

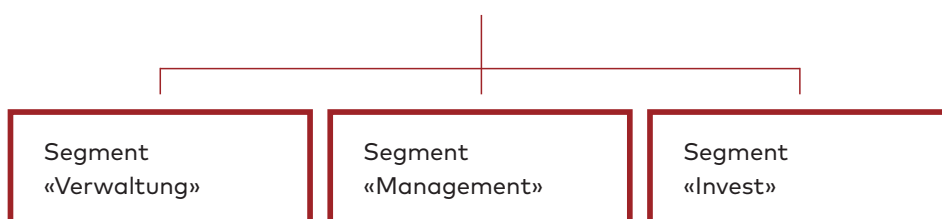
Jahresbericht

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzbeschrieb Gesellschaft	1
Lagebericht 2018	2
Beispiele Liegenschaften	6
Corporate Governance Bericht	8
Vergütungsbericht	23
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	32
Konsolidierte Jahresrechnung 2018 nach Swiss GAAP FER	34
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	65
Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers	70
Jahresrechnung 2018 nach Schweizerischem Obligationenrecht	72
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	82
Investor Relations Informationen	86
Impressum/Disclaimer	

Kurzbeschreibung Gesellschaft

Admicasa Holding AG



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, Admicasa Invest AG, Etzel Immobilien AG und Admicasa Totalunternehmung AG fokussieren insbesondere auf die Deutschschweiz. Operativ sind die Tätigkeiten der Gesellschaft in die nachfolgenden Segmente aufgeteilt.

Segment «Verwaltung»

Das Segment «Verwaltung» beinhaltet hauptsächlich die administrative und technische Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, die Erstvermietung von Objekten, das Baumanagement, den Betrieb eines Total- und Generalunternehmens sowie die Begleitung und Durchführung von Immobilientransaktionen. Diese Dienstleistungen erfolgen hauptsächlich im Mandatsverhältnis für Drittkunden.

Betreutes Verwaltungsportfolio per 31. Dezember 2018: rund CHF 790 Mio.

Segment «Management»

Das Segment «Management» beinhaltet hauptsächlich Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung im Mandatsverhältnis für Drittkunden sowie diverse Dienstleistungen im Rahmen des Managements von Immobilienportfolios, der Immobilienberatung und der Vermittlung von Objekten.

Betreutes Immobilienportfolio per 31. Dezember 2018: rund CHF 440 Mio.

Segment «Invest»

Im Segment «Invest»¹ sind direkte, eigene Investitionen in Bestandesliegenschaften, in Neubau- und Umnutzungsprojekte, in Grundstücke sowie der Handel mit eigenen Immobilien vereint.

Portfolio der direkten Immobilieninvestitionen per 31. Dezember 2018: rund CHF 15 Mio.

¹ Das Anlagereglement für das Segment «Invest» ist auf der Website verfügbar:

www.admicasa-holding.ch/unternehmung/reglemente

Die Admicasa Invest AG setzt per 1. Mai 2019 ein neues Anlagereglement in Kraft. Insbesondere entfällt im neuen Anlagereglement die Mindestanzahl an Immobilienprojekten.

Lagebericht 2018

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Unternehmensstrategie weiter umgesetzt

Die Admicasa Holding AG hat ihre auf Wachstum ausgerichtete Unternehmensstrategie im Berichtsjahr 2018 weiter fortgesetzt. Im Vergleich zum Jahresende 2017 erhöhte sich das Portfoliovolumen im Segment «Verwaltung» um 11% auf rund CHF 790 Millionen. Neben der erfolgreichen Geschäftserweiterung, unter anderem durch die Akquisition der Etzel Immobilien AG (Ende 2017), hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 gezielt Investitionen in die Zukunft getätigt. Dabei wurden personelle Ressourcen vor allem in dem neuen Tätigkeitsbereich Total- und Generalunternehmen aufgebaut, welcher seit dem 13. Juli 2018 Teil des Segments «Verwaltung» ist. Mit diesem ergänzenden Bereich will die Admicasa Gruppe in den kommenden Jahren in der Deutschschweiz zu einem Komplettanbieter bei Liegenschaften werden, der das gesamte Spektrum eines Immobilienzyklus aus einer Hand abdeckt. Zudem gab die Gesellschaft im Dezember 2018 den Verkauf der Liegenschaft in Grabs (Kanton St. Gallen) bekannt, die als Neubau und Umnutzungsprojekt klassifiziert war. Der Mittelzufluss aus dem Verkauf soll mehrheitlich für das zukünftige Wachstum der Admicasa Gruppe verwendet werden.

Komplettanbieter bei Liegenschaften in der Deutschschweiz.

Marktumfeld Immobilien Schweiz

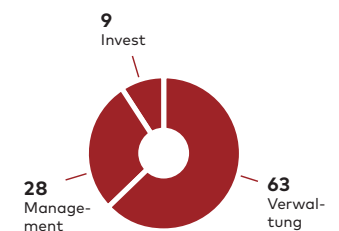
Die Entwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt haben sich im Berichtsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Die Zinsen bewegen sich weiterhin auf rekordtiefem Niveau. Auch wenn nach dem Bauboom der vergangenen Jahre das Risiko regionaler Überkapazitäten grundsätzlich steigt, so lässt die Bautätigkeit im privaten Wohnungsbau kaum nach. Auch 2018 kamen weitere Neubauten auf den Markt. Das Marktumfeld bei Büro- und Gewerbeflächen blieb unverändert anspruchsvoll. Die Arbeitswelt wird digitaler und stärker automatisiert, daher müssen Vermieter von Büroflächen ihr Angebot an die sich verändernden Arbeitsplatzmodelle anpassen. Auch bei der Vermietung von Verkaufsflächen ist, angesichts der strukturellen Veränderungen im Retail-Geschäft und im Konsumentenverhalten, vermehrt eine hohe Flexibilität gefordert.

Das diversifizierte Portfolio der Admicasa Holding AG mit den Segmenten «Verwaltung», «Management» und «Invest» bietet aus Sicht der Gesellschaft interessante Wachstums- und Ertragschancen bei einem limitierten Risikoprofil.

Nettoerlöse CHF

8.3 Mio.

Nettoerlöse 2018 nach
Segment in %



Management Kommentar zum Jahresergebnis 2018

Erfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr 2018 stiegen die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen auf CHF 8.30 Millionen (2017: CHF 4.60 Millionen). Die Erhöhung ist grösstenteils auf die umgesetzte Wachstumsstrategie mit der Konsolidierung der im Dezember 2017 akquirierten Etzel Immobilien AG sowie auf den Aufbau der Tätigkeiten als Total-/Generalunternehmer zurückzuführen.

Der Erfolg aus Neubewertung der im Segment «Invest» gehaltenen eigenen Liegenschaften belief sich im Berichtsjahr auf CHF 0.18 Millionen (2017: CHF 0.56 Millionen). Der Erfolg aus Verkauf von Immobilienanlagen lag bei CHF 0.06 Millionen (2017: CHF 0.26 Millionen). Insgesamt erreichte der Betriebsertrag CHF 8.62 Millionen (2017: CHF 5.45 Millionen).

Der Betriebsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr auf CHF 7.26 Millionen (2017: CHF 3.00 Millionen). Dies ist einerseits durch den gestiegenen Personalaufwand von CHF 3.41 Millionen (2017: CHF 1.67 Millionen), unter anderem aufgrund der Vollkonsolidierung der Etzel Immobilien AG, die personellen Ressourcen im neuen Tätigkeitsbereich Total-/Generalunternehmen sowie im allgemein erhöhten Personalaufwand begründet. Andererseits fielen im Bereich Total-/Generalunternehmen Kosten für Materialaufwand und Fremdleistungen der Zulieferanten von CHF 1.74 Millionen an (2017: null, da der Bereich Total-/Generalunternehmertätigkeiten noch nicht existierte).

Das betriebliche Ergebnis EBIT lag im Geschäftsjahr 2018 bei CHF 1.36 Millionen (2017: CHF 2.45 Millionen). Beim Finanzergebnis resultierte netto ein Aufwand von CHF 0.09 Millionen (2017: CHF 0.02 Millionen). Das Ergebnis vor Steuern erreichte 2018 insgesamt CHF 1.27 Millionen (2017: CHF 2.43 Millionen). Das Jahresergebnis, unter der Berücksichtigung leicht tieferer Steueraufwendungen von CHF 0.42 Millionen (2017: CHF 0.49 Millionen), belief sich auf CHF 0.86 Millionen (2017: CHF 1.94 Millionen).

Betriebsertrag CHF

8.6 Mio.

EBIT CHF

1.4 Mio.

Konzerngewinn CHF

0.9 Mio.

Bilanz per 31. Dezember 2018

Die Admicasa Holding AG wies per 31. Dezember 2018 weiterhin eine solide Bilanzstruktur aus. Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen (CHF 6.56 Millionen) vorwiegend aus flüssigen Mitteln von CHF 4.82 Millionen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von CHF 0.47 Millionen sowie Forderungen aus langfristigen Aufträgen von CHF 0.77 Millionen. Das Anlagevermögen (CHF 15.08 Millionen) enthielt grösstenteils die im Segment «Invest» gehaltenen drei Renditeliegenschaften in Giebenach/BL, Rümliigen/BE und St.Gallen/SG im Gesamtwert von CHF 14.93 Millionen.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarverbindlichkeiten auf insgesamt CHF 10.67 Millionen. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 2018 1.16% (2017: 1.23%), die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden per 31. Dezember 2018 lag bei 2.2 Jahren.

Solide Eigenkapitalquote.

Das Eigenkapital stieg auf CHF 6.60 Millionen (31.12.2017: CHF 6.16 Millionen), mit einer Eigenkapitalquote von 30.5% (31.12.2017: 27.6%). Die Veränderungen des Eigenkapitals gegenüber dem Jahresende 2017 sind mehrheitlich auf die Ausschüttungen aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.43 Millionen und den Jahresgewinn von CHF 0.86 Millionen zurückzuführen.

Beantragte Ausschüttung 2019

Der Generalversammlung wird die Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.20 pro Namenaktie beantragt.

Bilanzsumme CHF

21.6 Mio.

Eigenkapitalquote

30.5%

Ausblick

Der Verwaltungsrat und das Management der Admicasa Holding AG sind von der Attraktivität und dem Potenzial des Geschäftsmodells sowie des Immobilienmarktes Schweiz weiterhin überzeugt. Die Gesellschaft wird ihre Wachstumsstrategie kontinuierlich fortsetzen. So konnte sie im Januar 2019 die Akquisition von Bauland in Waltenschwil (Kanton Aargau) ankündigen. Hier ist der Bau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohnungen und 10 Einfamilienhäusern geplant. Die Gesamtinvestitionen liegen voraussichtlich bei rund CHF 20 Millionen. Die Admicasa Holding AG hat sich zum Ziel gesetzt, sich in den kommenden Jahren zu einem interessanten und wachstumsstarken Unternehmen zu entwickeln.

Im Namen des gesamten Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen, Aktionäre und Geschäftspartner für das Vertrauen, das Sie der Admicasa Holding AG entgegenbringen.

Dr. Wolfgang Maute
Präsident des Verwaltungsrats

Serge Aerne
Chief Executive Officer

Beispiele Liegenschaften (alle 3 Segmente)





Corporate Governance Bericht

Einleitung

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance Bericht wie auch im Vergütungsbericht beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente der Gesellschaft, wie sie per 31. Dezember 2018 in Kraft waren.

→ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 22. Mai 2018 sind auf der Website der Admicasa Holding AG unter folgendem Link verfügbar:
<http://www.admicasa-holding.ch/de/unternehmung/statuten.html>

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

Die Admicasa Holding AG (hiernach auch «die Gesellschaft» genannt) wurde am 30. März 2016 gegründet. Sie ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht (Artikel 620 OR ff.) mit Sitz an der Bahnhofstrasse 92, 8500 Frauenfeld/TG. Die Gesellschaft ist eine Holdinggesellschaft und ist seit dem 20. November 2017 an der BX Swiss AG kotiert (Ticker-Symbol: ADML, Valorenummer: 32440249, ISIN: CH0324402491).

Die Gesellschaft bezweckt, gemäss Artikel 2 der Statuten, das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen sowie deren Finanzierung und aller damit verbundenen Tätigkeiten. Die Admicasa Holding AG formiert mit ihren Tochtergesellschaften (Admicasa Verwaltung AG, Admicasa Management AG, Admicasa Invest AG, Etzel Immobilien AG und Admicasa Totalunternehmung AG), an denen die Admicasa Holding AG je 100% hält, zusammen den Konzern.

Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2018 gestaltet sich wie folgt:

Firma	Sitz	Aktienkapital (in CHF)	Kapitalanteil	Konsolidierungs- methode
Admicasa Holding AG	Frauenfeld	2'130'870	Stammhaus	Vollkonsolidierung
Admicasa Verwaltung AG	Frauenfeld	100'000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Management AG	Frauenfeld	100'000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Invest AG	Frauenfeld	100'000	100%	Vollkonsolidierung
Etzel Immobilien AG	Freienbach	100'000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Totalunternehmung AG	Frauenfeld	500'000	100%	Vollkonsolidierung

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

Die operative Geschäftstätigkeit des Konzerns ist in drei Segmente gegliedert: die Verwaltung von Immobilien (Segment «Verwaltung»), das Management von Immobilien (Segment «Management») sowie das Halten von Immobilien (Segment «Invest»), wobei sich sämtliche Geschäftstätigkeiten der Segmente auf die Deutschschweiz fokussieren¹.

- Das Segment «Verwaltung» ist auf die Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, die Erstvermietung von Objekten, das Baumanagement, den Betrieb eines Total- und Generalunternehmens sowie die Begleitung und Durchführung von Immobilientransaktionen spezialisiert.²
- Im Segment «Management» bietet das Unternehmen im Mandatsverhältnis diverse Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung, des Managements von Immobilienportfolios, der Immobilienberatung und der Vermittlung von Objekten an.
- Im Segment «Invest» sind Direktinvestitionen in Bestandesliegenschaften, in Neubau- und Umnutzungsprojekte, in Grundstücke sowie der Handel mit eigenen Immobilien vereint.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2018 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2018 1'150 eigene Aktien, entsprechend 0.05% des Aktienkapitals.

Aktionär	2018	2017
Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» ¹	66.323%	83.98%
Borner Reto ²	>10 %	n/a
Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel ²	>5%	>3%

¹ Die Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» besteht gemäss Offenlegungsmeldung vom 2. November 2018 seit dem 1. November 2018 aus Beat Frischknecht, Serge Aerne (via SJA Holding AG), Dominik Beglinger und Philipp Hafen.

² Gemäss Offenlegungsmeldung vom 22. März 2018 hielt Reto Borner per 19. März 2018 14.90% der Stimmrechte. Reto Borner wird nach seinem Austritt als CEO bei der bfw liegenschaften ag im März 2018 nicht mehr der Gruppe «Hauptaktionäre» zugerechnet.

³ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 15. Juni 2018 hielt die Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel, per 14. Juni 2018 6.34% der Stimmrechte.

Sämtliche Meldungen betreffend bedeutende Aktionäre können auf der Website der BX Swiss AG unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.bxswiss.com/ols/search>

¹ Diesen Segmenten nicht zugeordnet werden Aufwendungen und Erträge der Admicasa Holding AG selbst, da diese konzernweit gesteuert und nicht den einzelnen Segmenten zugeteilt werden, sowie Konsolidierungseffekte.

² Erträge und Aufwendungen im Bereich Total- und Generalunternehmung werden vorerst dem Segment «Verwaltung» belastet. Ebenso werden die Erträge und Aufwendungen der Etzel Immobilien AG im Segment «Verwaltung» inkludiert.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften, die kapital- oder stimmenmässig auf beiden Seiten 5% übersteigen.

2. Kapitalstruktur

2.1 Ordentliches Aktienkapital

Das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2018 beträgt CHF 2'130'870.00. Die Aktien sind vollständig liberiert.

2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2018 kein bedingtes oder genehmigtes Kapital.

2.3 Kapitalveränderungen

2018: Im Berichtsjahr 2018 gab es keine Kapitalveränderungen.

