

Jahresbericht

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzbeschrieb Gesellschaft	1
Lagebericht 2019	2
Beispiele Liegenschaften	6
Corporate Governance Bericht	8
Vergütungsbericht	25
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	36
Konsolidierte Jahresrechnung 2019 nach Swiss GAAP FER	38
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	71
Jahresrechnung 2019 nach Schweizerischem Obligationenrecht	76
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	88
Investor Relations Informationen	92
Kennzahlen	93
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, 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 2019: rund CHF 790 Millionen

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 2019: rund CHF 327 Millionen

Lagebericht 2019

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Investitionen in zukünftiges Wachstum getätigt

Die Admicasa Holding AG hat im Berichtsjahr 2019 die Wachstumsstrategie mit dem Erwerb von Bauland in Waltenschwil/AG fortgesetzt. Im Januar 2019 kündigte die Gesellschaft den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 24 grosszügigen Wohneinheiten (2½- bis 4½-Zimmerwohnungen) sowie zehn Einfamilienhäusern im gehobenen Mittelsegment (5½- bis 6½-Zimmer) an. Mitte November 2019 erfolgte der Spatenstich für das Bauprojekt. Die gesamten Projektinvestitionen liegen bei rund CHF 24 Millionen. Die Eigentumsübertragung des Grundstücks fand am 23. Mai 2019 statt. Das Projekt war per Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 noch Teil des Segments «Invest», welches an die O.P.M. Invest AG veräussert wurde. Per 6. Februar 2020 wurde das Entwicklungsprojekt Waltenschwil vertragsgemäss mit den damit verbundenen Verpflichtungen und Hypotheken wieder an die Admicasa Holding AG zurück übertragen und wird seitdem in der Tochtergesellschaft Admicasa Totalunternehmung im Segment «Verwaltung» geführt.

Aus konsolidierter Sicht war das Berichtsjahr 2019 durchzogen. Mit dem Verkauf des Segments «Invest» und der Fertigstellung eines Umbauprojekts (Bereich Admicasa Totalunternehmung AG) haben sich diverse Bilanzrelationen und das Ergebnis in 2019 deutlich verändert. Für detaillierte Kommentare siehe Abschnitt «Management Kommentar zum Jahresergebnis 2019» weiter unten. Ein wesentlicher Treiber der negativen Entwicklung war die Medienberichtserstattung zum CEO der Admicasa Gruppe Serge Aerne, die zu seiner einstweiligen rund siebenmonatigen Suspendierung geführt hat. Mit dem Gerichtsurteil, das «nicht einmal theoretische Zweifel an der Unschuld» von Serge Aerne schriftlich festgehalten hat, konnte er die CEO Funktion wieder aufnehmen. Die Verunsicherung im Markt ist trotzdem noch nicht ganz ausgeräumt und wirkt sich hindernd auf die Geschäftsentwicklung der Admicasa Gruppe aus.

Auf Stufe Einzelabschluss der Admicasa Holding AG resultiert vor allem durch den Aufwertungsgewinn aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG ein erfreuliches betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 1.6 Millionen (2018: CHF 0.3 Millionen) und ein Nettoergebnis von CHF 1.4 Millionen (2018: CHF 0.3 Millionen).

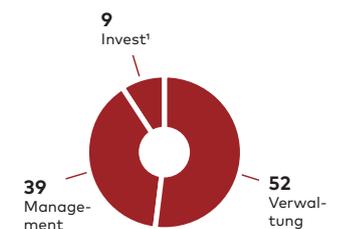
Marktumfeld Immobilien Schweiz

Die Rahmenbedingungen im Schweizer Immobilienmarkt blieben im Berichtsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr im grossen Ganzen unverändert. Die Zinsen bewegen sich nach wie vor auf rekordtiefem Niveau, was die Nachfrage nach Immobilienanlagen von institutionellen und privaten Investoren weiterhin stützt. Dies führte in verschiedenen Regionen der Schweiz erneut zu insgesamt weiter ansteigenden Immobilienpreisen bei Renditeliegenschaften. Die Neubautätigkeit hat im Vergleich zu den vergangenen Jahren zwar etwas nachgelassen, aber dennoch kommen zusätzliche Neubauten auf den Markt. Dadurch steigt tendenziell das Risiko von regionalen Überkapazitäten und Leerständen weiter an. Das Marktumfeld bei Büro- und Gewerbeflächen blieb unverändert anspruchsvoll. Die Arbeitswelt wird immer

Nettoerlöse CHF

6.9 Mio.

Nettoerlöse 2019 nach
Segment in %



¹ Segment «Invest» per 31.12.2019
devestiert

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 und generell ein Druck auf die Mietpreise auszumachen. Zudem sind die wirtschaftlichen Auswirkungen der staatlichen Massnahmen im Zusammenhang mit dem Coronavirus und die allfälligen Folgen auch auf die Immobilienmärkte gegenwärtig schwierig abzuschätzen.

Die Admicasa Holding AG hat mit der Veräusserung des Segments «Invest» und der Konzentration auf die zwei Segmente «Verwaltung» und «Management» das Risikoprofil der Gesellschaft weiter optimiert und ist überzeugt, dass die zwei verbleibenden Segmente und die darin enthaltenen Dienstleistungstätigkeiten interessante Wachstums- und Ertragschancen für die Zukunft bieten.

Management Kommentar zum Jahresergebnis 2019

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr 2019 lagen die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen bei CHF 6.92 Millionen (2018: CHF 8.30 Millionen). Der Hauptgrund für den Rückgang liegt vor allem in der POC («Percentage of Completion») Umsatzerfassung des Umbauprojekts (Admicasa Totalunternehmung AG), welches im Berichtsjahr 2019 abgeschlossen wurde und in der Erfolgsrechnung 2019 mit einem Umsatz von CHF 0.67 Millionen (2018: CHF 1.84 Millionen) zu Buche schlug. Weitere Projekte werden erst im Geschäftsjahr 2020 starten. Die übrigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf CHF 0.51 Millionen (2018: CHF 0.08 Millionen). Der Erfolg aus Neubewertung der im ehemaligen Segment «Invest» gehaltenen eigenen Liegenschaften, bewertet durch den unabhängigen Liegenschaftsschätzer (Wüest Partner AG), belief sich im Berichtsjahr 2019 auf CHF -0.40 Millionen (2018: CHF 0.18 Millionen). Insgesamt erzielte die Gesellschaft einen Betriebsertrag von CHF 7.10 Millionen (2018: CHF 8.62 Millionen).

Der Betriebsaufwand reduzierte sich in der Berichtsperiode 2019 auf CHF 6.83 Millionen (2018: CHF 7.26 Millionen). Im Wesentlichen dazu beigetragen haben die reduzierten Kosten für Materialaufwand und Fremdleistungen der Zulieferanten in Höhe von CHF 0.6 Millionen (2018: CHF 1.7 Millionen) im Zusammenhang mit dem Umbauprojekt. Der Personalaufwand stieg auf CHF 3.9 Millionen (2018: CHF 3.4 Millionen), was vor allem auf den Ausbau der Tätigkeiten im Bereich Totalunternehmung sowie auf die Direktanstellung des Managements ab 1. September 2018 zurückzuführen ist. Des Weiteren erhöhten sich die anderen betrieblichen Aufwendungen auf CHF 1.87 Millionen (2018: CHF 1.56 Millionen). Die Aufwandserhöhung ist mehrheitlich mit der Handänderungssteuer aus der Veräusserung des Segments «Invest» (CHF 0.15 Millionen) und zusätzlichem Werbeaufwand (CHF 0.18 Millionen) begründet.

Das betriebliche Ergebnis EBIT lag bei CHF 0.27 Millionen (2018: CHF 1.36 Millionen). Beim Finanzergebnis resultierte netto ein Aufwand von CHF 0.31 Millionen (2018:

Betriebsertrag CHF

7.1 Mio.

EBIT CHF

0.3 Mio.

Konzerngewinn CHF

-0.2 Mio.

CHF 0.09 Millionen). Das Ergebnis vor Steuern bezifferte sich im 2019 auf CHF –0.04 Millionen (2018: CHF 1.27 Millionen). Das Jahresergebnis, unter der Berücksichtigung tieferer Steueraufwendungen von CHF 0.14 Millionen (2018: CHF 0.42 Millionen), belief sich auf CHF –0.18 Millionen (2018: CHF 0.86 Millionen). Damit ist das zweite Halbjahr mit einem betrieblichen Ergebnis (EBIT) von CHF 0.57 Millionen (1. HJ 2019: CHF –0.27 Millionen) und einem Nettoergebnis von CHF 0.28 Millionen (1. HJ 2019: CHF –0.55 Millionen) deutlich stärker als das erste Halbjahr ausgefallen.

Die Abweichungen zum Vorjahr sind neben dem Effekt der Medienberichtserstattung zu Serge Aerne auch durch Sondereffekte begründet. Die wesentlichen Sondereffekte sind der Verlust aus Neubewertung der gehaltenen Liegenschaften von CHF –0.40 Millionen (2018: CHF 0.18 Millionen), die Anlaufkosten für die im 2018 gegründete Admicasa Totalunternehmung AG von CHF –0.16 Millionen (2018: CHF –0.02 Millionen), die negative Wertveränderung von CHF –0.14 Millionen (2018: CHF 0.10 Millionen) auf den im 2011 erworbenen derivativen Finanzinstrumenten (Zinsabsicherungsinstrumente) sowie die Handänderungssteuern von CHF –0.15 Millionen (2018: CHF 0.00 Millionen) und Grundstückgewinnsteuern von CHF –0.17 Millionen (2018: CHF 0.00 Millionen) aus Verkauf der Admicasa Invest AG.

Bilanz per 31. Dezember 2019

Aufgrund des Verkaufs des Segments «Invest» an die O.P.M. Invest AG hat sich die Bilanzsumme deutlich verkürzt. Die Bilanz per 31. Dezember 2019 weist im Total Aktiven von CHF 8.22 Millionen auf (31.12.2018: CHF 21.64 Millionen). Aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG an die nahestehende O.P.M. Invest AG bestehen per 31. Dezember 2019 im Umlaufvermögen (CHF 8.14 Millionen) kurzfristige Forderungen in Höhe von CHF 2.50 Millionen sowie eine Forderung in Höhe von CHF 1.74 Millionen im Zusammenhang mit dem Entwicklungsprojekt Waltenschwil. Wie bereits erwähnt wurde das Projekt Waltenschwil per 6. Februar 2020 an die Admicasa Totalunternehmung AG, wie vertraglich vereinbart, zurück übertragen und die Forderung der Admicasa Holding AG von CHF 1.74 Millionen wird wieder als konzerninternes Darlehen für Eigenmittel im Zusammenhang mit dem Entwicklungsprojekt Waltenschwil dargestellt. Die flüssigen Mittel lagen per 31. Dezember 2019 bei CHF 3.09 Millionen. Das Anlagevermögen hat sich aufgrund der Veräusserung des Segments «Invest» auf CHF 0.08 Millionen reduziert (2018: CHF 15.08 Millionen, inklusive Immobilienanlagen des Segments «Invest» von CHF 14.93 Millionen).

Die Passivseite der Bilanz hat sich ebenfalls vor allem durch den Abgang der Hypothekarverbindlichkeiten als Folge der Veräusserung des Segments «Invest» verändert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten lagen bei CHF 1.66 Millionen (2018: CHF 6.05 Millionen, inklusive Finanzverbindlichkeiten von CHF 3.58 Millionen), die langfristigen Verbindlichkeiten bei CHF 0.59 Millionen (2018: CHF 8.98 Millionen, inklusive Finanzverbindlichkeiten von CHF 8.02 Millionen). Mit der Veräusserung des Segments «Invest» und den Hypothekarverbindlichkeiten wurden auch die derivativen Finanzinstrumente (Zinsabsicherungsinstrumente) an die O.P.M. Invest AG übertragen.

