

Admicasa Holding AG

Halbjahresbericht





Inhalt

1. Kurzbeschreibung Gesellschaft	3
2. Lagebericht 1. Halbjahr 2023	5
3. Konsolidierte Halbjahresrechnung 2023	8
4. Anhang zur Konzernrechnung	12
5. Investor-Relations-Informationen	20



1. Kurzbeschreibung Gesellschaft

Admicasa Holding AG

Bei der Admicasa Holding AG handelt es sich um eine innovative Beteiligungsgesellschaft im Immobilienbereich. Die Gesellschaft verbindet auf professionelle Weise Dienstleistungen in den beiden Segmenten Management von Anlagegefässen sowie Entwicklung/Realisierung von Immobilien. Der Firmensitz ist in Zürich.

Das Kerngeschäft der Dachgesellschaft betrifft direkte Beteiligungen in den beiden genannten Segmenten.

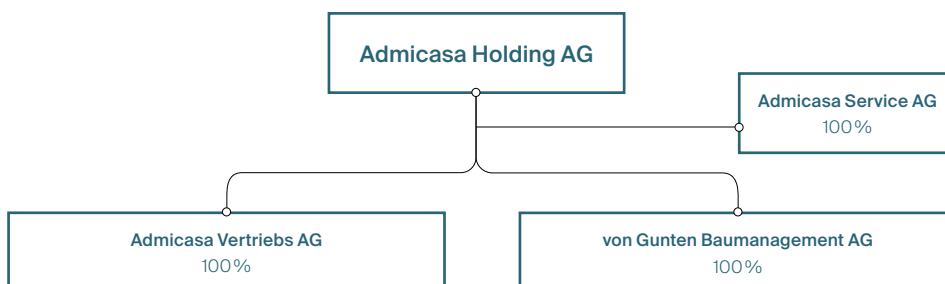
Insgesamt hält die Admicasa-Gruppe drei Hundert-Prozent-Beteiligungen. Die Gesellschaften sind sowohl separat wie auch im Verbund tätig. Die Stärke der Gruppe besteht darin, dank der Bündelung der spezialisierten Kompetenzen den Kunden weitreichende Service-Packages anbieten zu können.

Gleichzeitig fungiert Admicasa als zentrale Anlaufstelle für sämtliche Immobilienbelange. Das betrifft auch Leistungsanfragen ausserhalb der beiden genannten Segmente, bei denen Admicasa auf das Know-how von ausgewiesenen Spezialisten setzt und dieses wieder in einen ganzheitlichen Kontext bringt und für optimale Lösungen sorgt.

Die Admicasa-Kunden profitieren vom engen Zusammenwirken der spezifischen Segmente und der daraus resultierenden umfassenden Immobilienkompetenz über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

Gesellschaften der Admicasa-Gruppe

- Die **Admicasa Vertriebs AG** ist auf die umfassende Geschäftsführung und den Vertrieb von indirekten Immobilienprodukten spezialisiert. Insbesondere die Geschäftsführung einer Immobilien-Anlagestiftung gehört zur Kerntätigkeit dieser Gesellschaft.
- Die **von Gunten Baumanagement AG** ist als Totalunternehmerin für die Entwicklung und Realisation von Immobilien tätig. Zusätzlich erbringt die Gesellschaft Dienstleistungen im Bereich des Baumanagements.
- Die **Admicasa Service AG** ist die konzerninterne Dienstleistungsgesellschaft und erbringt für die Gruppen-Gesellschaften Dienstleistungen in den Bereichen Finanzen, Personal, Marketing und weiteren.





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 2023 zwei Tätigkeitsbereiche auf: Management von Immobilienanlagegefässen sowie Entwicklung und Realisierung von Immobilien. Der Fokus sämtlicher Geschäftstätigkeiten liegt auf der Deutschschweiz.

Segment «Management»

Hier steht die umfassende Geschäftsführung von Immobilienanlagegefässen im Vordergrund. Dazu gehören das Portfoliomanagement, die Abwicklung von Transaktionen, die Führung der Finanzen sowie die Kapitalbeschaffung. Zu den Kunden zählt unter anderem die Immobilienanlagestiftung Terra Helvetica.

Segment «Entwicklung/Realisation»

In diesem Tätigkeitsfeld ist Admicasa als Totalunternehmer in der Entwicklung und Realisation von Immobilien aktiv. Zusätzlich werden Dienstleistungen im Bereich des Baumanagements angeboten.



