

20

Admicasa Holding AG

Halbjahresbericht

21



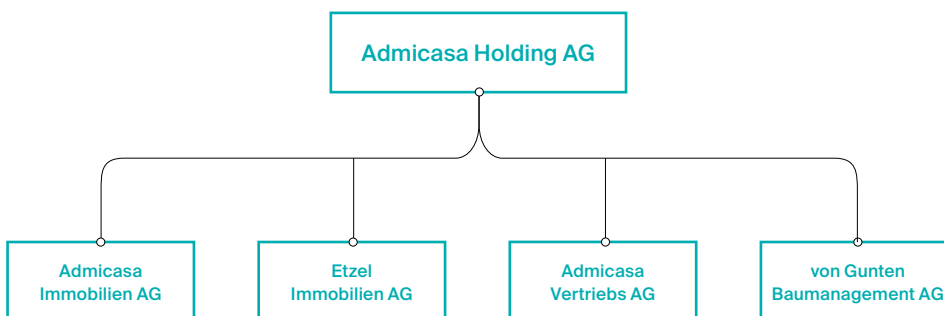
Inhalt

1. Kurzbeschreibung Gesellschaft	03
2. Lagebericht Halbjahr 1/2021	04
3. Konsolidierte Halbjahresrechnung 2021 nach Swiss GAAP FER	06
4. Anhang zur Konzernrechnung	10
5. Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Halbjahresrechnung	17
6. Investor-Relations-Informationen	18
Impressum/Disclaimer	19

1. Kurzbeschreibung Gesellschaft

Admicasa Holding AG

Die Admicasa Holding AG ist eine innovative, im Immobilienbereich spezialisierte Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld. Das Kerngeschäft beinhaltet das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen an Immobilien und Immobilienprojekten sowie deren Finanzierung und viele nachgelagerte, branchenspezifische Tätigkeiten. Die Admicasa Totalunternehmung AG wurde am 13. Juli 2018 durch die Admicasa Holding AG gegründet. Die vollständige Übernahme (100% Anteile) der von Gunten Baumanagement AG erfolgte am 3. September 2020. Per 15. Februar 2021 wurde eine Namens- und Zweckänderung bei der Admicasa Totalunternehmung AG vorgenommen, welche neu unter dem Namen Admicasa Vertriebs AG auf dem Markt als Vermittler von Finanzprodukten und Immobilien auftritt. Per 14. Juni 2021 haben sich die Admicasa Verwaltung AG und Admicasa Management AG zur Admicasa Immobilien AG zusammengeschlossen. Dies mit dem Ziel, die einzelnen Segmente der Admicasa Holding AG in eine schlankere Organisation zu überführen.



Die Aktien der Admicasa Holding AG sind seit dem 20. November 2017 an der BX Swiss kotiert (Ticker: ADMI, Valor 32440249, ISIN CH0324402491). Der Konzern weist im Geschäftsjahr 2021 zwei Geschäftssegmente aus: Verwaltung & Management sowie das Bauen von Immobilien. Der Fokus sämtlicher Geschäftstätigkeiten liegt in der Deutschschweiz.

Segment «Verwaltung & Management»

Das Segment «Verwaltung & Management» beinhaltet die administrative und technische Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, Erstvermietung von Objekten sowie die Begleitung und Abwicklung von Immobilientransaktionen. Zudem werden Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung für Dritte, des Portfoliomanagements, der Immobilienberatung und der Vermittlung von Objekten angeboten.

Segment «Bau»

Das Segment «Bau» beinhaltet das Baumanagement sowie den Betrieb eines Total- und Generalunternehmens.

2. Lagebericht Halbjahr 1/2021

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Konsequente Umsetzung der Strategie: Der Admicasa «one-stop-shop» für Immobiliendienstleistungen nimmt Form an

Die vom Verwaltungsrat im letzten Jahr verabschiedete Strategie, für die verschiedenen Immobiliendienstleistungen der Admicasa Gruppe einen «one-stop-shop» zu bauen, wurde von der Geschäftsleitung im ersten Halbjahr 2021 konsequent umgesetzt. Durch den Kauf der von Gunten Baumanagement AG konnten die Kompetenzen in den Bereichen Totalunternehmung (TU), Planung, Neubauten und Sanierungen in das bereits umfassende Angebot von Admicasa integriert werden. Die dadurch entstehenden Synergien sind bereits wenige Monate nach Beginn der Umsetzung für viele Admicasa-Kunden spürbar. Die Erweiterung von Know-how im Baumanagement führte zu Neuaufträgen und qualitativen Verbesserungen der Gesamtdienstleistung über alle Gruppengesellschaften hinweg.