Das Eigenkapital lag bei CHF 5.98 Millionen (31.12.2018: CHF 6.60 Millionen). Die Veränderungen des Eigenkapitals gegenüber dem Jahresende 2018 sind mehrheit-

=====
Bilanzsumme CHF

8.2 Mio.

=====
Eigenkapitalquote

72.7%

lich auf die Ausschüttungen aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.43 Millionen und auf das konsolidierte Periodenergebnis 2019 von CHF –0.18 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote wurde durch die Bilanzverkürzung massiv gestärkt und beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf 72.7% (31.12.2018: 30.5%).

Änderungen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung; Anträge an die Generalversammlung 2020

An der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 stehen Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin und Dr. Wolfgang Maute für eine Wiederwahl als Verwaltungsratsmitglieder nicht mehr zur Verfügung. Der Verwaltungsrat dankt den beiden zurücktretenden Mitgliedern für ihren Einsatz und die Unterstützung in den vergangenen Jahren und wünscht ihnen für die Zukunft in beruflicher wie auch privater Hinsicht alles Gute.

Als Mitglieder des Verwaltungsrats werden der ordentlichen Generalversammlung zur Wahl beantragt: Markus Alder, der zudem als Präsident des Verwaltungsrats vorgeschlagen wird, Beat Langenbach als Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats sowie Daniel Nipkow als neues Mitglied des Verwaltungsrats. Die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG besteht ab dem 14. Mai 2020 aus Urs Rüdin (Chief Investment Officer), Johann Candrian (Chief Operating Officer) und Adrian Diener (bis 30. Juni 2020) bzw. Christoph Bruhin (ab 1. Juli 2020) als Chief Financial Officer. Serge Aerne tritt aus der Geschäftsleitung der Gesellschaft aus.

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung eine Ausschüttung von insgesamt CHF 0.20 pro Namenaktie (aufgeteilt in eine ordentliche Dividende von CHF 0.10 und eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.10 pro Namenaktie).

Dank

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.



Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin
Präsident des Verwaltungsrats



Serge Aerne
Chief Executive Officer

Beispiele Liegenschaften





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 2019 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:
<https://www.admicasa-holding.ch/ueber-uns/reglemente/>

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: ADMI, 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, Etzel Immobilien AG und Admicasa Totalunternehmung AG), an denen die Admicasa Holding AG je 100% hält, zusammen den Konzern.

Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2019 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
Etzel Immobilien AG	Freienbach	100'000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Totalunternehmung AG	Frauenfeld	500'000	100%	Vollkonsolidierung

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

Im Berichtsjahr 2019 hat sich der Konsolidierungskreis wie folgt verändert: Die Admicasa Holding AG hat per 4. Oktober 2019 einen Kaufvertrag mit der O.P.M. Invest AG für ihre Tochtergesellschaft Admicasa Invest AG unterzeichnet. Die Transaktion wurde am 31. Dezember 2019 vollzogen. Seit diesem Datum gehören die Geschäftsaktivitäten der Admicasa Invest AG nicht mehr zum Konsolidierungskreis der Admicasa Holding AG.

Die operative Geschäftstätigkeit des Konzerns ist seit dem 31. Dezember 2019 in zwei Segmente gegliedert: die Verwaltung von Immobilien (Segment «Verwaltung») und das Management von Immobilien (Segment «Management»), wobei sich sämtliche Geschäftstätigkeiten der Segmente auf die Deutschschweiz fokussieren.¹

- Das Segment «Verwaltung» ist auf die Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, die Erstvermietung von Objekten, das Bau-management, 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.

¹ Diesen Segmenten nicht zugeordnet werden Aufwendungen und Erträge der Admicasa Holding AG selbst, da diese konzerneinheitlich 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.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen und direkten Angaben von Aktionären die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2019 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2019 1'870 eigene Aktien, entsprechend 0.09% des Aktienkapitals.

Aktionär	2019	2018
Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» ¹	–	66.32%
Frischknecht Beat ²	35.74%	–
Aerne Serge ³	31.36%	–
Ahead Wealth Solutions AG, Vaduz ⁴	>5%	–
Borner Reto ⁵	>5%	>10%
Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel ⁶	>5%	>5%

¹ Die frühere Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» bestand aus Beat Frischknecht und Serge Aerne und wurde gemäss Offenlegungsmeldung vom 18. Juni 2019 aufgelöst. Diverse frühere Meldungen im Berichtsjahr 2019 aufgrund von Erwerb bzw. Veränderungen der Zusammensetzung der Aktionärsgruppe: Offenlegungsmeldung vom 22. Mai 2019, Aktionärsgruppe bestehend aus Beat Frischknecht und Serge Aerne mit Stimmrechtsanteil von 70.546% (Erwerb). Offenlegungsmeldung vom 26. Februar 2019, Aktionärsgruppe bestehend aus Beat Frischknecht und Serge Aerne mit Stimmrechtsanteil von 65.853% (Veränderung Zusammensetzung Aktionärsgruppe). Offenlegungsmeldung vom 15. Januar 2019, Aktionärsgruppe bestehend aus Beat Frischknecht, Serge Aerne und Dominik Beglinger mit Stimmrechtsanteil von 66.088% (Veränderung Zusammensetzung Aktionärsgruppe).

² Gemäss Offenlegungsmeldung vom 19. Juli 2019 hielt Beat Frischknecht (teilweise via BFW Holding AG) 39.221% der Stimmrechte. Frühere Meldung im Berichtsjahr 2019: Gemäss Offenlegungsmeldung vom 18. Juni 2019 hielt Beat Frischknecht als Privatperson 39.221% der Stimmrechte. Stimmrechtsanteil von 35.74% in der Tabelle entspricht direkten Angaben von Beat Frischknecht an die Gesellschaft.

³ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 18. Juni 2019 hielt Serge Aerne (via SJA Holding AG) 31.325% der Stimmrechte. Stimmrechtsanteil von 31.36% in der Tabelle entspricht direkten Angaben von Serge Aerne an die Gesellschaft.

⁴ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 30. September 2019 hielt Ahead Wealth Solutions (Global Opportunity Fund) 6.216% der Stimmrechte.

⁵ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 22. Mai 2019 hielt Reto Borner 5.603% der Stimmrechte.

⁶ 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>

1.3 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 2019 beträgt CHF 2'130'870.00. Die Aktien sind vollständig liberiert.

2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2019 kein bedingtes oder genehmigtes Kapital.

2.3 Kapitalveränderungen

2019/2018: In den Berichtsjahren 2019 und 2018 gab es keine Kapitalveränderungen.

2017: Mit Generalversammlungsbeschluss vom 4. Mai 2017 wurde der Nennwert der Aktien durch 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.

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2019 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 Absatz 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 waren 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 15. Januar 2019 ist Philipp Hafen, und mit Datum 26. Februar 2019 ist Dominik Beglinger aus der Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» ausgetreten. Gemäss Offenlegungsmeldung vom 18. Juni 2019 wurde die Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» aufgelöst. Beat Frischknecht kontrolliert weiterhin (direkt und zum Teil via BFW Holding AG) einen Stimmrechtsanteil von 35.74% und Serge Aerne kontrolliert (via SJA Holding AG) einen Stimmrechtsanteil von 31.36% (jeweils per 31. Dezember 2019).

Weder im Berichtsjahr 2019 noch im Berichtsjahr 2018 hat der Verwaltungsrat Eintragungsgesuche abgelehnt. Die erwähnten Aktionäre sind alle mit ihren gesamten Stimmrechten im Aktienbuch eingetragen.

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2019 keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2019

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2019 aus insgesamt vier nicht exekutiven Mitgliedern. Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin ist Präsident des Verwaltungsrats, Vizepräsident ist Markus Alder, Mitglieder sind Dr. Wolfgang Maute sowie Beat Langenbach.

An der Generalversammlung 2019 wurden die Herren Dr. Wolfgang Maute, Prof. Dr. Dr. Wunderlin und Beat Langenbach als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsdauer von einem Jahr wiedergewählt. Markus Alder wurde von der Generalversammlung 2019 als neues Mitglied für eine Amtszeit von einem Jahr in den Verwaltungsrat gewählt.

Die Generalversammlung 2019 wählte Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin als Präsidenten des Verwaltungsrats für eine Amtszeit von einem Jahr.

Dr. Wolfgang Maute wurde als Mitglied des Vergütungsausschusses wiedergewählt und Markus Alder wurde neu als Mitglied des Vergütungsausschusses für eine Amtszeit von einem Jahr gewählt (vgl. Ziffer 3.2).

3.2 Beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen

Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin

Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats



PERSONALIEN Jahrgang 1968, Schweizer, nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, im Verwaltungsrat 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 bfw liegenschaften ag sowie der nicht kotierten AMAG Leasing AG und der seit dem 1. April 2019 nicht mehr kotierten Bank Cler AG.

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

Markus Alder

Vizepräsident des Verwaltungsrats



PERSONALIEN Jahrgang 1969, Schweizer, nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, im Verwaltungsrat seit Mai 2019

AUSBILDUNG Master of Laws in Banken- und Finanzrecht (LL.M.); Zugelassener Rechtsanwalt lic. iur. Universität Bern

BERUFLICHER HINTERGRUND

1996–2002 Substitut und Mitarbeiter bei Niederer Kraft & Frey, Zürich; 2003–2008 Rechtsanwalt bei Vischer, Zürich; 2008–2009 General Counsel bei Tom Talent Holding AG, Zürich; 2009–2012 Partner bei Meyerlustenberger Lachenal, Zürich; seit 2012 Partner bei Thouvenin Rechtsanwälte KLG, Zürich.

WEITERE TÄTIGKEITEN

Mitglied des Verwaltungsrats diverser mittelständischer Schweizer Unternehmen, welche insbesondere im Industrie-, Telekommunikations- und Immobilienbereich tätig sind.

Dr. Wolfgang Maute

Mitglied des Verwaltungsrats



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

AUSBILDUNG Dr. iur. HSG, LL.M. (Int. Taxation), dipl. Steuerexperte, CFP

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 Einsatz in diversen Verwaltungsräten.

WEITERE TÄTIGKEITEN Mitglied des Verwaltungsrats der BFW Holding AG und der BFW Group AG und teilweise deren Tochtergesellschaften. Mitglied des Verwaltungsrats und Anlageausschusses der Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau.

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

Beat Langenbach

Mitglied des Verwaltungsrats



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

AUSBILDUNG Eidg. Dipl. Marketingplaner

BERUFLICHER HINTERGRUND

1991–1998 AXA-Winterthur, verschiedene Positionen; 1998–1999 Agenturleiter Thalwil & Adliswil, Concordia Krankenkasse; 1999–2018 Teilhaber und Verwaltungsratspräsident, Swiss Quality Broker AG, Freienbach. 2019–heute VR Swiss Quality Broker AG sowie Inhaber und VRP der BrokerPro AG.

WEITERE TÄTIGKEITEN

Mitglied des Verwaltungsrats diverser KMU und Start-up-Unternehmen, unter anderem Mitglied des Verwaltungsrats bei der O.P.M. Invest AG.

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 den Seiten 13 und 14 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 zugunsten der Gesellschaft wahrnehmen, was teilweise erfolgt ist. Details hierzu siehe Vergütungsbericht Seite 25.

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 2019 bestand der Vergütungsausschuss aus den folgenden zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats:

- Dr. Wolfgang Maute
- Markus Alder

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 2019 haben vier Vergütungsausschusssitzungen stattgefunden. Die Sitzungsteilnahme stellt sich wie folgt dar:

	Wolfgang Maute	Markus Alder	Christian Wunderlin (bis zur GV am 15.05.2019)
Sitzungen	4	3	1

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 2019 haben neun Verwaltungsratssitzungen stattgefunden, welche bis zu drei Stunden dauerten. Die Sitzungsteilnahme stellt sich wie folgt dar:

	Christian Wunderlin (VRP seit 15.05.2019)	Markus Alder (Mitglied seit 15.05.2019)	Wolfgang Maute (VRP bis 15.05.2019)	Beat Langenbach
Sitzungen	9	5	8	9

Zudem wurden 21 Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst. In der Regel nehmen der CEO und der CFO jeweils an den Verwaltungsratssitzungen teil. Im Berichtsjahr 2019 amtierte der Verwaltungsratspräsident und Delegierte des Verwaltungsrats, Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin, von April 2019 bis Oktober 2019 interimistisch als Geschäftsführer und übernahm auch das Verwaltungsratspräsidium aller Tochtergesellschaften der Admicasa Holding AG.