2017: Mit Generalversammlungsbeschluss vom 4. Mai 2017 wurde der Nennwert der Aktien durch ein Aktiensplit von CHF 10.00 auf CHF 1.00 gesenkt und anschliessend das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 1'700'000 Namenaktien zu nominal CHF 1.00 auf CHF 2'000'000.00 erhöht. Durch den Generalversammlungsbeschluss vom 19. Oktober 2017 wurde das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 130'870 Namenaktien zu nominal CHF 1.00 auf CHF 2'130'870.00 erhöht.

2016: Die Gesellschaft wurde am 30. März 2016 mit einem Aktienkapital von CHF 300'000, eingeteilt in 30'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.00, gegründet.

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2018 beträgt CHF 2'130'870.00 und ist eingeteilt in 2'130'870 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Es wurden keine Partizipationsscheine ausgegeben.

2.5 Genussscheine

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine ausgegeben.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit

Die Übertragung der Aktien bedarf nach Artikel 7 der Statuten in jedem Falle der ausdrücklichen Zustimmung des Verwaltungsrats. Dieser darf die Zustimmung – unter Vorbehalt von Artikel 685d Abs. 3 OR – unter Nennung des Grundes verweigern, wenn:

- der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat;
- die Anerkennung des Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen, namentlich indem eine bewilligungspflichtige Person allein oder als Teil einer Gruppe durch die Eintragung den Schwellenwert von mehr als 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet oder die Gesamtzahl der von bewilligungspflichtigen Personen

gehaltenen Aktien durch die Eintragung der erworbenen Aktien einen Drittel des im Zeitpunkt des Gesuchs ausstehenden Aktienkapitals überschreitet; oder

- der Erwerber mit den erworbenen Aktien 20% des im Zeitpunkt des Gesuchs ausstehenden Aktienkapitals erwirbt, wobei juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkungen koordiniert vorgehen, in Bezug auf diese Bestimmung als ein Erwerber gelten.

Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des Betroffenen die Eintragung im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen sind. Dieser wird über die Streichung sofort informiert.

Seit der Börsenkotierung im November 2017 sind die Mitglieder der Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» (Beat Frischknecht, Serge Aerne (via SJA Holding AG), Dominik Beglinger und Philipp Hafen) mit dem gesamten Stimmrecht von total 66.323% gemäss Offenlegungsmeldung vom 2. November 2018 im Aktienregister eingetragen (individuelle Einzeleintragungen im Aktienregister).

Mit Datum vom 19. März 2018 ist Reto Borner aus der Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» ausgetreten. Per 31. Dezember 2018 kontrolliert er über 10% der Stimmrechte der Gesellschaft.

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2018 keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2018

An der Generalversammlung 2018 wurde Beat Langenbach als Nachfolger von Reto Borner in den Verwaltungsrat gewählt. Reto Borner stand aufgrund anderer beruflicher Verpflichtungen an der Generalversammlung 2018 für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung.

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand am 31. Dezember 2018 aus insgesamt drei nicht exekutiven Mitgliedern.

Dr. Wolfgang Maute ist Präsident des Verwaltungsrats, Vizepräsident ist Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin, Beat Langenbach ist Mitglied des Verwaltungsrats.

Dr. Wolfgang Maute und Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin sind zudem Mitglieder des Vergütungsausschusses (vgl. Ziffer 3.5.2).

3.2 Beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen

Dr. 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 1984–1985 Steuerverwaltung des Kantons Thurgau; 1985–1991 Chef des Rechtsdienstes der Kantonalen Steuerverwaltung Thurgau; dazwischen 1986–1987 Bezirksgericht Arbon; 1991–2001 Aufbau und Leiter der Steuer- und Rechtsabteilung einer überregionalen Treuhandgesellschaft; 2001–2016 First Tax AG, Kreuzlingen (vormals first.advisory.ag); 2012–2016 First Tax AG, Vaduz; seit 2017 M Advice AG, Kreuzlingen (vormals Maute und Partner GmbH); seit 1991 Einsitz in diversen Verwaltungsräten.

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.

Verwaltungsratsmandate bei weiteren mittelständischen Unternehmen sowie Inhaber der M Advice AG. Fachbuchautor und Dozent.

Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin

Vizepräsident des Verwaltungsrats



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

AUSBILDUNG Dr. rer. oec., Universität Bern (Wirtschaftsinformatik); Dr. of Business Administration, University of Bradford (Finanz); MBA, Universitäten Bern und Rochester; Eidg. Dipl. Wirtschaftsinformatiker; Eidg. Dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling

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; 2016–2018 Nebenamtlicher Dozent und Projektleiter am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern; seit 2015 professioneller Verwaltungsrat.

WEITERE TÄTIGKEITEN Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten Bank Cler AG, bfw liegenschaften ag sowie der nicht kotierten AMAG Leasing AG.

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

Beat Langenbach

Mitglied des Verwaltungsrats



PERSONALIEN Jahrgang 1974, Schweizer, nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit Mai 2018

AUSBILDUNG Eidg. Dipl. Marketingplaner

BERUFLICHER HINTERGRUND 1991–1998, AXA-Winterthur, verschiedene Positionen; 1998–1999, Agenturleiter Thalwil & Adliswil, Concordia Krankenkasse; seit 1999 Teilhaber und Verwaltungsratspräsident, Swiss Quality Broker AG, Freienbach.

WEITERE TÄTIGKEITEN Mitglied des Verwaltungsrats diverser KMU und Start-up-Unternehmen.

3.3 Zulässige Anzahl Tätigkeiten

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen gemäss Artikel 21a der Statuten höchstens 40 zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als 5 in börsenkotierten Unternehmen.

3.4 Wahl und Amtszeit

Die erstmalige Wahl der Mitglieder ist in den Lebensläufen auf der Seite 12 ersichtlich. Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden durch die Generalversammlung einzeln jeweils für die Dauer von einem Jahr gewählt. Die Amtsdauer beginnt mit dem Tag ihrer Wahl und endet mit der darauffolgenden ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Wiederwahl ist möglich.

3.5 Interne Organisation

3.5.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 15 der Statuten aus drei bis fünf Mitgliedern. Davon sind mindestens zwei Mitglieder, nicht jedoch alle Mitglieder des Verwaltungsrats, Mitglieder des Vergütungsausschusses. Verwaltungsräte können nebst ihrem Verwaltungsratsmandat oder ihrer Mitgliedschaft im Vergütungsausschuss zusätzliche Aufgaben zu Gunsten der Gesellschaft wahrnehmen, was teilweise erfolgt ist. Details hierzu siehe Vergütungsbericht Seite 26.

3.5.2 Personelle Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, dessen Aufgabe und Kompetenzabgrenzung

Die Generalversammlung wählt gemäss Artikel 20 der Statuten aus der Mitte des Verwaltungsrats jährlich je einzeln die Mitglieder des Vergütungsausschusses. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst.

Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Wiederwahl ist möglich.

Per 31. Dezember 2018 bestand der Vergütungsausschuss aus den folgenden zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats:

- Dr. Wolfgang Maute
- Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin

Der Ausschuss hat gemäss Artikel 20a der Statuten vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich der Vergütungen, namentlich bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat insbesondere einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen.

Der Vergütungsausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2018 haben drei Vergütungsausschusssitzungen stattgefunden. Die Sitzungsteilnahme stellt sich wie folgt dar:

	Wolfgang Maute	Christian Wunderlin
Sitzungen	3	3

Zudem wurden zwei Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

3.5.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Der Verwaltungsrat trifft sich sooft wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich fünf- bis sechsmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2018 haben fünf Verwaltungsratssitzungen und eine Telefonkonferenz stattgefunden, welche bis zu zweieinhalb Stunden dauerten. Die Sitzungsteilnahme stellt sich wie folgt dar:

	Wolfgang Maute	Christian Wunderlin	Reto Borner (bis 22. Mai 2018)	Beat Langenbach (ab 22. Mai 2018)
Sitzungen	6	6	2	3

Zudem wurden zehn Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst. In der Regel nehmen der CEO und der CFO jeweils an den Verwaltungsratssitzungen teil.

3.6 Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Aufsicht sowie Kontrolle über die Geschäftsführung. Neben den gemäss Artikel 716a OR unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben hat sich der Verwaltungsrat die Genehmigung verschiedener Sachverhalte explizit vorbehalten (siehe nachfolgende Auflistung). Die operative Geschäftsführung der Gesellschaft hat der Verwaltungsrat ansonsten im Grundsatz an die Geschäftsleitung delegiert.

Folgende Sachverhalte unterstehen explizit der Genehmigung durch den Verwaltungsrat:

- Freigabe der Kaufs- oder Verkaufsverhandlungen und die Genehmigung der entsprechenden Verträge beim Kauf oder Verkauf von Liegenschaften oder von Tochtergesellschaften
- Entscheidungen über Investitionen und Darlehen ab CHF 50'000 oder kumuliert pro Jahr ab CHF 250'000
- Festlegen der Rahmenbedingungen der Finanz-, Investitions-, Marketing-, Werbe- und Verkaufspolitik sowie der Kommunikationsstrategie
- Festlegen der Rahmenbedingungen der Personal- und Lohnpolitik und der Personalvorsorge

- Festlegen der Risikopolitik, des internen Kontrollsystems IKS, des Risikomanagements und des IT-Konzepts
- Genehmigung von Geschäften mit nahestehenden juristischen sowie nahestehenden natürlichen Personen
- Zeichnungsberechtigungen innerhalb der Gesellschaft

Für die Benennung von Geschäftsleitungsmitgliedern bei Tochtergesellschaften besitzt der Verwaltungsrat ein Vetorecht.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der CEO und der CFO sind in der Regel an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung anwesend und berichten detailliert über den Geschäftsgang. Anlässlich der Sitzung gibt der CFO bei Bedarf jeweils einen Überblick über die Finanzen der Gesellschaft (z.B. Erklärungen zu Erfolgsrechnung, Anlagevermögen, Liquiditätsplanung, Entwicklung des Eigenkapitals). Jährlich wird das konsolidierte Budget für alle Gesellschaften nach Swiss GAAP FER besprochen. Der CEO rapportiert über den operativen Geschäftsgang an jeder Verwaltungsratssitzung (z.B. über mögliche neue Kundenbeziehungen und/oder Akquisitionstargets, Investitions- und Devestitionsprojekte).

Im Segment «Invest» hat der Verwaltungsrat ein Anlagereglement erlassen. Darin ist festgehalten, dass die Gesellschaft in diesem Geschäftssegment vorwiegend in Renditeliegenschaften in der Deutschschweiz investiert. Das Portfolio soll hauptsächlich aus Wohnliegenschaften, Wohn-/Geschäftsliegenschaften und reinen Geschäftsliegenschaften bestehen. Investitionen sind primär in Objekte zu tätigen, die ein Investitionsvolumen von unter CHF 10 Mio. aufweisen. Entsprechende Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften sind explizit durch den Verwaltungsrat zu genehmigen.

→ Das Anlagereglement der Tochtergesellschaft Admicasa Invest AG (Segment «Invest») ist auf der Website einsehbar:

<http://www.admicasa-holding.ch/unternehmung/reglemente.html>

Die Verwaltungsratsmitglieder können sowohl beim Verwaltungsratspräsidenten als auch bei den Mitgliedern der Geschäftsleitung auch ausserhalb der Verwaltungsratssitzungen Auskünfte oder Informationen über alle Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. Die Daten und Dokumente der eigenen Liegenschaften im Segment «Invest» sowie der Kundenverträge in den Segmenten «Verwaltung» und «Management» sind für den Verwaltungsrat jederzeit in physischer Form einsehbar.

Die Geschäftsleitungsmitglieder (CEO und CFO) nahmen im Berichtsjahr 2018 wie folgt an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil: CEO vier; CFO sechs. Vertreter der externen Revision nahmen an einer Sitzung sowie an der Telefonkonferenz im Berichtsjahr 2018 teil.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2018

Der Geschäftsleitung steht die Geschäftsführung als Gremium zu. Der CEO ist für die Koordination der Geschäftsführung der Gesellschaft verantwortlich. Der CEO kann Teile der Geschäftsführung an einzelne Mitglieder der Geschäftsleitung und an andere Mitarbeiter delegieren und in diesem Rahmen auch seine Stellvertretung regeln, ohne jedoch dadurch von seiner Gesamtverantwortung entbunden zu sein. Er erstellt zudem die entsprechenden Stellenbeschriebe. Die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG bestand am 31. Dezember 2018 aus dem CEO Serge Aerne und dem CFO Dominik Beglinger.

Die beiden Mitglieder der Geschäftsleitung (CEO und CFO) sind seit dem 1. September 2018 direkt bei der Admicasa Gruppe angestellt und nehmen ab diesem Zeitpunkt das Mandat nicht mehr indirekt via SJA Management AG wahr.

→ Einzelheiten zur früheren vertraglichen Vereinbarung mit SJA Management AG (für das Berichtsjahr 2018 relevant von Januar bis August 2018) sind im Vergütungsbericht auf Seite 27 erläutert.

4.2 Beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen

Serge Aerne

Chief Executive Officer (CEO)



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 liegenschaften ag, Frauenfeld (SIX Swiss Exchange kotierte Gesellschaft).

WEITERE TÄTIGKEITEN Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten bfw liegenschaften ag seit April 2017, verschiedene Beratungsmandate bei Schweizer Pensionskassen seit 2015.

Dominik Beglinger

Chief Financial Officer (CFO)



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. Daneben besitzt er verschiedene andere Mandate im Bereich Finanzen bei nahestehenden Gesellschaften.

WEITERE TÄTIGKEITEN Keine.

4.3 Zulässige Anzahl Tätigkeiten

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen gemäss Artikel 21a der Statuten höchstens 40 zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als 5 in börsenkotierten Unternehmen.

4.4 Managementverträge

Bis 31. August 2018 war das Management der Gesellschaft, bestehend aus CEO und CFO, nicht direkt bei der Gesellschaft angestellt, sondern indirekt via Managementvertrag mit der SJA Management AG. Dieser Vertrag wurde von beiden Parteien in gegenseitigem Einverständnis per 31. August 2018 aufgelöst. Seit dem 1. September 2018 ist die Geschäftsleitung direkt durch die Admicasa Gruppe angestellt.

→ Einzelheiten zu den Dienstleistungsverträgen für die Periode 1. Januar bis 31. August 2018 sind im Vergütungsbericht auf Seite 23 ff. dargelegt.

5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

→ Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 23 bis 31 enthalten.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und Dividendenberechtigung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. dazu Ziffer 6.6).

Alle Aktien sind dividendenberechtigt. Davon ausgenommen sind eigene Aktien. Diese sind weder stimm- noch dividendenberechtigt.

6.2 Stimmrechtsvertretung

Die Generalversammlung wählt jährlich den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Seine Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

Die ordentliche Generalversammlung vom 22. Mai 2018 wählte steffen rausch kessler ag frauenfeld, in Frauenfeld, wiederum als unabhängigen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft im Sinne von Artikel 8 Absatz 3 VegüV für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. steffen rausch kessler ag frauenfeld ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

→ Für statutarische Bestimmungen betreffend den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wird auf Artikel 13a der Statuten der Gesellschaft verwiesen.

6.3 Statutarische Quoren

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Kommt bei Wahlen eine Wahl im ersten Wahlgang nicht zustande, findet ein zweiter Wahlgang statt, bei dem das relative Mehr entscheidet.

Mindestens zwei Drittel der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte sind für Beschlüsse in Übereinstimmung mit Artikel 704 Absatz 1 und 2 OR erforderlich. Statutenbestimmungen, die für die Fassung bestimmter Beschlüsse grössere Mehrheiten als die vom Gesetz vorgeschriebenen festlegen, können nur mit dem erhöhten Mehr eingeführt oder aufgehoben werden.

6.4 Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Versammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, ausserordentliche Versammlungen werden je nach Bedarf einberufen.

Die Einberufung zu einer Generalversammlung erfolgt durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären und Nutzniessern wird die Einladung durch gewöhnlichen Brief zugestellt. Die Einberufung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle. Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren und den Vertretern von Anleihegläubigern zu.