Mit der im ersten Halbjahr realisierten Beteiligung an der Bridge Loan AG stösst die Admicasa Holding AG zusätzlich in ein vielversprechendes Gebiet im Bereich Beratung und Finanzierung von Immobilienprojekten vor. Die Bridge Loan AG bietet ihren Kunden Beratung und Vermittlung von nachrangigen Finanzierungen von Immobilienprojekten (Mezzanine Finanzierung) an. Admicasa Holding AG hat sich mit 44% an der Firma Bridge Loan AG beteiligt. Diese neue Beteiligung ist ein weiterer strategischer Baustein und rundet die bestehenden Dienstleistungen komplementär ab. Der Admicasa «one-stop-shop» wurde somit früher als erwartet realisiert, was der gesamten Gruppe entscheidende Vorteile am Markt bringen wird.

Konzentration der Ressourcen am Standort Zürich

Aufgrund des zügig voranschreitenden Ausbaus der Admicasa Gruppe zu einem «one-stop-shop» für Immobiliendienstleistungen, haben die Überlegungen, in Zürich einen Standort in Betrieb zu nehmen, an Bedeutung gewonnen. Mit den neuen Bürolokalitäten an der Giesshübelstrasse 40 in Zürich unterstreicht die Admicasa Holding AG ihr ambitioniertes Ziel, auch in urbanen Gebieten von Zürich ein wichtiger Marktteilnehmer zu werden. Die operative Führung wird am Standort Zürich künftig ihren wichtigsten Hub betreiben und mit der Konzentration aller Dienstleistungen ein grosses Potential an Synergien für Kunden und Mitarbeitende realisieren können.

Ausbau und Stärkung des Managements

Mit der Rekrutierung des führungserfahrenen Managers, Fotios Michos per 1. Juni 2021, manifestiert die Admicasa Holding AG ihre Zielsetzung eines zügigen qualitativen, sowie quantitativen Wachstums. Fotios Michos verfügt über ein langjähriges Fachwissen in strategischer Führung, Management und der Entwicklung einer erfolgreichen Immobiliendienstleistungsgruppe. Er nimmt per sofort Einsitz in der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG und wird die Leitung des Gesamtunternehmens als CEO im Verlauf des zweiten Halbjahres 2021 übernehmen.

Details zum Halbjahresergebnis 2021

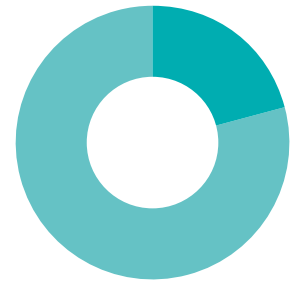
Erfolgsrechnung

Im ersten Halbjahr 2021 lagen die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen bei CHF 7,27 Millionen (H1 2020: CHF 2,92 Millionen). Die Treiber für das Wachstum in den Nettoerlösen aus Lieferungen und Leistungen liegen vor allem in der diesjährigen Erfassung der Umsätze seitens der im letzten September erworbenen von Gunten Baumanagement AG. Die zusätzlichen Umsätze in den Bereichen General- und Totalunternehmung (nach «Percentage of Completion») sowie Baumanagement betragen CHF 5,73 Millionen. Auch der diesjährige, vom

Nettoerlöse in CHF Mio.

7,27

Nettoerlöse nach Segment in %



21 Verwaltung
& Management
79 Bau

Ergebnis in CHF Mio.

