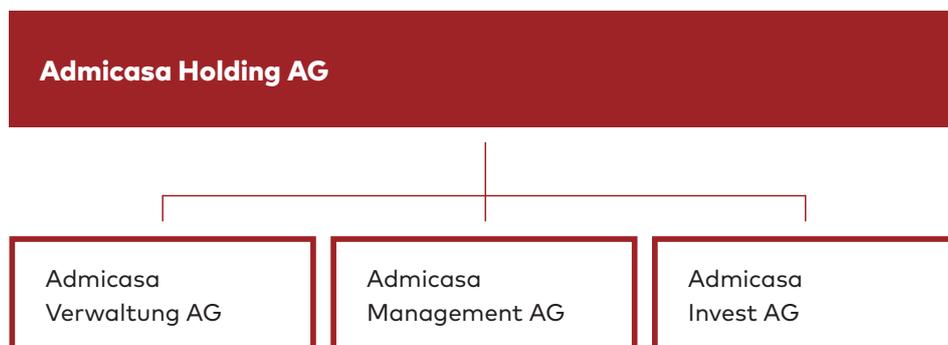


Jahresbericht

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzbeschrieb Gesellschaft	4
Lagebericht 2016	5
Verwaltungsrat	8
Geschäftsleitung	9
Konsolidierte Jahresrechnung 2016 nach Swiss GAAP FER	10
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	35
Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers	37
Kontaktadressen/Disclaimer	39

Kurzbeschreibung Gesellschaft



Admicasa Holding AG

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld, Kanton Thurgau. Die Admicasa Holding AG wurde im März 2016 gegründet. Die Geschäftstätigkeiten der konsolidierten Tochtergesellschaften Admicasa Verwaltung AG, Admicasa Management AG und Admicasa Invest AG fokussieren insbesondere auf die Deutschschweiz.

Admicasa Verwaltung AG

Die Admicasa Verwaltung AG ist auf die administrative und technische Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, die Erstvermietung von Objekten, Baumanagement sowie Begleitung und Durchführung von Immobilientransaktionen spezialisiert. Diese Dienstleistungen erfolgen hauptsächlich im Mandatsverhältnis für Drittkunden.

Gründungsjahr der Gesellschaft: 2014

Betreutes Verwaltungsportfolio per 31. Dezember 2016: über CHF 500 Mio.

Admicasa Management AG

Die Admicasa Management AG erbringt im Mandatsverhältnis für Drittkunden diverse Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung für Dritte, des Managements eines Immobilienportfolios, der Immobilienberatung und der Vermittlung von Objekten.

Gründungsjahr der Gesellschaft: 2016

Betreutes Immobilienportfolio per 31. Dezember 2016: über CHF 450 Mio.

Admicasa Invest AG

In der Admicasa Invest AG sind direkte, eigene Investitionen in Bestandesliegenschaften, in Neubau- und Umnutzungsprojekte, in Grundstücke sowie der Handel mit eigenen Immobilien vereint.

Gründungsjahr der Gesellschaft: 2011

Portfolio der direkten Immobilieninvestitionen per 31. Dezember 2016: rund CHF 10 Mio.

Lagebericht 2016

AN UNSERE AKTIONÄRE

Marktumfeld Immobilienmarkt Schweiz

Insgesamt betrachtet hat sich das Umfeld im Immobilienmarkt Schweiz im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert. Bei den Büro- und Gewerbeflächen überstieg das Angebot auch im 2016 die Nachfrage. Aufgrund der hohen Neubautätigkeit der vergangenen Jahre besteht in diesem Immobiliensegment weiterhin ein Überangebot an Büroräumlichkeiten und gewerblichen Flächen, was aufgrund der immer noch regen Bautätigkeit den Druck auf die Mietpreise hochhalten wird. Die Absorption von Leerständen verlief im Gesamtmarkt zwar besser als im Vorjahr, aber immer noch relativ schleppend. Gerade bei Retail-Flächen bleibt die Vermietung herausfordernd, da sich die Einzelhändler mit weitreichenden Veränderungen beim Einkaufsverhalten der Konsumenten (Online-Einkauf, Einkaufstourismus jenseits der Grenze) konfrontiert sehen, was zu grösseren strukturellen Veränderungen führt. Im Mietwohnungsmarkt blieb die Nachfrage auf konstant hohem Niveau, wobei potenzielle Mieter bei Neu- wie auch Wiedervermietungen etwas zurückhaltender waren als in den Vorjahren. Entsprechend länger und intensiver sind generell die Neu- bzw. Wiedervermietungsaktionen, die getätigt werden müssen. Insgesamt sorgen die hohe Kaufkraft der Bevölkerung, das tiefe Zinsumfeld und fehlende Anlagealternativen aber weiterhin für eine stabile Nachfrage nach Immobilien in der Schweiz.

In Bezug auf Konjunkturrisiken liegen diese in näherer Zukunft – auch für die Schweiz – in der gestiegenen Unsicherheit im politischen Umfeld. Der Brexit-Entscheid Grossbritanniens im Juni 2016 und die sich anbahnenden, zähen Verhandlungen zwischen der englischen Regierung und der EU, die Bankenkrise in Italien, die nach wie vor ungelöste Verschuldungsproblematik in Europa sowie die Bundestags- bzw. Präsidentschaftswahlen in Deutschland und Frankreich werden das politische Geschehen in Europa im Verlauf des Jahres 2017 massgeblich bestimmen. Mit der Wahl des neuen US-Präsidenten herrscht gleichzeitig grosse Unklarheit über die künftige Ausrichtung der Wirtschafts- und Handelspolitik der USA. All dies kann möglicherweise zu einer Abschwächung der europäischen Konjunktur und immer wieder zu einer erneuten Frankenaufwertung mit den entsprechenden Folgen für die Schweizer Realwirtschaft führen.

Management-Kommentar zum Ergebnis 2016

Erfolgsrechnung, konsolidiert 30. März – 31. Dezember 2016

Die Admicasa Holding AG wurde Ende März 2016 gegründet, weshalb sich die Jahresrechnung 2016 auf die 9-monatige Zeitperiode zwischen dem 30. März und dem 31. Dezember 2016 bezieht.

In dieser Periode wurden mit den drei Geschäftssegmenten «Verwaltung», «Management» und «Invest» Nettoerlöse von CHF 2.87 Millionen erwirtschaftet. Inklusive eines minimalen Erfolgs aus Neubewertung der im Segment «Invest» gehaltenen eigenen Liegenschaften wurde ein Betriebsertrag von total CHF 2.94 Millionen erreicht.

Betriebsertrag CHF

2.94 Mio.

EBIT CHF

1.15 Mio.

39.1% des Betriebsertrags

Jahresgewinn CHF

1.01 Mio.

34.5% des Betriebsertrags

Das Geschäftsmodell der Admicasa Holding AG basiert auf drei Geschäftssegmenten, die klar auf den Immobilienmarkt Schweiz fokussiert sind.

Der Betriebsaufwand belief sich auf insgesamt CHF 1.79 Millionen. Darin enthalten sind Personalaufwand von CHF 1.21 Millionen, Verwaltungs- und Informatikaufwand von CHF 0.32 Millionen sowie übriger Betriebsaufwand von CHF 0.25 Millionen. Das betriebliche Ergebnis EBIT erreichte mit CHF 1.15 Millionen und einer Marge von 39.1% einen sehr soliden Wert.