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden. In der Einberufung der Generalversammlung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderprüfung und auf Wahl einer Revisionsstelle infolge Begehrens eines Aktionärs.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

6.5 Traktandierung von Anträgen

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1 Mio. vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen.

6.6 Eintragungen im Aktienbuch

Die Gesellschaft führt über alle Namenaktien ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden. Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt nur als Aktionär oder als Nutzniesser, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Inhaber oder Erwerber von Aktien, die – sei dies direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten – über mehr als 33⅓% der Stimmrechte verfügen oder erwerben, sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Artikel 135 und 163 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes vom 19. Juni 2015 verpflichtet (Opting-Out). Das Opting-Out wurde vor der Kotierung an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 in die Statuten aufgenommen.

7.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder für Verwaltungsratsmitglieder noch für Geschäftsleitungsmitglieder vertragliche Vereinbarungen im Falle eines Wechsels der kontrollierenden Aktienmehrheit.

8. Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

PricewaterhouseCoopers AG, in Zürich, amtet seit der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Februar 2017 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Claudio Tetamanti ist seit der Wahl der Revisionsstelle als leitender Revisor tätig.

Die Revisionsstelle ist jährlich durch die Generalversammlung zu wählen.

8.2 Revisionshonorar

Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2018 auf CHF 96'000 (exkl. MWST).

8.3 Zusätzliche Honorare

Zusätzliche Honorare (im Zusammenhang mit Beratung betreffend Swiss GAAP FER Rechnungslegungsvorschriften sowie Steuerberatung) beliefen sich im Berichtsjahr 2018 auf gesamthaft CHF 55'351 (exkl. MWST).

8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Die Aufsicht und Kontrolle hinsichtlich der Beurteilung der Revisionsstelle wird vom Gesamtverwaltungsrat wahrgenommen. Er beurteilt die Leistung, Rechnungsstellung und Unabhängigkeit der externen Revision. Er prüft dazu jährlich den Revisionsumfang, die Revisionspläne und die relevanten Abläufe und bespricht jeweils die Revisi­onsergebnisse mit dem leitenden Revisor. Der Bericht zur Schlussrevision des Jahresabschlusses wird an alle Verwaltungsratsmitglieder für die abschlies­sende Genehmigung des Geschäftsberichts versandt. Vertreter der externen Revision nahmen einmal telefonisch sowie einmal persönlich an Sitzungen im Berichtsjahr 2018 teil.

9. Unabhängiger Immobilienschätzer

Die im Segment «Invest» gehaltenen eigenen Immobilien, welche einem langfristigen Anlagezweck dienen, werden zudem jeweils mindestens jährlich durch Wüest Partner AG bewertet.

10. Informationspolitik

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website www.admicasa-holding.ch zu finden (pull) und werden registrierten Interessenten elektronisch zugestellt (push).

Publikationsorgan für öffentliche Bekanntmachungen an die Aktionäre ist das «Schweizerische Handelsamtsblatt» www.shab.ch

Die Gesellschaft publiziert ihre Finanzberichterstattung zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Mittels Medienmitteilungen werden die Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse im Sinne der Ad hoc Publizität veröffentlicht.

Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen in der Regel per gewöhnlichen Brief an die im Aktienbuch verzeichneten Adressen.

Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierungen an der BX Swiss AG erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement.

**Folgende Links auf der Website führen direkt zu wichtigen
Investor Relations Informationen**

Finanzberichte:

<http://www.admicasa-holding.ch/investor-relations/finanzberichte.html>

Statuten:

<http://www.admicasa-holding.ch/unternehmung/statuten.html>

Medienmitteilungen:

<http://www.admicasa-holding.ch/media/medienmitteilungen.html>

Anlagereglement der Tochtergesellschaft Admicasa Invest AG (Segment «Invest»):

<http://www.admicasa-holding.ch/unternehmung/reglemente.html>

News abonnieren:

<http://www.admicasa-holding.ch/news-abonnieren.html>

Wichtige Termine im Berichtsjahr 2019 sowie weitere Informationen (z.B. zu den Namenaktien) sind auf Seite 86 dieses Jahresberichts unter «Investor Relations Informationen» erwähnt.

Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien

Admicasa Holding AG

Bahnhofstrasse 92, CH-8500 Frauenfeld, www.admicasa-holding.ch

Serge Aerne, Chief Executive Officer

serge.aerne@admicasa.ch

Dominik Beglinger, Chief Financial Officer

dominik.beglinger@admicasa.ch

T: +41 (0)58 521 05 59

Vergütungsbericht

1. Grundsätze

1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Vergütungsbericht 2018 enthält in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen (Obligationenrecht), der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegÜV) und den Statuten Angaben zum Vergütungssystem, zu den Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG.

Die ausgerichteten Vergütungen werden nach dem Periodenkonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip) offengelegt. Das bedeutet, sämtliche Vergütungen werden in jenem Berichtsjahr ausgewiesen, in welchem sie wirtschaftlich zuzuordnen sind. Zusätzlich enthält der Vergütungsbericht die Beteiligungsquoten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung an der Gesellschaft per 31. Dezember 2018.

Der Vergütungsbericht 2018 wird der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2019 zur Konsultativabstimmung vorgelegt.

1.2 Interne Grundlagen zur Vergütung

In den Statuten der Gesellschaft sind die Grundsätze zu den Vergütungen bzw. zur Genehmigung der Vergütungen in den Artikeln 21b bis 21f festgehalten.

→ Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft zu finden:
<http://www.admicasa-holding.ch/unternehmung/statuten.html>

1.3 Veränderungen im Vergütungssystem für das Berichtsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr 2017

Direktanstellung Geschäftsleitung ab 1. September 2018

Im August 2018 gab die Gesellschaft bekannt, dass die Geschäftsleitung der Gesellschaft, bestehend aus dem CEO Serge Aerne und dem CFO Dominik Beglinger, ab dem 1. September 2018 direkt bei der Admicasa Gruppe angestellt ist. Die indirekte Anstellung via Managementvertrag mit der SJA Management AG wurde von beiden Parteien in gegenseitigem Einverständnis per 31. August 2018 aufgelöst.

→ Für Details zu den Verträgen mit SJA Management AG siehe Erläuterung 4.4.3 im Finanzteil auf Seite 61.

→ Für weitere Informationen betreffend die Anstellungsverhältnisse der Geschäftsleitung siehe dazu auch Kapitel 4 Entschädigung Geschäftsleitung.

Variable Vergütung ab dem Berichtsjahr 2019

Mit Beschluss vom 14. August 2018 hat der Verwaltungsrat entschieden, dass die Geschäftsleitung nebst der fixen Vergütung ab dem Berichtsjahr 2019 unter bestimmten Voraussetzungen Anrecht auf eine erfolgsabhängige Vergütung (nachfolgend «variable Vergütung») haben soll, die eine möglichst weitgehende Interessenskongruenz zwischen Geschäftsleitung, Verwaltungsrat und Aktionären sicherstellt. Für solche allfälligen variablen Vergütungen setzt der Verwaltungsrat die Ziele und entscheidet, in welchem Umfang diese erreicht wurden. Der Betrag der allfälligen variablen Vergütungen kann zwischen 0% und maximal 50% der fixen Vergütung

betragen. Die Höhe der effektiven variablen Vergütung widerspiegelt das Ergebnis des vergangenen Berichtsjahrs und setzt sich aus zwei Kriterien zusammen:

- Betriebsertrag exkl. Erfolg aus Neubewertung (Gewichtung 50%)
- Ordentliches Ergebnis, bereinigt um die variable Vergütung (Gewichtung 50%)

Die Bandbreite für die Bemessung der Zielerreichung der einzelnen Kriterien liegt bei einem Wachstum zwischen mindestens 10% (bei 10% oder darunter 0% Zielerreichung) und 20% (bei 20% oder darüber 100% Zielerreichung; Begrenzung bei maximal 100%), wobei Einflüsse aus allfälligen M&A-Transaktionen erst im zweiten vollen Jahr nach der jeweiligen Transaktion berücksichtigt werden.

Die variable Vergütung ist jeweils retrospektiv durch die Generalversammlung zu genehmigen und wird in bar geleistet.

2. Entscheidungskompetenzen

2.1 Aufgabenteilung zwischen Generalversammlung, Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind wie folgt definiert:

Vergütungselement	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Berichtsjahr (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximale fixe Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das auf die GV folgende Berichtsjahr (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Variable Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das vergangene Berichtsjahr (retrospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR-Präsident, Vizepräsident und VR-Mitglieder für das rapportierte Berichtsjahr	Antrag an Verwaltungsrat	Genehmigung	–
Vergütungen für zusätzliche Beratungsdienstleistungen von VR- oder GL-Mitgliedern für das rapportierte Berichtsjahr (retrospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Prüfung der Konditionen der Dienstleistungsverträge mit SJA Management AG bis zum 31. August 2018	Antrag an Verwaltungsrat	Genehmigung	–
Einzelvergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für die Periode vom 1. Januar bis zum 31. August 2018 ¹	–	–	–
Einzelvergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für die Periode vom 1. September bis zum 31. Dezember 2018	Antrag an Verwaltungsrat	Genehmigung	–

¹ Die Einzelvergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung wurden bis zum 31. August 2018 direkt durch die SJA Management AG beglichen. Siehe dazu auch Kapitel 4 Entschädigung Geschäftsleitung.

2.2 Wahl, Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vergütungsausschusses

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen.

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 20 der Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. An der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2018 wurden die Herren Dr. Wolfgang Maute und Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung wiedergewählt.

→ Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses und den Aufgaben des Ausschusses siehe den Corporate Governance Bericht Seite 13 ff.

3. Vergütungen an den Verwaltungsrat

3.1 Grundsätze

Die Entschädigungen werden in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Admicasa Holding AG. Die Entschädigung des Verwaltungsrats enthält auch keine leistungsabhängige Entschädigungskomponente. Die Honorare sind des Weiteren nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden. Es werden keine externen Berater oder spezifische Studien bezüglich der Entschädigung des Verwaltungsrats beigezogen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsrats honorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsrats honorars bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. Dabei berücksichtigt der Verwaltungsrat die voraussichtlich anfallende zeitliche Belastung der Mitglieder durch das Mandat bei der Gesellschaft.

Seit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung jeweils eine maximale Gesamtentschädigung für die Mitglieder des Verwaltungsrats für das auf die Generalversammlung folgende Berichtsjahr. Diese Abstimmung der Generalversammlung hat bindende Wirkung für die maximal genehmigten Gesamtbeträge. Die Bewilligung der Einzelentschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats obliegt danach innerhalb des genehmigten Rahmens wieder direkt dem Verwaltungsrat.

3.2 Vergütungselemente

Im Berichtsjahr 2018 wurde die jährliche Vergütung für die Periode von der Generalversammlung 2018 bis zur Generalversammlung 2019 für den Verwaltungsratspräsidenten auf CHF 25'000 (2017: CHF 20'000) und für die beiden anderen Mitglieder des Verwaltungsrats auf je CHF 20'000 (2017: CHF 15'000) festgelegt. Die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurde weder im Berichtsjahr 2018 noch im Vorjahr 2017 zusätzlich vergütet. Durch die Abrechnung der Honorare via deren Firmenadressen fallen bei zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats zudem Mehrwertsteuerabgaben (MWST-Satz 2018: 7.7%; 2017: 8.0%) an.

Neben den Vergütungen für die Tätigkeiten als Verwaltungsrat wurden «Entschädigungen für weitere Dienstleistungen» entrichtet, die in Zusammenhang mit dem Verwaltungsratsmandat stehen (in nachfolgender Übersicht zu den Gesamtvergütungen enthalten).

3.3 Gesamtvergütung (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für den Verwaltungsrat und den auf jedes Mitglied entfallenden Betrag für das Berichtsjahr 2018:

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienstleistungen CHF	MWST ¹ CHF	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge CHF	Total CHF
Dr. Wolfgang Maute	Präsident	22'986	–	1'770	–	24'756
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin	Vizepräsident	18'000	20'258	2'946	–	41'204
Beat Langenbach ²	Mitglied	12'164	–	–	758	12'922
Reto Borner ³	Mitglied	5'836	–	–	363	6'199
Total		58'986	20'258	4'716	1'121	85'081

¹ VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig.

² Mitglied seit 22. Mai 2018.

³ Mitglied bis 22. Mai 2018.

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für den Verwaltungsrat und den auf jedes Mitglied entfallenden Betrag für das Berichtsjahr 2017:

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienstleistungen CHF	MWST ¹ CHF	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge CHF	Total CHF
Dr. Wolfgang Maute	Präsident	20'000	–	1'600	–	21'600
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin	Vizepräsident	15'000	5'000	1'600	–	21'600
Reto Borner	Mitglied	15'000	–	–	2'329	17'329
Total		50'000	5'000	3'200	2'329	60'529

¹ VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig.

Die Entschädigungen für weitere Dienstleistungen von Christian Wunderlin beinhalten in den beiden Berichtsjahren 2018 und 2017 Beratungsdienstleistungen im operativen Bereich, die über die reine Verwaltungsratsstätigkeit hinausgehen.

3.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Für das Berichtsjahr 2018 hat die ausserordentliche Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats in Höhe von CHF 550'000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats, exklusive Entschädigung für weitere Dienstleistungen über die retrospektiv an der Generalversammlung abgestimmt wird, beläuft sich auf CHF 63'263. Dies entspricht einer Pay-out Ratio von 11.5%.

Für das Berichtsjahr 2019 hat die ordentliche Generalversammlung vom 22. Mai 2018 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von CHF 100'000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie die Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2019 offengelegt.

Für das Berichtsjahr 2020 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von CHF 150'000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

3.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Verwaltungsratsmitglieder

Name	Funktion	Namenaktien (Anzahl) Per 31.12.2018	Beteiligung in % Per 31.12.2018	Namenaktien (Anzahl) Per 31.12.2017	Beteiligung in % Per 31.12.2017
Dr. Wolfgang Maute	Präsident des Verwaltungsrats	0	0%	0	0%
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin	Vizepräsident des Verwaltungsrats	0	0%	0	0%
Beat Langenbach	Mitglied seit 22.05.2018	39'000	1.83%	n/a	n/a
Reto Borner	Mitglied bis 22.05.2018	n/a	n/a	317'500	14.90%
Total		39'000	1.83%	317'500	14.90%

4. Entschädigung Geschäftsleitung

4.1 Grundsätze

Die Admicasa Holding AG wies für die Geschäftsführung der Periode vom 1. Januar bis zum 31. August 2018 einen Dienstleistungsvertrag mit der SJA Management AG auf. Die SJA Management AG befindet sich indirekt in vollständigem Besitz von Serge Aerne. Die SJA Management AG erbrachte dabei sowohl gegenüber der Admicasa Holding AG sowie indirekt auch für deren Tochtergesellschaften insbesondere folgende Dienstleistungen:

- Managementdienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung (CEO und CFO)
- Dienstleistungen im Bereich der strategischen und finanziellen Führung bei Tochtergesellschaften
- Buchhaltungs-, Beratungs- und sonstige Dienstleistungen

Dieser Dienstleistungsvertrag wurde per 31. August 2018 in gegenseitigem Einverständnis aufgehoben und die Geschäftsleitungsmitglieder sind seit dem 1. September 2018 direkt bei der Admicasa Gruppe angestellt.

Die Entschädigung der Geschäftsleitung erfolgte somit bis zum 31. August 2018 nicht direkt an die damit betrauten Personen, sondern über die SJA Management AG. Seit dem 1. September 2018 erfolgt die Entschädigung der Geschäftsleitungsmitglieder direkt via die Admicasa Gruppe.

4.2 Vergütungselemente

Die Vergütungen für die Aufgaben der Geschäftsführung enthalten im Berichtsjahr 2018 wie auch im Vorjahr 2017 nur fixe Komponenten.