0,16

Bundesrat verfügte Teil-Lockdown, wirkte sich bei der Admicasa Holding AG vor allem auf die Makleraktivitäten der Tochtergesellschaft Etzel Immobilien AG aus. Das Immobilien-Transaktionsgeschäft in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2021 liegt daher deutlich hinter den Vor-Corona-Vergleichsperioden. Seit Juli dieses Jahres finden wieder vermehrt Vermarktungsaktivitäten statt. Zudem tragen die intensiven Bemühungen zum Aufbau unseres Kunden, die Terra Helvetica Anlagestiftung, erst im Verlauf des zweiten Halbjahres 2021 sowie im nächsten Jahr ihre Früchte. Auf der Kostenseite steigerte sich der Betriebsaufwand auf CHF 8,10 Millionen (H1 2020: 3,30 Millionen). Im Wesentlichen dazu beigetragen hat ein leicht erhöhter Personalaufwand von CHF 1,91 Millionen (H1 2020: CHF 1,83 Millionen), höhere Ausgaben für Materialaufwand und Fremdleistungen von Zulieferanten in Höhe von CHF 5,23 Millionen im Zusammenhang mit verschiedenen Totalunternehmerprojekten. Das Betriebsergebnis (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2021 bei CHF 0,41 Millionen (H1 2020: CHF -0,36 Millionen). Das Finanzergebnis betrug CHF -0,09 Millionen (H1 2020: CHF -0,01 Millionen). Der deutlich höhere Finanzaufwand begründet sich mit der Kapitalaufnahme im Zusammenhang mit dem Kauf der von Gunten Baumanagement AG. Das Periodenergebnis des ersten Halbjahrs 2021 belief sich auf CHF 0,16 Millionen (H1 2020: CHF -0,42 Millionen).

Bilanz

Die Bilanzsumme per 30. Juni 2021 erreichte CHF 18,26 Millionen (31.12.2020: CHF 10,53 Millionen). Das Umlaufvermögen (CHF 18,15 Millionen) bestand vor allem aus Promotionsliegenschaften im Wert von CHF 7,61 Millionen (Entwicklungsprojekt in Waltenschwil), flüssigen Mitteln (inkl. Wertschriften) von CHF 7,32 Millionen und aktive Rechnungsabgrenzungen von CHF 1,68 Millionen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten lagen inkl. Finanzverbindlichkeiten von CHF 1,48 Millionen (31.12.2020: CHF 6,35 Millionen) bei CHF 8,57 Millionen und die langfristigen Verbindlichkeiten inkl. Finanzverbindlichkeiten im Umfang von CHF 5,75 Millionen bei CHF 6,13 Millionen (31.12.2020: CHF 8,82 Millionen). Die Reduktion der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten stehen einerseits im Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung der Hypothekendarfinanzierung des Promotionsobjekts «Waltenschwil» (CHF 3,62 Millionen) sowie der Teilrückzahlung des Verkäuferdarlehens im Zusammenhang mit dem Kauf der von Gunten Baumanagement AG.

Die Veränderungen des Eigenkapitals gegenüber dem Jahresende 2020 sind mehrheitlich auf die Ausschüttung einer Dividende von CHF 0,50 Millionen (CHF 0,25 pro Namenaktie) und auf den Gewinn im ersten Halbjahr 2021 von CHF 0,16 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag 30. Juni 2021 belief sich auf 19,49%.

Beat Langenbach,
Präsident des Verwaltungsrats

Bilanzsumme in CHF Mio.

18,26

Eigenkapitalquote in %

19,49



3. Konsolidierte Halbjahresrechnung

2021 nach Swiss GAAP FER

Konsolidierte Bilanz

per 30.06.2021

Aktiven in CHF	Anhang	30.06.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		7'109'751	12'280'403
Wertschriften		211'950	184'950
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		705'281	2'451'255
Sonstige kurzfristige Forderungen	4.3.1	643'739	1'235'901
Forderungen aus lfr. Aufträgen (netto)		185'924	324'977
Promotionsliegenschaften	4.3.2	7'608'480	6'193'696
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4.3.3	1'683'551	2'714'405
Umlaufvermögen		18'148'675	25'385'588
Übrige Sachanlagen		52'118	40'650
Immaterielle Anlagen		55'610	57'770
Anlagevermögen		107'728	98'420
Total Aktiven		18'256'403	25'484'008
Passiven in CHF			
	Anhang	30.06.2021	31.12.2020
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.3.4	1'482'000	6'352'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'818'464	1'022'953
Erhaltene Anzahlungen aus lfr. Aufträgen (netto)		774'051	1'431'608
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		18'747	1'458'732
Rechnungsabgrenzungen	4.3.5	2'476'904	2'355'221
Kurzfristige Verbindlichkeiten		8'570'166	12'620'514
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.3.4	5'750'000	7'232'000
Langfristige Rückstellungen		377'880	1'589'011
Langfristige Verbindlichkeiten		6'127'880	8'821'011
Aktienkapital		2'130'870	2'130'870
Kapitalreserven		1'464'368	1'679'900
Eigene Aktien		-495'755	-314'221
Gewinnreserven		458'874	545'932
Eigenkapital		3'558'358	4'042'482
Total Passiven		18'256'403	25'484'008

