Entwicklungen, Geschäftsmodell)
- Governance und Unternehmensmodell
- Umsetzungsaagenda 2024–2026

Auf Basis der erarbeiteten Strategie besteht dann für die Aktionärsgemeinden die Entscheidungsmöglichkeit, ob sie weiterhin Aktionärin der OTI AG bleiben wollen oder ob eine Veräusserung der Anteile vorgesehen ist. Dieser optionale Ausstieg aus der OTI AG wird im Rahmen der weiteren Projekt- und Strategiebearbeitung ebenfalls definiert.

# Immobilien

## Geplante Erweiterung Betriebshof Amriswil der BOTG

Um den Betriebshof in Amriswil des Mieters BUS Oberthurgau AG für die Anforderungen der Elektrifizierung fit zu machen, zusätzliche Fläche zu schaffen wie auch die betrieblichen Abläufe optimieren zu können, wurden die Planungsarbeiten für eine Erweiterung des heutigen Depots in Amriswil aufgenommen. Nachdem in den letzten Jahren die Bedürfnisse mehrfach zusammengetragen, geprüft und Projekte wieder verworfen wurden, konnte nun eine Lösung gefunden werden, die verschiedene Vorteile effizient vereint. Es wird dabei bei der heutigen Einfahrt der Einstellhalle ein weiterer Anbau mit fünf zusätzlichen Busabstellplätzen sowie Lager- und Bürofläche geschaffen.

Die folgenden Punkte sind dabei zentral:

- **Vorbereitung Elektrifizierung**  
Der Standort wird mit dem vorliegenden Projekt auf die E-Mobilität vorbereitet. Durch geeignete Partner im Bereich der Ladeinfrastruktur werden die notwendigen Einrichtungen bereits heute vorbereitet und Platz für die Elektroinstallationen geschaffen. Diese können bei Bedarf modular eingebaut werden. Auf der neu geplanten Dachfläche soll mit einer PV-Anlage ein Teil des benötigten Stroms selbst produziert werden.
- **Einbau Waschanlage**  
Mit dem Einbau einer Bus-Waschanlage kann die Sauberkeit der Fahrzeuge und damit die Qualität der Leistungserbringung deutlich verbessert werden. Ebenso fallen aufwändige, händische Arbeiten weg. Mit einer eigenen Wasseraufbereitung werden 95 % des Wassers wieder verwertet.
- **Konzentration auf einen Standort**  
Durch das Schaffen von zusätzlichen Einstellplätzen und Lagerflächen kann die bisher angemietete externe Halle aufgegeben werden, was zum einen Mietzinsen spart und zum anderen auch die Prozesse am Hauptstandort zentralisiert.
- **Zusätzliche Personalräume**  
Mit dem zusätzlichen Platz für Büro-, Sozial- und Ruheräume werden die Qualität und die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter weiter verbessert.

Es ist vorgesehen, dass die nötigen Rohbauinvestitionen durch die Oberthurgau Immobilien AG (mit entsprechender Anpassung des Mietzinses der BUS Oberthurgau AG) vorgenommen werden, während die eigentlichen Installationen (wie Waschanlage oder Ladeinfrastruktur) durch die BUS Oberthurgau AG sichergestellt werden.

# Gesellschaft

## **Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung der OTI erfolgt bis auf weiteres auf Basis eines Managementvertrages durch die BOS Gruppe, und der Unternehmensleiter der BOS Gruppe, Roland Ochsner, ist auch der Geschäftsführer der OTI. Vor Ort in Amriswil ist Daniel Richter als verantwortliche Kaderperson für alle operativen und standortbezogenen Fragen zuständig. Je nach künftiger strategischer Entwicklung der OTI sind zu einem späteren Zeitpunkt eine Überprüfung dieser Lösung und gegebenenfalls eine Anpassung vorgesehen.

## **Ausserordentliche Generalversammlung vom 12. Dezember 2022**

Am 12. Dezember 2022 fand eine ausserordentliche Generalversammlung der Autokurse Oberthurgau AG statt, an der sämtliche stimmberechtigten Aktienstimmen vertreten waren. Hauptziel dieser Versammlung war es, über die Weiterentwicklung der Autokurse Oberthurgau (AOT) zu entscheiden. Das Busgeschäft soll dabei näher zur BOS Gruppe gerückt werden, wofür die AOT in einem ersten Schritt in die beiden Gesellschaften BUS Oberthurgau AG (BOTG) (für das Busgeschäft, das dann in einem zweiten Schritt letztlich mit der BUS Ostschweiz fusioniert werden soll) und Oberthurgau Immobilien AG (OTI AG) aufzuspalten ist. Die Oberthurgau Immobilien AG ist neu Eigentümerin der Liegenschaft in Amriswil und bezweckt den Erwerb, das Verwalten und die Veräusserung von Grundstücken sowie alle damit verbundenen Rechtsgeschäfte.