4.3 Gesamtvergütung (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Vergütungen für die Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2018:

Name	Periode ¹	Funktion	Fixe Entschädigung ² CHF	Variable Entschädigung CHF	MWST CHF	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF	Total CHF
Serge Aerne	01.–08.2018	CEO	73'601	–	5'667	–	79'268
Serge Aerne	09.–12.2018	CEO	46'667	–	–	8'090	54'757
Dominik Beglinger	01.–08.2018	CFO	91'274	–	7'028	–	98'302
Dominik Beglinger	09.–12.2018	CFO	58'333	–	–	9'407	67'740
Total			269'875	–	12'695	17'497	300'067

¹ Die Aufteilung der Gesamtentschädigung bis zum 31. August 2018 der Admicasa Holding AG und deren Tochtergesellschaften an die SJA Management AG pro natürliche Person erfolgte anhand des Arbeitspensums der natürlichen Person für die Admicasa Holding AG und anhand der relativen Lohnzahlungen inkl. Sozialversicherungskosten, welche die Personen bei der SJA Management AG erhielten. Seit dem 1. September 2018 werden die Entschädigungen aufgrund der direkten Anstellung direkt ausgewiesen. Für die Wahrnehmung von konzerninternen Verwaltungsratsmandaten erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder jeweils eine zusätzliche Vergütung. Diese Entschädigung ist ebenfalls Bestandteil der ausgewiesenen fixen Entschädigung.

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für die Geschäftsleitung und den höchsten auf ein Mitglied entfallenden Betrag für das Berichtsjahr 2017:

Name	Funktion	Fixe Entschädigung ² CHF	Variable Entschädigung CHF	MWST CHF	Total CHF
Serge Aerne	CEO	86'111	–	6'889	93'000
Übrige GL-Mitglieder ¹		65'889	–	5'271	71'160
Total		152'000	–	12'160	164'160

¹ Bis Anfang Mai amtierte Philipp Hafn als CFO der Gesellschaft. Seit dem 4. Mai 2017 amtiert Dominik Beglinger als CFO der Gesellschaft.

² Die Aufteilung der Gesamtvergütung der Admicasa Holding AG und deren Tochtergesellschaften an die SJA Management AG pro natürliche Person erfolgen anhand des Arbeitspensums der natürlichen Person für die Admicasa Holding AG und anhand der relativen Lohnzahlungen inkl. Sozialversicherungskosten, welche die Personen bei der SJA Management AG erhalten.

4.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrag

Für das Berichtsjahr 2018 hat die ausserordentliche Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung in Höhe von CHF 500'000 genehmigt. Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2018 beläuft sich auf CHF 300'067. Dies entspricht einer Pay-out Ratio von 60.0%.

Für das Berichtsjahr 2019 hat die ordentliche Generalversammlung vom 22. Mai 2018 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von CHF 500'000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie die Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2019 offengelegt.

Für das Berichtsjahr 2020 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von CHF 500'000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

4.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Geschäftsleitungsmitglieder

Name	Funktion	Namenaktien (Anzahl) Per 31.12.2018	Beteiligung in % Per 31.12.2018	Namenaktien (Anzahl) Per 31.12.2017	Beteiligung in % Per 31.12.2017
Serge Aerne (via SJA Holding AG)	CEO	567'500	26.63%	567'500	26.63%
Dominik Beglinger	CFO	5'000	0.23%	5'000	0.23%
Total		572'500	26.86%	572'500	26.86%

5. Sonstige Vergütungen

Sämtliche hiernach aufgeführten Vergütungen stehen nicht in Zusammenhang mit der jeweiligen Funktion als Verwaltungsrats- oder Geschäftsleitungsmitglied. Somit sind diese Vergütungen nicht Bestandteil der Entschädigungen für weitere Dienstleistungen, respektive der fixen oder variablen Entschädigungen, welche durch die Generalversammlung zu genehmigen sind.

5.1 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Verwaltungsratsmitgliedern

Reto Borner war nebst seiner Funktion als Verwaltungsrat (bis 22. Mai 2018) im Mandat für die Admicasa Management AG als CEO der bfw liegenschaften ag tätig (bis Ende März 2018, danach sechs Monate Kündigungsfrist). Die bfw liegenschaften ag hat mit der Admicasa Management AG einen Dienstleistungsvertrag für Managementdienstleistungen.

Für diese Tätigkeiten wurde Reto Borner im Berichtsjahr 2018 in der Höhe von CHF 215'792 (inkl. Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge) durch die Admicasa Management AG für seine Funktion als CEO bei der bfw liegenschaften ag vergütet.

→ Für Details zu den Verträgen mit bfw liegenschaften ag siehe Erläuterung 4.4.2 im Finanzteil auf Seite 60 f.

5.2 Vergütung für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Geschäftsleitungsmitgliedern

Serge Aerne ist nebst seiner Funktion als Mitglied der Geschäftsleitung im Mandat für die Admicasa Management AG als Chief Marketing Officer (CMO) der bfw liegenschaften ag tätig. Für diese Tätigkeit wurde Serge Aerne im Berichtsjahr 2018 mit CHF 32'000 (exkl. MWST) indirekt via Admicasa Management AG und SJA Management AG vergütet.

→ Für Details zu den Verträgen mit bfw liegenschaften ag siehe Erläuterung 4.4.2 im Finanzteil auf Seite 60 f.

5.3 Vergütung an ehemalige Organmitglieder (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden weder im Berichtsjahr 2018 noch im Vorjahr 2017 Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet.

5.4 Organdarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

Per 31. Dezember 2018 bzw. 31. Dezember 2017 waren keine Organdarlehen oder -kredite ausstehend, welche die Gesellschaft den gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt hat. Des Weiteren bestanden auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

Gemäss Artikel 21f der Statuten dürfen Kredite und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gewährt werden. Der Gesamtbetrag solcher ausstehender Kredite und Darlehen darf je Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung jedoch CHF 100'000 nicht übersteigen.

6. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften

Die Entschädigungen an die SJA Management AG im Rahmen des Dienstleistungsvertrags für Dienstleistungen der Geschäftsleitung sind unter der Rubrik «Entschädigung Geschäftsleitung» auf Seite 27 erläutert.

Die Tochtergesellschaft Admicasa Management AG hat mit der BFW Group AG, welche sich direkt in vollständigem Besitz von Beat Frischknecht befindet, per 1. Januar 2018 einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Beat Frischknecht ist einer der Hauptaktionäre der Admicasa Holding AG, die zusammen 66.323% der Admicasa Holding AG kontrolliert. Die BFW Group AG erbrachte im Rahmen dieses Vertrags Beratungsdienstleistungen im Bereich des Immobilienmanagements sowie Mithilfe in der Akquisition von Liegenschaften und Neubauprojekten. Die Vergütung belief sich auf ein Gesamthonorar von pauschal CHF 50'000 pro Jahr, exklusive Mehrwertsteuer. Der Vertrag wurde per 30. Juni 2018 aufgelöst, womit sich die Entschädigung für das Berichtsjahr 2018 auf CHF 25'000 (exkl. MWST) belief (2017: CHF 50'000 mit BFW Vermögensverwaltung AG).

Per 1. Juli 2018 hat die Admicasa Management AG mit der BFW Vermögensverwaltung AG, welche sich indirekt in vollständigem Besitz von Beat Frischknecht befindet, einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Die BFW Vermögensverwaltung AG erbringt im Rahmen dieses Vertrags sämtliche mit den Funktionen eines CEO der bfw liegenschaften ag einhergehenden Aufgaben. Die Vergütung beläuft sich auf ein Gesamthonorar von pauschal CHF 200'000 pro Jahr, exklusive Mehrwertsteuer.

→ Für Details zu den Verträgen mit bfw liegenschaften ag siehe Erläuterung 4.4.2 im Finanzteil auf Seite 60 f.

Sämtliche Verträge mit Nahestehenden unterliegen einer regelmässigen Überprüfung auf ihre Drittmarktfähigkeit. Für Verträge mit der bfw liegenschaften ag wurde im Rahmen dieser Überprüfung im Januar 2018 ein Gutachten durch die BDO AG erstellt. Die BDO AG bestätigt, dass diese Geschäfte im Rahmen von marktüblichen Honorarsätzen vergütet werden.

Weiter wurde die Überprüfung der Drittmarktfähigkeit von Verträgen mit Nahestehenden durch die Revisionsstelle validiert (vgl. dazu den Revisionsbericht auf Seite 65).

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind auf der Website www.admicasa-holding.ch Rubrik Unternehmung – Statuten als PDF-Dokument jederzeit abrufbar. In Bezug auf die Vergütungen sind Artikel 21 bis 21f massgebend.

→ Weblink für die Statuten:

<http://www.admicasa-holding.ch/unternehmung/statuten.html>



Bericht der Revisionsstelle **an die Generalversammlung der Admicasa Holding AG** **Frauenfeld**

Wir haben den Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den mit „Tabelle durch Revisionsstelle geprüft“ gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 26 bis 28 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Claudio Tettamanti
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Jasmin Marek
Revisionsexperte

Zürich, 8. April 2019

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.

INHALTSVERZEICHNIS FINANZBERICHT

Konsolidierte Jahresrechnung 2018 nach
Swiss GAAP FER

Konsolidierte Bilanz 34

Konsolidierte Erfolgsrechnung 35

Konsolidierte Geldflussrechnung 36

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis 37

Anhang zur Jahresrechnung 38

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 65

Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers 70

Jahresrechnung 2018 nach Schweizerischem
Obligationenrecht

Bilanz 72

Erfolgsrechnung 73

Anhang zur Jahresrechnung 74

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 82

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
in CHF			
Flüssige Mittel		4'820'534	3'661'809
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1	466'347	295'234
Sonstige kurzfristige Forderungen	3.2	43'490	39'587
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen		-	568
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	3.3	772'218	-
Rechnungsabgrenzungen	3.4	453'754	422'588
Umlaufvermögen		6'556'344	4'419'786
Immobilienanlagen	3.5	14'931'000	17'733'000
Übrige Sachanlagen	3.6	34'645	49'223
Finanzanlagen		200	200
Immaterielle Anlagen	3.7	115'170	89'669
Anlagevermögen		15'081'015	17'872'091
Total Aktiven		21'637'359	22'291'877

Passiven	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
in CHF			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.8	3'581'000	356'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.9	735'561	225'640
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		416'367	217'801
Kurzfristige Rückstellungen	3.10	18'150	-
Rechnungsabgrenzungen	3.11	1'298'592	811'556
Kurzfristige Verbindlichkeiten		6'049'670	1'610'996
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.8	8'021'000	13'718'000
Derivative Finanzinstrumente	3.12	529'174	625'029
Latente Steuerrückstellungen	3.22	346'943	175'085
Langfristige Rückstellungen	3.10	87'150	-
Langfristige Verbindlichkeiten		8'984'267	14'518'114
Aktienkapital	3.13	2'130'870	2'130'870
Kapitalreserven		2'330'342	2'756'318
Eigene Aktien	3.14	-20'425	-28'750
Gewinnreserven		2'162'635	1'304'329
Eigenkapital		6'603'422	6'162'767
Total Passiven		21'637'359	22'291'877

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF			
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	3.15	8'300'477	4'600'747
Andere betriebliche Erträge		75'143	48'116
Bestandesänderungen an Vorräten und nicht fakturierten Dienstleistungen		-568	-20'322
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen zu Marktwerten	3.16	58'756	260'448
Erfolg aus Neubewertung	3.17	183'000	559'433
Total Betriebsertrag		8'616'809	5'448'422
Liegenschaftsaufwand		-207'742	-112'225
Dienstleistungsaufwand		-253'254	-157'470
Materialaufwand und Fremdleistungen		-1'740'000	-
Personalaufwand	3.18	-3'412'884	-1'672'816
Abschreibungen		-82'708	-29'225
<i>Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf übrige Sachanlagen</i>	3.6	-19'928	-13'590
<i>Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf immateriellen Anlagen</i>	3.7	-62'780	-15'635
Andere betriebliche Aufwendungen	3.19	-1'559'903	-1'024'399
Total Betriebsaufwand		-7'256'490	-2'996'135
Betriebliches Ergebnis		1'360'319	2'452'286
Finanzertrag	3.20	95'866	139'602
Finanzaufwand	3.21	-181'580	-161'689
Finanzergebnis		-85'714	-22'087
Ordentliches Ergebnis		1'274'605	2'430'199
Ertragssteuern	3.22	-416'299	-491'410
Periodenergebnis		858'306	1'938'790
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	3.13	0.40	1.33

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF		
Periodenergebnis	858'306	1'938'790
Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	82'708	20'001
Verluste aus Wertbeeinträchtigungen/Wegfall von Wertbeeinträchtigungen	-	9'224
Zunahme/Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	181'303	66'141
Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	-58'756	-260'448
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-171'114	450'326
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen	-772'218	-
Abnahme/Zunahme von Vorräten und nicht fakturierter Dienstleistungen	568	-
Abnahme/Zunahme von Liegenschaften zur Veräusserung	-	856'579
Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	-35'069	-285'805
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	432'732	121'079
Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	709'788	234'022
Verlust/Gewinn aus Neubewertung Liegenschaften und Projekten zu Marktwerten	-183'000	-559'433
= Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	1'045'247	2'590'476
- Auszahlungen für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommener flüssiger Mittel)	-	-1'075'141
- Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-7'099	-23'138
- Auszahlungen für Investitionen in Immobilien	-1'646'746	-12'233'931
+ Einzahlungen aus Devestition Immobilien	4'746'529	4'740'448
- Auszahlungen für Investitionen von Finanzanlagen	-	-200
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-89'556	-8'366
= Geldfluss aus Investitionstätigkeit	3'003'129	-8'600'329
+/- Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)	-	3'891'946
- Gewinnausschüttung an Anteilhaber	-426'064	-1'500'000
-/+ Kauf/Verkauf von eigenen Aktien	8'414	-28'816
+/- Aufnahme/Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-408'500	-553'500
+/- Aufnahme/Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	-2'063'500	6'907'500
= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2'889'650	8'717'130
Flüssige Mittel per Periodenanfang	3'661'809	954'532
Flüssige Mittel per Periodenende	4'820'534	3'661'809
Veränderung flüssige Mittel	1'158'726	2'707'277

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

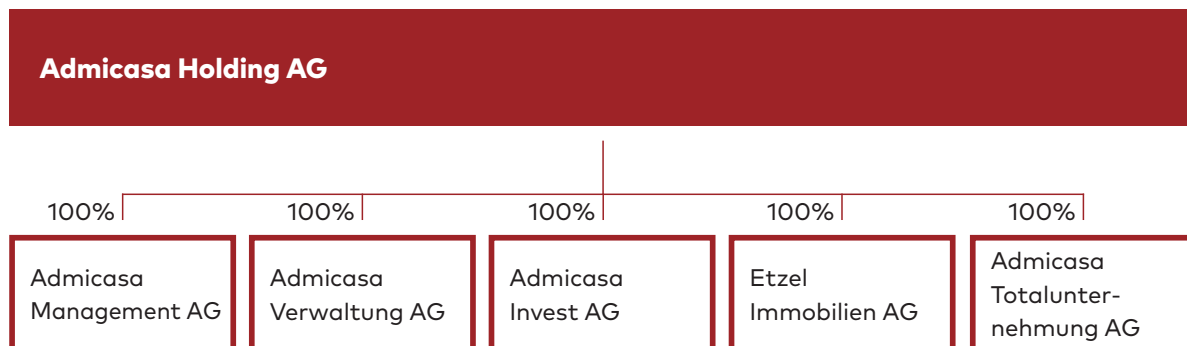
	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
in CHF							
Eigenkapital per 01.01.2017	300'000	1'592'648	-	-	1'013'045	1'013'045	2'905'693
Kapitalerhöhungen	1'830'870	2'159'355	-	-	-	-	3'990'225
Transaktionskosten der Kapitalerhöhungen	-	-98'279	-	-	-	-	-98'279
Erwerb eigener Aktien	-	-49	-38'500	-	-	-	-38'549
Veräusserung eigener Aktien	-	-17	9'750	-	-	-	9'733
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-1'044'846	-	-1'044'846	-1'044'846
Periodenergebnis	-	-	-	-	1'938'790	1'938'790	1'938'790
Dividenden	-	-	-	-	-602'660	-602'660	-602'660
Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-897'340	-	-	-	-	-897'340
Eigenkapital per 31.12.2017	2'130'870	2'756'318	-28'750	-1'044'846	2'349'175	1'304'329	6'162'767
Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-426'064	-	-	-	-	-426'064
Erwerb eigener Aktien	-	-595	-19'475	-	-	-	-20'070
Veräusserung eigener Aktien	-	683	27'800	-	-	-	28'483
Periodenergebnis	-	-	-	-	858'306	858'306	858'306
Eigenkapital per 31.12.2018	2'130'870	2'330'342	-20'425	-1'044'846	3'207'481	2'162'634	6'603'422

Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 896'599 (Vorjahr: CHF 626'174).