2. Lagebericht

1. Halbjahr 2023

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Nettoerlöse in Mio. CHF

Die Admicasa Holding AG gibt sich ein kompakteres Fundament und fokussiert ihre Strategie. Auf dieser Basis erschliesst sich die Gruppe neue Felder und führt innovative Modelle ein. Folgende Meilensteine sorgten im ersten Halbjahr 2023 für Dynamik – und für Resonanz.

3,14

Admicasa lanciert eigenen Immobilienfonds

Die Admicasa-Gruppe verbucht einen grossen Erfolg: Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat der Admicasa-Gruppe am 19. Juli 2023 die provisorische Bewilligung zur Einrichtung und Leitung von Fonds erteilt.

Die Admicasa Fondsleitung AG wurde am 7. September 2023 gegründet, so dass das Gruppenmanagement die Lancierung des eigenen Immobilienfonds nun aktiv voran treibt. Der Verwaltungsrat strebt die Inbetriebnahme des Fonds vor dem 31. Dezember 2023 an.

Der Finanzplatz Schweiz weist inklusive der Admicasa Fondsleitung AG 53 bewilligte Fondsleitungen auf. Eine Mehrheit davon entfällt auf grosse Banken und Versicherungen. Die Admicasa Fondsleitung AG gehört somit zur exklusiven Gruppe von mittleren und unabhängigen Fondsleitungen.

Einführung eines neuen Gebührenmodells

Bisher stellte die Admicasa-Gruppe Geschäftsführungsleistungen in Rechnung, indem sie das in der Finanzwelt weitverbreitete Modell der linearen Management Fee anwendete.

Nun revolutioniert Admicasa das Schema: Neu gelangt das gestufte und gedeckelte Gebührenmodell 23 für die Berechnung von Geschäftsführungshonoraren zur Anwendung. Der Zweck ist, ein vernünftigeres Verhältnis der Leistungsvergütung zum entstandenen Aufwand herzustellen.

Seit dem 1. Juni 2023 kommt das neue Gebührenmodell bereits bei der Admicasa-Kundin Terra Helvetica Anlagestiftung zum Einsatz – und findet Beachtung weit über die Branche hinaus.

Fokus: Bewirtschaftungsgesellschaft Admicasa Immobilien AG ist verkauft worden

Der Admicasa-Verwaltungsrat hat beschlossen, sämtliche Aktivitäten auf die Kernbereiche der Gruppe zu konzentrieren: Es sind dies die Segmente «Management von Immobilienanlagegefässen» sowie «Entwicklung und Realisierung von Immobilien». Deshalb hat die Gruppe rückwirkend auf den 1. Januar 2023 die Bewirtschaftungsgesellschaft Admicasa Immobilien AG veräussert.

Der Verkauf der Admicasa Immobilien AG bringt eine Konzentration des Gruppen-Know-hows am Zürcher Hauptsitz mit sich. Neu sind sämtliche Dienstleistungsbereiche der Admicasa Holding AG in der Stadt Zürich angesiedelt. Der Standort Frauenfeld wird aufgegeben. Neben dem Verkauf der Admicasa Immobilien AG wurde die 20-prozentige Beteiligung an der Artemon Property Finance AG per 19. Juni 2023 veräussert. Admicasa konnte mit diesen beiden Transaktionen die beschlossene Fokussierungsstrategie erfolgreich abschliessen.



Neuerungen zugunsten der Mitarbeitenden

Die Mitarbeitenden sind das zentrale Kapital eines Dienstleistungsunternehmens – dessen ist sich das Admicasa-Management bewusst. Die Gruppenleitung hat im Januar 2023 eine Reihe von Neuerungen eingeführt, um ihre Wertschätzung gegenüber den Angestellten verstärkt zum Ausdruck zu bringen.

So erhalten die Mitarbeitenden seit diesem Jahr sechs Wochen Urlaub. Hinzu kommen weitere Benefits zur Wahrung und Steigerung des mentalen und körperlichen Wohlbefindens. Ausserdem haben sämtliche Angestellten eine leistungsbedingte Lohnerhöhung von 3 Prozent erhalten.

Details zum ersten Halbjahresergebnis 2023

Erfolgsrechnung

Im ersten Halbjahr 2023 beliefen sich die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen auf 3,14 Millionen Franken (1. Halbjahr 2022: 5,78 Millionen). Der Grund für diesen Rückgang ist einerseits im Geschäftsbereich Management zu suchen: Da die Admicasa Immobilien AG verkauft worden ist, fließen deren Erträge nicht mehr ins konsolidierte Ergebnis ein. Weil jedoch die Geschäftsführungsmandate der Admicasa Immobilien AG in die Admicasa Vertriebs AG übertragen wurden, bricht lediglich der Umsatz aus der Bewirtschaftung langfristig weg. Die wesentlichen Erträge aus den Geschäftsführungsmandaten bleiben der Admicasa-Gruppe erhalten.