→ Weitere Ausführungen dazu siehe Ziffer 4.5 «Veränderungen in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2019».

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 Desinvestitionsprojekte). Wie unter Ziffer 3.5.3 vermerkt hatte der Verwaltungsratspräsident und Delegierte, Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin, von April 2019 bis Oktober 2019 interimistisch das Amt als Geschäftsführer inne und übernahm auch das Verwaltungsratspräsidium aller Tochtergesellschaften der Admicasa Holding AG. Während dieser Zeit war der CEO suspendiert und Christian Wunderlin übernahm die Reporting-Aufgaben gegenüber dem Verwaltungsrat (weitere Details betreffend Suspendierung CEO siehe Ziffer 4.5).

Im Segment «Invest» (per 31. Dezember 2019 an die O.P.M. Invest AG veräussert) hatte der Verwaltungsrat ein Anlagereglement erlassen. Darin war festgehalten, dass die Gesellschaft in diesem Geschäftssegment vorwiegend in Renditeliegenschaften in der Deutschschweiz investiert. Das Portfolio sollte hauptsächlich aus Wohnliegenschaften, Wohn-/Geschäftsliegenschaften und reinen Geschäftsliegenschaften bestehen. Investitionen waren primär in Objekte zu tätigen, die ein Investitionsvolumen von unter CHF 10 Millionen aufweisen. Entsprechende Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften waren explizit durch den Verwaltungsrat zu genehmigen. Mit dem Verkauf des Segments entfiel per 31. Dezember 2019 auch die Notwendigkeit und Wirksamkeit des Anlagereglements.

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 Kundenverträge in den Segmenten «Verwaltung» und «Management» sind für den Verwaltungsrat jederzeit in physischer Form einsehbar. Diese Regelung galt auch für Daten und Dokumente der eigenen Liegenschaften im Segment «Invest», das per 31. Dezember 2019 veräussert wurde.

Die Geschäftsleitungsmitglieder (CEO und CFO) nahmen im Berichtsjahr 2019 wie folgt an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil: Verwaltungsratspräsident interimsweise in der Rolle des Geschäftsführers (in der Zeit von April bis Oktober 2019) vier; CEO vier; CFO neun. Vertreter der externen Revision nahmen an einer Telefonkonferenz im Berichtsjahr 2019 teil.

3.8 Veränderungen im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2019, geplante Veränderungen im Berichtsjahr 2020

Markus Alder wurde an der Generalversammlung vom 15. Mai 2019 neu in den Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG gewählt.

Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin und Dr. Wolfgang Maute haben dem Verwaltungsrat am 29. Oktober 2019 bzw. 16. März 2020 mitgeteilt, dass sie zum Datum der nächsten Generalversammlung am 13. Mai 2020 aus dem Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG zurücktreten werden. Es ist vorgesehen, der Generalversammlung 2020 Markus Alder als neuen Präsidenten des Verwaltungsrats, Beat Langenbach als neuen Delegierten des Verwaltungsrats sowie Daniel Nipkow als neues Mitglied des Verwaltungsrats der Admicasa Holding AG vorzuschlagen.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2019

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 Stellenbeschreibungen. Die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG bestand am 31. Dezember 2019 aus dem CEO Serge Aerne und dem CFO Adrian Diener.

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 Anlagengestaltung, 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 Millionen gebaut hat.

Serge Aerne hält über seine SJA Holding AG Beteiligungen an der O.P.M. Invest AG, O.P.M. Real Estate AG und weiteren Immobiliengesellschaften sowie investiert er jährlich in mehrere Start-ups mit dem Schwergewicht Digitalisierung und Immobilien.

WEITERE TÄTIGKEITEN Von April 2016 bis Mai 2019 Chief Marketing Officer (CMO) und von April 2017 bis Mai 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten bfw liegenschaften ag, Frauenfeld. Verschiedene Beratungsmandate bei Schweizer Pensionskassen seit 2015.

Adrian Diener

Chief Financial Officer (CFO)



PERSONALIEN Jahrgang 1983, Schweizer, Mitglied der Geschäftsleitung seit Mai 2019

AUSBILDUNG Lic. oec. publ. (Betriebswirtschaftslehre)

BERUFLICHER HINTERGRUND

2014–2018 Leiter Controlling und Qualitätsmanagement bei Elektro-Material AG, 2009–2014 Controller bei Elektro-Material AG.

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

Das Management der Gesellschaft, bestehend aus CEO und CFO, ist seit dem 1. September 2018 direkt bei der Gesellschaft angestellt; bis 31. August 2018 war es indirekt via Managementvertrag mit der SJA Management AG angestellt.

→ Einzelheiten zur früheren vertraglichen Vereinbarung mit SJA Management AG (für das Berichtsjahr 2018 relevant von Januar bis August 2018) sind im Corporate Governance Bericht 2018 auf Seite 16 und im Vergütungsbericht 2018 auf Seite 27 erläutert. Der Geschäftsbericht 2018 ist verfügbar unter <https://www.admicasa-holding.ch/investor-relations/finanzberichte/>

4.5 Veränderungen in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2019 bzw. im Berichtsjahr 2020

Serge Aerne, CEO der Admicasa Holding AG, war vom 5. April 2019 bis zum 31. Oktober 2019 von seinen Aufgaben als CEO und als Verwaltungsrat der Tochtergesellschaften suspendiert. Die Suspendierung stand im Zusammenhang mit den Untersuchungen und Gerichtsangelegenheiten in Bezug auf die Pensionskasse Phoenix (siehe Medienmitteilung vom 5. April 2019). In seinem Urteil vom 9. September 2019 hat das Bezirksgericht Schwyz Serge Aerne von sämtlichen Vorwürfen freigesprochen. Der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG hat anlässlich seiner Sitzung vom 28. Oktober 2019 beschlossen, die Suspendierung von Serge Aerne als CEO der Gesellschaft und Verwaltungsrat der Tochtergesellschaften aufzuheben. Serge Aerne wurde somit ab 1. November 2019 wieder als CEO der Admicasa Holding AG und als Verwaltungsratspräsident der Admicasa Tochtergesellschaften eingesetzt.

Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin, der die Präsidien der Tochtergesellschaften der Admicasa Holding AG seit dem 5. April 2019 interimistisch innehatte und als Delegierter der Admicasa Holding AG die Führung der Gesellschaft koordinierte, hat sich per 1. November 2019 aus dem Verwaltungsrat dieser Tochtergesellschaften wieder zurückgezogen (siehe Medienmitteilung vom 29. Oktober 2019).

Am 15. Mai 2019 trat Adrian Diener als CFO und Mitglied der Geschäftsleitung die Nachfolge des früheren CFO Dominik Beglinger an, der per 31. Mai 2019 aus der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG ausgeschieden ist.

Im 2020 treten Serge Aerne und Adrian Diener von der Geschäftsleitung zurück. Ab dem 14. Mai 2020 besteht die Geschäftsleitung der Gesellschaft neu aus Urs Rüdin (Chief Investment Officer), Johann Candrian (Chief Operating Officer) und Adrian Diener (bis 30. Juni 2020) bzw. Christoph Bruhin (ab 1. Juli 2020) als Chief Financial Officer.

→ Die Medienmitteilungen zu den verschiedenen Veränderungen in der Geschäftsleitung sind verfügbar unter <https://www.admicasa-holding.ch/media/>

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 25 bis 35 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 15. Mai 2019 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 oder ihre Tochtergesellschaften 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 Stimmgleichheit 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 der Anleiensgläubiger 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 Tettamanti 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 2019 auf CHF 138'000 (exkl. MWST) (Vorjahr: 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 2019 auf gesamthaft CHF 56'000 (exkl. MWST) (Vorjahr: 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 im Berichtsjahr 2019 an einer Telefonkonferenz teil.

9. 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:

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

Statuten:

<https://www.admicasa-holding.ch/ueber-uns/reglemente/>

Medienmitteilungen:

<https://www.admicasa-holding.ch/media/>

News abonnieren:

<https://www.admicasa-holding.ch/kontakt/>

Wichtige Termine im Berichtsjahr 2020 sowie weitere Informationen (z.B. zu den Namenaktien) sind auf Seite 92 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

Adrian Diener, Chief Financial Officer
adrian.diener@admicasa.ch
T: +41 (0)58 521 05 59

Vergütungsbericht

1. Grundsätze

1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Vergütungsbericht 2019 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 2019.

Der Vergütungsbericht 2019 wird der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 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:
<https://www.admicasa-holding.ch/ueber-uns/reglemente/>

1.3 Veränderungen im Vergütungssystem für das Berichtsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr 2018

Direktanstellung Geschäftsleitung ab 1. September 2018

Im August 2018 gab die Gesellschaft bekannt, dass die Geschäftsleitung der Gesellschaft, damals 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 67.

→ 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 Berichtsjahres 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
Einzelvergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für das rapportierte Geschäftsjahr (innerhalb der von der GV genehmigten Beträge)	Antrag an Verwaltungsrat	Genehmigung	–

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 15. Mai 2019 wurden die Herren Dr. Wolfgang Maute und Markus Alder als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung gewählt.

→ Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses und den Aufgaben des Ausschusses siehe den Corporate Governance Bericht Seite 15 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 Verwaltungsratshonorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsratshonorars 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 Gesamtschädigung 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 2019 wurde die jährliche Vergütung für den Verwaltungsratspräsidenten auf CHF 35'000 (2018: CHF 25'000) und für die anderen drei Mitglieder des Verwaltungsrats auf je CHF 20'000 (2018: CHF 20'000) festgelegt. Die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurde weder im Berichtsjahr 2019 noch im Vorjahr 2018 zusätzlich vergütet. Durch die Abrechnung der Honorare via deren Firmenadressen fallen bei einigen Mitgliedern des Verwaltungsrats zudem Mehrwertsteuerabgaben (MWST-Satz 2019: 7.7%; 2018: 7.7%) 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 2019:

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienstleistungen CHF	MWST ¹ CHF	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge CHF	Total CHF
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin ²	Präsident	29'452	21'782	3'945	–	55'180
Markus Alder ³	Vizepräsident	12'603	17'006	1'309	785	31'702
Dr. Wolfgang Maute ⁴	Mitglied	21'849	–	1'682	–	23'531
Beat Langenbach	Mitglied	20'000	30'000	2'310	1'245	53'555
Total		83'904	68'788	9'247	2'029	163'968

¹ VR-Honorar bzw. Entschädigung für weitere Dienstleistungen zum Teil als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig.

² Präsident des Verwaltungsrats seit 15. Mai 2019.

³ Mitglied seit 15. Mai 2019.

⁴ Präsident des Verwaltungsrats bis 15. Mai 2019.

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 Entschädigungen für weitere Dienstleistungen von Christian Wunderlin beinhalten in den beiden Berichtsjahren 2019 und 2018 gewisse Beratungsdienstleistungen im operativen Bereich (für diverse Beratungstätigkeiten), die über die reine Verwaltungsratsstätigkeit hinausgehen. Im Berichtsjahr 2019 ist aufgrund der vorübergehenden Suspendierung des CEO und der Amtsübernahme der Verwaltungsratsmandate bei den Tochtergesellschaften vom 4. April 2019 bis 31. Oktober 2019 durch Christian Wunderlin zusätzlicher Entschädigungsaufwand entstanden.