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

1 Allgemeine Informationen

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld. Die Geschäftstätigkeit bezweckt das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen sowie deren Finanzierung und aller damit verbundenen Tätigkeiten. Die Admicasa Holding AG bildet zusammen mit ihren Tochtergesellschaften den Konzern. Die Admicasa Totalunternehmung AG wurde per 13. Juli 2018 durch die Admicasa Holding AG gegründet.



Die Aktien der Admicasa Holding AG sind seit dem 20. November 2017 an der BX Swiss AG kotiert (Ticker: ADMI).

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, den Betrieb eines Total- und Generalunternehmens 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 betreibt 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 den Richtlinien von Swiss GAAP FER 31 «ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen» erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

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.

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 kontrolliert 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 es auf andere Weise beherrscht.

Veränderungen im Konsolidierungskreis sind auf den Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Ausscheidens berücksichtigt (Kontrollübergang). Der Konsolidierungskreis ist unter Anhang 2.3.2 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 bereits erfassten Aktiven und Passiven der Konzerngesellschaft nach konzern-einheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bilanziert. Variable Kaufpreisbestandteile (Earn-out) werden per Erwerbszeitpunkt ermittelt und auf jeden Bilanzstichtag neu beurteilt.

Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Unterschiedsbetrag («Goodwill» oder «negativer Goodwill») wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Anpassungen der Schätzung variabler Kaufpreisbestandteile werden als Anpassung des Goodwills erfasst. Die Auswirkungen einer theoretischen Bilanzierung werden im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung dargestellt (vgl. Kapitel 3.7). 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 Gesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasst per 31. Dezember 2018 folgende Gesellschaften:

Firma	Sitz	Aktienkapital CHF	Kapitalanteil	Konsolidierungsmethode
Admicasa Holding AG	Frauenfeld	2'130'870	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
Etzel Immobilien AG	Freienbach	100'000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Totalunternehmung AG	Frauenfeld	500'000	100%	Vollkonsolidierung

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

2.3.2 Änderung im Konsolidierungskreis

Am 13. Juli 2018 wurde die Admicasa Totalunternehmung AG durch die Admicasa Holding AG in Form einer Barliberierung gegründet. Die Gesellschaft wird ab diesem Zeitpunkt vollkonsolidiert.

Am 5. Dezember 2017 wurden 100% der Aktien der Etzel Immobilien AG für CHF 1'475'648 in bar erworben (inkl. direkt zuordnungsbaaren Transaktionskosten).

Zusätzlich besteht eine variable Kaufpreisvereinbarung basierend auf dem um Konzerneffekte bereinigten Ergebnis des übernommenen Geschäfts für die Geschäftsjahre 2017, 2018 und 2019. Die variable Kaufpreisvereinbarung ist nur geschuldet, sofern eine im Voraus definierte Gewinnschwelle auf dem bereinigten Ergebnis erreicht wird. Die Gewinnschwelle ist entsprechend ambitioniert gestaltet worden, wodurch keine variable Kaufpreisverpflichtung per Erwerbszeitpunkt dem Kaufpreis zugerechnet und als Verbindlichkeit erfasst wurde, diese Einschätzung ist zum Bilanzstichtag unverändert.

Mit der Übernahme wurde die Etzel Immobilien AG erstmals vollkonsolidiert. Die Fair Values der Aktiven und Passiven der Etzel Immobilien AG zum Übernahmzeitpunkt gestalten sich wie folgt:

	Etzel Immobilien AG
in CHF	
Stichtag	05.12.2017
Flüssige Mittel	400'507
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	150'601
Aktive Rechnungsabgrenzung	32'404
Total Umlaufvermögen	583'512
Übrige Sachanlagen	26'796
Total Anlagevermögen	26'796
Total Aktiven	610'308
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63'981
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	66'365
Passive Rechnungsabgrenzung	49'160
Total Fremdkapital	179'506
Eigenkapital	430'802
Total Eigenkapital	430'802
Total Passiven	610'308

2.3.3 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 Langfristige Aufträge

Langfristige Aufträge umfassen Werkverträge aus der Tätigkeit als General- und Totalunternehmung. Diese Aufträge werden nach der Percentage-of-Completion-Methode (PoC) bewertet, wenn diese einen wesentlichen Einfluss auf den Gesamtumsatz oder das Ergebnis des Konzerns haben. Der Fertigstellungsgrad wird individuell für jeden langfristigen Auftrag ermittelt und entspricht dem Verhältnis aus bis zum Stichtag angefallenen Aufwendungen zu den per Stichtag geschätzten gesamten Aufwendungen bis zum Abschluss des Auftrags. Die aufgelaufenen Kosten und die gemäss Fertigstellungsgrad realisierten Nettoerlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung erfasst.

Sofern das Ergebnis der langfristigen Aufträge verlässlich geschätzt werden kann, wird ein entsprechender Gewinnanteil realisiert. Für Aufträge, deren Ergebnis nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Erlöse in der Höhe der bereits aufgelaufenen und einbringbaren Aufwendungen erfasst.

In der Bilanz werden die aufgelaufenen Kosten zuzüglich allfälliger Gewinnanteile und abzüglich bereits erhaltener Anzahlungen als Nettoforderung oder Nettoverbindlichkeit aus langfristigen Aufträgen ausgewiesen.

Drohende Verluste werden in vollem Umfang dem Periodenergebnis belastet und als Wertberichtigung auf dem langfristigen Auftrag bilanziert. Ist die nötige Wertberichtigung höher als der Wert des Aktivums, wird im Umfang der Differenz eine Rückstellung gebildet.

2.8 Liegenschaften zur Veräußerung

Zum Verkauf bestimmte Immobilien, die bisher zum Marktwert bilanziert worden sind, werden zum Marktwert abzüglich zu erwartender Verkaufskosten bilanziert. Die Umklassifizierung ins Umlaufvermögen erfolgt erst, wenn ein Verkauf mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit absehbar ist.

Übrige Immobilien zum Verkauf werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (inkl. Bauzinsen) bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert. Immobilien zum Verkauf werden im Umlaufvermögen geführt.

2.9 Immobilienanlagen

2.9.1 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.

2.9.2 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 vorliegt), 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).

2.10 Übrige Sachanlagen

Die Bewertung von übrigen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten 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.

2.11 Immaterielle Anlagen

Erworbene immaterielle Anlagen 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.

2.12 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.

2.13 Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Nahestehenden werden zu Nominalwerten erfasst.

2.14 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. Finanzverbindlichkeiten, welche zwar kurzfristig kündbar sind, deren Verlängerung aber beabsichtigt und wahrscheinlich ist, werden unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

2.15 Rückstellungen

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

2.16 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.

2.17 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, welche ohne Absicherungszweck gehalten werden, werden zum Erwerbszeitpunkt sowie bei Folgebewertungen zu Marktwerten («Fair Value») bewertet. Die Marktwertanpassungen 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.

2.18 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten (exkl. Transaktionskosten) als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Transaktionskosten werden separat im Eigenkapital verbucht. Es findet keine Folgebewertung statt. Bei späterer Wiederveräusserung wird der realisierte Gewinn oder Verlust direkt in den Kapitalreserven bilanziert, wobei allfällige Wertdifferenzen nach dem Verbrauchsfolgeverfahren «FIFO» bestimmt werden.

2.19 Erfassung von Erträgen

Der Konzern erzielt hauptsächlich Erlöse aus:

- Verwaltungs- und Managementdienstleistungen;
- der Vermietung von Renditeliegenschaften;
- dem Verkauf von Liegenschaften;
- dem Betrieb eines Total- und Generalunternehmens;
- Maklerei von nicht selbst gehaltenen Immobilien und Grundstücken.

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. Der Nettoerfolg aus dem Verkauf von zu Marktwerten gehaltenen Immobilien entspricht der Differenz zwischen dem Verkaufspreis abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten sowie dem zuletzt bilanzierten Wert.

Die Erträge aus der Tätigkeit als Total- und Generalunternehmen werden nach der Percentage-of-Completion-Methode (PoC) erfasst (vgl. dazu Kapitel 2.7).

Erträge aus Maklerei von nicht selbst gehaltenen Immobilien und Grundstücken werden in der Regel erfasst, sobald ein Kaufvertrag oder ein Rechtsgeschäft, welches wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt, abgeschlossen wird, spätestens jedoch bei der notariellen Beurkundung des Verpflichtungsgeschäfts.

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.

2.20 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 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 in den passiven 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 Haltedauer der Liegenschaften, die derzeit grundsätzlich 2 Jahre (bisher: 5 Jahre, vgl. dazu Kapitel 2.22) 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 29.5% (Vorperiode: 22.6%).

Allfällige steuerliche Verlustvorträge werden nicht aktiviert.

2.21 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 Vorsorgeaufwands der Gesellschaft zu verwenden. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind.

2.22 Änderung von Schätzungen

Wie mit der Medienmitteilung vom 24. Januar 2019 angekündigt, prüft der Verwaltungsrat die Veräusserung von 3 Renditeliegenschaften. Aufgrund dessen wurde die geschätzte Haltedauer der Liegenschaften neu beurteilt und von 5 auf 2 Jahre reduziert. Diese Schätzungsänderung führte zu einer wesentlichen Erhöhung der latenten Steuersätze, welche für die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten verwendet werden. Die Anpassung der latenten Steuersätze führte zu einem einmaligen latenten Steueraufwand von CHF 75'392.

3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
gegenüber Dritten	328'940	249'159
gegenüber Nahestehenden	163'565	62'853
Wertberichtigungen	-26'158	-16'779
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	466'347	295'234

3.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
gegenüber Dritten	43'364	31'163
gegenüber Nahestehenden	126	8'424
Total sonstige kurzfristige Forderungen	43'490	39'587

3.3 Forderungen aus langfristigen Aufträgen

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
Aktivierete Aufwendungen und Gewinnanteile	1'840'000	-
Erhaltene Vorauszahlungen	-1'067'782	-
Total Forderungen aus langfristigen Aufträgen	772'218	-

Forderungen aus langfristigen Aufträgen betreffen ein Projekt mit Nahestehenden (vgl. Kapitel 4.4.2).

3.4 Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
gegenüber Dritten	452'354	209'688
gegenüber Nahestehenden	1'400	212'900
Total Rechnungsabgrenzungen	453'754	422'588

3.5 Immobilienanlagen

	Rendite- liegenschaften zu Marktwerten	Neubau- und Umnutzungs- projekte zu Marktwerten	Total
in CHF			
Total Buchwerte per 01.01.2017	7'158'000	2'197'000	9'355'000
Anlagekosten			
Stand 01.01.2017	7'142'027	2'192'707	9'334'735
Zugänge	11'580'274	717'903	12'298'177
Aktivierete Bauzinsen	-	390	390
Abgänge	-4'424'950	-	-4'424'950
Stand 31.12.2017	14'297'351	2'911'000	17'208'351
Neubewertungen			
Stand 01.01.2017	15'973	4'293	20'266
Aufwertungen	566'548	229'707	796'255
Abwertungen	-236'822	-	-236'822
Abgänge	-55'050	-	-55'050
Stand 31.12.2017	290'649	234'000	524'649
Total Buchwerte per 31.12.2017	14'588'000	3'145'000	17'733'000
Total Buchwerte per 01.01.2018	14'588'000	3'145'000	17'733'000
Anlagekosten			
Stand 01.01.2018	14'297'351	2'911'000	17'208'351
Zugänge	-	1'695'194	1'695'194
Aktivierete Bauzinsen	-	7'579	7'579
Abgänge	-	-4'613'773	-4'613'773
Stand 31.12.2018	14'297'351	-	14'297'351
Neubewertungen			
Stand 01.01.2018	290'649	234'000	524'649
Aufwertungen	399'000	-	399'000
Abwertungen	-56'000	-160'000	-216'000
Abgänge	-	-74'000	-74'000
Stand 31.12.2018	633'649	-	633'649
Total Buchwerte per 31.12.2018	14'931'000	-	14'931'000

Per 31. Dezember 2018 wurden sämtliche Liegenschaften, welche als Anlagevermögen klassifiziert sind (gehalten im Segment «Invest»), durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrundeliegenden Diskontsätze (real) bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.0% bis 3.4% (Vorperiode: 3.1% bis 3.6%).

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die als Neubau- und Umnutzungsprojekt zu Marktwerten klassifizierte Liegenschaft in 9472 Grabs (Sporgasse 1/1a/1b/1c) veräussert.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die Renditeliegenschaft in 4528 Zuchwil (Bertaweg 8/10/12/14) veräussert und es wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

4304 Giebenach, Hauptstrasse 17/19/21	Wohnliegenschaft
3128 Rümligen, Rümligenstrasse 32/34/36	Wohnliegenschaft

Ein Verkauf der bestehenden Renditeliegenschaften wird aktuell geprüft.

3.6 Übrige Sachanlagen

	2018	2017
in CHF		
Total Buchwert per 01.01.	49'223	20'992
Anschaffungs-/Herstellungskosten		
Stand 01.01.	58'012	31'914
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	16'933
Zugänge	5'350	24'887
Abgänge	-4'344	-15'723
Stand 31.12.2018	59'018	58'012
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand 01.01.	-8'789	-10'922
Planmässige Abschreibungen	-19'386	-9'126
Wertbeeinträchtigungen	-542	-4'464
Abgänge	4'344	15'723
Stand 31.12.	-24'373	-8'789
Total Buchwerte per 31.12.	34'645	49'223

Die übrigen Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus EDV-Hardware und Mobilien. Abgänge und Wertbeeinträchtigungen betreffen die Ausbuchung von Inventar und EDV.

3.7 Immaterielle Anlagen

	2018	2017
in CHF		
Total Buchwert per 01.01.	89'669	85'800
Anschaffungs-/Herstellungskosten		
Stand 01.01.	117'804	104'710
Veränderung Konsolidierungskreis	-	9'863
Zugänge	88'281	9'641
Abgänge	-	-6'410
Stand 31.12.	206'085	117'804
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand 01.01.	-28'135	-18'910
Planmässige Abschreibungen	-62'780	-10'875
Wertbeeinträchtigungen	-	-4'760
Abgänge	-	6'410
Stand 31.12.	-90'915	-28'135
Total Buchwerte per 31.12.	115'170	89'669

Bei den immateriellen Anlagen handelt es sich im Wesentlichen um Software.

Abgänge und Wertbeeinträchtigungen der Vorperiode betreffen die Ausbuchung von EDV-Programmen und Schnittstellen, welche durch andere Lösungen substituiert werden konnten.

Der Goodwill wird im Zeitpunkt des Erwerbs direkt mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Der Effekt einer theoretischen Aktivierung des Goodwills und linearer Abschreibung über 5 Jahre auf das Eigenkapital und den Konzerngewinn wird nachfolgend dargestellt:

	2018	2017
in CHF		
Anschaffungswert per 01.01.	1'030'346	-
Zugänge	-	1'044'846
Anschaffungswert per 31.12.	1'030'346	1'044'846
Kumulative Amortisationen per 01.01.	-14'500	-
Planmässige Abschreibungen	-208'969	-14'500
Kumulative Amortisationen per 31.12.	-223'469	-14'500
Theoretischer Buchwert per 31.12.	806'877	1'030'346
Auswirkungen auf Eigenkapital		
Eigenkapital gemäss Bilanz	6'603'422	6'162'767
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	806'877	1'030'346
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill per 31.12.	7'410'299	7'193'113
Auswirkungen auf Erfolgsrechnung		
Konzerngewinn	858'306	1'938'790
Amortisation Goodwill	-208'969	-14'500
Theoretischer Konzerngewinn	649'337	1'924'290

3.8 Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3'349'000	124'000
Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	232'000	232'000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3'581'000	356'000
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7'325'000	12'790'000
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	696'000	928'000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	8'021'000	13'718'000

3.8.1 Hypothekarverbindlichkeiten

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
Kapitalbindung		
0 bis 3 Monate	3'286'000	31'000
4 bis 12 Monate	63'000	93'000
Total kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	3'349'000	124'000
1 bis 3 Jahre	2'173'000	5'349'000
über 3 Jahre	5'152'000	7'441'000
Total langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7'325'000	12'790'000
Total Hypothekarverbindlichkeiten	10'674'000	12'914'000

Die Zinsbindung beträgt bei sämtlichen (Vorjahr: sämtliche) Hypothekarverbindlichkeiten maximal drei Monate.