Beim Finanzergebnis resultierte netto ein Ertrag von CHF 0.08 Millionen. Das Ergebnis vor Steuern betrug CHF 1.23 Millionen. Das Jahresergebnis nach Berücksichtigung der Steueraufwendungen von CHF 0.22 Millionen belief sich auf CHF 1.01 Millionen beziehungsweise auf 34.5% des Betriebsertrags.

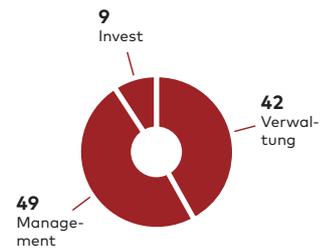
Bilanz per 31. Dezember 2016

Die Admicasa Holding AG verfügt per Jahresende 2016 über eine solide Bilanzstruktur. Die Bilanzsumme hat sich in der Zeitperiode zwischen 30. März 2016 (Eröffnungsbilanz) und 31. Dezember 2016 von CHF 8.98 Millionen auf CHF 12.02 Millionen erhöht. Die Veränderung ist grösstenteils auf den Kauf einer Wohn- und Geschäftsliegenschaft in St. Gallen im Wert von rund CHF 2.72 Millionen zurückzuführen.

Die Bilanz ist solide strukturiert. Um die langfristige Wachstumsstrategie erfolgreich umzusetzen, sind weitere Finanzierungen geplant.

Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen (CHF 2.55 Millionen) mehrheitlich aus flüssigen Mitteln von CHF 0.95 Millionen, Forderungen von CHF 0.60 Millionen und einer Liegenschaft zum Verkauf (Stockwerkeigentum) von CHF 0.86 Millionen. Das Anlagevermögen (CHF 9.47 Millionen) bestand grösstenteils aus den im Segment «Invest» gehaltenen drei Immobilien (ein Umnutzungsprojekt und zwei Renditeliegenschaften) im Wert von CHF 9.36 Millionen.

Nettoerlöse 2016 nach Segment in %



Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarverbindlichkeiten auf CHF 7.66 Millionen. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 1.22%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden per 31. Dezember 2016 belief sich auf 2.5 Jahre. Das Eigenkapital betrug CHF 2.91 Millionen, entsprechend einer Eigenkapitalquote von 24.2%.

Organisatorische Veränderungen

Im Oktober 2016 wurde der Verwaltungsrat mit Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin, einem erfahrenen Finanz- und Rechnungslegungsfachmann, verstärkt. Christian Wunderlin amtiert seither als Vizepräsident des Verwaltungsrats.

In der Position des Chief Financial Officer hat Philipp Hafen per 1. April 2017 eine neue Verantwortung als CFO der an der SIX Swiss Exchange kotierten bfw liegenschaften ag übernommen. Die danach vakant gewordene Position des CFO der Admicasa Holding AG konnte im Mai 2017 mit Dominik Beglinger, einem Finanzexperten mit einem Masterabschluss in Rechnungswesen und Finanzen der Universität St. Gallen (HSG), besetzt werden.

→ Für Details zu den Lebensläufen von C. Wunderlin und D. Beglinger siehe Seiten 8/9 in diesem Jahresbericht.

Zukunftsaussichten

Verwaltungsrat und Management der Admicasa Holding AG sind zuversichtlich, dass der Immobilienmarkt Schweiz langfristig attraktiv bleiben wird. Das breit abgestützte Geschäftsmodell, vertragliche Mandatsvereinbarungen mit verschiedenen interessanten Ankerkunden, eine von Unternehmern geprägte Kultur sowie die langjährigen Immobilienerfahrungen der Persönlichkeiten im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung sind gute Voraussetzungen für eine nachhaltige, erfolgreiche Weiterentwicklung der Gesellschaft. Über die kommenden Jahre ist eine Wachstumsstrategie vorgesehen.

Dr. Wolfgang Maute
Präsident des Verwaltungsrats

Serge Aerne
Chief Executive Officer

Verwaltungsrat

Wolfgang Maute

Präsident des Verwaltungsrats



PERSONALIEN Jahrgang 1958, Schweizer, nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit März 2016

AUSBILDUNG Dr. iur. HSG, LL.M. (Int. Taxation), dipl. Steuerexperte, CFP, Absolvent Lehrgang «Swiss Fund&Asset Management Officer»

BERUFLICHER HINTERGRUND Seit 30 Jahren tätig in der Steuer- und Unternehmensberatung. Gründer der M Advice AG im Jahr 2001, Kreuzlingen. Seine Beratungsschwerpunkte liegen im Bereich der steueroptimierten Strukturierung von Vermögen unter Berücksichtigung von Vermögenssicherung, Vermögensschutz und Vermögensnachfolge schwergewichtig im deutschsprachigen Raum.

WEITERE TÄTIGKEITEN Mitglied des Verwaltungsrats der BFW Holding AG und der BFW Group AG und deren Tochtergesellschaften, Verwaltungsratspräsident der Pretium AG, Zürich. Mitglied des Verwaltungsrats und Anlageausschusses der Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau sowie Verwaltungsratsmandate bei weiteren mittelständischen Unternehmen sowie Inhaber der M Advice AG. Fachbuchautor und Dozent u.a. am AZEK und an der Universität Zürich (LL.M. International Tax Law).

Christian Wunderlin

Vizepräsident
des Verwaltungsrats



PERSONALIEN Jahrgang 1968, Schweizer, nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit Oktober 2016

AUSBILDUNG Prof. Dr. rer. oec, Dr. of Business Administration

BERUFLICHER HINTERGRUND 1991–2000 CEO, COS Consulting AG, Baden; 2000–2001 CFO, All Com Holding AG, Dübendorf; 2001–2002 Sanierungs-Support für den CFO, Obtree Technologies Ltd., Basel; 2002–2004 CFO, UDT Group Ltd./Tristar Holding AG, Kirchberg; 2004–2007 CFO, redIT AG, Zug; 2007–2015 Vollamtlicher Dozent und Projektleiter am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern – Wirtschaft, Zug; seit 2015 professioneller Verwaltungsrat

WEITERE TÄTIGKEITEN Mitglied des Verwaltungsrats der Bank Cler AG und der AMAG Leasing AG. Dozent und Projektleiter am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern. Associated Partner Management&Advisory Services MAS AG, Erlenbach ZH.

Weitere Verwaltungsrats- und Beiratsmandate bei verschiedenen mittelständischen Unternehmen und Inhaber der DiEnigma AG.

Reto Borner

Mitglied des Verwaltungsrats



PERSONALIEN Jahrgang 1974, Schweizer, exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit März 2016

AUSBILDUNG Treuhänder mit eidg. Fachausweis

BERUFLICHER HINTERGRUND Nach seiner Studienzeit an der Hochschule St.Gallen begann Reto Borner 2001 seine berufliche Karriere bei PricewaterhouseCoopers AG, St.Gallen, im Bereich Wirtschaftsprüfung und -beratung. 2006 wechselte er zur PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, und war von 2008–2010 Manager im Bereich Transaction Services.