Die Entschädigungen für weitere Dienstleistungen von Markus Alder beinhalten im Berichtsjahr 2019 Beratungsdienstleistungen im operativen Bereich (für diverse Rechtsberatungen), die über die reine Verwaltungsratsstätigkeit hinausgehen.

Die Entschädigungen für weitere Dienstleistungen von Beat Langenbach beinhalten im Berichtsjahr 2019 Beratungsdienstleistungen im operativen Bereich (für die Gesamtleitung des Bauprojekts Waltenschwil während der Suspendierung von Serge Aerne), die über die reine Verwaltungsratsstätigkeit hinausgehen.

3.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Für das Berichtsjahr 2019 hat die ordentliche Generalversammlung vom 22. Mai 2018 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats in Höhe von CHF 100'000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Berichtsjahr 2019, exklusive Entschädigung für weitere Dienstleistungen über die retrospektiv an der Generalversammlung 2020 abgestimmt wird, beläuft sich auf CHF 89'883. Dies entspricht einem Pay-out Ratio von 89.9%.

Für das Berichtsjahr 2020 hat die ordentliche Generalversammlung vom 15. Mai 2019 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von CHF 150'000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2020 offengelegt.

Für das Berichtsjahr 2021 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von CHF 150'000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

3.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Verwaltungsratsmitglieder (durch Revisionsstelle geprüft)

Name	Funktion	Namenaktien (Anzahl) Per 31.12.2019	Beteiligung in % Per 31.12.2019	Namenaktien (Anzahl) Per 31.12.2018	Beteiligung in % Per 31.12.2018
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin	Präsident des Verwaltungsrats (seit 15.05.2019)	0	0%	0	0%
Markus Alder	Vizepräsident des Verwaltungsrates (Mitglied seit 15.05.2019)	0	0%	n/a	n/a
Beat Langenbach	Mitglied	39'000	1.83%	39'000	1.83%
Dr. Wolfgang Maute	Mitglied (Präsident des Verwaltungsrats bis 15.05.2019)	0	0%	0	0%
Total		39'000	1.83%	39'000	1.83%

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:

- Management-Dienstleistungen 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 im Vorjahr 2018 (1. Januar 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. Dies gilt auch für das gesamte Berichtsjahr 2019.

4.2 Vergütungselemente

Die Vergütungen für die Aufgaben der Geschäftsführung enthalten im Berichtsjahr 2019 wie auch im Vorjahr 2018 nur fixe Komponenten.

4.3 Gesamtvergütung (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Dominik Beglinger war bis zum 15. Mai 2019 als CFO der Admicasa Holding AG angestellt, ab dem 15. Mai 2019 wurden die Tätigkeiten von Adrian Diener übernommen. Serge Aerne war als CEO der Gesellschaft vom 4. April 2019 bis zum 31. Oktober 2019 suspendiert, er erhielt jedoch die vertraglich vereinbarten Gehaltselemente (Fixentschädigung) ausbezahlt. Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Vergütungen für die Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2019:

Name	Periode ¹	Funktion	Fixe Entschädigung ¹ CHF	Variable Entschädigung CHF	MWST CHF	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF	Total CHF
Serge Aerne	01.–12.2019	CEO	128'889	–	–	23'415	152'304
Dominik Beglinger	01.–05.2019 ²	CFO	71'667	–	–	11'405	83'072
Adrian Diener	05.–12.2019	CFO	95'208	–	–	17'057	112'265
Total			295'764	–	–	51'877	347'641

¹ Für die Wahrnehmung von konzerninternen Verwaltungsratsmandaten erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder jeweils eine zusätzliche Vergütung. Diese Entschädigung ist ebenfalls Bestandteil der ausgewiesenen fixen Entschädigung.

² Die Periode der Entschädigung für den ehemaligen CFO beinhaltet die Entschädigung vom 1. Januar 2019 bis 31. Mai 2019 (inklusive der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist).

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

Name	Periode ¹	Funktion	Fixe Entschädigung ¹ 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.

4.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrag

Für das Berichtsjahr 2019 hat die ordentliche Generalversammlung vom 22. Mai 2018 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 2019 beläuft sich auf CHF 347'641. Dies entspricht einem Pay-out Ratio von 69.5%.

Für das Berichtsjahr 2020 hat die ordentliche Generalversammlung vom 15. Mai 2019 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von CHF 500'000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2020 offengelegt.

Für das Berichtsjahr 2021 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von CHF 500'000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

4.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Geschäftsleitungsmitglieder (durch Revisionsstelle geprüft)

Name	Funktion	Namenaktien (Anzahl) Per 31.12.2019	Beteiligung in % Per 31.12.2019	Namenaktien (Anzahl) Per 31.12.2018	Beteiligung in % Per 31.12.2018
Serge Aerne	CEO	668'300	31.36%	567'500	26.63%
Dominik Beglinger	CFO (bis 15.05.2019)	n/a	n/a	5'000	0.23%
Adrian Diener	CFO (seit 15.05.2019)	0	0.0%	n/a	n/a
Total		668'300	31.36%	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

Im Berichtsjahr 2019 wurden keine zusätzlichen Funktionen und Aufgaben von Verwaltungsratsmitgliedern wahrgenommen noch Vergütungen hierzu ausbezahlt (ausser in der Tabelle auf Seite 28 aufgeführt).

5.2 Vergütung für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Geschäftsleitungsmitgliedern

Serge Aerne war bis zum 31. März 2019 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 2019 mit CHF 8'000 (exkl. MWST) indirekt via Admicasa Management AG und SJA Management AG vergütet. Im Berichtsjahr 2018 betrug die Vergütung CHF 32'000 (exkl. MWST).

→ Für Details zu den Verträgen mit bfw liegenschaften ag siehe Erläuterung 4.4.2 im Finanzteil auf Seite 66.

5.3 Vergütung an ehemalige Organmitglieder (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden weder im Berichtsjahr 2019 noch im Vorjahr 2018 Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet.

5.4 Organdarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

Per 31. Dezember 2019 bzw. 31. Dezember 2018 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

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. Diese Vertragsbestimmung blieb im Berichtsjahr 2019 unverändert. Beat Frischknecht ist einer der Hauptaktionäre der Admicasa Holding AG, der gemäss Aktienregister vom 31. Dezember 2019 einen Anteil von 35.7% an der Gesellschaft kontrolliert.

→ Für Details zu den Verträgen mit bfw liegenschaften ag siehe Erläuterung 4.4.2 im Finanzteil auf Seite 66.

Im Berichtsjahr 2019 gab es keine weiteren Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften.

Die Entschädigungen an die SJA Management AG in der Berichtsperiode 2018 (1. Januar bis 31. August 2018) im Rahmen des Dienstleistungsvertrags für Dienstleistungen der Geschäftsleitung sind unter der Rubrik «Entschädigung Geschäftsleitung» auf Seite 30 erläutert.

Im Berichtsjahr 2018 hatte die Tochtergesellschaft Admicasa Management AG mit der BFW Group AG, welche sich direkt in vollständigem Besitz von Beat Frischknecht befindet, per 1. Januar 2018 einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. 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. Dieser Vertrag wurde per 30. Juni 2018 aufgelöst, womit sich die Entschädigung für das Berichtsjahr 2018 auf CHF 25'000 (exkl. MWST) belief.

Sämtliche Verträge mit Nahestehenden unterliegen einer regelmässigen Überprüfung auf ihre Drittmarktfähigkeit. Für Verträge mit der bfw liegenschaften wurde im Rahmen dieser Überprüfung im Januar 2019 ein Gutachten durch die Balmer-Etienne AG erstellt. Die Balmer-Etienne 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 71).

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen

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

→ Weblink für die Statuten:

<https://www.admicasa-holding.ch/ueber-uns/reglemente/>

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Admicasa Holding AG

Frauenfeld

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG für das am 31. Dezember 2019 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 28 bis 32 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 Vergütungsselektanten 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.

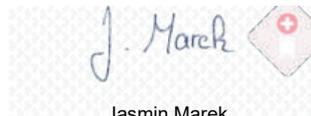
Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Claudio Tettamanti
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Jasmin Marek
Revisionsexpertin

Zürich, 8. April 2020

*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 2019 nach
Swiss GAAP FER

Konsolidierte Bilanz 38

Konsolidierte Erfolgsrechnung 39

Konsolidierte Geldflussrechnung 40

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis 41

Anhang zur Jahresrechnung 42

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 71

Jahresrechnung 2019 nach Schweizerischem
Obligationenrecht

Bilanz 76

Erfolgsrechnung 77

Anhang zur Jahresrechnung 78

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 88

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
in CHF			
Flüssige Mittel		3'090'700	4'820'534
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1	434'763	466'347
Sonstige kurzfristige Forderungen	3.2	4'433'266	43'490
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	3.3	-	772'218
Rechnungsabgrenzungen	3.4	184'174	453'754
Umlaufvermögen		8'142'903	6'556'344
Immobilienanlagen	3.5	-	14'931'000
Übrige Sachanlagen	3.6	26'350	34'645
Finanzanlagen		-	200
Immaterielle Anlagen	3.7	53'927	115'170
Anlagevermögen		80'277	15'081'015
Total Aktiven		8'223'180	21'637'359

Passiven	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
in CHF			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.8	232'000	3'581'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.9	272'431	735'561
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		432'589	416'367
Kurzfristige Rückstellungen	3.10	-	18'150
Rechnungsabgrenzungen	3.11	720'979	1'298'592
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1'657'999	6'049'670
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.8	464'000	8'021'000
Derivative Finanzinstrumente	3.12	-	529'174
Latente Steuerrückstellungen	3.23	-	346'943
Langfristige Rückstellungen	3.10	121'000	87'150
Langfristige Verbindlichkeiten		585'000	8'984'267
Aktienkapital	3.13	2'130'870	2'130'870
Kapitalreserven		1'900'908	2'330'342
Eigene Aktien	3.14	-29'625	-20'425
Gewinnreserven		1'978'028	2'162'635
Eigenkapital		5'980'181	6'603'422
Total Passiven		8'223'179	21'637'359

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF			
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	3.15	6'915'942	8'300'477
Andere betriebliche Erträge	3.16	514'287	75'143
Bestandesänderungen an Vorräten und nicht fakturierten Dienstleistungen		–	–568
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen zu Marktwerten	3.17	68'677	58'756
Erfolg aus Neubewertung	3.18	–398'000	183'000
Total Betriebsertrag		7'100'905	8'616'809
Liegenschaftsaufwand		–199'829	–207'742
Dienstleistungsaufwand		–206'486	–253'254
Materialaufwand und Fremdleistungen		–598'949	–1'740'000
Personalaufwand	3.19	–3'865'255	–3'412'884
Abschreibungen		–89'847	–82'708
<i>Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf übrige Sachanlagen</i>	3.6	–18'287	–19'928
<i>Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf immateriellen Anlagen</i>	3.7	–71'560	–62'780
Andere betriebliche Aufwendungen	3.20	–1'872'998	–1'559'903
Total Betriebsaufwand		–6'833'365	–7'256'490
Betriebliches Ergebnis		267'540	1'360'319
Finanzertrag	3.21	101	95'866
Finanzaufwand	3.22	–309'179	–181'580
Finanzergebnis		–309'078	–85'714
Ordentliches Ergebnis		–41'537	1'274'605
Ertragssteuern	3.23	–143'069	–416'299
Periodenergebnis		–184'607	858'306
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	3.13	–0.09	0.40

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF		
Periodenergebnis	-184'607	858'306
Abschreibungen / Zuschreibungen des Anlagevermögens	89'847	82'708
Verluste aus Wertbeeinträchtigungen / Wegfall von Wertbeeinträchtigungen	-	-
Zunahme / Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	-76'418	181'303
Verlust / Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	-	-58'756
Verlust / Gewinn aus Verkauf von Beteiligungen	-330'576	-
+/- Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	175'018	-171'114
Abnahme / Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen	772'218	-772'218
Abnahme / Zunahme von Vorräten und nicht fakturierten Dienstleistungen	-	568
Abnahme / Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	107'951	-35'069
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-514'905	432'732
Zunahme / Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-261'554	709'788
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften	-5'745'361	-
Verlust / Gewinn aus Neubewertung Liegenschaften und Projekten zu Marktwerten	398'000	-183'000
= Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	-5'570'386	1'045'247
+ Einzahlungen aus Devestition von Beteiligungen	905'109	-
- Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-9'992	-7'099
- Auszahlungen für Investitionen in Immobilien	-177'614	-1'646'746
+ Einzahlungen aus Devestition Immobilien	-	4'746'529
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-10'317	-89'556
= Geldfluss aus Investitionstätigkeit	707'187	3'003'129
- Gewinnausschüttung an Anteilhaber	-425'904	-426'064
-/+ Kauf / Verkauf von eigenen Aktien	-12'731	8'414
+/- Aufnahme / Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-3'465'000	-408'500
+/- Aufnahme / Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	7'037'000	-2'063'500
= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	3'133'365	-2'889'650
Flüssige Mittel per Periodenanfang	4'820'534	3'661'809
Flüssige Mittel per Periodenende	3'090'700	4'820'534
Veränderung flüssige Mittel	-1'729'834	1'158'726

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 01.01.2018	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
Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-425'904	-	-	-	-	-425'904
Erwerb eigener Aktien	-	-1'212	-16'500	-	-	-	-17'712
Veräusserung eigener Aktien	-	-2'318	7'300	-	-	-	4'982
Periodenergebnis	-	-	-	-	-184'607	-184'607	-184'607
Eigenkapital per 31.12.2019	2'130'870	1'900'908	-29'625	-1'044'846	3'022'874	1'978'028	5'980'180

Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 905'799 (Vorjahr: CHF 896'599).