Im Segment Entwicklung/Realisation waren die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen ebenfalls rückläufig.

Der Baustart im Rahmen der neu akquirierten Aufträge als Totalunternehmer konnte erst im Verlaufe des ersten Halbjahres 2023 erfolgen, während die laufenden Projekte mehrheitlich bereits per 31. Dezember 2022 abgeschlossen wurden.

Auf der Kostenseite reduzierte sich der Betriebsaufwand auf 4,12 Millionen Franken (1. Halbjahr 2022: 5,53 Millionen). Im Wesentlichen dazu beigetragen haben die deutlich tieferen Personalkosten, die sich auf 1,11 Millionen Franken belaufen (1. Halbjahr 2022: 2,17 Millionen). Dieser Rückgang ist vor allem auf den Verkauf der Admicasa Immobilien AG zurückzuführen.

Aus dem gleichen Grund reduzierten sich die übrigen betrieblichen Aufwendungen von 0,99 Millionen Franken im 1. Halbjahr 2022 auf 0,76 Millionen Franken im 1. Halbjahr 2023.

Das Betriebsergebnis (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2023 bei –0,73 Millionen Franken (1. Halbjahr 2022: 0,51 Millionen).

Das Finanzergebnis beträgt per 30. Juni 2023 –0,03 Millionen Franken (1. Halbjahr 2022: –0,00 Millionen). Hierbei steht dem Finanzaufwand von –0,09 Millionen Franken (primär wegen der Zinsen auf dem Bankdarlehen) gegenüber ein Finanzertrag von 0,06 Millionen Franken (aufgrund von Zinsen auf dem Aktivdarlehen an nahestehende Gesellschaft).

Das Periodenergebnis des ersten Halbjahres 2023 beläuft sich auf –0,76 Millionen Franken (1. Halbjahr 2022: 0,23 Millionen). Dies entspricht einem Ergebnis pro Aktie von –0,34 Franken.

Bilanzsumme in Mio. CHF

13,90

Eigenkapitalquote in %

46,93

Bilanz

Die Bilanzsumme hat per 30. Juni 2023 einen Wert von 13,90 Millionen Franken erreicht (31.12.2022: 17,13 Millionen). Das Umlaufvermögen (insgesamt 10,68 Millionen Franken) besteht vornehmlich aus liquiden Mitteln (5,60 Millionen Franken), sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (2,03 Millionen Franken). Dazu kommen die Herstellkosten der zwei unverkauften Wohneinheiten des eigenen Promotionsobjekts (1,30 Millionen Franken).

Das Anlagevermögen beläuft sich auf 3,22 Millionen Franken (31.12.2022: 3,16 Millionen). Darin enthalten ist das Aktivdarlehen von 3 Millionen Franken gegenüber einer nahestehenden Gesellschaft.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten liegen bei 4,44 Millionen Franken, dies inklusive Finanzverbindlichkeiten von 1,30 Millionen Franken (31.12.2022: 5,12 Millionen). Was die langfristigen Verbindlichkeiten betrifft (inkl. Finanzverbindlichkeiten im Umfang von 2,70 Millionen Franken), so betragen diese 2,94 Millionen Franken (31.12.2022: 4,72 Millionen).

Die erfolgte Reduktion des Fremdkapitals steht im Zusammenhang mit der vertraglichen Teilamortisation des Aktionärsdarlehens (0,63 Millionen Franken) sowie der ersten Tranche des Bankdarlehens (0,50 Millionen Franken).

Das Eigenkapital per Stichtag beläuft sich auf 6,52 Millionen Franken (31.12.2022: 7,29 Millionen). Die Reduktion gegenüber dem Vorjahr stammt vom negativen Periodenergebnis des ersten Halbjahrs 2023 (-0,76 Millionen Franken).

Die Eigenkapitalquote per 30. Juni 2023 beträgt solide 46,93 Prozent.