2010–März 2017 CFO, bfw liegenschaften ag, Frauenfeld; seit April 2017 CEO, bfw liegenschaften ag, Frauenfeld.

WEITERE TÄTIGKEITEN Reto Borner steht der Admicasa Gruppe mit einem Pensum von 20% für operative Belange zur Verfügung.

Geschäftsleitung¹

Serge Aerne

Chief Executive Officer



PERSONALIEN Jahrgang 1979, Schweizer, Mitglied der Geschäftsleitung seit März 2016

AUSBILDUNG dipl. oec. MBA

BERUFLICHER HINTERGRUND

Serge Aerne besitzt eine breite Erfahrung in Unternehmensführung sowie in den Bereichen Freizügigkeits- und Anlagestiftung, Fonds, Asset Management und Pensionskassen. Start der Berufskarriere im Jahr 1998 im Dienstleistungssektor Treuhand, anschliessend Wertschriftenspezialist bei einer Grossbank. 2003 Gründung einer Vermögensverwaltungsgesellschaft zusammen mit Partnern und Führung der Gesellschaft über 5 Jahre. 2010 Wechsel zu einem der grössten Generalanbieter im Vorsorgebereich.

2011 Gründung einer Sammelstiftung mit der entsprechenden Verwaltungsgesellschaft; Hauptaktionär und Vorsitzender der Geschäftsleitung. Nach 4 Jahren Aufbau Verkauf der Verwaltungsgesellschaft an eine Kantonalbank und Privatinvestoren. Seit 1998

ist Serge Aerne zudem Mitinhaber einer Entwicklungsgesellschaft im Bereich GU/TU, welche über 300 Wohnungen/Häuser mit einem Volumen von rund CHF 240 Mio. gebaut hat.

Seit April 2016 Mitglied der Geschäftsleitung als Chief Marketing Officer CMO, bfw liegenschaft-ag, Frauenfeld.

WEITERE TÄTIGKEITEN Mitglied des Verwaltungsrats der bfw liegenschaft-ag seit April 2017, verschiedene Beratungsmandate bei Schweizer Pensionskassen seit 2015.

Dominik Beglinger

Chief Financial Officer



PERSONALIEN Jahrgang 1990, Schweizer, Mitglied der Geschäftsleitung seit Mai 2017

AUSBILDUNG M.A. HSG (Rechnungslegung und Finanzen)

BERUFLICHER HINTERGRUND

Dominik Beglinger begann seine beruflichen Tätigkeiten während seiner Studienzeit im Jahr 2013 im Bereich der beruflichen Vorsorge (2013–2015). Anschliessend fungierte er als Berater einer kleinen Private-Equity-Gesellschaft, was Funktionen als Interessensvertreter in Verwaltungsräten nach sich zog (2015–2016). Zudem war er bei Ernst & Young im Bereich «Financial Accounting Advisory Services for Banking and Insurance» tätig (2016–2017).

Er übt sein Amt als CFO der Admicasa Holding AG im Teilzeitmandat aus.

WEITERE TÄTIGKEITEN Weitere Mandate im Bereich Finanzen, u.a. auch bei nahestehenden Gesellschaften.

¹ Die Zusammensetzung der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2016 bestand aus folgenden Personen: Serge Aerne (CEO), Reto Borner (COO) und Philipp Hafen (CFO).

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2016	30.03.2016
in CHF			
Flüssige Mittel		954 532	756 218
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1	597 342	432 220
Sonstige kurzfristige Forderungen	3.2	14 359	182 499
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen		20 890	-
Liegenschaften zur Veräußerung	3.3	856 579	856 579
Rechnungsabgrenzungen		106 901	48 249
Umlaufvermögen		2 550 604	2 275 765
Immobilienanlagen	3.4	9 355 000	6 532 000
Übrige Sachanlagen	3.5	20 992	62 118
Finanzanlagen	3.6	9 663	32 240
Immaterielle Anlagen	3.7	85 800	77 200
Anlagevermögen		9 471 455	6 703 558
Total Aktiven		12 022 059	8 979 323

Passiven	Anhang	31.12.2016	30.03.2016
in CHF			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.8	801 500	789 500
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		113 914	267 698
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		72 761	49 336
Rechnungsabgrenzungen		466 055	158 418
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1 454 230	1 264 952
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.8	6 918 500	4 912 000
Derivative Finanzinstrumente	3.9	739 213	905 201
Latente Steuerrückstellungen		4 423	-
Langfristige Verbindlichkeiten		7 662 136	5 817 201
Aktienkapital	3.10	300 000	300 000
Kapitalreserven		1 592 648	1 597 170
Gewinnreserven		1 013 045	-
Eigenkapital		2 905 693	1 897 170
Total Passiven		12 022 059	8 979 323

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	Anhang	30.03.- 31.12.2016
in CHF		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	3.11	2868474
Andere betriebliche Erträge		26526
Bestandesänderungen an Vorräten und nicht fakturierten Dienstleistungen		20890
Erfolg aus Neubewertung	3.12	20266
Total Betriebsertrag		2936155
Liegenschaftsaufwand		-34291
Dienstleistungsaufwand		-74096
Personalaufwand	3.13	-1214354
Abschreibungen		-17735
<i>Abschreibungen auf übrige Sachanlagen</i>	3.5	-10685
<i>Abschreibungen auf immateriellen Anlagen</i>	3.7	-7050
Andere betriebliche Aufwendungen	3.14	-447072
Total Betriebsaufwand		-1787548
Betriebliches Ergebnis		1148608
Finanzertrag	3.15	165988
Finanzaufwand	3.16	-82358
Finanzergebnis		83630
Ordentliches Ergebnis		1232238
Steuern	3.17	-219192
Periodenergebnis		1013045
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	3.10	3.38

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

30.03.-
31.12.2016

in CHF	
Periodenergebnis	1013045
Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	17735
Zunahme/Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	-138988
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-165122
+/- Abnahme/Zunahme von Vorräten und nicht fakturierter Dienstleistungen	-20890
Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	109487
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-153785
Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	274113
Verlust/Gewinn aus Neubewertung Liegenschaften und Projekten zu Marktwerten	-20266
= Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	915330
- Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-5949
+ Einzahlungen aus Devestition von übrigen Sachanlagen	36389
- Auszahlungen für Investitionen in Immobilien (Sachanlagen)	-2745785
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-15650
= Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-2730994
- Transaktionskosten aus Kapitalerhöhungen	-4522
+/- Aufnahme/Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	12000
+/- Aufnahme/Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	2006500
= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	2013978
Flüssige Mittel per 30.03.2016	756218
Flüssige Mittel per 31.12.2016	954532
Veränderung flüssige Mittel	198314

Die Gründung der Admicasa Holding AG erfolgte per 30. März 2016 durch Sacheinlage, siehe dazu Anhang 2.3.1.

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinn- reserven	Total
in CHF				
Sacheinlagegründung per 30.03.2016	300000	1597170	-	1897170
Eigenkapitaltransaktionskosten		-4522		-4522
Periodenergebnis	-		1013045	1013045
Eigenkapital per 31.12.2016	300000	1592648	1013045	2905693

Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 210 000.

Die Gründung der Admicasa Holding AG erfolgte per 30. März 2016 durch Sacheinlage, siehe dazu Anhang 2.3.1.