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

01.01.–30.06.2021

in CHF	Anhang	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4.3.6	7'266'608	2'919'388
Andere betriebliche Erträge	4.3.7	1'239'896	27'175
Total Betriebsertrag		8'506'504	2'946'562
Dienstleistungsaufwand		-83'375	-101'636
Materialaufwand und Fremdleistungen	4.3.8	-5'228'293	-654'228
Personalaufwand		-1'907'797	-1'829'604
Abschreibungen		-21'750	-17'857
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf übrige Sachanlagen		-16'790	-8'610
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf immateriellen Anlagen		-4'960	-2'000
Andere betriebliche Aufwendungen	4.3.9	-860'405	-698'454
Total Betriebsaufwand		-8'101'620	-3'301'780
Betriebliches Ergebnis		404'884	-355'217
Finanzertrag		30'817	-
Finanzaufwand		-117'163	-11'408
Finanzergebnis		-86'346	-11'408
Ordentliches Ergebnis		318'538	-366'625
Betriebsfremder Ertrag		33'996	3'422
Ausserordentlicher Ertrag		56'981	960
Ergebnis vor Steuern		409'515	-362'243
Ertragssteuern		-246'686	-58'492
Periodenergebnis		162'829	-420'735
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)		0.08	-0.20

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

01.01.–30.06.2021

in CHF	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Periodenergebnis	162'829	-420'735
Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	21'750	17'857
Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-1'211'131	-
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'745'975	-295'758
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen und Promotionsliegenschaften	-1'414'784	-6'341'869
Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	1'762'069	2'904'680
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'137'954	86'092
Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-1'318'302	-618'155
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	1'886'359	-4'667'887
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-31'058	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-31'058	-
Gewinnausschüttung an Anteilhaber	-499'773	-425'770
Kauf/Verkauf von eigenen Aktien	-147'180	-2'992
Aufnahme/Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-4'870'000	-232'000
Aufnahme/Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	-1'482'000	3'920'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-6'998'953	3'259'238
Flüssige Mittel per Periodenanfang	12'465'353	3'090'700
Flüssige Mittel per Periodenende	7'321'701	1'682'052
Veränderung flüssige Mittel	-5'143'652	-1'408'648

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2020	2'130'870	1'900'908	-29'625	-1'044'846	3'022'874	1'978'028	5'980'180
Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-212'885	-	-	-212'885	-212'885	-425'770
Erwerb eigener Aktien	-	-1'588	-295'896	-	-	-	-297'484
Veräusserung eigener Aktien	-	-6'534	11'300	-	-	-	4'766
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-3'198'829	-	-3'198'829	-3'198'829
Periodenergebnis	-	-	-	-	1'979'619	1'979'619	1'979'619
Eigenkapital per 31.12.2020	2'130'870	1'679'900	-314'221	-4'243'675	4'789'607	545'932	4'042'482

in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital per 31.12.2020	2'130'870	1'679'900	-314'221	-4'243'675	4'789'607	545'932	4'042'482
Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-249'886	-	-	-249'886	-249'886	-499'773
Erwerb eigener Aktien	-	-3'409	-648'075	-	-	-	-651'484
Veräusserung eigener Aktien	-	37'763	466'541	-	-	-	504'304
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Periodenergebnis	-	-	-	-	162'829	162'829	162'829
Eigenkapital per 30.06.2021	2'130'870	1'464'368	-495'755	-4'243'675	4'702'550	458'874	3'558'358

Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 1'341'929 (Vorperiode: CHF 1'160'395).

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Halbjahresrechnung.