Um diesen Spaltungsplan gezielt umzusetzen, wurde mit der Unterstützung von Daniel Fischer von Daniel Fischer & Partner und mit RA Carlo Parolari aus juristischer Sicht das Spaltungsverfahren definiert. An der ausserordentlichen Generalversammlung wurde der Antrag der Aufspaltung in die zwei Gesellschaften von den Aktionären einstimmig genehmigt und gutgeheissen. Damit konnte ein wichtiger Grundstein für die Weiterentwicklung der AOT gelegt werden. Anschliessend wurden ein Apéro und ein gemeinsames Mittagessen mit den Aktionärinnen und Aktionären im Restaurant Seelust in Egnach eingenommen.

## **Verwaltungsrat**

Dadurch, dass die OTI auf Basis des Spaltungsbeschlusses der a.o. GV vom 12. Dezember 2022 erst als Abspaltung der AOT AG neu (und rückwirkend per 1. Juli 2022) gegründet wurde, fanden im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2022 noch keine Verwaltungsratsratssitzungen der OTI AG statt.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrates der OTI entspricht derjenigen des Verwaltungsrates der BUS Oberthurgau AG. Je nach künftiger strategischer Entwicklung der OTI sind zu einem späteren Zeitpunkt eine Überprüfung dieser Zusammensetzung und gegebenenfalls eine Anpassung an die noch zu definierenden neuen Bedürfnisse in Abstimmung zur neuen Strategie vorgesehen.

# Gesellschaftsorgane (Stand 31.12.2022)

«Die von der Autokurse Oberthurgau AG abgespaltene Oberthurgau Immobilien AG ist der neue Eigentümer der Liegenschaft in Amriswil – und für die optimale weitere Entwicklung und Bewirtschaftung im Sinne der Mieterschaft verantwortlich.»

## Verwaltungsrat



**Gabriel Macedo**  
Amriswil, Präsident



**Stephan Tobler**  
Neukirch-Egnach, Vizepräsident



**Boris Binzegger**  
Bischofszell



**Daniel Wild**  
Wilen b. Wil



**Werner Müller**  
Frauenfeld

# Revisionsstelle

Curia AG, Chur

# Geschäftsleitung



**Roland Ochsner**  
Unternehmensleiter



**Samuel Eugster**  
Leiter Finanzen



**Daniel Richter, operativer**  
Verantwortlicher Amriswil

# Bericht der Revisionsstelle



## **BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION an die Generalversammlung der**

### **OBERTHURGAU IMMOBILIEN AG, AMRISWIL**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang – Seite 9 bis 13) der Oberthurgau Immobilien AG für das den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis 31. Dezember 2022 umfassende 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.

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 Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Chur, 30. März 2023

#### **CURIA AG**

Handwritten signature of Peter Ritter in blue ink.

Peter Ritter  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor

Handwritten signature of Flavio Andri in blue ink.

Flavio Andri  
Dipl. Wirtschaftsprüfer



# Bilanz

## Bilanz per 31. Dezember (in Schweizer Franken)

	<u>2022</u>	<u>%</u>
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1'582'539.21	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Nahestehenden	6'892.80	
Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	1'958.07	
Gegenüber Nahestehenden	131'583.05	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'722'973.13</b>	<b>33%</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen	3'536'080.45	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>3'536'080.45</b>	<b>67%</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>5'259'053.58</b>	<b>100%</b>

# Bilanz

## Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	<u>2022</u>	<u>%</u>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Gegenüber Dritten	316.65	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Gegenüber Dritten	723.80	
Passive Rechnungsabgrenzung / Rückstellungen Passive Rechnungsabgrenzung	35'092.00	
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>36'132.45</b>	<b>1%</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Gegenüber Dritten	1'700'000.00	
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'700'000.00</b>	<b>32%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1'736'132.45</b>	<b>33%</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	100'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	20'000.00	
Freiwillige Gewinnreserven Bilanzgewinn Übertrag aus Abspaltung per 01.07.2022	3'340'843.57	
Jahresgewinn	67'077.56	
	3'407'921.13	65%
Eigene Kapitalanteile	-5'000.00	
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>3'522'921.13</b>	<b>67%</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>5'259'053.58</b>	<b>100%</b>