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

1 Allgemeine Informationen

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld TG. Die Geschäftstätigkeit bezweckt das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen sowie deren Finanzierung und aller damit verbundenen Tätigkeiten. Die Admicasa Holding AG wurde am 30. März 2016 gegründet und besitzt seither 100% der Beteiligungen Admicasa Verwaltung AG, Admicasa Management AG sowie Admicasa Invest AG. Die Tochtergesellschaften formieren zusammen mit der Admicasa Holding AG den Konzern.



Der Konzern weist drei Geschäftssegmente auf: die Verwaltung von Immobilien, das Management von Immobilien sowie das Halten von Immobilien. Sämtliche Geschäftstätigkeiten der Segmente fokussieren auf die Deutschschweiz.

Segment «Verwaltung»

Das Segment «Verwaltung» beinhaltet hauptsächlich die Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, die Erstvermietung von Objekten, das Baumanagement sowie die Begleitung und die Durchführung von Immobilientransaktionen.

Segment «Management»

Das Segment «Management» beinhaltet hauptsächlich Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung für Dritte, des Portfolio-Managements, der Immobilienberatung und der Vermittlung von Objekten.

Segment «Invest»

Das Segment «Invest» beinhaltet hauptsächlich Direktinvestitionen in Bestandesliegenschaften, in Neubau- und Umnutzungsprojekte sowie in Grundstücke und den Handel mit eigenen Immobilien.

2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung der vorliegenden konsolidierten Jahresrechnung (nachfolgend auch «Konzernrechnung» genannt) angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt.

2.1 Allgemein

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten Swiss GAAP FER Regelwerk erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Aufgrund der beabsichtigten Kotierung an der Berne eXchange sind die Bestimmungen nach Swiss GAAP FER 31 anwendbar.

Die konsolidierte Jahresrechnung wird, soweit nichts anderes vermerkt ist, in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Durch Rundungen kann es bei der Addition der Einzelpositionen zu Rundungsdifferenzen gegenüber den ausgewiesenen Positionssummen kommen.

Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Renditeliegenschaften (inkl. Immobilien zum Verkauf, welche ursprünglich im Anlagevermögen gehalten wurden), Neubau- und Umnutzungsprojekte und derivative Finanzinstrumente, welche zu aktuellen Werten bewertet werden.

Die Admicasa Holding AG wurde am 30. März 2016 gegründet. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Periode vom 30. März bis 31. Dezember 2016. Die vorliegende Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER ist die erste Konzernrechnung der Admicasa Holding AG, weshalb keine Überleitung von Ergebnis und Eigenkapital nach bisherigen Grundsätzen auf die Werte nach Swiss GAAP FER erfolgt.

2.2 Konsolidierungsgrundsätze

2.2.1 Allgemein

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften der Admicasa Holding AG. Die Konzerngesellschaften umfassen jene Unternehmen, die direkt oder indirekt von der Admicasa Holding AG beherrscht werden.

Dabei bedeutet Kontrolle die Möglichkeit der Beherrschung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeiten des jeweiligen Unternehmens, um daraus entsprechenden Nutzen zu ziehen. Dies ist üblicherweise der Fall, wenn der Konzern über mehr als die Hälfte der Stimmrechte am Aktienkapital eines Unternehmens verfügt oder auf andere Weise beherrscht.

Veränderungen im Konsolidierungskreis sind auf den Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Ausscheidens berücksichtigt (Kontrollübergang). Der Konsolidierungskreis ist unter Punkt 2.3 aufgeführt.

2.2.2 Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften im Erwerbszeitpunkt mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt werden die Aktiven und Passiven der Konzerngesellschaft nach konzerneinheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bilanziert.

Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Unterschiedsbetrag («Goodwill» oder «negativer Goodwill») wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Die Auswirkungen einer theoretischen Bilanzierung werden im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung dargestellt. Die Nutzungsdauer beträgt dabei maximal 5 Jahre.

2.2.3 Konzerninterne Transaktionen und Zwischengewinne

Verbindlichkeiten, Forderungen, Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Gesellschaften sowie wesentliche Zwischengewinne aus dem Verkauf von Vorräten und bei Verkäufen des Anlagevermögens werden eliminiert.

2.3 Konsolidierungskreis

2.3.1 Sacheinlagegründung/Reorganisation

Die Admicasa Holding AG wurde per 30. März 2016 und gemäss dem Sacheinlagevertrag vom 24. März 2016 gegründet. Bei der Gründung brachten die bisherigen Aktionäre der Admicasa Invest AG (ehemals Borner & Schmitt AG), der Admicasa Verwaltung AG (ehemals admicasa ag) sowie der Admicasa Management AG ihre Aktien an den jeweiligen Gesellschaften in die Admicasa Holding AG ein. Die Sacheinleger erhielten, basierend auf dem Wert ihrer Einlage, als Gegenleistung Aktien der Admicasa Holding AG. Die Transaktion wird als Reorganisation beurteilt, da die Gesellschaft aus wirtschaftlicher Sicht vor und nach der Reorganisation von denselben Parteien kontrolliert wird. Somit wurde die Transaktion nicht als Akquisition erfasst. Der Differenzbetrag zwischen den eingebrachten Nettoaktiven und dem nominalen Aktienkapital der Admicasa Holding AG wurde im Gründungszeitpunkt den Kapitalreserven zugewiesen.

2.3.2 Gesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasst per 31. Dezember 2016 folgende Gesellschaften:

Firma	Sitz	Aktienkapital	Kapitalanteil	Konsolidierungsmethode
Admicasa Holding AG	Frauenfeld	300 000	Stammhaus	Vollkonsolidierung
Admicasa Management AG	Frauenfeld	100 000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Verwaltung AG	Frauenfeld	100 000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Invest AG	Frauenfeld	100 000	100%	Vollkonsolidierung

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

2.3.3 Änderung im Konsolidierungskreis

In der Periode vom 30. März 2016 bis 31. Dezember 2016 gab es keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

2.3.4 Abschlussstichtage konsolidierter Gesellschaften

Der Abschlussstichtag sämtlicher konsolidierter Gesellschaften sowie des Stammhauses ist der 31. Dezember.

2.4 Flüssige Mittel

Nebst Barbeständen umfassen die flüssigen Mittel die Sichtguthaben bei Banken und Post mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

2.5 Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung, unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

2.6 Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen

Nicht fakturierte Dienstleistungen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, oder – falls dieser tiefer ist – zum Nettomarktwert.

2.7 Liegenschaften zur Veräußerung

Zum Verkauf bestimmte Immobilien, die bisher zum Marktwert bilanziert worden sind, werden zum Marktwert abzüglich zu erwartender Verkaufskosten bilanziert. Übrige Immobilien zum Verkauf werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (inkl. Bauzinsen) bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert. Immobilien zum Verkauf werden im Umlaufvermögen geführt.

2.8 Immobilienanlagen

2.8.1 Renditeliegenschaften

Direkt gehaltene Renditeliegenschaften, die im Segment «Invest» gehalten werden, dienen langfristigen Anlagezwecken und werden zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Sowohl im Erwerbszeitpunkt als auch bei der jährlichen Folgebewertung werden die Marktwerte auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch einen externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzer (Wüest Partner AG) bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst.