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 100% Beteiligung an der Admicasa Invest AG wurde per 31. Dezember 2019 verkauft.



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

Der Konzern wies im Geschäftsjahr 2019 drei Geschäftssegmente auf: die Verwaltung von Immobilien, das Management von Immobilien sowie das Halten von Immobilien. Sämtliche Geschäftstätigkeiten der Segmente fokussieren auf die Deutschschweiz. Das Segment «Invest» wurde per 31. Dezember 2019 aufgegeben, indem die Admicasa Invest AG an die O.P.M. Invest AG veräussert wurde. Der Konsolidierungskreis ist unter Anhang 2.3 aufgeführt.

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» beinhaltete 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 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 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 konzerneinheitlichen 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 2019 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
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 31. Dezember 2019 wurden 100% der Aktien der Admicasa Invest AG an die O.P.M. Invest AG veräussert. Per dieses Datum wurde die Admicasa Invest AG dekonsolidiert. Die zum Verkaufszeitpunkt am 31. Dezember 2019 erfassten Nettoaktiven der Admicasa Invest AG stellten sich wie folgt dar:

- Flüssige Mittel CHF 94'891
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen CHF 3'286
- Sonstige kurzfristige Forderungen CHF 84
- Promotionsliegenschaften CHF 5'880'361
- Aktive Rechnungsabgrenzungen CHF 99'498
- Immobilienanlagen CHF 14'533'000
- Finanzanlagen CHF 200
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten CHF 116'000
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen CHF 229'944
- Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten CHF 1'827'728
- Passive Rechnungsabgrenzungen CHF 122'223
- Langfristige Finanzverbindlichkeiten CHF 14'829'272
- Derivative Finanzinstrumente CHF 668'143
- Latente Steuerrückstellungen CHF 115'856
- Nettoaktiven = CHF 2'702'153

Die abgegangene Promotionsliegenschaft betrifft das Entwicklungsprojekt Waltenschwil. Gemäss Kaufvertrag mit der O.P.M. Invest AG wird diese Liegenschaft zusammen mit damit einhergehenden Verpflichtungen gegenüber der Admicasa Gruppe sowie Hypotheken im Geschäftsjahr 2020 an die Admicasa Gruppe zurück übertragen. Diese Übertragung wurde per Datum 6. Februar 2020 abgeschlossen. Für Informationen zum Erfolg aus Veräusserung der Admicasa Invest AG sei auf Anhang 3.16 verwiesen.

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 Promotionsliegenschaften

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

2.8 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. Werden die Voraussetzungen für die Percentage-of-Completion-Methode (PoC) nicht erfüllt, kommt die Completed-Contract-Methode (CCM) zur Anwendung, wobei die erfolgswirksame Erfassung des langfristigen Auftrags erst nach dem Übergang des Lieferungs- und Leistungsrisikos vom Auftragnehmer auf den Auftraggeber erfolgt.

Sofern das Ergebnis der langfristigen Aufträge verlässlich geschätzt werden kann, wird ein entsprechender Gewinnanteil realisiert.

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.

2.9 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.

2.10 Immobilienanlagen

2.10.1 Renditeliegenschaften

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

2.10.2 Neubau- und Umnutzungsprojekte

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

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Nahestehenden werden zu Nominalwerten erfasst.

2.15 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.

2.16 Rückstellungen

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

2.17 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.

2.18 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.

2.19 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.

2.20 Erfassung von Erträgen

Der Konzern erzielt hauptsächlich Erlöse aus:

- Verwaltungs- und Managementdienstleistungen;
- der Vermietung von Renditeliegenschaften;
- dem Verkauf von Liegenschaften und Projekten;
- 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) oder der Completed-Contract-Methode (CCM) 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.

2.21 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 Halte-dauer der Liegenschaften, die derzeit grundsätzlich mindestens 5 Jahre (bisher: 2 Jahre, vgl. dazu Kapitel 2.23) 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.

Nach Abgang der Admicasa Invest AG bestehen keine Bewertungsdifferenzen und somit keine latenten Steuerverbindlichkeiten aus allfälligen Tieferbewertungen von Liegenschaften mehr. In der Vorperiode betrug der für die Berechnung der latenten Steuern angewendete Steuersatz 29.5%. Allfällige steuerliche Verlustvorträge werden nicht aktiviert.

2.22 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.

2.23 Änderung von Schätzungen

Wie in der Medienmitteilung vom 7. Oktober 2019 angekündigt, wurde das Segment «Invest» veräussert. Da die Käuferin beabsichtigt, die im Segment «Invest» gehaltenen 3 Renditeliegenschaften längerfristig zu halten, wurde die geschätzte Halteperiode der Liegenschaften neu beurteilt und von 2 auf mindestens 5 Jahre erhöht. Diese Schätzungsänderung führte zu einer wesentlichen Reduktion der latenten Steuersätze, welche für die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten verwendet werden. Des Weiteren führt die Umsetzung der Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) zu weiteren Abnahmen der Steuersätze in Folgeperioden. Diese Anpassungen führten gemeinsam zu einem einmaligen latenten Steuerertrag von CHF 24'862.

3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
gegenüber Dritten	138'249	328'940
gegenüber Nahestehenden	296'513	163'565
Wertberichtigungen	-	-26'158
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	434'763	466'347

3.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
gegenüber Dritten	192'821	43'364
gegenüber Nahestehenden	4'240'445	126
Total sonstige kurzfristige Forderungen	4'433'266	43'490

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Nahestehenden bestehen einerseits aus offenen Restkaufpreisforderungen gegenüber der O.P.M. Invest AG aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG in Höhe von CHF 2'500'000 sowie aus Forderungen gegenüber der Admicasa Invest AG in Höhe von CHF 1'740'445 im Zusammenhang mit dem Entwicklungsprojekt Waltenschwil. Dieses Entwicklungsprojekt wurde am 6. Februar 2020 an die Admicasa Gruppe zurück übertragen (vgl. Kapitel 2.3.2). Die offene Restkaufpreisforderung gegenüber der O.P.M. Invest AG aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG in Höhe von CHF 2'500'000 wird vom Verwaltungsrat als werthaltig erachtet, da der Verwaltungsrat verschiedene Massnahmen getroffen hat, welche die Käuferin zur Vertragserfüllung verpflichten. Die Auflagen wurden erhöht, da die O.P.M. Invest AG mit einer Teilzahlung im Verzug war (vgl. Kapitel 4.8).

3.3 Forderungen aus langfristigen Aufträgen

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Aktivierte Aufwendungen und Gewinnanteile	-	1'840'000
Erhaltene Vorauszahlungen	-	-1'067'782
Total Forderungen aus langfristigen Aufträgen	-	772'218

Die Forderung aus langfristigen Aufträgen im Vorjahr betrafen ein Projekt mit Nahestehenden, welches im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen werden konnte (vgl. Kapitel 4.4.2).

3.4 Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
gegenüber Dritten	184'174	452'354
gegenüber Nahestehenden	-	1'400
Total Rechnungsabgrenzungen	184'174	453'754

3.5 Immobilienanlagen

	Rendite- liegenschaften zu Marktwerten	Neubau- und Umnutzungs- projekte zu Marktwerten	Total
in CHF			
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
Total Buchwerte per 01.01.2019	14'931'000	-	14'931'000
Anlagekosten			
Stand 01.01.2019	14'297'351	-	14'297'351
Veränderung im Konsolidierungskreis	-14'297'351	-	-14'297'351
Stand 31.12.2019	-	-	-
Neubewertungen			
Stand 01.01.2019	633'649	-	633'649
Aufwertungen	15'000	-	15'000
Abwertungen	-413'000	-	-413'000
Veränderung im Konsolidierungskreis	-235'649	-	-235'649
Stand 31.12.2019	-	-	-
Total Buchwerte per 31.12.2019	-	-	-

Per 31. Dezember 2019 wurden sämtliche Liegenschaften, welche bis zum Verkauf der Beteiligung der Admicasa Invest AG im Anlagevermögen bilanziert waren (gehalten im ehemaligen Segment «Invest»), durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrundeliegenden Diskontsätze (real) bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.9% bis 3.3% (Vorperiode: 3.0% bis 3.4%).

Mit dem Verkauf der Admicasa Invest AG an die O.P.M. Invest AG gingen die gehaltenen Liegenschaften ab.

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

3.6 Übrige Sachanlagen

	2019	2018
in CHF		
Total Buchwert per 01.01.	34'645	49'223
Anschaffungs-/Herstellungskosten		
Stand 01.01.	59'018	58'012
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	-
Zugänge	9'992	5'350
Abgänge	-	-4'344
Stand 31.12.	69'010	59'018
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand 01.01.	-24'373	-8'789
Planmässige Abschreibungen	-18'287	-19'386
Wertbeeinträchtigungen	-	-542
Abgänge	-	4'344
Stand 31.12.	-42'660	-24'373
Total Buchwerte per 31.12.	26'350	34'645

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

3.7 Immaterielle Anlagen

	2019	2018
in CHF		
Total Buchwert per 01.01.	115'170	89'669
Anschaffungs-/Herstellungskosten		
Stand 01.01.	206'085	117'804
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-
Zugänge	10'317	88'281
Abgänge	-	-
Stand 31.12.	216'402	206'085
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand 01.01.	-90'915	-28'135
Planmässige Abschreibungen	-71'560	-62'780
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Abgänge	-	-
Stand 31.12.	-162'475	-90'915
Total Buchwerte per 31.12.	53'927	115'170

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

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

Der Goodwill aus dem Erwerb der Beteiligung der Etzel Immobilien AG im Jahr 2017 wurde 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:

	2019	2018
in CHF		
Anschaffungswert per 01.01.	1'044'846	1'044'846
Zugänge	-	-
Anschaffungswert per 31.12.	1'044'846	1'044'846
Kumulative Amortisationen per 01.01.	-223'469	-14'500
Planmässige Abschreibungen	-208'969	-208'969
Kumulative Amortisationen per 31.12.	-432'438	-223'469
Theoretischer Buchwert per 31.12.	612'408	821'377
Auswirkungen auf Eigenkapital		
Eigenkapital gemäss Bilanz	5'980'181	6'603'422
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	612'408	821'377
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill per 31.12.	6'592'588	7'424'799
Auswirkungen auf Erfolgsrechnung		
Konzernverlust/-gewinn	-184'607	858'306
Amortisation Goodwill	-208'969	-208'969
Theoretischer Konzernverlust/-gewinn	-393'576	649'337

3.8 Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	-	3'349'000
Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	232'000	232'000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	232'000	3'581'000
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	-	7'325'000
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	464'000	696'000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	464'000	8'021'000

3.8.1 Hypothekarverbindlichkeiten

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Kapitalbindung		
0 bis 3 Monate	-	3'286'000
4 bis 12 Monate	-	63'000
Total kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	-	3'349'000
1 bis 3 Jahre	-	2'173'000
über 3 Jahre	-	5'152'000
Total langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	-	7'325'000
Total Hypothekarverbindlichkeiten	-	10'674'000

Mit Verkauf der Beteiligung an der Admicasa Invest AG sind die Hypothekarverbindlichkeiten per 31.12.2019 abgegangen.