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt in der Berichtsperiode 1.16% (Vorperiode: 1.23%).

3.8.2 Übrige Finanzverbindlichkeiten

Bei den übrigen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um einen Festvorschuss der Credit Suisse (Schweiz) AG für den Kauf einer Beteiligung zu nominal CHF 928'000 (Vorperiode CHF 1'160'000). Der Festvorschuss wird jährlich (nächstes Mal per 31. Mai 2019) verlängert, wobei gemäss Rahmenkreditvereinbarung jeweils CHF 232'000 amortisiert werden. Der zu amortisierende Teil wird in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, der Restbetrag von CHF 696'000 (Vorperiode: CHF 928'000) wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der Zinssatz betrug per Stichtag 1.85% (Vorperiode: 1.85%).

3.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
gegenüber Dritten	673'095	178'943
gegenüber Nahestehenden	62'466	46'697
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	735'561	225'640

3.10 Rückstellungen

	2018			2017
in CHF	Gewähr- leistungen	Personal- vorsorge	Total	
Total Rückstellungen per 01.01.	-	-	-	-
Bildung	20'000	85'300	105'300	-
Total Rückstellungen per 31.12.	20'000	85'300	105'300	-
<i>davon kurzfristig</i>	-	18'150	18'150	-
<i>davon langfristig</i>	20'000	67'150	87'150	-

Die Rückstellungen für Gewährleistungen betreffen die erwarteten Kosten für Garantieleistungen aus Werkverträgen.

Die Rückstellung für Personalvorsorge steht im Zusammenhang mit den erwarteten Sanierungsmassnahmen für den Vorsorgeplan der Mitarbeiter der Admicasa Verwaltung AG (vgl. Kapitel 4.7).

3.11 Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
Bezogene, noch nicht fakturierte Fremdleistungen	656'452	-
Bezogene, noch nicht fakturierte Investitionen	173'758	121'586
Akontozahlungen aus Nebenkosten	138'505	102'415
Laufende Steuerverpflichtungen	118'975	369'094
Personalabgrenzungen	63'678	109'829
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	581	-
Übrige Rechnungsabgrenzungen	146'643	108'632
Total Rechnungsabgrenzungen	1'298'592	811'556

3.12 Derivative Finanzinstrumente

Es bestehen folgende derivative Finanzinstrumente:

in CHF	Kontraktwert	31.12.2018		31.12.2017	Haltezzweck/Bewertung
		Passivum	Passivum	Passivum	
Interest Rate Swap	1'850'000	121'119	163'141	163'141	Spekulation/Fair Value
Swaption	1'850'000	408'055	461'888	461'888	Spekulation/Fair Value
Total derivative Finanzinstrumente		529'174	625'029	625'029	

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 1'850'000 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.

3.13 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Admicasa Holding AG gestaltet sich wie folgt:

31.12.2018			31.12.2017		
Anzahl Aktien	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF	Anzahl Aktien	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF
2'130'870	1.00	2'130'870	2'130'870	1.00	2'130'870

Das Aktienkapital ist vollständig einbezahlt. Per Bilanzstichtag besteht weder bedingtes noch genehmigtes Kapital.

Der Unternehmensgewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
Anteile Aktionäre Admicasa Holding AG am Gewinn	858'306	1'938'790
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien im Umlauf (in Stück)	2'130'141	1'453'471
Ergebnis pro Aktie (verwässert / unverwässert)	0.40	1.33

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

3.14 Eigene Aktien

	Anzahl Aktien	Wert eigene Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
in CHF			
Stand per 01.01.2017	–	–	–
Kauf eigene Aktien	2'000	38'500	19.25
Verkauf eigene Aktien	–500	–9'750	19.50
Stand per 31.12.2017	1'500	28'750	19.16
Kauf eigene Aktien	1'100	19'475	17.70
Verkauf eigene Aktien	–1'450	–27'800	19.17
Stand per 31.12.2018	1'150	20'425	17.76

Der Bestand an eigenen Aktien dient der von der Admicasa Holding AG als Market Maker im Sinne der FINMA-Mitteilung 52 (2013) und des FINMA-Rundschreibens 2013/8 beauftragten Berner Kantonalbank dazu, gleichzeitig kauf- und verkaufsseitige Liquidität der kotierten Aktien der Admicasa Holding AG bereitzustellen und gegebenenfalls die Geld- und Briefspanne zu verringern. Es werden durch diesen Handel keine strategischen Positionen aufgebaut. Das Market Making erfolgt auf eigene Rechnung und eigenes Risiko der Admicasa Holding AG.

3.15 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF		
Total Erlöse vor Ertragsminderung	8'463'091	4'735'578
davon von Dritten	3'293'415	1'545'873
davon von Nahestehenden	5'169'676	3'189'705
Total Ertragsminderung	-162'613	-134'831
davon Leerstände	-136'455	-118'053
davon Mietzinsverluste/Mietzinsreduktionen	-21'197	-15'159
davon übrige Minderungen	-4'961	-1'619
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	8'300'477	4'600'747
davon aus Managementdienstleistungen	2'289'102	2'184'585
davon aus Verwaltungsdienstleistungen	5'214'376	1'719'187
davon aus Mietertrag	796'999	696'975

Im Berichtsjahr wurden Erlöse im Betrag von CHF 1'840'000 (Vorjahr: CHF 0) aus langfristigen Aufträgen unter Aufträgen unter Anwendungen der Percentage-of-Completion (PoC) Methode erfasst. Sämtliche Erlöse aus PoC wurden mit Nahestehenden erzielt.

Alle Erträge werden in der Schweiz erwirtschaftet.

3.16 Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen zu Marktwerten

	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF		
Verkaufserlöse	4'800'000	4'825'000
Zuletzt bilanzierter Wert	-4'687'773	-4'480'000
Direkt zurechenbare Transaktionskosten	-53'471	-84'552
Total Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	58'756	260'448

Per 20. Dezember 2018 wurde die als Neubau- und Umnutzungsprojekt zu Marktwerten klassifizierte Liegenschaft (gehalten im Segment «Invest») in 9472 Grabs veräussert. Per Bilanzstichtag sind mit dem Umbau einhergehende von Handwerkern bezogene, aber noch nicht fakturierte Investitionen im Umfang von rund CHF 174'000 vorhanden. Diese ausstehenden Aufwände wurden per Transaktionsdatum geschätzt und auf das Neubau- und Umnutzungsprojekt aktiviert.

3.17 Erfolg aus Neubewertung

	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF		
Gewinne aus Neubewertung	399'000	796'255
Verluste aus Neubewertung	-216'000	-236'822
Total Erfolg aus Neubewertung	183'000	559'433

3.18 Personalaufwand

	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF		
Löhne	2'752'647	1'318'151
Sozialleistungen	469'307	188'046
Übriger Personalaufwand	190'930	166'619
Total Personalaufwand	3'412'884	1'672'816

3.19 Andere betriebliche Aufwendungen

	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF		
Raumaufwand	203'433	123'608
Verwaltungs- und Informatikaufwand	1'057'022	722'657
Übrige betriebliche Aufwendungen	299'448	178'135
Total andere betriebliche Aufwendungen	1'559'903	1'024'399

3.20 Finanzertrag

	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF		
Marktwertanpassungen Interest Rate Swap	42'022	63'218
Marktwertanpassungen Swaption	53'833	50'966
Übriger Finanzertrag	11	25'418
Total Finanzertrag	95'866	139'602

3.21 Finanzaufwand

	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF		
Zinsaufwand Hypotheken	150'260	144'226
Übriger Finanzaufwand	31'320	17'463
Total Finanzaufwand	181'580	161'689

3.22 Ertragssteuern

	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF		
Laufende Ertragssteuern	244'441	311'085
Latente Ertragssteuern	171'858	180'325
Total Ertragssteuern	416'299	491'410

Der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses gewichtete durchschnittlich auf den Gewinn vor Steuern anzuwendende Gewinnsteuersatz beträgt 32.7% (Vorperiode: 20.2%).

Die signifikante Erhöhung des anzuwendenden Gewinnsteuersatzes ist zu einem wesentlichen Anteil auf die Verkürzung der hypothetischen Haltedauer bei Rendite-liegenschaften in monistischen Kantonen (vgl. dazu Kapitel 2.22), die Veränderung der für die Gewinnsteuer massgebenden Ausscheidungsquoten zu Gunsten von Kantonen mit überdurchschnittlicher Steuerbelastung sowie auf höhere Aufwendungen in der Admicasa Holding AG (Beteiligungsabzug über 100%) zurückzuführen. Per 31. Dezember 2018 bestehen keine wesentlichen Verlustvorträge (Vorperiode: keine).

Die passiven latenten Ertragssteuern entwickelten sich wie folgt:

in CHF	
Latente Steuerrückstellungen	
Total Buchwert per 01.01.2017	4'423
Bildung	170'662
Total Buchwert per 31.12.2017	175'085
Total Buchwert per 01.01.2018	175'085
Bildung	198'146
Auflösung	-26'288
Total Buchwert per 31.12.2018	346'943

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

	2019	16'980
	2020	16'980
	2021	16'980
	2022	4'245
Total Mietverpflichtungen		55'185

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 01.01.–31.12.2018					
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	5'264'055	2'289'102	796'999	-49'679	8'300'477
Ordentliches Ergebnis	100'922	1'328'586	472'538	-627'441	1'274'605
Periodenergebnis	85'257	1'110'305	291'043	-628'299	858'306
Segmentergebnis 01.01.–31.12.2017					
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'757'861	2'184'585	696'975	-38'674	4'600'747
Ordentliches Ergebnis	163'897	1'366'436	1'254'312	-354'447	2'430'199
Periodenergebnis	135'379	1'141'924	1'016'655	-355'169	1'938'790

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

In der Periode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 sind im Segment «Verwaltung» die Erträge und Aufwendungen der Etzel Immobilien AG sowie ab dem 13. Juli 2018 jene der Admicasa Totalunternehmung AG inkludiert.

Die interne Berichterstattung an den Verwaltungsrat wurde um den Steueraufwand je Segment erweitert. Entsprechend wird neu auch das Periodenergebnis je Segment offengelegt. Die Informationen der Vorperiode wurden ergänzt.

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

4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen

4.4.1 Klassifizierung

Die Gesellschaft betrachtet als nahestehende Person (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 Tochtergesellschaften der Admicasa Holding AG ist (vgl. dazu insbesondere Kapitel 4.4.2).
- Die Admicasa Holding AG hat für die Geschäftsführung einen Dienstleistungsvertrag mit der SJA Management AG abgeschlossen². Dieser Vertrag war bis zum 31. August 2018 in Kraft und wurde anschliessend im gegenseitigen Einverständnis aufgelöst (vgl. dazu insbesondere Kapitel 4.4.3). Zudem wurde die SJA Management AG in der Vorperiode für Kapitalbeschaffungen im Rahmen von Kapitalerhöhungen der Admicasa Holding AG vergütet. Die Vergütungen in Zusammenhang mit Kapitalbeschaffungen beliefen sich in der Vorperiode auf insgesamt CHF 49'799 exkl. MWST. Im Weiteren ist Serge Aerne nebst seiner Funktion als Mitglied der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG im Mandat für die Admicasa Management AG als CMO der bfw liegenschaften ag tätig. Für diese Tätigkeit wurde Serge Aerne im Berichtsjahr CHF 32'000 (Vorperiode: CHF 32'000) exkl. MWST indirekt via Admicasa Management AG und SJA Management AG vergütet.

4.4.2 Entschädigung von nahestehenden Personen und Gesellschaften aufgrund Dienstleistungserbringung

Ein signifikanter Anteil der Kunden sind Nahestehende. 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 Lieferung und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der Periode auf CHF 1'116'416 (Vorperiode: CHF 1'096'822) exkl. MWST.

² In der Vorperiode hatten die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften für die Geschäftsführung mehrere Dienstleistungsverträge mit der SJA Management AG abgeschlossen. Diese wurden per 1. Januar 2018 durch einen einzigen Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Holding AG und der SJA Management AG ersetzt.

- Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Management AG und der bfw liegenschaften ag: Die Admicasa Management AG erbringt Leistungen im Bereich des Immobilienmanagements und wird dafür mit einer jährlichen Management-Fee von 0.4% des gesamten Liegenschaftsportfolios der bfw liegenschaften ag vergütet. Als Basis dient die nach Swiss GAAP FER-Standard erstellte revidierte Bilanz der bfw liegenschaften ag per 30. Juni und per 31. Dezember des aktuellen Jahres. 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. Für die Erbringung dieser Dienstleistungen stellt die Admicasa Management AG per Bilanzstichtag Beat Frischknecht in der Funktion als CEO, Philipp Hafen in der Funktion als CFO sowie Serge Aerne in der Funktion als CMO im Mandat der bfw liegenschaften ag zur Verfügung. Die Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 2'139'292 (Vorperiode: CHF 2'035'191) exkl. MWST.
- Totalunternehmer-Werkvertrag zwischen der Admicasa Totalunternehmung AG und der bfw liegenschaften ag: Die Admicasa Totalunternehmung AG hat mit der bfw liegenschaften ag für die Totalsanierung der von der bfw liegenschaften ag gehaltenen Liegenschaft in Benglen, Bodenacherstrasse 16, 18, am 16. Juli 2018 einen Totalunternehmer-Werkvertrag abgeschlossen. Der Werkvertrag sieht die schlüsselfertige Herstellung sowie die betriebsbereite Übergabe des Umbaus von 16 Wohnungen und Fassadensanierung zum Pauschalpreis von CHF 2'500'000 (exkl. zusätzlicher Nachträge von momentan rund CHF 168'500) inkl. MWST vor. Die erhaltenen Vorauszahlungen beliefen sich für das Geschäftsjahr 2018 auf CHF 1'067'782 exkl. MWST. Die Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 1'840'000 (Vorperiode: CHF 0) exkl. MWST.

Die Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen unwesentlicher Verträge mit nahestehenden Kunden beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 73'968 (Vorperiode: CHF 57'692) exkl. MWST.

4.4.3 Entschädigung an nahestehende Personen und Gesellschaften aufgrund Dienstleistungsbezug via Managementverträge

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

- Die Admicasa Holding AG hat für die Geschäftsführung einen Dienstleistungsvertrag mit der SJA Management AG abgeschlossen, welcher insbesondere folgende Leistungen umfasst³:
 - Managementdienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung (CEO und CFO)
 - Dienstleistungen im Bereich der strategischen und finanziellen Führung bei Tochtergesellschaften
 - Buchhaltungs- und Beratungsdienstleistungen zu Gunsten des Konzerns

³ In der Vorperiode hatten die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften für die Geschäftsführung mehrere Dienstleistungsverträge mit der SJA Management AG abgeschlossen. Diese wurden per 1. Januar 2018 durch einen einzigen Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Holding AG und der SJA Management AG ersetzt.

Dieser Dienstleistungsvertrag wurde per 31. August 2018 in gegenseitigem Einverständnis aufgehoben und die mit diesen Aufgaben betrauten Personen wurden per 1. September 2018 direkt beim Konzern angestellt.

Die Vergütung an die SJA Management AG aus diesem Vertrag belief sich auf gesamthaft CHF 164'875 (Vorperiode: CHF 152'000) exkl. MWST und Spesen.