2.8.2 Neubau- und Umnutzungsprojekte

Die Bewertung der Neubau- und Umnutzungsprojekte (ebenfalls im Segment «Invest» gehalten) erfolgt, falls die Bedingungen dazu erfüllt sind (insbesondere muss ein konkretes Bauprojekt, bei dem die Kosten und Erträge verlässlich ermittelt werden können sowie die Baugenehmigung vorliegen), zu Marktwerten (Fair Value). Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Darauf anfallende latente Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Projekte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert (inkl. Bauzinsen).

2.9 Übrige Sachanlagen

Die Bewertung von übrigen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Die Abschreibungen werden linear nach Massgabe der geschätzten Nutzungsdauer vorgenommen. Sie beträgt bei den übrigen Sachanlagen (Mobiliar, Hardware und Fahrzeuge) zwischen 3 und 8 Jahren. Reparatur-, Unterhalts- und Erneuerungskosten werden der Erfolgsrechnung belastet.

2.10 Immaterielle Anlagen

Erworbene Softwarelizenzen werden zu Anschaffungskosten bilanziert und über die geschätzte Nutzungsdauer linear amortisiert. Die Nutzungsdauern der immateriellen Anlagen betragen 5 bis 10 Jahre.

Selbst erstellte Immaterielle Werte werden nicht bilanziert.

2.11 Wertbeeinträchtigungen

Bei allen nicht zu Marktwerten bewerteten Aktiven wird auf jeden Bilanzstichtag geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert (der höhere von Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung, Impairment). Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet wird.

2.12 Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Nahestehenden werden zu Nominalwerten erfasst.

2.13 Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Hypothekarverbindlichkeiten und übrigen Finanzverbindlichkeiten. Diese werden zum Nominalwert bilanziert. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche und beabsichtigte Rückzahlungen innert 12 Monaten, werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

2.14 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn ein vergangenes Ereignis zu einer gegenwärtigen Verpflichtung geführt hat, ein Mittelabfluss wahrscheinlich ist und dieser zuverlässig bemessen werden kann.

2.15 Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

2.16 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, welche ohne Absicherungszweck gehalten werden, werden zum Erwerbszeitpunkt sowie bei Folgebewertungen zu Marktwerten («Fair Value») bewertet. Die Marktwert-Anpassungen der Perioden werden im Finanzergebnis verbucht.

Marktwerte werden, falls möglich, durch einen notierten Kurs (Börsennotierung oder ausserbörslicher Handel) bestimmt. Können die Marktwerte der Derivate nicht direkt von einem veröffentlichten Kurs abgeleitet werden, werden sie mittels Diskontierung der zukünftigen Geldflüsse anhand von veröffentlichten Zinssätzen ermittelt.

2.17 Erfassung von Erträgen

Die Admicasa Holding AG erzielt hauptsächlich Erlöse aus Verwaltungs- und Managementdienstleistungen, aus der Vermietung von Renditeliegenschaften und aus dem Verkauf von Liegenschaften und Projekten.

Erlöse aus Dienstleistungen werden im Zeitpunkt der Erbringung der Dienstleistung erfasst. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde. Erträge aus dem Verkauf von Liegenschaften werden erfasst, wenn die wesentlichen Nutzen und Gefahren auf den Käufer übergegangen sind, dies ist in der Regel der Fall, wenn der Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen wurde.

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen erfassen den aktuellen Wert für den Verkauf von Dienstleistungen im Rahmen des normalen Geschäftsablaufs der Gesellschaften ohne Mehrwertsteuer, vermindert um Gutschriften, Skonti, Preisnachlässe, Leerstände und weitere Ertragsminderungen.

2.18 Laufende und latente Ertragssteuern

Der in der Erfolgsrechnung dargestellte Steueraufwand beinhaltet die laufenden Steuern aus der Geschäftstätigkeit sowie latente Steuern.

Die laufenden Steuern werden auf der Basis der jeweiligen Steuergesetze in den einzelnen Kantonen sowie der Eidgenossenschaft berechnet und als Aufwand in derjenigen Rechnungsperiode erfasst, in der die entsprechenden Gewinne anfallen. Sie werden unter Steuerverbindlichkeiten in den Rechnungsabgrenzungen bilanziert.

Latente Steuern werden nach einer bilanzorientierten Sichtweise ermittelt. Sie werden gebildet, wo temporäre Differenzen zwischen den Bilanzwerten in der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER und den im Steuerabschluss berücksichtigten Werten bestehen. Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt aufgrund von lokalen Steuern und Steuergesetzen, die am Bilanzstichtag rechtskräftig bzw. angekündigt waren und für die erwartet wird, dass sie zum Zeitpunkt der Auflösung eines latenten Steuerguthabens oder einer latenten Steuerverpflichtung anwendbar sein werden.

Die verwendeten latenten Steuersätze auf den nicht realisierten Gewinnen (Verlusten) auf dem Bestand der Liegenschaften berücksichtigen die beabsichtigte Halte-dauer der Liegenschaften, die derzeit grundsätzlich 5 Jahre beträgt.

Laufende Steuerverpflichtungen und -forderungen werden miteinander verrechnet, wenn sie sich auf das gleiche Steuerobjekt beziehen, dieselbe Steuerhoheit betreffen und ein durchsetzbares Recht zur Verrechnung besteht. Das gleiche Prinzip einer allfälligen Verrechnung wird bei latenten Steuerverpflichtungen und -forderungen angewendet.

Latente Steuerguthaben aus allfälligen Tieferbewertungen von Liegenschaften, d.h. die negative Differenz zwischen Steuerwert und Marktwert werden nur aktiviert, wenn es wahrscheinlich erscheint, dass sie mit zukünftigen steuerbaren Erträgen verwertet werden können.

Der für die Berechnung der latenten Steuern angewendete Steuersatz beträgt 17.7%.

Allfällige steuerliche Verlustvorträge werden nicht aktiviert.

2.19 Personalvorsorge

Die Gesellschaften der Admicasa Holding AG sind Vorsorgeeinrichtungen nach Schweizer Recht angeschlossen. Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen aller Vorsorgepläne für den Konzern werden auf den Bilanzstichtag berechnet. Die Ermittlung von wirtschaftlichem Nutzen bzw. wirtschaftlichen Verpflichtungen erfolgt auf Basis der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnungen der Vorsorgeeinrichtungen.

Arbeitgeberbeitragsreserven ohne Verwendungsverzicht werden als Aktivum unter den Finanzanlagen bilanziert. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus Vorsorgeeinrichtungen wird bilanziert, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, die Überdeckung der Vorsorgeeinrichtung zur Deckung des zukünftigen Vorsorgeaufwandes der Gesellschaft zu verwenden. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind.

3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2016	30.03.2016
in CHF		
gegenüber Dritten	97 285	127 650
gegenüber Nahestehenden	501 446	304 570
Wertberichtigungen	-1 389	-
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	597 342	432 220

3.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

	31.12.2016	30.03.2016
in CHF		
gegenüber Dritten	3 438	154 675
gegenüber Nahestehenden	10 921	27 823
Total sonstige kurzfristige Forderungen	14 359	182 499

Bei den Forderungen gegenüber Nahestehenden handelt es sich um ein Kontokorrent gegenüber einem Verwaltungsratsmitglied in der Höhe von CHF 10 921 (Vorperiode: CHF 20 024).