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

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt in der Berichtsperiode 1.11% (Vorperiode: 1.16%).

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 696'000 (Vorperiode: CHF 928'000). Der Festvorschuss wird jährlich (nächstes Mal per 31. Mai 2020) verlängert, wobei gemäss Rahmenkreditvereinbarung jeweils CHF 232'000 amortisiert werden. Der zu amortisierende Teil wird in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, der Restbetrag von CHF 464'000 (Vorperiode: CHF 696'000) wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der Zinssatz betrug per Stichtag 1.85% (Vorperiode: 1.85%).

3.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
gegenüber Dritten	113'899	673'095
gegenüber Nahestehenden	158'532	62'466
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	272'431	735'561

3.10 Rückstellungen

in CHF	2019			2018		
	Gewährleistungen	Personalvorsorge	Total	Gewährleistungen	Personalvorsorge	Total
Total Rückstellungen per 01.01.	20'000	85'300	105'300	-	-	-
Bildung	5'000	37'537	42'537	20'000	85'300	105'300
Verwendung	-	-26'837	-26'837	-	-	-
Total Rückstellungen per 31.12.	25'000	96'000	121'000	20'000	85'300	105'300
<i>davon kurzfristig</i>	-	-	-	-	18'150	18'150
<i>davon langfristig</i>	25'000	96'000	121'000	20'000	67'150	87'150

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

Die Rückstellung der Personalvorsorge steht im Zusammenhang mit der Ausfinanzierung der Unterdeckung der Phoenix Pensionskasse. Der Anschluss an die Phoenix Pensionskasse wurde per 31.12.2019 gekündigt und die Mitarbeiter der Admicasa Verwaltung AG sind neu bei der Helvetia Versicherungen AG versichert.

3.11 Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Bezogene, noch nicht fakturierte Fremdleistungen	-	656'452
Bezogene, noch nicht fakturierte Investitionen	-	173'758
Akontozahlungen aus Nebenkosten	-	138'505
Laufende Steuerverpflichtungen	260'299	118'975
Personalabgrenzungen	110'540	63'678
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	5'856	581
Übrige Rechnungsabgrenzungen	344'284	146'643
Total Rechnungsabgrenzungen	720'979	1'298'592

Die übrigen Rechnungsabgrenzungen beinhalten Abgrenzungen für Handänderungssteuern aus Veräusserung der Admicasa Invest AG von CHF 146'298.

3.12 Derivative Finanzinstrumente

Es bestehen folgende derivative Finanzinstrumente:

in CHF	Kontraktwert	31.12.2019		31.12.2018	
		Passivum	Passivum	Passivum	Haltezzweck/Bewertung
Interest Rate Swap	1'850'000	-	121'119		Spekulation/Fair Value
Swaption	1'850'000	-	408'055		Spekulation/Fair Value
Total derivative Finanzinstrumente		-	529'174		

Per Ende März 2011 (Startdatum 24. März 2011) wurde 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 wurden mit dem Verkauf der Beteiligung der Admicasa Invest AG abgegeben. 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:

31.12.2019			31.12.2018		
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 Unternehmensverlust/-gewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Anteile Aktionäre Admicasa Holding AG am Gewinn	-184'607	858'306
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien im Umlauf (in Stück)	2'129'374	2'130'141
Ergebnis pro Aktie (verwässert / unverwässert)	-0.09	0.40

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 01.01.2018	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
Kauf eigene Aktien	1'070	16'500	15.42
Verkauf eigene Aktien	-350	-7'300	20.86
Stand per 31.12.2019	1'870	29'625	15.84

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.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF		
Total Erlöse vor Ertragsminderung	7'102'950	8'463'091
davon von Dritten	2'854'244	3'293'415
davon von Nahestehenden	4'248'706	5'169'676
Total Ertragsminderung	-187'009	-162'613
davon Leerstände	-173'720	-136'455
davon Mietzinsverluste/Mietzinsreduktionen	-13'289	-21'197
davon übrige Minderungen	-	-4'961
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6'915'942	8'300'477
davon aus Managementdienstleistungen	2'707'157	2'289'102
davon aus Verwaltungsdienstleistungen	3'587'186	5'214'376
davon aus Mietertrag	621'599	796'999

Im Berichtsjahr wurden Erlöse im Betrag von CHF 670'597 (Vorjahr: CHF 1'840'000) aus langfristigen Aufträgen unter Anwendungen der Percentage-of-Completion (PoC) Methode erfasst. Sämtliche Erlöse aus PoC-Methode wurden mit Nahestehenden erzielt.

Alle Erträge werden in der Schweiz erwirtschaftet.

3.16 Andere betriebliche Erträge

	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF		
von Dritten	31'374	47'875
von Nahestehenden	357'564	27'267
davon Verkaufserlös Admicasa Invest AG abzgl. verr. Darlehen	3'032'728	-
davon veräusserte Nettoaktiven Admicasa Invest AG	-2'702'153	-
= davon Erfolg aus Verkauf Admicasa Invest AG	330'576	-
Aktivierte Eigenleistungen	125'348	-
Total Andere betriebliche Erträge	514'287	75'143

3.17 Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen zu Marktwerten

	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF		
Verkaufserlöse	–	4'800'000
Zuletzt bilanzierter Wert	–	–4'687'773
Direkt zurechenbare Transaktionskosten	–	–53'471
Auflösung Abgrenzungen aus Vorperioden	68'677	–
Total Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	68'677	58'756

Per 20. Dezember 2018 wurde die als Neubau- und Umnutzungsprojekt zu Marktwerten klassifizierte Liegenschaft (gehalten im verkauften Segment «Invest») in 9472 Grabs veräussert. Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 waren mit dem Umbau einhergehende von Handwerkern bezogene, aber noch nicht fakturierte Investitionen im Umfang von rund CHF 174'000 erwartet worden. Diese ausstehenden Aufwände wurden per Transaktionsdatum geschätzt und auf das Neubau- und Umnutzungsprojekt aktiviert. Die geschätzten ausstehenden und aktivierten Aufwände erwiesen sich im Geschäftsjahr 2019 als um CHF 68'677 zu hoch, weshalb sie erfolgswirksam aufgelöst wurden.

3.18 Erfolg aus Neubewertung

	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF		
Gewinne aus Neubewertung	15'000	399'000
Verluste aus Neubewertung	–413'000	–216'000
Total Erfolg aus Neubewertung	–398'000	183'000

3.19 Personalaufwand

	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF		
Löhne	3'105'817	2'752'647
Sozialleistungen	468'563	469'307
Übriger Personalaufwand	290'875	190'930
Total Personalaufwand	3'865'255	3'412'884

3.20 Andere betriebliche Aufwendungen

	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF		
Raumaufwand	262'204	203'433
Verwaltungs- und Informatikaufwand	944'446	1'057'022
Übrige betriebliche Aufwendungen	666'349	299'448
Total andere betriebliche Aufwendungen	1'872'998	1'559'903

Der Anstieg in den übrigen betrieblichen Aufwendungen ist durch die Handänderungssteuer aus Veräusserung der Admicasa Invest AG von CHF 146'298 und durch zusätzlichen Werbeaufwand von CHF 179'610 zu begründen.

3.21 Finanzertrag

	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF		
Marktwertanpassungen Interest Rate Swap, Swaption	–	95'855
Übriger Finanzertrag	101	11
Total Finanzertrag	101	95'866

3.22 Finanzaufwand

	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF		
Marktwertanpassungen Interest Rate Swap, Swaption	138'969	–
Zinsaufwand Hypotheken	143'388	150'260
Übriger Finanzaufwand	26'822	31'320
Total Finanzaufwand	309'179	181'580

3.23 Ertragssteuern

	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF		
Laufende Ertragssteuern	374'156	244'441
Latente Ertragssteuern	-231'087	171'858
Total Ertragssteuern	143'069	416'299

Der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses gewichtete durchschnittlich auf den Gewinn vor Steuern anzuwendende Gewinnsteuersatz beträgt 16.8% (Vorperiode: 32.7%).

Die signifikante Reduktion des anzuwendenden Gewinnsteuersatzes ist zu einem wesentlichen Anteil auf die Verluste bei einzelnen Tochtergesellschaften zurückzuführen. Per 31. Dezember 2019 bestehen keine wesentlichen Verlustvorträge (Vorperiode: keine).

Die passiven latenten Ertragssteuern entwickelten sich wie folgt:

in CHF	
Total Buchwert per 01.01.2018	175'085
Bildung	198'146
Auflösung	-26'288
Total Buchwert per 31.12.2018	346'943
Total Buchwert per 01.01.2019	346'943
Bildung	-
Auflösung	-231'087
Änderung im Konsolidierungskreis	-115'856
Total Buchwert per 31.12.2019	-

4 Weitere Angaben

4.1 Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen

Es bestehen Eventualverpflichtungen in Höhe von CHF 50'000. Eventualforderungen bestehen keine.

4.2 Ausserbilanzgeschäfte und operatives Leasing

in CHF

Fällig im Geschäftsjahr	31.12.2019	31.12.2018
2019	–	16'980
2020	16'980	16'980
2021	16'980	16'980
2022	4'245	4'245
Total Mietverpflichtungen	38'205	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.-31.12.2019					
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4'019'089	2'707'157	621'599	-431'903	6'915'942
Ordentliches Ergebnis	-164'723	1'224'193	-422'951	-678'057	-41'537
Periodenergebnis	-174'342	1'025'334	-192'500	-843'099	-184'607
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

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

Da das Segment «Invest» zwar in der Bilanz dekonsolidiert, aber aufgrund des Verkaufs per 31. Dezember 2019 in der Erfolgsrechnung enthalten ist, wird das Segment «Invest» in der Segmentberichterstattung des Jahres 2019 aufgeführt.

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

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 (natürlich 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 hatte für die Geschäftsführung einen Dienstleistungsvertrag mit der SJA Management AG abgeschlossen. Dieser Vertrag war bis zum 31. August 2018 in Kraft und wurde anschliessend im gegenseitigen Einverständnis aufgelöst (vgl. dazu insbesondere Kapitel 4.4.3). Im Weiteren war Serge Aerne bis zum 5. April 2019 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 8'000 (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 936'248 (Vorperiode: CHF 1'116'416) exkl. MWST.

- 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 sowie Andreas Brügger in der Funktion als CFO im Mandat der bfw liegenschaften ag zur Verfügung.

Die Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 2'557'346 (Vorperiode: CHF 2'139'292) 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 CHF 188'918) inkl. MWST vor. Die erhaltenen Vorauszahlungen beliefen sich für das Geschäftsjahr 2019 auf CHF 1'442'941 exkl. MWST.
Die Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 670'597 (Vorperiode: CHF 1'840'000) exkl. MWST.