Die Admicasa Management AG hat mit der BFW Group AG, welche sich in vollständigem Besitz von Beat Frischknecht befindet, per 1. Januar 2018 einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen⁴, welcher in gegenseitigem Einvernehmen per 30. Juni 2018 aufgelöst wurde. Die BFW Group AG erbrachte im Rahmen dieses Vertrags Beratungsdienstleistungen im Bereich des Immobilienmanagements sowie Mithilfe in der Akquise von Liegenschaften und Neubauprojekten. Die Vergütung belief sich auf ein Gesamthonorar von pauschal CHF 25'000 exkl. MWST.

Anschliessend hat die Admicasa Management AG mit der BFW Vermögensverwaltung AG, welche sich indirekt in vollständigem Besitz von Beat Frischknecht befindet, per 1. Juli 2018 einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, welcher die indirekte Vergütung der Tätigkeit von Beat Frischknecht als CEO der bfw liegenschaften ag definiert. Die Vergütung belief sich auf ein Gesamthonorar von pauschal CHF 100'000 exkl. MWST.

Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin, Verwaltungsratsvizepräsident der Admicasa Holding AG, wurde für Beratungsdienstleistungen im operativen Bereich, die über die reine Verwaltungsrats­tätigkeit hinausgehen, mit einem Honorar von CHF 20'258 (Vorjahr: CHF 5'000) exkl. MWST entschädigt.

4.4.4 Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen oder Gesellschaften

Folgende Geschäftsvorfälle sind ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit in der Vorperiode mit nahestehenden Personen aufgetreten:

- In der Vorperiode wurde eine Forderung (in Form eines unverzinslichen Kontokorrents) in Höhe von CHF 10'921 gegenüber einem Verwaltungsratsmitglied vereinnahmt.
- An eine nahestehende Unternehmung wurde in der Vorperiode eine STWEG zu Buchwerten verkauft. Der Verkauf erfolgte aufgrund einer Bereinigung des Portfolios im Hinblick auf die erfolgte Änderung des Aktionariats und der durchgeführten Kotierung an der BX Swiss AG.

⁴ Dieser Vertrag ersetzte den in der Vorperiode gültigen Vertrag zwischen der Admicasa Management AG und der BFW Vermögensverwaltung AG, wobei sich die Konditionen sowie der Leistungsinhalt nicht verändert haben.

4.4.5 Drittmarktfähigkeit

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

4.5 Belastete Aktiven

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

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
Immobilienanlagen	14'931'000	17'733'000
Total verpfändete Aktiven	14'931'000	17'733'000

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 31.12.2018	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum Vorjahr bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
		31.12.2018	31.12.2017			01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF							
Vorsorgepläne ohne Über- oder Unterdeckung	-	-	-	-	74'245	74'245	38'418
Vorsorgepläne mit Überdeckung	-	-	-	-	-	-	8'051
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	-102'028	-85'300	-	85'300	63'553	148'853	-
Total	-102'028	-85'300	-	85'300	137'797	223'097	46'469

Die Mitarbeiter der Admicasa Management AG sowie der Etzel Immobilien AG sind an einer Vorsorgeeinrichtung mit Vollversicherung angeschlossen.

Die Mitarbeiter der Admicasa Verwaltung AG besitzen einen teilautonomen Vorsorgeplan bei einer Sammelstiftung. Die Beurteilung, ob per 31. Dezember 2018 ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine Verpflichtung bestand, basiert auf dem letzten verfügbaren und geprüften Jahresabschluss der Sammelstiftung per 31. Dezember 2017 sowie auf per Veröffentlichung dieses Jahresberichts seitens der Vorsorgeeinrichtung bekannt gegebenen Informationen.

Seit dem 1. Juli 2017 sind die Mitarbeiter dem gepoolten Vorsorgewerk «Solid» angeschlossen. Bei der Erstellung des Geschäftsberichts 2017 wurde seitens der Vorsorgeeinrichtung ein provisorischer Deckungsgrad per 31. Dezember 2017 von über 100% kommuniziert. Gemäss dem mittlerweile vorliegenden geprüften Jahresabschluss 2017 zeigt das Vorsorgewerk per 31. Dezember 2017 einen Deckungsgrad von lediglich 76.4%. Die Ursachen für diese signifikante Abweichung konnten von der Vorsorgeeinrichtung noch nicht abschliessend erläutert werden. Aufgrund einer aktuellen Beurteilung werden Sanierungsmassnahmen erwartet, welche zu einem Mittelabfluss beim Admicasa Konzern im Umfang von CHF 85'300 führen werden. Entsprechend wurde per 31. Dezember 2018 eine Rückstellung in dieser Höhe gebildet, der entsprechende Aufwand wurde im Personalaufwand erfasst.

Die Mitarbeiter der Admicasa Totalunternehmung AG besitzen ebenfalls einen teilautonomen Vorsorgeplan bei einer Sammelstiftung. Der Deckungsgrad beträgt per 31. Dezember 2017 105.7%.

Es bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven (Vorjahr: keine).

4.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 17. Januar 2019 wurde in Waltenschwil (Kanton Aargau) Bauland zu einem Erwerbspreis von rund CHF 5 Mio. erworben, wozu CHF 3.9 Mio. an Fremdkapital aufgenommen wurden. Der Konzern plant den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohnungen sowie zehn Einfamilienhäusern, wobei sich die Investitionen exklusive Bauland voraussichtlich auf rund CHF 15 Mio. belaufen.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 8. April 2019 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 15. Mai 2019.



Bericht der Revisionsstelle **an die Generalversammlung der Admicasa Holding AG** **Frauenfeld**

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Admicasa Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus konsolidierter Bilanz zum 31. Dezember 2018, konsolidierter Erfolgsrechnung, konsolidierter Geldflussrechnung, konsolidiertem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 34 bis 64) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 64'000

Wir haben bei sechs Konzerngesellschaften Prüfungen ("full scope audits") durchgeführt. Die auf diese Weise geprüften Gesellschaften tragen zu 100% der Umsatzerlöse des Konzerns bei.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung Immobilienanlagen

Transaktionen mit nahestehenden Personen

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.



Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 64'000
Herleitung	5% vom Ergebnis vor Steuern
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Ergebnis vor Steuern, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge des Konzerns üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Ergebnis vor Steuern eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen dar.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 6'400 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Wir haben den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir alle wesentlichen Tochtergesellschaften durch eine Prüfung abdecken. Es waren keine Teilbereichsprüfer involviert. Sämtliche Prüfungen wurden durch das Konzernprüfteam durchgeführt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



Bewertung Immobilienanlagen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Immobilienanlagen stellen mit insgesamt rund TCHF 14'931 (68.9% der Bilanzsumme) eine wesentliche Bilanzposition zum 31. Dezember 2018 dar.

Die Immobilienanlagen werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zu aktuellen Werten (Marktwerten) erfasst. Wertänderungen werden im Periodenergebnis erfasst. Die Höhe der Marktwerte hängt stark von den zugrundeliegenden Annahmen ab und enthält erhebliche Ermessensspielräume. In Bezug auf die Angemessenheit der Bewertung haben wir folgende Risiken identifiziert und beurteilt:

- Die Marktwerte werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER jährlich, durch einen externen, unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Eine Abhängigkeit des Sachverständigen würde die ermittelten Marktwerte in Frage stellen.
- Die Anwendung von in der Branche unüblichen Bewertungsmethoden und -verfahren, die der effektiven Nutzung der Liegenschaften nicht angemessen Rechnung tragen, würde das Bewertungsergebnis bedeutend einschränken.
- Die im Rahmen der Bewertungsverfahren angewendeten Input-Parameter, wie Diskontsatz, Leerstand, Marktmiete, Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten haben einen erheblichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis. Die Festlegung der Parameter beinhaltet einen Ermessensspielraum, welcher bei der Bestimmung der Marktwerte zu erheblichen, nicht marktkonformen Abweichungen führen kann.

Informationen zur Bewertung der Immobilienanlagen finden sich in Anhang 2.9 und 3.5 der Konzernrechnung.

Unser Prüfungsverfahren

Wir haben den Vertrag mit dem externen Sachverständigen eingesehen und das Auftragsverhältnis mit dem Management besprochen. Die Basisinformationen, welche Grundvoraussetzung sind für die einzelnen Bewertungen, haben wir wie folgt überprüft:

- Den Bestand und die Veränderungen im Portfolio prüften wir mit den vertraglichen Grundlagen sowie den Grundbuchauszügen.
- Mietzinseinnahmen prüften wir auf der Basis von Stichproben mit den vertraglichen Grundlagen.

In Bezug auf die Bewertung führten wir folgende Prüfungshandlungen durch:

- Überprüfung des Gutachtens in Bezug auf Vollständigkeit und formale Aspekte zwecks Beurteilung der Unabhängigkeit und Kompetenz des externen Sachverständigen als Unternehmen sowie der für die Bewertungsgutachten verantwortlichen Personen.
- Überprüfung und Beurteilung der Angemessenheit der angewendeten Bewertungsmethoden und Bewertungsverfahren mit Nachvollzug fundamentaler Berechnungsschritte auf der Basis von Stichproben.
- Stichprobenweise Überprüfung der verwendeten Input-Parameter. Die nicht am Markt beobachtbaren Parameter Miete und Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten wurden mit extern verfügbaren Werten verglichen. Die Annahmen zu Diskontsatz und Leerstand prüften wir anhand von Erfahrungswerten vergleichbarer Immobilien. Wir prüften auch, ob sich die verwendeten Input-Parameter in einer akzeptablen und branchenkonformen Bandbreite bewegen.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben wir keine Anzeichen erhalten, dass die Unabhängigkeit des Sachverständigen beeinträchtigt war. Die Ergebnisse unserer Prüfungen stützen die in der Bewertung der Immobilienanlagen angewendeten Bewertungsverfahren und Input-Parameter zum 31. Dezember 2018.



Transaktionen mit nahestehenden Personen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Es bestehen umfangreiche Transaktionen mit nahestehenden Personen. Die Klassifizierung, die Entschädigungen aufgrund Dienstleistungserbringungen, die Entschädigungen aufgrund der abgeschlossenen Managementverträge und Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen sind in Anhang 4.4 der Konzernrechnung dargelegt.

Transaktionen mit nahestehenden Personen können sich massgeblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Wir haben diesbezüglich die folgenden Risiken identifiziert:

- Die Transaktionen mit nahestehenden Personen könnten ohne vertragliche Grundlagen erfolgen, was eine nicht sachgerechte Weiterverrechnung von Kosten nach sich ziehen kann.
- Die Entschädigungen an nahestehende Personen und Unternehmen könnten, entgegen des Rechnungslegungsgrundsatzes, einem Drittvergleich nicht standhalten. Entsprechend kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in diesem Punkt unangemessen dargestellt sein.
- Die Transaktionen mit nahestehenden Personen könnten in der Konzernrechnung nicht sachgerecht und transparent offengelegt sein. Eine ungenügende oder intransparente Offenlegung kann eine objektive Beurteilung durch den Bilanzleser beeinträchtigen.

Sämtliche Verträge mit Nahestehenden werden vom Verwaltungsrat regelmässig auf ihre Marktkonformität geprüft.

Unser Prüfungsverfahren

Mittels nachstehender Prüfungshandlungen sind wir den Risiken aus Transaktionen mit nahestehenden Personen begegnet:

- Prüfung, ob für die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen schriftliche Verträge bestehen und ob der Verwaltungsrat Verträge mit nahestehenden Personen genehmigt hat.
- Stichprobenweise Prüfung der Transaktionen mit nahestehenden Personen auf Übereinstimmung mit den vereinbarten Grundlagen.
- Qualitative und quantitative Beurteilung ob die Offenlegung der Transaktionen mit nahestehenden Personen in der Konzernrechnung mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmt und widerspruchsfrei ist.
- Überprüfung und Beurteilung des Gutachtens einer Drittpartei zur Marktüblichkeit der Verträge und Entschädigungen mit nahestehenden Personen.

Die Transaktionen mit den identifizierten nahestehenden Personen basieren auf einer vertraglichen Grundlage und wurden zu den vereinbarten Honorarsätzen beziehungsweise Konditionen erfasst und abgerechnet. Die Entschädigungen bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Unternehmen der Immobilienbranche. Die Offenlegung in der Konzernrechnung stimmt mit den vertraglichen Grundlagen überein.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Claudio Tettamanti
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Jasmin Marek
Revisionsexperte

Zürich, 08. April 2019



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Admicasa Invest AG
Bahnhofstrasse 92
8500 Frauenfeld
Schweiz

Zürich, 31. Dezember 2018

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertung per 31. Dezember 2018

An die Geschäftsleitung der Admicasa Invest AG

Referenz-Nummer
109212.1801

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 Liegenschaftssteuer) 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 zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag abdiskontierten 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

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 2018

Per 31. Dezember 2018 wird der Marktwert für die drei bewerteten Liegenschaften der Admicasa Invest AG auf insgesamt CHF 14'931'000.- geschätzt. Dies entspricht einer Wertabnahme von CHF -2'802'000.- oder -15.8% (31. Dezember 2017, 4 Liegenschaften: CHF 17'733'000.-).

In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft Sporgasse 1-1c in 9472 Grabs veräussert. Alle drei der per 31. Dezember 2018 zu bewerteten Liegenschaften befanden sich bereits per 31. Dezember 2017 im Portfolio.

Die Liegenschaft an der *Kamorstrasse 6 in St. Gallen* erfuhr eine Wertsteigerung um rund 2.6%. Diese ist auf dem erfolgten Küchenersatz in der Dachwohnung sowie auf eine um 10 Basispunkte tiefere Diskontierung zurückzuführen.

Die Liegenschaft an der *Hauptstrasse 17/19/21 in Giebenach* erfuhr eine Wertsteigerung um rund 3.5%. Diese ist auf eine um 20 Basispunkte tiefere Diskontierung zurückzuführen.

Die Liegenschaft an der *Rümligenstrasse 34/36 in Rümligen* erfuhr eine Wertsteigerung um rund 0.2%. Diese ist auf eine um 20 Basispunkte tiefere Diskontierung zurückzuführen sowie stark erhöhte Leerstände von + 25.3 Prozentpunkten (Minderung des Wertes).

Mit freundlichen Grüssen

Stefan Meier,
Partner



David Belart,
Director



Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
in CHF			
Flüssige Mittel		1'842'588	1'368'162
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen		2'474	-
Übrige kurzfristige Forderungen	3.1	20'142	28'419
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3.2	1'170'424	1'308'912
Umlaufvermögen		3'035'628	2'705'493
Finanzanlagen	3.3	400'000	1'400'000
Beteiligungen	3.4	3'865'000	3'575'648
Anlagevermögen		4'265'000	4'975'648
Total Aktiven		7'300'628	7'681'142

Passiven	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
in CHF			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.5	50'888	74'334
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3.6	232'000	232'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	3.7	71'181	40'510
Kurzfristiges Fremdkapital		354'069	346'844
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3.6	696'000	928'000
Langfristiges Fremdkapital		696'000	928'000
Aktienkapital	3.8	2'130'870	2'130'870
Gesetzliche Kapitalreserven	3.9	2'567'110	2'992'149
<i>davon Kapitaleinlagereserven</i>		1'663'425	2'089'489
<i>davon übrige Einlagen</i>		903'685	902'660
Gesetzliche Gewinnreserven		150'000	150'000
Gewinnvortrag		1'162'029	274'955
Gewinn des Geschäftsjahres		260'974	887'074
Eigene Aktien	3.10	-20'425	-28'750
Eigenkapital		6'250'558	6'406'298
Total Passiven		7'300'628	7'681'142

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF			
Beteiligungsertrag	3.11	1'100'000	1'270'000
Übriger Ertrag von Beteiligungen		77'451	–
Total Betriebsertrag		1'177'451	1'270'000
Übriger betrieblicher Aufwand	3.12	–690'857	–381'628
Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	3.13	–210'648	–
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		275'946	888'372
Finanzertrag von Beteiligungen		10'714	9'698
Finanzaufwand		–24'849	–10'159
Jahresgewinn vor Steuern		261'811	887'911
Steuern		–837	–837
Jahresgewinn		260'974	887'074

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

1 Grundsätze der Rechnungslegung

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben.