3.3 Liegenschaften zur Veräusserung

	31.12.2016	30.03.2016
in CHF		
STWEG Ehrendingen	856 579	856 579
Total Liegenschaften zur Veräusserung	856 579	856 579

3.4 Immobilienanlagen

	Rendite- liegenschaften	Neubau- und Umnutzungs- projekte zu Marktwerten	Total
in CHF			
Total Buchwerte per 30.03.2016	4401000	2131000	6532000
Anlagekosten			
Stand 30.03.2016	4401000	2131000	6532000
Zugänge	2741027	61707	2802735
Stand 31.12.2016 vor Neubewertungen	7142027	2192707	9334735
Neubewertungen			
Stand 30.03.2016	-	-	-
Aufwertungen	15973	4293	20266
Stand 31.12.2016	15973	4293	20266
Total Buchwerte per 31.12.2016	7158000	2197000	9355000

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Liegenschaften, welche als Anlagevermögen klassifiziert sind (gehalten im Segment «Invest»), durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrunde liegenden Diskontsätze (netto) bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.25% bis 3.85%.

3.5 Übrige Sachanlagen

	2016
in CHF	
Total Buchwerte per 30.03.2016	62118
Anschaffungs-/Herstellungskosten oder aktuelle Bruttowerte	
Stand 30.03.2016	67632
Zugänge	5949
Abgänge	-41667
Stand 31.12.2016	31914
Kumulierte Wertberechtigungen	
Stand 30.03.2016	-5515
Planmässige Abschreibungen	-10685
Abgänge	5278
Stand 31.12.2016	-10922
Total Buchwerte per 31.12.2016	20992

Die übrigen Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus EDV-Hardware und Mobilien.

Abgänge aus den übrigen Sachanlagen betreffen den Verkauf eines Firmenfahrzeuges an eine nahestehende Person.

3.6 Finanzanlagen

	31.12.2016	30.03.2016
in CHF		
Aktive latente Ertragssteuern	9663	32240
Total Finanzanlagen	9663	32240

3.7 Immaterielle Anlagen

	2016
in CHF	
Total Buchwerte per 30.03.2016	77 200
Anschaffungs-/Herstellungskosten oder aktuelle Bruttowerte	
Stand 30.03.2016	89 060
Zugänge	15 650
Stand 31.12.2016	104 710
Kumulierte Wertberechtigungen	
Stand 30.03.2016	-11 860
Planmässige Abschreibungen	-7 050
Stand 31.12.2016	-18 910
Total Buchwerte per 31.12.2016	85 800

Bei den Immateriellen Anlagen handelt es sich um Softwarelizenzen.

3.8 Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2016	30.03.2016
in CHF		
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	751 500	739 500
Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	50 000	50 000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	801 500	789 500
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6 906 000	4 862 000
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	12 500	50 000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	6 918 500	4 912 000

3.8.1 Hypothekarverbindlichkeiten

	31.12.2016	30.03.2016
in CHF		
Nach Gläubiger		
Credit Suisse (Schweiz) AG	1 732 500	1 749 000
St.Galler Kantonalbank AG	5 255 000	3 175 000
UBS Switzerland AG	670 000	677 500
Total	7 657 500	5 601 500
Kapitalbindung		
0 bis 3 Monate	695 500	18 000
4 bis 12 Monate	56 000	721 500
Total kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	751 500	739 500
1 bis 3 Jahre	4 861 000	4 862 000
über 3 Jahre	2 045 000	–
Total langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6 906 000	4 862 000
Total Hypothekarverbindlichkeiten	7 657 500	5 601 500
Zinsbindung		
0 bis 3 Monate	7 457 500	5 401 500
über 3 Jahre	200 000	200 000
Total	7 657 500	5 601 500

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt in der Berichtsperiode 1.22%.

3.8.2 Übrige Finanzverbindlichkeiten

Bei den übrigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten handelt es sich um ein zwecks Kaufpreisfinanzierung aufgenommenes Verkäufer-Darlehen. Der Zinssatz beträgt 1.0%.

3.9 Derivative Finanzinstrumente

Es bestehen folgende derivative Finanzinstrumente:

in CHF	Kontraktwert	31.12.2016	30.03.2016	Haltezzweck/Bewertung
		Passivum	Passivum	
Interest Rate Swap	1850000	226359	286074	Spekulation/Fair Value
Swaption	1850000	512854	619127	Spekulation/Fair Value
Total		739213	905201	

Per Ende März 2011 (Startdatum 24. März 2011) wurden durch die Admicasa Invest AG (Segment «Invest») ein Zinsswap und eine Receiver Swaption im Umfang von je CHF 1850000 nominal mit Laufzeiten von 10 Jahren abgeschlossen.

Die Receiver Swaption beinhalten das einseitige Verlängerungsrecht der Bank (Credit Suisse (Schweiz) AG), nach Ablauf des ersten Zinsswaps diesen, zu einem im Voraus bestimmten Satz, für 10 Jahre zu verlängern. Die Festzinsbasis beträgt 2.21%, die variable Verzinsung richtet sich nach dem CHF-Libor.

Die im Jahr 2011 erworbenen derivativen Finanzinstrumente zu Spekulationszwecken werden voraussichtlich bis zu ihrer Endfälligkeit gehalten. Der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG hat beschlossen, dass künftig keine spekulativen Finanztransaktionen getätigt werden.

3.10 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Admicasa Holding AG gestaltet sich wie folgt:

31.12.2016			
	Anzahl Aktien	Nominalwert (in CHF)	Aktienkapital (in CHF)
Per Bilanzstichtag	30000	10.00	300000

Das Aktienkapital ist vollständig einbezahlt. Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag keine eigenen Aktien.

Per Bilanzstichtag besteht weder bedingtes noch genehmigtes Kapital.

Der Unternehmensgewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

	31.12.2016
in CHF	
Anteile Aktionäre Admicasa Holding AG am Gewinn	1013045
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien im Umlauf (in Stück)	300000
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	3.38

Der Ausweis der gewichteten durchschnittlichen Anzahl Aktien im Umlauf berücksichtigt bereits den durch die ausserordentliche Generalversammlung vom 4. Mai 2017 beschlossenen Aktiensplit.

Es bestanden weder Optionen noch Wandelrechte, die einen Verwässerungseffekt auf den Gewinn pro Aktie hätten.

3.11 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

	30.03.- 31.12.2016
in CHF	
Total Erlöse vor Ertragsminderung	2899458
davon von Dritten	724106
davon von Nahestehenden	2175352
Total Ertragsminderung	-30984
davon Leerstände	-27745
davon Mietzinsreduktionen	-1850
davon Mietzinsverluste	-1389
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2868474

Alle Erträge werden in der Schweiz erwirtschaftet. Die Erlösquellen sind konsistent mit den Nettoerlösen nach Geschäftsbereichen, siehe Anhang 4.3.