**Serge Aerne**

Präsident des Verwaltungsrats

3. Konsolidierte Halbjahresrechnung

2023

Konsolidierte Bilanz

per 30.06.2023

Aktiva in CHF	s. Abschnitt	30.06.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		5'597'252	9'459'433
Wertschriften		-	4'140
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2'029'852	1'461'476
Sonstige kurzfristige Forderungen	4.3.1	539'432	450'907
Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)	4.3.2	477'085	268'874
Promotionsliegenschaften	4.3.3	1'303'454	1'340'454
Rechnungsabgrenzungen	4.3.4	734'558	977'701
Umlaufvermögen		10'681'634	13'962'985
Beteiligungen	4.3.5	-	4'000
Übrige Sachanlagen		33'840	48'500
Immaterielle Anlagen		8'700	112'300
Finanzanlagen	4.3.6	3'176'000	3'000'000
Anlagevermögen		3'218'540	3'164'800
Total Aktiva		13'900'174	17'127'785
Passiva in CHF	s. Abschnitt	30.06.2023	31.12.2022
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.3.7	1'300'000	625'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		259'950	593'555
Erhaltene Anzahlungen		166'742	15'122
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		97'609	89'710
Rechnungsabgrenzungen	4.3.8	2'616'483	3'793'180
Kurzfristige Verbindlichkeiten		4'440'783	5'116'566
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.3.7	2'700'000	4'500'000
Langfristige Rückstellungen		236'268	220'176
Langfristige Verbindlichkeiten		2'936'268	4'720'176
Aktienkapital		2'240'870	2'240'870
Kapitalreserven		2'873'575	2'871'722
Eigene Aktien		-105'953	-100'553
Gewinnreserven		1'514'630	2'279'003
Eigenkapital		6'523'122	7'291'042
Total Passiva		13'900'174	17'127'785



Konsolidierte Erfolgsrechnung

01.01.–30.06.2023

in CHF	s. Abschnitt	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4.3.9	3'139'337	5'780'036
Andere betriebliche Erträge	4.3.10	245'759	267'457
Total Betriebsertrag		3'385'095	6'047'493
Dienstleistungsaufwand		-44'340	-80'143
Materialaufwand und Fremdleistungen		-2'186'958	-2'276'529
Personalaufwand		-1'111'481	-2'167'316
Abschreibungen		-15'300	-21'565
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf übrigen Sachanlagen		-9'100	-9'005
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf immateriellen Anlagen		-6'200	-12'560
Andere betriebliche Aufwendungen	4.3.11	-760'056	-989'211
Total Betriebsaufwand		-4'118'135	-5'534'764
Betriebliches Ergebnis		-733'040	512'729
Finanzertrag		60'709	104'142
Finanzaufwand		-88'067	-104'405
Finanzergebnis		-27'358	-263
Ordentliches Ergebnis		-760'398	512'465
Betriebsfremder Ertrag		-	-
Ausserordentlicher Ertrag		-	-
Ergebnis vor Steuern		-760'398	512'465
Ertragssteuern		-3'975	-281'020
Periodenergebnis		-764'373	231'445
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)		-0.34	0.11

Konsolidierte Geldflussrechnung

01.01.–30.06.2023

in CHF	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Periodenergebnis	-764'373	231'445
Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	15'300	21'565
Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	-26'131	10'130
Verlust/Gewinn aus nicht realisierten Kursveränderungen von Wertschriften	-	-103'303
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-568'375	1'027'101
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen und Promotionsliegenschaften	-171'211	-6'472'650
Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	158'617	-584'689
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-333'605	-6'069'172
Zunahme/Abnahme erhaltener Vorauszahlungen	151'620	12'171'439
Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-1'168'798	-1'785'282
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	16'092	-169'670
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	-2'690'864	-1'723'086
Einnahmen aus dem Verkauf konsolidierter Organisationen (abz. mitgegebener flüssiger Mittel)	129'091	-
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-	-29'825
Einzahlungen für Desinvestitionen in übrige Sachanlagen	-	100
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-	-66'471
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-176'000	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeiten	-46'909	-96'196
Einzahlung aus Kapitalerhöhung nach Transaktionskosten	-	1'517'620
Gewinnausschüttung an Anteilseigner	-	-555'632
Kauf/Verkauf eigener Aktien	-3'547	1'526
Aufnahme/Rückzahlungen kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	-1'125'000	-2'450'873
Aufnahme/Rückzahlungen langfristiger Finanzverbindlichkeiten	-	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'128'547	-1'487'359
Flüssige Mittel per Periodenanfang	9'463'573	8'000'627
Flüssige Mittel per Periodenende	5'597'252	4'693'987
Veränderung der flüssigen Mittel	-3'866'320	-3'306'641