1.2 Verzicht auf zusätzliche Angaben

Da die Admicasa Holding AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt, hat sie in der vorliegenden Jahresrechnung, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, auf zusätzliche Angaben im Anhang, die Darstellung der Geldflussrechnung und den Lagebericht verzichtet.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen

2.1 Flüssige Mittel

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

2.2 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.

2.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Die aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet unter anderem Dividenden von Beteiligungen, welche zu 100% von der Admicasa Holding AG gehalten werden. Die Aktivierung erfolgt dabei zeitgleich zum Abschlussstichtag per 31. Dezember 2018 der Beteiligungen und nicht erst bei Ausschüttungsbeschluss oder dem Datum der Ausschüttung. Die zeitgleiche Aktivierung erfolgt jedoch nur, wenn der Abschlussstichtag der Beteiligungen nicht nach jenem der Admicasa Holding AG ist und die Generalversammlung der Beteiligungen über die Gewinnausschüttung bereits vor der Generalversammlung der Admicasa Holding AG Beschluss gefasst hat.

2.4 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten langfristige Darlehen an Beteiligungen. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag mittels Wertprüfung ermittelt und verbucht.

2.5 Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten inkl. transaktionsbezogenen Nebenkosten bewertet. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag mittels Wertprüfung ermittelt und verbucht.

2.6 Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

2.7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche und beabsichtigte Rückzahlungen innert 12 Monaten werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

2.8 Eigene Aktien

Von der Admicasa Holding AG gehaltene eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräußerung wird der realisierte Gewinn oder Verlust direkt in den Kapitalreserven bilanziert, wobei Wertdifferenzen nach dem Verbrauchsfolgeverfahren «FIFO» bestimmt werden. Kosten, welche im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von eigenen Aktien stehen, werden erfolgswirksam erfasst.

3 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

3.1 Übrige kurzfristige Forderungen

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
Übrige kurzfristige Forderungen	19'072	28'419
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	1'070	0
Total übrige kurzfristige Forderungen	20'142	28'419

3.2 Aktive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritte	51'694	38'912
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	1'118'730	1'270'000
Total aktive Rechnungsabgrenzung	1'170'424	1'308'912

3.3 Finanzanlagen

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
Darlehen gegenüber Beteiligungen	400'000	1'400'000
Total Finanzanlagen	400'000	1'400'000

3.4 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	31.12.2018		31.12.2017
		Kapital in CHF	Kapitalanteil (%)	Kapitalanteil (%)
Admicasa Verwaltung AG	Frauenfeld	100'000	100	100
Admicasa Management AG	Frauenfeld	100'000	100	100
Admicasa Invest AG	Frauenfeld	100'000	100	100
Etzel Immobilien AG	Freienbach	100'000	100	100
Admicasa Totalunternehmung AG	Frauenfeld	500'000	100	n/a

Am 13. Juli 2018 wurde die Admicasa Totalunternehmung AG durch die Admicasa Holding AG in Form einer Barliberierung gegründet.

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

3.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritte	50'116	74'334
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	772	0
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50'888	74'334

3.6 Verzinsliche Verbindlichkeiten

Bei den kurz- und langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten handelt es sich um einen Festvorschuss der Credit Suisse (Schweiz) AG für den Kauf einer Beteiligung zu nominal CHF 928'000 (Vorperiode CHF 1'160'000). Der Festvorschuss wird jährlich (nächstes Mal per 31. Mai 2019) verlängert, wobei gemäss Rahmenkreditvereinbarung jeweils CHF 232'000 amortisiert werden. Der zu amortisierende Teil wird in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, der Restbetrag von CHF 696'000 (Vorperiode: CHF 928'000) wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der Zinssatz betrug per Stichtag 1.85% (Vorperiode: 1.85%).

3.7 Passive Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritte	58'000	40'510
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Organ	581	0
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	12'600	0
Total passive Rechnungsabgrenzungen	71'181	40'510

3.8 Aktienkapital

per 31.12.2018			per 31.12.2017		
Anzahl Aktien	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF	Anzahl Aktien	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF
2'130'870	1.00	2'130'870	2'130'870	1.00	2'130'870

Das Aktienkapital ist vollständig einbezahlt. Per Bilanzstichtag besteht weder ein bedingtes noch ein genehmigtes Kapital.

3.9 Gesetzliche Kapitalreserven

	31.12.2018	31.12.2017
in CHF		
Kapitaleinlagereserven	1'663'425	2'089'489
Übrige Einlagen (Agio)	903'685	902'660
Total gesetzliche Kapitalreserven	2'567'110	2'992'149

Von der Eidgenössischen Steuerverwaltung wurden die Kapitaleinlagen provisorisch genehmigt (Schlusssaldo noch nicht verbindlich bestätigt) und stehen somit voraussichtlich zur verrechnungssteuerfreien Ausschüttung zur Verfügung.

Die Abnahme der Kapitaleinlagereserven gegenüber dem 31. Dezember 2017 entspricht der Ausschüttung von CHF 426'064 per 28. Mai 2018.

3.10 Eigene Aktien

	Anzahl Aktien	Wert eigene Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
in CHF			
Stand per 01.01.2017	-	-	-
Kauf eigene Aktien	2'000	38'500	19.25
Verkauf eigene Aktien	-500	-9'750	19.50
Stand per 31.12.2017	1'500	28'750	19.16
Kauf eigene Aktien	1'100	19'475	17.70
Verkauf eigene Aktien	-1'450	-27'800	19.17
Stand per 31.12.2018	1'150	20'425	17.76

Der Bestand an eigenen Aktien dient der von der Admicasa Holding AG als Market Maker im Sinne der FINMA-Mitteilung 52 (2013) und des FINMA-Rundschreibens 2013/8 beauftragten Berner Kantonalbank dazu, gleichzeitig kauf- und verkaufsseitige Liquidität der kotierten Aktien der Admicasa Holding AG bereitzustellen und gegebenenfalls die Geld- und Briefspanne zu verringern. Es werden durch diesen Handel keine strategischen Positionen aufgebaut. Das Market Making erfolgt auf eigene Rechnung und eigenes Risiko der Admicasa Holding AG.

3.11 Beteiligungsertrag

	01.01.– 31.12.2018	30.03.– 31.12.2017
in CHF		
Dividenden von Beteiligungen	1'100'000	1'270'000
Total Beteiligungsertrag	1'100'000	1'270'000

Die Dividenden basieren auf den Geschäftsergebnissen vom abgelaufenen Geschäftsjahr endend per 31. Dezember 2018 von Beteiligungen, die zu 100% durch die Admicasa Holding AG gehalten werden.

3.12 Übriger betrieblicher Aufwand

	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
in CHF		
Versicherungen und Gebühren	25'796	29'963
Buchführungs-/Beratungsaufwand Dritte	142'745	121'616
Buchführungs-/Beratungsaufwand Aktionär	264'277	59'628
Buchführungs-/Beratungsaufwand Organ	20'258	5'000
Sonstiger Verwaltungs- und Informatikaufwand	177'643	115'239
Werbeaufwand	50'138	50'182
Sonstiger übriger betrieblicher Aufwand	10'000	-
Total übriger betrieblicher Aufwand	690'857	381'628

Der sonstige Verwaltungs- und Informatikaufwand beinhaltet hauptsächlich Revisionshonorare, Verwaltungsrats honorare, Kosten für die Durchführung der Generalversammlung sowie IT-Aufwände.

3.13 Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens

Aufgrund der aktuellen Geschäftsentwicklung der Etzel Immobilien AG wurde ein Bedarf für eine Wertberichtigung ermittelt. Mit der Erfassung dieser Wertberichtigung wurde der Buchwert der Beteiligung reduziert.

4 Weitere Angaben

4.1 Firma und Sitz

Die Admicasa Holding AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Frauenfeld.

4.2 Vollzeitstellen

Die Admicasa Holding AG hat keine Angestellten.

4.3 Bürgschaften

	31.12.2018
in CHF	
Bürgschaft für Baugarantievericherung gegenüber Admicasa Totalunternehmung AG	4'000'000
Total Bürgschaften	4'000'000

4.4 Beteiligungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hielten per 31.12.2018 die folgenden Beteiligungen an der Admicasa Holding AG:

Name	Funktion	31.12.2018	31.12.2017
		Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Dr. Wolfgang Maute	Präsident des Verwaltungsrats	-	-
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin	Vizepräsident des Verwaltungsrats	-	-
Reto Borner	Mitglied des Verwaltungsrats bis 22.05.2018	n/a	317'500
Beat Langenbach	Mitglied des Verwaltungsrats seit 22.05.2018	39'000	n/a
Serge Aerne (via SJA Holding AG)	Chief Executive Officer	567'500	567'500
Dominik Beglinger	Chief Financial Officer	5'000	5'000
Total		611'500	890'000

4.5 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmanteil)

	31.12.2018	31.12.2017
	Stimmanteil (in %)	Stimmanteil (in %)
Aktionär		
Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» ¹	66.323%	83.98%
Reto Borner ²	>10%	n/a
Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel ³	>5%	>3.00%

¹ Die Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» besteht aus Beat Frischknecht (39.22%), Serge Aerne (via SJA Holding AG 26.63%), Dominik Beglinger (0.23%) und Philipp Hafen (0.23%).

² Gemäss Offenlegungsmeldung vom 22. März 2018 hielt Reto Borner per 19. März 2018 14.90% der Stimmrechte. Reto Borner wird nach seinem Austritt als CEO bei der bfw liegenschaften ag im März 2018 nicht mehr der Gruppe «Hauptaktionäre» zugerechnet.

³ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 15. Juni 2018 hielt die Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel, per 14. Juni 2018 6.34% der Stimmrechte.

4.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Jahresrechnung wurde am 8. April 2019 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 15. Mai 2018.

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2018	2017
in CHF		
Vortrag aus dem Vorjahr	1'162'029	274'955
Gewinn des Geschäftsjahres	260'974	887'074
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	1'423'003	1'162'029
Ausrichtung von Dividenden aus dem Bilanzgewinn	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	1'423'003	1'162'029

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung der Reserven aus Kapitaleinlagen

	2018	2017
in CHF		
Vortrag Kapitaleinlagereserven	2'089'489	897'340
Einlagen in die Kapitalreserven	-	2'089'489
Ausschüttung im Geschäftsjahr	-426'064	-897'340
Reserven aus Kapitaleinlagen zur Verfügung der Generalversammlung	1'663'425	2'089'489
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven	-426'174	-426'174
Vortrag auf neue Rechnung	1'237'251	1'663'315

Der Generalversammlung vom 15. Mai 2019 wird eine Ausschüttung aus der Reserve aus Kapitaleinlagen von CHF 426'174 (CHF 0.20 pro Namenaktie) beantragt.

Dabei sind die von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien nicht dividendenberechtigt und werden entsprechend von der beantragten Ausschüttung in Abzug gebracht.



Bericht der Revisionsstelle **an die Generalversammlung der Admicasa Holding AG** **Frauenfeld**

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Admicasa Holding AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 72 bis 81) zum 31. Dezember 2018 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 70'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Werthaltigkeit Beteiligungen

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.



Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<i>Gesamtwesentlichkeit</i>	CHF 70'000
<i>Herleitung</i>	1% der Total Aktiven
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Total Aktiven, da dies aus unserer Sicht eine angemessene Grösse für Überlegungen zur Wesentlichkeit bei Holdinggesellschaften darstellt.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 7'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



Werthaltigkeit Beteiligungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Beteiligungen an Konzerngesellschaften betragen per 31. Dezember 2018 TCHF 3'865. Aufgrund der Wesentlichkeit der Beteiligungen erachten wir die Prüfung der Werthaltigkeit der Beteiligungen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Beteiligungen an Konzerngesellschaften werden einzeln zum tieferen Wert aus Anschaffungswert und Substanz- oder Ertragswert erfasst.

Es besteht das Risiko, dass Beteiligungen nicht werthaltig sind.

Weitere Angaben zu den Beteiligungen finden sich im Anhang 2.5 und 3.4 der Jahresrechnung.

Unser Prüfungsvorgehen

Bei der Prüfung der Werthaltigkeit der Beteiligungen sind wir wie folgt vorgegangen:

- Vergleich der Buchwerte der Beteiligungen mit den Substanzwerten.
- Prüfung der Berechnung des Ertragswertes mit den dazugehörigen Annahmen.

Unsere Prüfungshandlungen stützen die Bewertung der Beteiligungen zum 31. Dezember 2018.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.



Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes und der Reserven dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in blue ink that reads 'Claudio Tettamanti'. To the right of the signature is a small, light-colored rectangular stamp with a red cross symbol, indicating a Swiss official seal.

Claudio Tettamanti
Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink that reads 'J. Marek'. To the right of the signature is a small, light-colored rectangular stamp with a red cross symbol, indicating a Swiss official seal.

Jasmin Marek
Revisionsexperte

Zürich, 08. April 2019

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

10. April 2019	Publikation Jahresergebnisse/ Geschäftsbericht 2018
15. Mai 2019	Ordentliche Generalversammlung 2019
30. September 2019	Publikation Halbjahresergebnisse/ Halbjahresbericht 2019

Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2018)

Anzahl ausstehende Aktien	2'130'870 Namenaktien
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	32440249
ISIN-Nummer	CH0324402491
Ticker Symbol	ADMI
Börsenkapitalisierung	CHF 35.16 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 2018	CHF 24.00 / CHF 13.50
Jahresschlusskurs 2018	CHF 16.50

Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Unabhängiger Liegenschaftenschätzer	Wüest Partner AG
Aktienregister	areg.ch ag

Gesellschaftsadresse

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

Kontaktperson

Dominik Beglinger
Chief Financial Officer
dominik.beglinger@admicasa.ch
T: +41 (0)58 521 05 59

Kennzahlen

	Einheit	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2017	Geschäftsjahr 2016 ¹
Erfolgsrechnung				
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	CHF	8'300'477	4'600'747	2'868'474
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	CHF	58'756	260'448	–
Erfolg aus Neubewertung	CHF	183'000	559'433	20'266
Total Betriebsertrag	CHF	8'616'809	5'448'422	2'936'155
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF	1'360'319	2'452'286	1'148'608
Periodenergebnis	CHF	858'306	1'938'790	1'013'045
Bilanz				
Bilanzsumme	CHF	21'637'359	22'291'877	12'022'059
Umlaufvermögen	CHF	6'556'344	4'419'786	2'550'604
Anlagevermögen	CHF	15'081'015	17'872'091	9'471'455
– davon Immobilienanlagen	CHF	14'931'000	17'733'000	9'355'000
– davon übriges Anlagevermögen	CHF	150'015	139'091	116'455
Fremdkapital	CHF	15'033'937	16'129'110	9'116'366
– davon kurzfristig	CHF	6'049'670	1'610'996	1'454'230
– davon langfristig	CHF	8'984'267	14'518'114	7'662'136
Eigenkapital	CHF	6'603'422	6'162'767	2'905'693
Eigenkapitalquote	%	30.5	27.6	24.2
Geldflussrechnung				
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	CHF	1'045'247	2'590'476	915'330
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	3'003'129	–8'600'329	–2'730'994
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	–2'889'650	8'717'130	2'013'978
Aktie				
Ergebnis pro Aktie	CHF	0.40	1.33	3.38
Anzahl kotierter Namenaktien (Kotierung seit 20.11.2017)	Aktien	2'130'870	2'130'870	n/a
Schlusskurs der Aktie am Ende der Berichtsperiode	CHF	16.50	19.60	n/a
Börsenkapitalisierung am Ende der Berichtsperiode	CHF	35'159'355	41'765'052	n/a
Börsenkurs (Höchst)	CHF	24.00	20.00	n/a
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	13.50	18.50	n/a

¹ 2016: Berichtsperiode neun Monate ab Gründung der Gesellschaft am 30. März 2016 bis 31. Dezember 2016.

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 Finanzaufstellungen, 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 Ereignissen oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Impressum

Herausgeberin: Admicasa Holding AG, Frauenfeld

Konzept: Tolxdorff Eicher, Horgen

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

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