4. Anhang zur Konzernrechnung

4.1 Allgemeine Informationen

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld. Die Geschäftstätigkeit bezweckt das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen sowie deren Finanzierung und aller damit verbundenen Tätigkeiten.

4.2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

4.2.1 Allgemein

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Richtlinien von Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen» erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Swiss GAAP FER 31 erlaubt bei der Erstellung der Halbjahresrechnung Verkürzungen im Vergleich zur Jahresrechnung.

Mit Ausnahme des nachfolgend beschriebenen Grundsatzes wurden die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2020 detailliert beschrieben. Diese beschriebenen Grundsätze wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

Promotionsliegenschaften:

Promotionsliegenschaften umfassen mit der Absicht des zukünftigen Verkaufs erworbene bzw. erstellte Bauobjekte. Diese werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert.

Die Revisionsstelle hat die konsolidierte Halbjahresrechnung einer prüferischen Durchsicht (Review) unterzogen.

4.2.2 Änderung im Konsolidierungskreis

In der Periode vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021 gab es aufgrund der Fusion der Tochtergesellschaften Admicasa Verwaltung AG und Admicasa Management AG zur neuen Admicasa Immobilien AG per 15. Juni 2021 eine Veränderung im Konsolidierungskreis. Zudem tritt die ehemalige Admicasa Totalunternehmung AG ab 15. Februar 2021 unter dem Namen Admicasa Vertriebs AG auf.

4.3 Erläuterungen zur konsolidierten Halbjahresrechnung

4.3.1 Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	30.06.2021	31.12.2020
gegenüber Dritten	610'772	1'202'634
gegenüber Nahestehenden	32'967	33'267
Total sonstige kurzfristige Forderungen	643'739	1'235'901

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen ggü. Nahestehenden stammen aus dem ehemaligen Eigentümerkonto der von Gunten Baumanagement AG.

4.3.2 Immobilienanlagen

in CHF	Liegenschaftsspiegel Swiss GAAP FER per 30.06.2021			
Kategorie	Rendite- liegenschaften zu Marktwerten	Neubau- und Umnutzungs- projekte zu Markt-/Anschaf- fungswerten	Promotions- liegenschaften	Total
Anlagekosten				
Stand 01.01.2020	-	-	-	-
Veränderung im Konsolidierungskreis	-	-	-	-
Zugänge	-	-	6'412'207	6'412'207
Aktiviere Bauzinsen	-	-	31'488	31'488
Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen	-	-	-	-
Veränderung im Konsolidierungskreis	-	-	-	-
Stand 31.12.2020	-	-	6'443'696	6'443'696
Anlagekosten				
Stand 01.01.2021	-	-	6'443'696	6'443'696
Veränderung im Konsolidierungskreis	-	-	-	-
Zugänge/Baukosten	-	-	1'414'784	1'414'784
Aktiviere Bauzinsen	-	-	-	-
Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen	-	-	-	-
Veränderung im Konsolidierungskreis	-	-	-	-
Stand 30.06.2021	-	-	7'858'480	7'858'480

Promotionsliegenschaften umfassen mit der Absicht des zukünftigen Verkaufs erworbene bzw. erstellte Bauobjekte. Diese werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert. Bei dieser Bilanzposition handelt es sich um das im Bau befindliche Entwicklungsprojekt «Waltenschwil».

Das Bauprojekt «Waltenschwil» ist ein Neubau, bei welchem zwölf Eigentumswohnungen, zehn Einfamilienhäuser sowie zwölf Mietwohnungen (zum Verkauf en-bloque) erstellt werden. Zum Bilanzstichtag betrug die Verkaufsquote der Überbauung rund 50%.

4.3.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2021	31.12.2020
gegenüber Dritten	1'411'931	2'678'780
gegenüber Nahestehenden	271'620	35'625
Total Rechnungsabgrenzungen	1'683'551	2'714'405

Die Rechnungsabgrenzungen stehen im Zusammenhang mit den Projektbewertungen und deren Periodenabgrenzungen per Bilanzstichtag. Im Zusammenhang mit einer Liegenschaftstransaktion der Terra Helvetica Anlagestiftung (Nahestehende) wurde ein Betrag von CHF 226'620 abgegrenzt.