Die Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen unwesentlicher Verträge mit nahestehenden Kunden beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 75'756 (Vorperiode: CHF 73'968) 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 umfasst:
 - Managementdienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung (CEO und CFO)
 - Dienstleistungen im Bereich der strategischen und finanziellen Führung bei Tochtergesellschaften
 - Buchhaltungs- und Beratungsdienstleistungen zu Gunsten des KonzernsDieser Dienstleistungsvertrag wurde per 31. August 2018 in gegenseitigem Einverständnis aufgehoben und die mit diesen Aufgaben betrauten Personen per 1. September 2018 direkt beim Konzern angestellt.

Die Vergütung in der Berichtsperiode an die SJA Management AG aus diesem Vertrag belief sich auf gesamthaft CHF 0 (Vorperiode: CHF 164'875) 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 abgeschlossen¹, welcher in gegenseitigem Einvernehmen per 30. Juni 2018 aufgelöst wurde. Die BFW Group AG erbrachte im Rahmen dieses Vertrages Beratungsdienstleistungen im Bereich des Immobilienmanagements sowie Mithilfe in der Akquise von Liegenschaften und Neubauprojekten. Die Vergütung belief sich in der Berichtsperiode auf ein Gesamthonorar von pauschal CHF 0 (Vorperiode: 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 in der Berichtsperiode auf ein Gesamthonorar von pauschal CHF 200'000 (Vorperiode: CHF 100'000) exkl. MWST.
- Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin, Verwaltungsratspräsident der Admicasa Holding AG, wurde für Beratungsdienstleistungen im operativen Bereich, die über die reine Verwaltungsrats­tätigkeit hinausgehen, mit einem Honorar von CHF 21'782 (Vorperiode: CHF 20'258) exkl. MWST vergütet.

4.4.4 Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen oder Gesellschaften

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

- Am 31. Dezember 2019 wurden 100% der Aktien der Admicasa Invest AG an die O.P.M. Invest AG veräussert. Per dieses Datum wurde die Admicasa Invest AG dekonsolidiert (vgl. Kapitel 4.8).
- Im Zusammenhang mit der medialen Berichterstattung in Bezug auf die Pensionskasse Phoenix und die Admicasa Verwaltung AG hat der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG am 4. April 2019 beschlossen, Serge Aerne für die Dauer der laufenden Untersuchungen und Gerichtsangelegenheiten von seinen Aufgaben als CEO der Admicasa Holding AG und als Verwaltungsrat der Tochtergesellschaften zu suspendieren. Die Suspendierung wurde per 1. November 2019 wieder aufgehoben, da in den Gerichtsangelegenheiten eine vollständige Entlastung zu Gunsten von Serge Aerne ausgesprochen wurde. Der Verwaltungsrat war von Beginn weg immer transparent informiert gewesen und hatte jederzeit ungehinderten Zugang zu den Anwälten von Serge Aerne. Die Suspendierung war eine Massnahme zum Schutz der Admicasa Holding AG, ihrer Tochtergesellschaften, Mitarbeitenden und Kunden, aber auch zum Schutz von Serge Aerne.

¹ 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 marktkonformen Bedingungen.

4.5 Belastete Aktiven

Zur Sicherstellung kurz- sowie langfristiger Hypothekarverbindlichkeiten waren folgende Aktiven belastet. Mit Verkauf der Beteiligung der Admicasa Invest AG sind die belasteten Aktiven per 31.12.2019 ausgeschieden:

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Immobilienanlagen	-	14'931'000
Total verpfändete Aktiven	-	14'931'000

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 31.12.2019	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum Vorjahr bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
		31.12.2019	31.12.2018			01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF							
Vorsorgepläne ohne Über- oder Unterdeckung	-	-	-	-	-106'769	-106'769	-74'245
Vorsorgepläne mit Überdeckung	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	-122'339	-96'000	-85'300	-10'700	-82'449	-93'149	-148'853
Total	-122'339	-96'000	-85'300	-10'700	-189'218	-199'918	-223'097

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 2019 ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine Verpflichtung bestand, basiert auf dem letzten verfügbaren und geprüften Jahresabschluss der Sammelstiftung per 31. Dezember 2017 sowie auf der Veröffentlichung dieser Konzernrechnung seitens der Vorsorgeeinrichtung bekannt gegebenen Informationen zum Geschäftsgang und der finanziellen Situation in den Berichtsperioden 2018 und 2019. Für die Berichtsperioden 2018 und 2019 liegen keine geprüften Jahresabschlüsse der Sammelstiftung vor.

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 vorliegendem 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. Die eingeleiteten Sanierungsmassnahmen führten in der Berichtsperiode zu einem Mittelabfluss beim Admicasa Konzern von CHF 26'837. Per 31. Dezember 2019 wurde eine Rückstellung für die Ausfinanzierung der Unterdeckung der Altersguthaben abzüglich bezahlter Sanierungsbeiträge von CHF 96'000 (Vorperiode: CHF 85'300) 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 2019 100.0% (Vorperiode: 105.7%).

4.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG abgegangene Promotionsliegenschaft konnte per 6. Februar 2020 zusammen mit den damit einhergehenden Verpflichtungen an die Admicasa Totalunternehmung AG übertragen werden (vgl. Kapitel 2.3.2).

Der Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Management AG und der bfw liegenschaften ag bezüglich der Erbringung von Leistungen im Bereich des Immobilienmanagements (vgl. Kapitel 4.4.2) wurde per 28. Februar 2020 mittels einer Änderungsvereinbarung wie folgt abgeändert: Ab dem 1. September 2020 kann der Vertrag von jeder Partei neu mit einer Kündigungsfrist von einem Monat durch schriftliche Mitteilung an die andere Partei gekündigt werden (vorherige Vereinbarung: mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten).

Die O.P.M. Invest AG hat aufgrund der medialen Berichtserstattung zu Serge Aerne teilweise Zeitverzug mit der Mittelbeschaffung. CHF 800'000 der offenen Restkaufpreisforderung über CHF 2'500'000 sind bezahlt, eine Rate über CHF 300'000 wurde aber mit Verspätung bezahlt. Der Verwaltungsrat hat in der Kenntnis der Situation weitere Vorkehrungen zu Gunsten Admicasa Holding AG getroffen.

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsergebnis 2019 eingetreten. Als Folge der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 sind relevante Auswirkungen auf die Konjunktur-Entwicklung zu erwarten, welche zur Zeit nicht abschätzbar sind. Diese Situation könnte das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 beeinflussen.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 8. April 2020 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 13. Mai 2020.

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 der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2019, der konsolidierten Erfolgsrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seite 38 bis 70) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 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

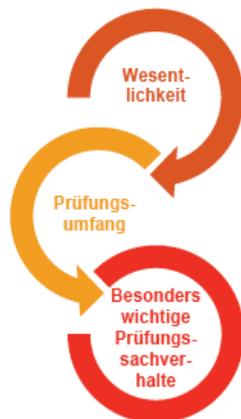
Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres 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 69'200



Wir haben bei fünf 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:

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden

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.

Kontext unserer Prüfung 2019

Das Geschäftsjahr 2019 war massgeblich geprägt vom Verkauf der Admicasa Invest AG (Namensänderung per 20. Dezember 2019 in WSNW Invest AG) und der damit zusammenhängenden Dekonsolidierung der Tochtergesellschaft. Aus dem Verkauf der Gesellschaft bestehen per 31. Dezember 2019 offene Forderungen gegenüber Nahestehenden in Höhe von CHF 4.2 Mio. Die Werthaltigkeit dieser Forderungen haben wir als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt in unseren Bericht aufgenommen.

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 69'200
---	------------

Herleitung	1% der Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen
-------------------	---

Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, die im Fokus der Geschäftstätigkeit mit Umsatzwachstum bei den einzelnen Tochtergesellschaften steht. Zudem stellen die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften dar.
--	--

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 6'920 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 Tochtergesellschaften durch eine Prüfung abdecken. Es waren keine Teilbereichsprüfer involviert.

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.

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.

Wir verweisen auf die Seiten 66 bis 69 (Anmerkung 4.4 «Transaktionen mit nahestehenden Personen»).

Unser Prüfungsvorgehen

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 einer nahestehenden juristischen Person (Gesellschaft).

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.

Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen in der Konzernbilanz beinhalten Forderungen gegenüber nahestehenden Personen aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG (seit 20. Dezember 2019 WSNW Invest AG) in Höhe von CHF 4.2 Mio. Der Forderungsbetrag entspricht 51 % der Total Aktiven.

Die Einbringlichkeit der Forderungen ist für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von erheblicher Bedeutung.

Wir haben diesbezüglich die folgenden Risiken identifiziert:

- Die Werthaltigkeit der Forderungen könnte nicht gegeben sein.

Unser Prüfungsvorgehen

Mittels nachstehender Prüfungshandlungen sind wir den Risiken aus den sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber nahestehenden Personen begegnet:

- Beurteilung der vertraglichen Grundlagen und Abstimmung der Forderungsbeträge mit dem Ausweis in den testierten Jahresrechnungen der Gegenparteien.
- Stichprobenweise Prüfung der Einhaltung der Zahlungsmodalitäten und sonstigen vertraglichen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag.
- Beurteilung der Zahlungsfähigkeit der Gegenparteien unter Berücksichtigung der getroffenen Vorkehrungen

- Die Forderungen könnten in der Konzernrechnung nicht sachgerecht und transparent offengelegt sein. Eine ungenügende oder intransparente Offenlegung kann eine objektive Beurteilung durch den Bilanzleser beeinträchtigen.

Die Einbringlichkeit der Forderungen wurde vom Verwaltungsrat beurteilt. Wir verweisen auf die Seite 52 (Anmerkung 3.2 «sonstige kurzfristige Forderungen»).

des Verwaltungsrates zur Einbringlichkeit der Forderungen.

- Qualitative und quantitative Beurteilung ob die Offenlegung der Forderungen mit den nahestehenden Personen in der Konzernrechnung mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmt und widerspruchsfrei ist.

Auf Basis der durchgeführten Prüfungshandlungen kommen wir zur Schlussfolgerung, dass die Einschätzung des Verwaltungsrates, wonach die Forderungen in Höhe von CHF 4.2 Mio. zum Bilanzstichtag gegenüber den nahestehenden Personen werthaltig sind, vertretbar ist.

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.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen

Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

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
Revisionsexpertin

Zürich, 8. April 2020

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
in CHF			
Flüssige Mittel		594'672	1'842'588
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4'058	2'474
Übrige kurzfristige Forderungen	3.1	4'445'039	20'142
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3.2	574'228	1'170'424
Umlaufvermögen		5'617'996	3'035'628
Finanzanlagen	3.3	100'000	400'000
Beteiligungen	3.4	2'951'000	3'865'000
Anlagevermögen		3'051'000	4'265'000
Total Aktiven		8'668'996	7'300'628

Passiven	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
in CHF			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.5	350'770	50'888
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3.6	232'000	232'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	3.7	371'056	71'181
Kurzfristiges Fremdkapital		953'826	354'069
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3.6	464'000	696'000
Langfristiges Fremdkapital		464'000	696'000
Aktienkapital	3.8	2'130'870	2'130'870
Gesetzliche Kapitalreserven	3.9	2'139'311	2'567'110
<i>davon Kapitaleinlagereserven</i>		1'237'521	1'663'425
<i>davon übrige Einlagen</i>		901'790	903'685
Gesetzliche Gewinnreserven		150'000	150'000
Gewinnvortrag		1'423'003	1'162'029
Gewinn des Geschäftsjahres		1'437'611	260'974
Eigene Aktien	3.10	-29'625	-20'425
Eigenkapital		7'251'171	6'250'558
Total Passiven		8'668'996	7'300'628

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
in CHF			
Beteiligungsertrag	3.11	500'000	1'100'000
Übriger Ertrag	3.12	2'298'728	77'451
Total Betriebsertrag		2'798'728	1'177'451
Übriger betrieblicher Aufwand	3.13	-999'464	-690'857
Wertberichtigung Beteiligung Tochtergesellschaften	3.14	-180'000	-210'648
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		1'619'265	275'946
Finanzertrag		11'671	10'714
Finanzaufwand		-21'644	-24'849
Jahresgewinn vor Steuern		1'609'291	261'811
Steuern	3.15	-171'680	-837
Jahresgewinn		1'437'611	260'974

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 2019 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

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	116'889	19'072
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden	4'327'728	-
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	422	1'070
Total übrige kurzfristige Forderungen	4'445'039	20'142

Die übrigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Nahestehenden bestehen einerseits aus offenen Restkaufpreisforderungen gegenüber der O.P.M. Invest AG aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG in Höhe von CHF 2'500'000 sowie aus Forderungen gegenüber der Admicasa Invest AG in Höhe von CHF 1'827'728 im Zusammenhang mit dem Entwicklungsprojekt Waltenschwil. Dieses Entwicklungsprojekt wird im Geschäftsjahr 2020 an die Admicasa Gruppe zurück übertragen, wobei die Übertragung am 6. Februar 2020 abgeschlossen werden konnte. Die offene Restkaufpreisforderung gegenüber der O.P.M. Invest AG aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG in Höhe von CHF 2'500'000 wird vom Verwaltungsrat als werthaltig erachtet, da der Verwaltungsrat verschiedene Vorkehrungen getroffen hat, welche die Käuferin zur Vertragserfüllung verpflichten. Die Auflagen wurden erhöht, da die O.P.M. Invest AG mit einer Teilzahlung im Verzug war.