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2022	2'130'870	1'762'004	-94'366	-4'243'675	5'675'931	1'432'256	5'230'764
Aktienkapitalerhöhung	110'000	1'385'505	-	-	-	-	1'495'505
Ausschüttungen von Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-277'818	-	-	-277'814	-277'814	-555'632
Erwerb eigener Aktien	-	-	-7'688	-	-	-	-7'688
Veräusserung eigener Aktien	-	2'032	1'500	-	-	-	3'532
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Periodenergebnis	-	-	-	-	1'124'561	1'124'561	1'124'561
Eigenkapital per 31.12.2022	2'240'870	2'871'722	-100'553	-4'243'675	6'522'678	2'279'003	7'291'042

in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2023	2'240'870	2'871'722	-100'553	-4'243'675	6'522'678	2'279'003	7'291'042
Aktienkapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen von Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-	-	-	-	-	-
Erwerb eigener Aktien	-	-	-6'400	-	-	-	-6'400
Veräusserung eigener Aktien	-	1'853	1'000	-	-	-	2'853
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Periodenergebnis	-	-	-	-	-764'373	-764'373	-764'373
Eigenkapital per 30.06.2023	2'240'870	2'873'575	-105'953	-4'243'675	5'758'306	1'514'630	6'523'122

Total nicht ausschüttbarer Reserven: 554'127 Franken (Vorperiode: 548'727 Franken).

4. Anhang zur Konzernrechnung

4.1 Allgemeine Informationen

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

4.2 Wesentliche Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

4.2.1 Allgemein

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde erstellt in Übereinstimmung mit dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER 31 («Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen»). Diese Rechnung vermittelt ein Bild, das den tatsächlichen Verhältnissen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entspricht. Im Gegensatz zur Jahresrechnung erlaubt Swiss GAAP FER 31 Verkürzungen bei der Erstellung der Halbjahresrechnung. Anders als im Vorjahr wird auf eine Revision des Halbjahresabschlusses verzichtet.

Die wesentlichen Grundsätze von Bilanzierung und Bewertung sind im Geschäftsbericht vom 31. Dezember 2022 detailliert beschrieben. Sie werden konsequent auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

4.2.2 Änderung im Konsolidierungskreis

Die Admicasa Holding AG hat per 1. Januar dieses Jahres 80 Prozent der Beteiligung an der Admicasa Immobilien AG verkauft. Die verbleibenden 20 Prozent wurden in einem zweiten Schritt per 25. Juni 2023 veräussert. Aufgrund der beschlossenen Fokussierungsstrategie des Verwaltungsrats wurde die 20-prozentige Beteiligung an der Artemon Property Finance AG per 19. Juni 2023 ebenfalls verkauft. Im Konzernverhältnis verbleiben damit noch die 100-prozentigen Tochtergesellschaften Admicasa Vertriebs AG, Admicasa Service AG sowie die von Gunten Baumanagement AG.

4.3 Erläuterungen zur konsolidierten Halbjahresrechnung

4.3.1 Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
gegenüber Dritten	505'242	418'642
gegenüber Nahestehenden	34'191	32'265
Total sonstiger kurzfristiger Forderungen	539'432	450'907

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Dritten bestehen überwiegend aus den aktivierten Kosten für die Erlangung der FINMA-Lizenz als Fondsleitung (374'861 Franken). Admicasa hat am 19. Juli 2023 die provisorische Bewilligung der FINMA für die Leitung von Immobilienfonds erhalten. Die Forderungen gegenüber Nahestehenden betreffen das ehemalige Eigentümerkonto der von Gunten Baumanagement AG.

4.3.2 Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Angefallene Umsätze (gemäss PoC)	677'085	12'339'435
Erhaltene Zahlungen	-200'000	-12'070'562
Total Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)	477'085	268'874

Die Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto) betreffen Bauprojekte mit Dritten, welche gemäss der Percentage-of-Completion-Methode (PoC) bewertet werden. Die markante Reduktion gegenüber dem Vorjahr ist dem Umstand geschuldet, dass per 30. Juni 2023 ein Grossteil der Aufträge fertiggestellt und mit dem Kunden bereits abgerechnet wurden.

4.3.3 Promotionsliegenschaften

in CHF Liegenschaftsspiegel Swiss GAAP FER vom 31.12.2022

Kategorie	Promotionsliegenschaften
Anlagekosten	
Stand 01.01.2022	12'370'650
Zugänge	12'720'305
Aktivierte Bauzinsen	-
Abgänge	-23'750'500
Stand 31.12.2022	1'340'454

in CHF Liegenschaftsspiegel Swiss GAAP FER vom 30.06.2023

Kategorie	Promotionsliegenschaften
Anlagekosten	
Stand 01.01.2023	1'340'454
Zugänge	-
Aktivierte Bauzinsen	-
Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen	-
Abgänge	-37'000
Stand 30.06.2023	1'303'454

Bei dieser Bilanzposition handelt es sich um das Promotionsobjekt Waltenschwil, das Admicasa auf eigene Rechnung erstellte. Dieses Objekt wurde per 31. Dezember 2022 fertiggestellt. Die aktivierten Baukosten entsprechen den Herstellungskosten der zwei unverkauften Einheiten inklusive Nebenräume und Parkplätze. In der Berichtsperiode wurde ein Parkplatz für 37'000 Franken verkauft.