Im Rahmen der Projektbewertungen (PoC) wurden unter der Position Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten folgende Werte abgegrenzt:

in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Angefallene Projektkosten (aus PoC)	22'493'712	18'978'300
Projektkosten verrechnet	-23'005'073	-21'433'248
Total Rechnungsabgrenzungen	-511'361	-2'454'948

4.3.4 Finanzverbindlichkeiten

in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	232'000	3'852'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	1'250'000	2'500'000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'482'000	6'352'000

in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	4'000'000	4'232'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	1'750'000	3'000'000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	5'750'000	7'232'000

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um einen festen Vorschuss bei der Credit Suisse (Schweiz) AG zu nominal CHF 232'000 (Vorperiode: CHF 464'000) für den Kauf einer Beteiligung. Dieser Vorschuss wird jährlich (nächstes Mal per 31. Mai 2022) verlängert und per Endfälligkeit vollständig zurückbezahlt. Der Zinssatz beträgt per Stichtag 1,85% (Vorperiode: 1,85%).

Die übrigen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden über CHF 1'250'000 sind ein Verkäuferdarlehen (Total CHF 3'000'000, wovon CHF 1'750'000 langfristige) im Zusammenhang mit dem Kauf der von Gunten Baumanagement AG. Dieses wird gemäss den steuerlichen Vorgaben zu 0,75% verzinst. Weitere langfristige Darlehen über CHF 4'000'000 wurden von Dritten gewährt, welche mit einem Zinssatz von 4% verzinst werden.

4.3.5 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Laufende Steuerverpflichtungen	585'839	752'226
Abgrenzungen für Personalaufwendungen	65'298	51'073
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	41'751	7'356
Übrige Rechnungsabgrenzungen	1'784'016	1'544'566
Total Rechnungsabgrenzungen	2'476'904	2'355'221

Die übrigen Rechnungsabgrenzungen beinhalten u.a. stichtagsbezogene Abgrenzungen (CHF 1'527'847) im Zusammenhang mit der Projektbewertung (PoC), welche im Segment «Bau» ausgelöst wurden.

Die Rechnungsabgrenzungen betreffend den Projektbewertungen (PoC) setzten sich wie folgt zusammen:

in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Angefallene Projektkosten (aus PoC)	3'594'615	1'812'210
Projektkosten, verrechnet	2'067'008	-725'007
Abgrenzung aus Erstkonsolidierung	-	284'779
Total Rechnungsabgrenzungen	1'527'607	1'371'982

4.3.6 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Total Nettoerlöse vor Ertragsminderung	7'266'608	2'919'388
davon von Dritten	6'854'001	1'539'655
davon von Nahestehenden	412'608	1'379'733
Total Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen	7'266'608	2'919'388
davon aus Managementdienstleistungen	-	988'603
davon aus Verwaltungs- und Managementdienstleistungen	1'535'937	1'930'785
davon aus Baudienstleistungen	5'730'672	-



Alle Erträge wurden in der Schweiz erwirtschaftet. Der Rückgang zur Vorperiode der Erlöse vor Ertragsminderung von Nahestehenden ist auf die Umklassifizierung des Grosskunden BFW Liegenschaften AG als Dritte (per 1. Oktober 2020) sowie deren Portfolioreduktion zurückzuführen. Zudem schlagen die Liegenschaftstransaktionserträge für die nahestehende Gesellschaft Terra Helvetica Anlagestiftung erst in der zweiten Jahreshälfte zu Buche. Bei den Erträgen von Dritten gingen aufgrund der COVID-19-Pandemie die Maklerfees beim Liegenschaftsverkauf temporär zurück.

4.3.7 Andere betriebliche Erträge

Bei den anderen betrieblichen Erträgen wurden Auflösungen von Garantierückstellungen über CHF 1'211'131 verbucht. Aufgrund einer Neubeurteilung der notwendigen Rückstellungen im Zusammenhang mit den Totalunternehmerprojekten konnte ein positiver Ergebnisbeitrag verzeichnet werden.

4.3.8 Materialaufwand und Fremdleistungen

in CHF	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Materialaufwand Bauprojekte	-449'691	-654'228
Materialaufwand TU-Projekte	-4'778'602	-
Total Materialaufwand und Fremdleistungen	-5'228'293	-654'228

Die Steigerung des Materialaufwandes setzt sich mehrheitlich aus den neuen Totalunternehmerprojekten im Segment «Bau» zusammen. (In der Vorperiode wurden keine Totalunternehmerprojekte erfasst.)