3.12 Erfolg aus Neubewertung

	30.03.- 31.12.2016
in CHF	
Gewinne aus Neubewertung	20266
Total Erfolg aus Neubewertung	20266

3.13 Personalaufwand30.03.-
31.12.2016

in CHF	
Löhne	988337
Sozialleistungen	131078
Übriger Personalaufwand	94939
Total Personalaufwand	1214354

3.14 Andere betriebliche Aufwendungen30.03.-
31.12.2016

in CHF	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	323876
Raumaufwand	99658
Übrige betriebliche Aufwendungen	23538
Total andere betriebliche Aufwendungen	447072

3.15 Finanzertrag30.03.-
31.12.2016

in CHF	
Marktwertanpassungen Swap	59715
Marktwertanpassungen Swaption	106273
Total Finanzertrag	165988

3.16 Finanzaufwand30.03.-
31.12.2016

in CHF	
Zinsaufwand Hypotheken	80832
Übriger Finanzaufwand	1526
Total Finanzaufwand	82358

3.17 Steuern

	30.03.- 31.12.2016
in CHF	
Laufende Ertragssteuern	192192
Latente Ertragssteuern	27000
Total Ertragssteuern	219192

Der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses gewichtete durchschnittliche anzuwendende Steuersatz beträgt 17.8%.

Zu Beginn der Berichtsperiode bestanden Steuererleichterungen auf nicht aktivierten Verlustvorträge im Betrag von rund CHF 95000. Diese wurden in der Berichtsperiode vollständig verwendet, der daraus resultierende Steuervorteil in der Periode beträgt rund CHF 16500. Per 31.12.2016 bestehen keine Verlustvorträge.

Die aktiven und passiven latenten Ertragssteuern entwickelten sich wie folgt:

in CHF	
Aktive latente Ertragssteuern	
Total Buchwert per 30.03.2016	32240
Auflösung	-22577
Total Buchwert per 31.12.2016	9663
Passive latente Ertragssteuern	
Total Buchwert per 30.03.2016	-
Bildung	4423
Total Buchwert per 31.12.2016	4423

Durch die Auflösung aktiver latenter Ertragssteuern im Betrag von CHF 22577 und die Bildung passiver latenter Ertragssteuern im Betrag von CHF 4423 ergibt sich ein latenter Ertragssteueraufwand von CHF 27000.

4 Weitere Angaben

4.1 Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen

Es bestehen keine Eventualverpflichtungen oder Eventualforderungen.

4.2 Ausserbilanzgeschäfte und operatives Leasing

in CHF

Fällig im Geschäftsjahr

	2017	2376
	2018	1980
Total Leasingverpflichtungen aus operating Leasing		4356

Beim operativen Leasing handelt es sich um eine Druckerstation.

in CHF

Fällig im Geschäftsjahr

	2017	16980
	2018	16980
	2019	16980
	2020	16980
	2021	16980
	2022	4245
Total Mietverpflichtungen		89145

Die Mietverpflichtungen betreffen die Büroräumlichkeiten der Admicasa Management AG an der Bahnhofstrasse 92 in 8500 Frauenfeld.

4.3 Segmentberichterstattung¹

	Verwaltung	Management	Invest	nicht zugeordnet	Total
in CHF					
Segmentergebnis 9 Monate im 2016 (30.03.–31.12.2016)					
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1204014	1406779	271602	-13921	2868474
Ordentliches Ergebnis	206254	761412	322435	-57863	1232238

Nicht zugeordnet werden Aufwendungen und Erträge der Holding, da diese konzern-einheitlich gesteuert und nicht den einzelnen Segmenten zugeteilt werden sowie Konsolidierungseffekte.

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

4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Gesellschaft betrachtet als nahestehende Personen (natürliche oder juristische), wer direkt oder indirekt einen bedeutenden Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen der Organisation ausüben kann (bspw. Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder, Aktionäre der Gesellschaft, welche direkt oder indirekt, allein oder zusammen mit anderen einen bedeutenden Einfluss ausüben). Organisationen, welche direkt oder indirekt ihrerseits von denselben nahestehenden Personen beherrscht werden, gelten ebenfalls als nahestehend.

Für die Admicasa Holding AG ist diese Thematik insbesondere, jedoch nicht ausschliesslich, aufgrund folgender Sachverhalte mit einem klaren Fokus versehen:

- Beat Frischknecht, Grossaktionär der Admicasa Holding AG, besitzt die Stimmmehrheit bei der bfw liegenschaften ag, welche die grösste Kundin der Admicasa Gesellschaften ist (vgl. dazu insbesondere den 4. Abschnitt dieses Kapitels).
- Serge Aerne, Grossaktionär der Admicasa Holding AG, ist Inhaber der SJA Management AG, welche das Geschäftsleitungsmandat der Admicasa Holding AG innehat sowie weitere, betriebsnotwendige Dienstleistungen für Tochtergesellschaften der Admicasa Holding AG erbringt (vgl. dazu insbesondere den letzten Abschnitt dieses Kapitels).

Folgende Geschäftsvorfälle sind ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit während der Berichtsperiode mit nahestehenden Personen aufgetreten:

- Von einer nahestehenden Unternehmung wurde ein Geschäftsfahrzeug im Betrag von knapp CHF 42000 gekauft. Die Transaktion fand zum Eurotaxwert statt.
- An eine nahestehende Unternehmung wurde ein Geschäftsfahrzeug im Betrag von knapp CHF 36400 verkauft. Die Transaktion fand zum Eurotaxwert statt.
- Per 31. Dezember 2016 bestand eine Forderung (in Form eines unverzinslichen Kontokorrents) in Höhe von CHF 10921 gegenüber einem Verwaltungsratsmitglied.

Ein signifikanter Anteil der Kunden sind als Nahestehende zu klassifizieren. Die entsprechenden Anteile am Umsatzerlös sowie an Forderungen und Verbindlichkeiten sind, falls vorhanden, ausgewiesen. Dabei sind folgende Verträge als wesentlich zu klassifizieren:

- Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Verwaltung AG und der bfw liegenschaften ag: Die Admicasa Verwaltung AG erbringt Leistungen im Bereich der Immobilienverwaltung und wird dabei mit einem ordentlichen Verwaltungshonorar von 3.85% auf den Ist-Nettoeinnahmen vergütet. Zusätzlich erbringt die Admicasa Verwaltung AG Leistungen im Bereich der Erstvermietung sowie des Baumanagements und wird für die Verrechnung von Drittkosten für Insertion, Porti und weiteren Gebühren honoriert.

Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der Periode auf CHF 880459.

- Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Management AG und der bfw liegenschaften ag: Die Admicasa Management AG erbringt Leistungen im Bereich der Geschäftsführung und wird dafür mit einer jährlichen Management-Fee von 0.4% des gesamten Liegenschaftsportfolios der bfw liegenschaften ag vergütet. Als Basis dient die nach IFRS-Standard erstellte revidierte Bilanz der bfw liegenschaften ag per 31. Dezember 2016. Zusätzlich erhält die Admicasa Management AG für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft eine Kommission von 1.5% bei einem Transaktionspreis unter CHF 10 Millionen und 1% bei einem Transaktionspreis über CHF 10 Millionen. Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der Periode auf CHF 1287772.

Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen weiterer unwesentlicher Verträge mit nahestehenden Kunden beliefen sich in der Periode auf CHF 7121.