4.3.4 Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
gegenüber Dritten	630'058	957'701
gegenüber Nahestehenden	104'500	20'000
Total Rechnungsabgrenzungen	734'558	977'701

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten beziehen sich überwiegend auf vorausbezahlte Steuern im Umfang von 580'011 Franken. Im Zusammenhang mit vorausbezahltem Verwaltungsrats honorar (Nahestehende) wurde eine Rechnungsabgrenzung über 70'833 Franken gebildet, sowie 30'333 Franken für aufgelaufene Zinsen des Darlehens an die O.P.M. Invest AG.

4.3.5 Beteiligungen

Die vollkonsolidierten Beteiligungen werden auf der Basis von Anschaffungskosten inklusive transaktionsbezogener Nebenkosten bewertet. Wenn entsprechende Indikatoren vorliegen, werden notwendige Wertberichtigungen an jedem Bilanzstichtag mittels Wertprüfung ermittelt und verbucht.

4.3.6 Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen über 3'000'000 Franken (Vorjahr ebenfalls 3'000'000 Franken) handelt es sich um ein Aktivdarlehen der von Gunten Baumanagement AG an die O.P.M. Invest AG (Nahestehende). Das Darlehen basiert auf einem Rahmenkreditvertrag zur Finanzierung von Bauprojekten, welche die von Gunten Baumanagement AG als Totalunternehmer ausführt. Es wurde ein drittmarktkonformer Zinssatz von 4 Prozent vereinbart.

4.3.7 Finanzverbindlichkeiten

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	800'000	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	500'000	625'000
Total kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	1'300'000	625'000

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	2'700'000	4'000'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	-	500'000
Total langfristiger Finanzverbindlichkeiten	2'700'000	4'500'000



Am 17. März 2023 konnten die zu 4,0 Prozent verzinsten 4'000'000 Franken Investorendarlehen mittels Bankenfinanzierung abgelöst werden. Per 30. Juni 2023 sind bereits 500'000 Franken des Bankdarlehens amortisiert. Auf den 30. April 2024 hin werden weitere 800'000 Franken fällig (kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten). Die verbleibenden 2'700'000 Franken (langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten) werden bis zum 30. April 2027 vollständig amortisiert. Das Bankdarlehen weist einen festen gewichteten Zinssatz von 3,2 Prozent auf.

Die 500'000 Franken an kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden entsprechen der letzten Tranche des Verkäufendarlehens, welches per 30. Juni 2024 fällig wird. Der Zinssatz wurde gemäss Steuervorgabe von 0,75 Prozent auf 1,75 Prozent angehoben.

4.3.8 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Laufende Steuerverpflichtungen	51'200	721'214
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	29'729	16'380
Rechnungsabgrenzungen Bau/Fremdleistungen Dritte	2'498'578	2'752'738
Übrige Rechnungsabgrenzungen	36'975	302'847
Total der Rechnungsabgrenzungen	2'616'483	3'793'180

Die Rechnungsabgrenzungen Bau/Fremdleistungen Dritte betreffen die Projektbewertungen (PoC) und setzen sich wie folgt zusammen:

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Angefallene Projektkosten (gemäss PoC)	33'606'075	31'664'560
Projektkosten, verrechnet	-31'107'497	-28'911'822
Total der Rechnungsabgrenzungen	2'498'578	2'752'738

4.3.9 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Total der Nettoerlöse vor Ertragsminderung	3'139'337	5'780'036
davon von Dritten	3'103'503	4'685'412
davon von Nahestehenden	35'833	1'094'624

4.3.10 Andere betriebliche Erträge

Die anderen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 245'759 Franken (Vorjahr 267'457 Franken). Darin enthalten ist die Dividendenausschüttung der Admicasa Immobilien AG über 170'000 Franken.