4.3.9 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Raumaufwand	-166'700	-131'411
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-540'340	-452'642
Übrige betriebliche Aufwendungen	356'315	-114'401
Total andere betriebliche Aufwendungen	-350'726	-698'454

4.4 Weitere Erläuterungen

4.4.1 Segmentberichterstattung¹

in CHF		Segmentergebnis 01.01.-30.06.2021		
	Verwaltung & Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'535'937	5'730'672	-	7'266'608
Ordentliches Ergebnis	-187'029	1'073'896	-568'329	318'538
Periodenergebnis	-192'951	919'699	-563'919	162'829

in CHF		Segmentergebnis 01.01.-30.06.2020		
	Verwaltung & Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2'173'049	746'339	-	2'919'388
Ordentliches Ergebnis	-65'931	-82'781	-217'913	-366'625
Periodenergebnis	-123'463	-79'359	-217'913	-420'735

¹ Da sich die Geschäftstätigkeiten der Konzerngesellschaften hauptsächlich auf die Deutschschweiz konzentrieren, erfolgt keine geografische Segmentberichterstattung.

Aufgrund der Fusion der beiden Tochtergesellschaften Admicasa Verwaltung AG und Admicasa Management AG zur Admicasa Immobilien AG werden die Segmente Verwaltung und Management neu unter «Verwaltung & Management» zusammengefasst. Nicht zugeordnet werden Aufwendungen und Erträge sowie Konsolidierungseffekte der Holding, da diese konzern-einheitlich gesteuert und nicht den einzelnen Segmenten zugeteilt werden.

4.4.2 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften beziehen folgende Dienstleistungen von nahestehenden Personen via Managementverträge:

Per 1. Dezember 2019 wurde zwecks Erbringung von Dienstleistungen im Bereich Buchhaltung und Administration ein Mandatsvertrag zwischen der Admicasa Management AG und der SJA Holding AG (im 100%-Besitz von Grossaktionär Serge Aerne) abgeschlossen (aufgrund der vollzogenen Fusion der Admicasa Management AG mit der Admicasa Verwaltung AG wurde dieser Vertrag im Jahr 2021 über die Admicasa Holding AG erneuert). Dies betrifft die oben erwähnten Dienstleistungen für die O.P.M.-Gruppe. Die Entschädigung beträgt CHF 15'600 pro Jahr exkl. MWST.



Die damalige Admicasa Management AG hat mit der O.P.M. Invest AG (im Besitz von Markus von Gunten, Serge Aerne und Beat Langenbach) per 6. November 2019 einen Dienstleistungsvertrag für Geschäftsbesorgung und Maklertätigkeit abgeschlossen. Die Entschädigung in der Berichtsperiode betrug CHF 44'374 (Vorperiode: CHF 49'626) exkl. MWST. Ebenso hat die ehemalige Admicasa Verwaltung AG mit der O.P.M. Invest AG per 11. Mai 2016 einen Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen. Die Entschädigung in der Berichtsperiode betrug CHF 18'622 (Vorperiode: CHF 50'664) exkl. MWST.

Die Admicasa Management AG hat mit der SJA Management AG, welche sich indirekt im vollständigen Besitz von Serge Aerne befindet, per 31. März 2020 einen Business-Development-Vertrag abgeschlossen (aufgrund der vollzogenen Fusion der Admicasa Management AG mit der Admicasa Verwaltung AG wurde dieser Vertrag im Jahr 2021 über die Admicasa Holding AG erneuert). Dieser Vertrag beinhaltet vornehmlich das Zuführen von neuen Kunden sowie die Identifikation und Begleitung von neuen M&A-Targets. Die Vergütung belief sich in der Berichtsperiode vom 01.01.2021–30.06.2021 auf ein Gesamthonorar von CHF 96'597 (Vorperiode: CHF 28'899) exkl. MWST.