Folgende wesentliche Verträge mit nahestehenden Organisationen sind zusätzlich auszuweisen: Das Stammhaus sowie diverse Tochtergesellschaften haben diverse Dienstleistungsverträge mit der SJA Management AG abgeschlossen. Die SJA Management AG befindet sich indirekt in vollständigem Besitz von Serge Aerne, welcher einziges Verwaltungsratsmitglied sowie Vorsitzender der Geschäftsleitung der SJA Management AG ist. Die SJA Management AG stellt Personal für Arbeitsleistungen zur Verfügung und erbringt unter anderem allgemeine Beratungs- und Buchführungsdienstleistungen, wofür sie entsprechend vergütet wird. So besitzt sie unter anderem das Geschäftsleitungsmandat der Admicasa Holding AG und hat bei den Tochtergesellschaften diverse Verwaltungsratsmandate inne. Die Entschädigung während der Berichtsperiode belief sich auf gesamthaft CHF 131000 exkl. MwSt.

4.5 Belastete Aktiven

Zur Sicherstellung kurz- sowie langfristiger Hypothekarverbindlichkeiten sind folgende Aktiven belastet:

	31.12.2016
in CHF	
Liegenschaften zur Veräusserung	856579
Immobilienanlagen	9355000
Total verpfändete Aktiven	10211579
Registerschuldbriefe/Grundpfandrechte	8760000

4.6 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Es gibt keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken, die in der konsolidierten Jahresrechnung noch zu berücksichtigen wären.

4.7 Personalvorsorge

Der in der Berichtsperiode im Personalaufwand erfasste Vorsorgeaufwand gestaltet sich wie folgt:

Wirtschaftlicher Nutzen/ wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Über-/Unterdeckung per 31.12.2016	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation per 31.12.2016	Veränderung zum Vorjahr bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 30.03.-31.12.2016
in CHF					
Vorsorgepläne ohne Über- oder Unterdeckung	-	-	-	29722	29722
Vorsorgepläne mit Überdeckung	15237	-	-	16048	16048
Total	15237	-	-	45770	45770

Die Mitarbeiter der Admicasa Management AG sind einer Vorsorgeeinrichtung mit Vollversicherung angeschlossen.

Die Mitarbeiter der Admicasa Verwaltung AG besitzen einen teilautonomen Vorsorgeplan bei einer Sammelstiftung. Das Vorsorgewerk «Admicasa Verwaltung AG» weist per 31. Dezember 2016 einen Deckungsgrad von 125.40% auf.

Es bestehen weder bei der Admicasa Management AG noch bei der Admicasa Verwaltung AG Arbeitgeberbeitragsreserven.

4.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag wurde die STWEG in Ehrendingen, welche unter «Liegenschaft zur Veräusserung» aufgeführt ist, aufgrund einer Bereinigung des Portfolios im Hinblick auf die geplante Änderung des Aktionariats und der angestrebten Kotierung an der BX Berne eXchange zu Buchwerten per 31. März 2017 an eine nahestehende Person verkauft. Die dazugehörigen kurzfristigen Hypothekarverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 670000 konnten dem Käufer übergeben werden. Zudem wurde per 1. März 2017 eine Wohnliegenschaft in Giebenach zu einem Preis von CHF 6928286 (inkl. zurechenbare Transaktionskosten) erworben und mit einer Hypothek von CHF 5440000 belehnt.

Per 4. Mai 2017 wurde eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 1.7 Millionen durchgeführt und gleichzeitig der Nominalwert der Aktien durch ein Aktiensplit von CHF 10 auf CHF 1 gesenkt. In diesem Zuge wurde die Aktienstückelung entsprechend erhöht.

Per 1. August 2017 wurde die Liegenschaft in Zuchwil zu einem Preis von CHF 4825000 verkauft. Dabei konnte die dazugehörige Hypothek in Höhe von CHF 3125000 für darauffolgenden Kauf der Wohnliegenschaft in Rümligen/BE verwendet werden. Diese wurde per 1. September 2017 zu einem Preis von CHF 4610898 (inkl. zurechenbare Transaktionskosten) erworben und mit der übernommenen Hypothek der Liegenschaft in Zuchwil sowie einer zusätzlichen Hypothek in Höhe von CHF 200000 zu insgesamt CHF 3325000 belehnt.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 6. Oktober 2017 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.



Bericht des Wirtschaftsprüfers an den Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG Frauenfeld

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer die beiliegende Konzernrechnung der Admicasa Holding AG bestehend aus konsolidierter Bilanz, konsolidierter Erfolgsrechnung, konsolidierter Geldflussrechnung, konsolidiertem Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 10 bis 34) für das den Zeitraum vom 30. März 2016 bis 31. Dezember 2016 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

**Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das den Zeitraum vom 30. März 2016 bis 31. Dezember 2016 umfassende Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Tettamanti', enclosed in a thin black rectangular box.

Claudio Tettamanti
Revisionsexperte

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Bettinaglio'.

Martin Bettinaglio
Revisionsexperte

Zürich, 6. Oktober 2017



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Admicasa Invest AG
Bahnhofstrasse 92
8500 Frauenfeld
Schweiz

Zürich, 5. September 2017

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
Immobilienbewertung per 31. Dezember 2016

An die Geschäftsleitung der Admicasa Invest AG

Referenz-Nummer
109212

Auftrag

Die Admicasa Invest AG hat die Wüest Partner AG im Rahmen der Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER beauftragt ihre Liegenschaften zu bewerten.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

Wüest Partner bewertet alle Liegenschaften der Gesellschaft mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Das Entwicklungsprojekt in Grabs wurde ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Grundlagen der Bewertung

Alle durch Wüest Partner bewerteten Liegenschaften der Admicasa Invest AG sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2016

Per 31. Dezember 2016 wird der Marktwert für die drei bewerteten Liegenschaften der Admicasa Invest AG auf insgesamt CHF 9'355'000.- geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF +2'823'000.- oder +43.2% (01. April 2016, 2 Liegenschaften: CHF 6'532'000.-).

In der Berichtsperiode wurde keine der bewerteten Liegenschaften veräussert und eine Liegenschaft (Kamorstrasse 6 in 9000 St. Gallen) gekauft. Die Liegenschaft Sporgasse 1-1c in 9472 Grabs befindet sich in Realisierung eines Entwicklungsprojektes. Die zwei Liegenschaften, die sich bereits per 01. April 2016 im Portfolio befanden, erfuhren eine Aufwertung um 1.6%. Diese Wertsteigerung ist vor allem auf einen Anstieg im IST-Mietertrag um 14.4% zurückzuführen. Die in der Berichtsperiode getätigten Investitionen im Entwicklungsprojekt belaufen sich auf CHF 62'000.-. Eine weitere Liegenschaft der Admicasa Invest AG in Ehrendingen wurde nicht durch Wüest Partner bewertet.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Meier,
Partner



David Belart,
Director



Kontaktadressen

Gesellschaftsadresse

Admicasa Holding AG
Bahnhofstrasse 92
CH-8500 Frauenfeld
Telefon 052 723 07 07

Kontaktperson

Dominik Beglinger
Chief Financial Officer
Telefon 052 723 07 07
dominik.beglinger@admicasa.ch

© Admicasa Holding AG 2017

Disclaimer

Dieser Bericht enthält auf die Zukunft bezogene Aussagen über 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. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. 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: Tolxdorff & Eicher Consulting, Horgen
Layout, Prepress, Press: Linkgroup AG, Zürich