4.3.11 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Raumaufwand	-145'011	-235'952
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-525'986	-517'399
Übrige betriebliche Aufwendungen	-89'059	-235'860
Total anderer betrieblicher Aufwendungen	-760'056	-989'211

4.4 Weitere Erläuterungen

4.4.1 Segmentberichterstattung¹

in CHF	Segmentergebnis 01.01.-30.06.2022			
	Management	Entwicklung/ Realisation	nicht zugeordnet	Total
Total der Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'810'710	3'969'326	-	5'780'036
Ordentliches Ergebnis	365'902	1'311'697	-1'165'133	512'465
Periodenergebnis	352'544	1'043'737	-1'164'836	231'445

in CHF	Segmentergebnis 01.01.-30.06.2023			
	Management	Entwicklung/ Realisation	nicht zugeordnet	Total
Total der Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	95'833	2'784'003	259'501	3'139'337
Ordentliches Ergebnis	-95'553	-31'355	-633'490	-760'398
Periodenergebnis	-95'553	-34'533	-634'286	-764'373

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

Ohne Zuordnung bleiben Aufwendungen und Erträge sowie Konsolidierungseffekte der Holding und konzerninternen Dienstleistungsgesellschaft. Diese werden konzerneinheitlich gesteuert und können nicht den einzelnen Segmenten zugeteilt werden.



4.4.2 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften erbringen folgende Dienstleistungen für nahestehende Personen:

Terra Helvetica Anlagestiftung

Admicasa ist mit dem Auf- und Ausbau, dem Management und der Finanzierung des Immobilienportfolios der Terra Helvetica Anlagestiftung beauftragt. Die Gesellschaften von Admicasa schlossen mit der Anlagestiftung per 8. Mai 2020 drei Verträge ab. Hierbei ist der Vertrag der Liegenschaftenverwaltung mit dem Verkauf der Admicasa Immobilien AG aus der Admicasa-Gruppe ausgesondert worden.

- **Geschäftsführung:** Die Admicasa Vertriebs AG hat per 1. Juni 2023 den Vertrag der Admicasa Immobilien AG mit der Terra Helvetica Anlagestiftung übernommen. Neu ist die Admicasa Vertriebs AG zuständig für die Geschäftsführung der Anlagestiftung. Das jährliche Geschäftsführungshonorar beläuft sich bis zu einer Portfoliogrösse von 150 Millionen Franken auf 300'000 Franken. Zudem wird die Admicasa Vertriebs AG für Liegenschaftstransaktionen mit 1 bis maximal 2 Prozent des Kaufpreises entschädigt.
- **Kapitalfindung:** Die Admicasa Vertriebs AG vermittelt der Terra Helvetica Anlagestiftung institutionelle Investoren und wird entsprechend mit einer Kapitalfindungsgebühr von 0,5 Prozent des abgerufenen Kapitals entschädigt.

O.P.M. Invest AG

Die O.P.M. Invest AG befindet sich im alleinigen Besitz der wesentlichen Aktionäre der Admicasa Holding AG. Die Gesellschaften der Gruppe erbringen für die O.P.M. Invest AG diverse Dienstleistungen in den Bereichen Geschäftsführung und Werkdienstleistungen. Analog zur Terra Helvetica Anlagestiftung ist der Verwaltungsvertrag mit dem Verkauf der Admicasa Immobilien AG aus der Admicasa-Gruppe ausgeschieden.

- **Geschäftsführung:** Die Admicasa Vertriebs AG hat den Mandatsvertrag der Admicasa Immobilien AG per 1. Juni 2023 übernommen. Das Mandat umfasst das Management des Immobilienportfolios sowie die Führung der gesamten Finanzen. Das vertraglich vereinbarte Honorar beträgt 130'000 Franken per annum. Zusätzlich erhält die Admicasa Vertriebs AG für die Vermittlung von Finanzierungen 0,25 Prozent des Kreditvolumens und für die Vermittlung von Liegenschaften einmalig 1 Prozent des Kaufpreises vergütet.
- **Entwicklung/Realisation:** Die von Gunten Baumanagement AG erbringt auf der Grundlage des Rahmenvertrags, der im Jahr 2020 abgeschlossen wurde, für die O.P.M Invest AG Entwicklungs- und Werkdienstleistungen als Totalunternehmerin. Die Totalunternehmer-Verträge werden projektbezogen zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.
- **Rahmenkreditvertrag:** Die von Gunten Baumanagement AG hat mit der O.P.M. Invest AG einen Rahmenkreditvertrag über 6 Millionen Franken zur Finanzierung von Bauprojekten abgeschlossen. Der beanspruchte Kreditvertrag wird drittmarktkonform zu 4 Prozent verzinst. Per 30. Juni 2023 hat die O.P.M. Invest AG insgesamt 3 Millionen Franken des Rahmenkredits beansprucht.