Zwischen der Admicasa Immobilien AG und der Terra Helvetica Anlagestiftung wurden per 8. Mai 2020 ein Bewirtschaftungsvertrag, ein Dienstleistungsvertrag sowie ein Vertriebsvertrag abgeschlossen. Die Admicasa Immobilien AG ist mit dem Auf- und Ausbau, dem Management und der Finanzierung des Immobilienportfolios der Terra Helvetica Anlagestiftung beauftragt. Die Entschädigung für die Immobilienbewirtschaftung und die Kapitalfindung belief sich in der Berichtsperiode auf ein Gesamthonorar von CHF 167'371 (Vorperiode: CHF 0) exkl. MWST.

Sämtliche Verträge mit Nahestehenden werden vom Verwaltungsrat regelmässig auf ihre Marktkonformität geprüft. Transaktionen mit Nahestehenden erfolgen zu marktkonformen Bedingungen.

4.4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 9. Juli 2021 gab die Admicasa Holding AG bekannt, sich mit 44% an der Zuger Firma Bridge Loan AG beteiligt zu haben. Die Bridge Loan AG ist eine auf Immobilienfinanzierung spezialisierte Beratungsgesellschaft. Sie bietet ihren Kunden Beratung und Vermittlung von nachrangigen Finanzierungen von Immobilienprojekten (Mezzanine Finanzierung) an.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 25. September 2021 berücksichtigt. Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsergebnis des ersten Halbjahrs 2021 eingetreten. An diesem Datum wurde die Halbjahresrechnung vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.



5. Bericht der Revisionsstelle

Deloitte.

Deloitte AG
Pflingstweidstrasse 11
CH-8005 Zürich

Phone: +41 (0)58 279 60 00
Fax: +41 (0)58 279 66 00
www.deloitte.ch

Bericht des Wirtschaftsprüfers

An den Verwaltungsrat der
Admicasa Holding AG, Frauenfeld

Auftragsgemäss haben wir eine Review des konsolidierten Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) (Seiten 6 bis 16) der Admicasa Holding AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 umfassende Periode vorgenommen.

Für den konsolidierten Zwischenabschluss ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 «Review (prüferische Durchsicht) von Abschlüssen». Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im konsolidierten Zwischenabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem konsolidierten Zwischenabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Prüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der konsolidierte Zwischenabschluss kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Admicasa Holding AG in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 vermittelt.

Deloitte AG

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 29. September 2021
MMY/AKO



6. Investor-Relations-Informationen

Wichtige Termine

8. April 2022	Publikation Jahresergebnisse/Geschäftsbericht 2021
11. Mai 2022	Ordentliche Generalversammlung 2022
30. September 2022	Publikation Halbjahresergebnisse/Halbjahresbericht 2022

Angaben zu Namenaktien (per 30. Juni 2021)

Anzahl ausstehende Aktien	2'130'870 Namenaktien
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	32440249
ISIN-Nummer	CH0324402491
Ticker-Symbol	ADMI
Börsenkapitalisierung	CHF 17,05 Millionen
Schlusskurs 30. Juni 2021	CHF 8.00

Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	Deloitte AG
Aktienregister	areg.ch

Gesellschaftsadresse

Admicasa Holding AG
Bahnhofstrasse 92
8500 Frauenfeld
www.admicasa-holding.ch

Kontaktperson

Admicasa Holding AG
Christoph Bruhin
Chief Financial Officer
E-Mail: christoph.bruhin@admicasa.ch
Telefon: +41 58 521 05 59



Disclaimer

Dieser Bericht enthält auf die Zukunft bezogene Aussagen über die Admicasa Holding AG, die mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Solche Aussagen können Worte wie «glaubt», «schätzt», «erwartet», «plant», «geht davon aus» oder ähnliche Formulierungen in Bezug auf zukünftige Projekte oder Finanzzahlen, Diskussionen betreffend Strategie, Pläne oder Absichten enthalten. Solche zukunftsgerichteten Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Admicasa Holding AG im Zeitpunkt der Erstellung solcher Informationen vorlagen. Dem Leser muss daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Die Admicasa Holding AG übernimmt keinerlei Verpflichtungen, zukunftsbezogene Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Impressum

Herausgeberin: Admicasa Holding AG, Frauenfeld

Konzept: KMES Partner | KLAUS, KLAUS Strategie Führung Kommunikation AG, Zürich

Layout, visuelles Konzept/Design/Realisation: NeidhartSchön AG, Zürich