# Erfolgsrechnung

**Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember  
abgeschlossene Geschäftsjahr**  
(in Schweizer Franken)

	<u>01.07.-31.12.2022</u>	<u>%</u>
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		
Übrige betriebliche Erträge	178'434.40	
<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<b>178'434.40</b>	<b>100%</b>
<b>Bruttoergebnis I</b>	<b>178'434.40</b>	<b>100%</b>
Personalaufwand	0.00	
<b>Bruttoergebnis II</b>	<b>178'434.40</b>	<b>100%</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Raumaufwand	-19'389.46	
Einrichtungen und Systeme	0.00	
Fahrzeugaufwand	0.00	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-24'692.00	
<b>Total Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-44'081.46</b>	<b>-25%</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>134'352.94</b>	<b>75%</b>
Abschreibungen Sachanlagen	-50'075.38	
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)</b>	<b>84'277.56</b>	<b>47%</b>
Finanzaufwand	-6'800.00	
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>77'477.56</b>	<b>43%</b>
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>77'477.56</b>	<b>43%</b>
Direkte Steuern	-10'400.00	
<b>Jahresgewinn (EAT)</b>	<b>67'077.56</b>	<b>38%</b>

# Anhang

## **Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2022**

(in Schweizer Franken)

### **1 Bewertungsgrundsätze**

#### **1.1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze**

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

**In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:**

#### **1.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger individueller Einzelwertberichtigungen. Auf dem Restbestand werden pauschale Wertberichtigungen vorgenommen.

#### **1.3 Sachanlagen**

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode.

#### **1.4 Verbindlichkeiten**

Alle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nominalbetrag bewertet.

# Anhang

## Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2022

(in Schweizer Franken)

### 2 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

2022

#### 2.1 Anzahl Mitarbeiter

In der Oberthurgau Immobilien AG sind keine Mitarbeitenden angestellt.

	<u>Anzahl</u>	Kurs	<u>Wert</u>
<b>2.2 Eigene Aktien</b>			
<b>Bestand am 1. Januar 2022</b>	<b>0</b>	<b>1'000</b>	<b>0</b>
Verkauf	0		0
Kauf / Abspaltung	5	1'000	5
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>5</b>	<b>1'000</b>	<b>5</b>

#### 2.3 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Betriebsgebäude Amriswil, Buchwert	3'536'080
Schuldbrief	5'000'000

#### 2.4 Freiwillige Angaben

Die Oberthurgau Immobilien AG wurde mit dem Spaltungsbeschluss vom 12.12.2022 rückwirkend per 01.07.2022 von der Autokurse Oberthurgau AG abgespalten und als neue Gesellschaft gegründet. Dabei ging der Anteil Immobilien in die neu gegründete Gesellschaft über.

Mit dem Kanton Thurgau besteht ein im Grundbuch vorgemerkerter, fixer Mietvertrag bis am 30.09.2030 für das Strassenverkehrsamt Amriswil. Dieser ist seit der Abspaltung per 01.07.2022 Bestandteil der Oberthurgau Immobilien AG.

# Antrag

**Antrag des Verwaltungsrates  
über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31. Dezember**  
(in Schweizer Franken)

	<b>2022</b>
Übertrag aus Abspaltung per 01.07.2022	3'340'843.57
Gewinn des Rechnungsjahres	67'077.56
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>3'407'921.13</b>
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	-30'000.00
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	-3'377'921.13
<b>Vortrag auf die neue Rechnung</b>	<b>0.00</b>

# Schlussantrag

**Wir beantragen:**

- den vorliegenden Geschäftsbericht mit der Jahresrechnung 2022 und Bilanz per 31. Dezember 2022 sowie
- den Antrag für die Gewinnverwendung zu genehmigen.

Amriswil, 9. Mai 2023

Für den Verwaltungsrat

Für die Geschäftsführung



Gabriel Macedo



Roland Ochsner

Unternehmen der BOS Gruppe

**BUS** OSTSCHWEIZ **BOS** MANAGEMENT **BOS** SERVICE

**BOS** PS ANSTALT **BOS** SERVICE ANSTALT **BOS** SALÜ **BOS** ÖSTERREICH

Unsere Marken

**RTB** RHEINTAL BUS **BUS** SARGANSERLAND WERDENBERG

**WIL** MOBIL **BUS** OBERTHURGAU **BOS** SALÜ



**Oberthurgau Immobilien AG**

Kreuzlingerstrasse 36A  
8580 Amriswil

info@botg.ch  
www.botg.ch