in CHF		01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
Admicasa Vertriebs AG (Vorperiode Admicasa Immobilien AG)	O.P.M. Invest AG	10'833	66'698	Geschäftsführung und Portfoliomanagement
Admicasa Vertriebs AG	O.P.M. Invest AG	-	10'000	Immobilienhandel
von Gunten Baumanagement AG	O.P.M. Invest AG	-	38'215	Bauleistungen
Von Gunten Baumanagement AG	O.P.M. Invest AG	60'333	-	Rahmenkreditvertrag
Admicasa Vertriebs AG (Vorperiode Admicasa Immobilien AG)	Terra Helvetica Anlagestiftung	25'000	622'288	Geschäftsführung und Portfoliomanagement
Admicasa Vertriebs AG	Terra Helvetica Anlagestiftung	-	70'525	Kapitalfindung

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften haben folgende Dienstleistungen von nahestehenden Personen bezogen:

SJA Holding AG

Die Admicasa Service AG hat mit der SJA Holding AG, die sich im vollständigen Besitz von Serge Aerne befindet, einen Business-Development-Vertrag abgeschlossen. Seit dem 1. Juni 2023 umfasst der Vertrag zusätzlich das Amt des Verwaltungsratsdelegierten. Das vereinbarte Honorar beträgt gegenüber dem Vorjahr unverändert 240'000 Franken pro Jahr zuzüglich Spesen.

brainsalt ag

Die brainsalt ag befindet sich in vollständigem Besitz von Beat Langenbach. Für die Geschäftsführung der Admicasa-Gruppe wurde Beat Langenbach über die brainsalt ag mit einem Honorar von 175'000 Franken pro Jahr zuzüglich Spesen entschädigt. Per 15. Mai 2023 ist Beat Langenbach aus dem Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG ausgeschieden und hat das Amt als Delegierter des Verwaltungsrats per 1. Juni 2023 niedergelegt. Damit wird die brainsalt ag künftig nicht mehr als nahestehende Person definiert.

Thouvenin Rechtsanwälte KLG

Admicasa bezieht von Thouvenin Rechtsanwälte (Partnerkanzlei von Verwaltungsrat Markus Alder) Dienstleistungen in der Rechtsberatung. Die Dienstleistungen werden auf Anfrage erbracht und basieren auf keinem festen Vertrag.

KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG

Die KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG (Kommunikationsbüro von Verwaltungsrat Hans Klaus) erbringt für die Admicasa-Gruppe Beratungsleistungen im Bereich Kommunikation. Auch hier werden die Dienstleistungen auf Anfrage erbracht und basieren auf keinem festen Vertrag.



in CHF		01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
SJA Holding AG	Admicasa Service AG	120'000	137'010	CEO-Tätigkeit
brainsalt ag bis 30.05.2023	Admicasa Service AG	86'583	92'141	CEO-Tätigkeit
Thouvenin Rechtsanwälte KLG	Admicasa-Gruppe	11'084	2'918	Rechtsberatung
KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG	Admicasa-Gruppe	80'205	26'852	Kommunikationsberatung

4.4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Admicasa hat am 19. Juli 2023 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA die provisorische Bewilligung zur Leitung von Fonds erhalten. Die Admicasa Holding AG hat am 7. September 2023 die Admicasa Fondsleitung AG gegründet und ist nun mit der Lancierung des eigenen Immobilienfonds beschäftigt. Nebst diesem Ereignis sind bis zum 26. September 2023 keine Ereignisse eingetreten, die wesentlichen Einfluss auf das Geschäftsergebnis des ersten Halbjahrs 2023 hätten. Am oben erwähnten Datum hat der Verwaltungsrat die Halbjahresrechnung zur Veröffentlichung freigegeben.



5. Investor-Relations-Informationen

Wichtige Termine

11. April 2024	Publikation Jahresergebnisse/Geschäftsbericht 2023
15. Mai 2024	Ordentliche Generalversammlung 2023
12. September 2024	Publikation Halbjahresergebnisse/Halbjahresbericht 2024

Angaben zu Namensaktien (per 30. Juni 2023)

Anzahl ausstehender Aktien	2'240'870 Namensaktien
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Kotierung	BX Swiss AG
Valorenummer	32440249
ISIN-Nummer	CH0324402491
Tickersymbol	ADMI
Börsenkapitalisierung	CHF 34,73 Millionen
Schlusskurs 30. Juni 2023	CHF 15.50

Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	Deloitte AG
Aktienregister	areg.ch

Gesellschaftsadresse

Admicasa Holding AG
Giesshübelstrasse 40
8045 Zürich
www.admicasa-holding.ch

Kontaktperson

Admicasa Holding AG
Nicolas von Gunten
Chief Financial Officer
E-Mail: nicolas.vongunten@admicasa.ch
Telefon: +41 44 456 30 77



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 zum 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, Zürich

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

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