3.2 Aktive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	39'091	39'830
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden	35'137	11'864
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	500'000	1'118'730
Total aktive Rechnungsabgrenzung	574'228	1'170'424

3.3 Finanzanlagen

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Darlehen gegenüber Beteiligungen	100'000	400'000
Total Finanzanlagen	100'000	400'000

3.4 Beteiligungen

Gesellschaft, Sitz	Kapital in CHF	Kapital- und Stimmanteil (%)	
		31.12.2019	31.12.2018
Admicasa Verwaltung AG, Frauenfeld	100'000	100	100
Admicasa Management AG, Frauenfeld	100'000	100	100
Admicasa Invest AG, Frauenfeld	100'000	-	100
Etzel Immobilien AG, Freienbach	100'000	100	100
Admicasa Totalunternehmung AG, Frauenfeld	500'000	100	100

Per 31. Dezember 2019 wurde die Beteiligung der Admicasa Invest AG an die O.P.M. Invest AG verkauft.

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

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	30'491	50'116
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	320'279	773
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	350'770	50'888

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen beinhalten das Honorar für die Maklerei aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG von CHF 317'413 gegenüber der Admicasa Verwaltung AG.

3.6 Verzinsliche Verbindlichkeiten

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisation Festvorschuss	232'000	232'000
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	232'000	232'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Festvorschuss	464'000	696'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	464'000	696'000

Bei den übrigen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um einen Festvorschuss der Credit Suisse (Schweiz) AG für den Kauf einer Beteiligung zu nominal CHF 696'000 (Vorperiode CHF 928'000). Der Festvorschuss wird jährlich (nächstes Mal per 31. Mai 2020) verlängert, wobei gemäss Rahmenkreditvereinbarung jeweils jährlich CHF 232'000 amortisiert werden. Der zu amortisierende Teil wird in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, der Restbetrag von CHF 464'000 (Vorperiode: CHF 696'000) wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der Zinssatz betrug per Stichtag 1.85% (Vorperiode: 1.85%).

3.7 Passive Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	365'647	58'000
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden	5'409	581
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	-	12'600
Total passive Rechnungsabgrenzungen	371'056	71'181

Die passiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten beinhalten Rechnungsabgrenzungen über CHF 146'298 für die Handänderungssteuer aus der wirtschaftlichen Handänderung des Verkaufs der Admicasa Invest AG sowie über CHF 170'849 für Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG.

3.8 Aktienkapital

per 31.12.2019			per 31.12.2018		
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

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Kapitaleinlagereserven	1'237'521	1'663'425
Übrige Einlagen (Agio)	901'790	903'685
Total gesetzliche Kapitalreserven	2'139'311	2'567'110

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 2018 entspricht der Ausschüttung von CHF 425'904 per 21. Mai 2019.

3.10 Eigene Aktien

	Anzahl Aktien	Wert eigene Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
in CHF			
Stand per 01.01.2018	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
Kauf eigene Aktien	1'070	16'500	15.42
Verkauf eigene Aktien	-350	-7'300	20.86
Stand per 31.12.2019	1'870	29'625	15.84

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

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Dividenden von Beteiligungen	500'000	1'100'000
Total Beteiligungsertrag	500'000	1'100'000

Die Dividenden basieren auf den Geschäftsergebnissen vom abgelaufenen Geschäftsjahr endend per 31. Dezember 2019 von Beteiligungen, die zu 100% durch die Admicasa Holding AG gehalten werden.

3.12 Übriger Ertrag

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Übriger Ertrag von Nahestehenden	2'298'728	-
Übriger Ertrag von Beteiligungen	-	77'451
Total übriger Ertrag	2'298'728	77'451

Der übrige Ertrag von Nahestehenden besteht aus dem Gewinn aus dem Verkauf der Beteiligung der Admicasa Invest AG.

3.13 Übriger betrieblicher Aufwand

	31.12.19	31.12.18
in CHF		
Versicherungen und Gebühren	188'514	25'796
Buchführungs-/Beratungsaufwand Dritte	19'207	142'745
Buchführungs-/Beratungsaufwand Nahestehende	22'006	171'322
Buchführungs-/Beratungsaufwand Beteiligungen	485'288	92'954
Buchführung und Beratungsaufwand Organ	38'625	20'258
Sonstiger Verwaltungs- und Informatikaufwand	169'022	177'643
Werbeaufwand	71'592	50'138
Sonstiger übriger betrieblicher Aufwand	5'210	10'000
Total übriger betrieblicher Aufwand	999'464	690'857

Die Versicherungen und Gebühren beinhalten Rechnungsabgrenzungen über CHF 146'298 für die Handänderungssteuer aus der wirtschaftlichen Handänderung des Verkaufs der Admicasa Invest AG.

Der Buchführungs-/Beratungsaufwand Beteiligungen beinhaltet das Honorar für die Maklerei aus Verkauf der Admicasa Invest AG von CHF 317'413 gegenüber der Admicasa Verwaltung AG.

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

3.14 Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens

Aufgrund der Geschäftsentwicklung der Etzel Immobilien AG im Geschäftsjahr 2018 erfolgte auf den Bilanzstichtag eine Überprüfung der Werthaltigkeit des theoretischen Goodwills. Aufgrund dieser Überprüfung wurde ein Bedarf für eine Wertberichtigung ermittelt. Mit der Erfassung dieser Wertbeeinträchtigung wurde der Buchwert der Beteiligung reduziert. Aufgrund der Geschäftsentwicklung der Etzel Immobilien AG im Geschäftsjahr 2019 wurde wiederum eine Überprüfung der Werthaltigkeit des theoretischen Goodwills durchgeführt, wobei kein weiterer Bedarf für eine Wertberichtigung identifiziert wurde.

Aufgrund der Geschäftsentwicklung der Admicasa Totalunternehmung AG im Geschäftsjahr 2019 erfolgte auf den Bilanzstichtag eine Überprüfung der Werthaltigkeit der Beteiligung. Aufgrund dieser Überprüfung wurde ein Bedarf für eine Wertberichtigung ermittelt und folglich der Buchwert der Beteiligung reduziert.

3.15 Steuern

Die Steuern 2019 beinhalten eine Abgrenzung über CHF 170'849 für die Grundstücksgewinnsteuer aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG.

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

	31.12.2019	31.12.2018
in CHF		
Bürgschaft für Baugarantievericherung Admicasa Totalunternehmung AG	4'000'000	4'000'000
Total Bürgschaften	4'000'000	4'000'000

4.4 Beteiligungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2019 die folgenden Beteiligungen an der Admicasa Holding AG:

Name	Funktion	31.12.2019 Anzahl Aktien	31.12.2018 Anzahl Aktien
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin	Präsident des Verwaltungsrats	–	–
Markus Alder	Vizepräsident des Verwaltungsrats	–	–
Dr. Wolfgang Maute	Mitglied des Verwaltungsrats	–	–
Beat Langenbach	Mitglied des Verwaltungsrats	39'000	39'000
Serge Aerne	Chief Executive Officer	668'300	567'500
Dominik Beglinger	Chief Financial Officer (bis 15.05.2019)	–	5'000
Adrian Diener	Chief Financial Officer (seit 15.05.2019)	–	–
Total		707'300	611'500

4.5 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmanteil)

Aktionär	31.12.2019 Stimmanteil (in %)	31.12.2018 Stimmanteil (in %)
Aktionär		
Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» ¹	–	66.323%
Frischknecht Beat ²	35.74%	–
Aerne Serge ³	31.36%	–
Ahead Wealth Solutions AG, Vaduz ⁴	>5%	–
Borner Reto ⁵	>5%	>10%
Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel ⁶	>5%	>5%

¹ Die frühere Aktionärsgruppe «Hauptaktionäre» bestand aus Beat Frischknecht und Serge Aerne und wurde gemäss Offenlegungsmeldung vom 18. Juni 2019 aufgelöst. Diverse frühere Meldungen im Berichtsjahr 2019 aufgrund von Erwerb bzw. Veränderungen der Zusammensetzung der Aktionärsgruppe: Offenlegungsmeldung vom 22. Mai 2019, Aktionärsgruppe bestehend aus Beat Frischknecht und Serge Aerne mit Stimmrechtsanteil von 70.546% (Erwerb). Offenlegungsmeldung vom 26. Februar 2019, Aktionärsgruppe bestehend aus Beat Frischknecht und Serge Aerne mit Stimmrechtsanteil von 65.853% (Veränderung Zusammensetzung Aktionärsgruppe). Offenlegungsmeldung vom 15. Januar 2019, Aktionärsgruppe bestehend aus Beat Frischknecht, Serge Aerne und Dominik Beglinger mit Stimmrechtsanteil von 66.088% (Veränderung Zusammensetzung Aktionärsgruppe).

² Gemäss Offenlegungsmeldung vom 19. Juli 2019 hielt Beat Frischknecht (teilweise via BFW Holding AG) 39.221% der Stimmrechte. Frühere Meldung im Berichtsjahr 2019: Gemäss Offenlegungsmeldung vom 18. Juni 2019 hielt Beat Frischknecht als Privatperson 39.221% der Stimmrechte. Stimmrechtsanteil von 35.74% in der Tabelle entspricht direkten Angaben von Beat Frischknecht an die Gesellschaft.

³ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 18. Juni 2019 hielt Serge Aerne (via SJA Holding AG) 31.325% der Stimmrechte. Stimmrechtsanteil von 31.36% in der Tabelle entspricht direkten Angaben von Serge Aerne an die Gesellschaft.

⁴ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 30. September 2019 hielt Ahead Wealth Solutions (Global Opportunity Fund) 6.216% der Stimmrechte.

⁵ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 22. Mai 2019 hielt Reto Borner 5.603% der Stimmrechte.

⁶ 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

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsjahr 2019 eingetreten. Betreffend der Forderung gegenüber der O.P.M. Invest AG über CHF 2'500'000 sowie der Folgen der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf die Ausführungen unter 4.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag auf Seite 70 der konsolidierten Jahresrechnung 2019.

Die Jahresrechnung wurde am 8. April 2020 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 13. Mai 2020.

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2019	2018
in CHF		
Vortrag aus dem Vorjahr	1'423'003	1'162'029
Gewinn des Geschäftsjahres	1'437'611	260'974
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	2'860'615	1'423'003
Ausrichtung von Dividenden aus dem Bilanzgewinn	-213'087	-
Vortrag auf neue Rechnung	2'647'528	1'423'003

Der Generalversammlung vom 13. Mai 2020 wird eine Dividende aus dem Bilanzgewinn von CHF 213'087 (CHF 0.10 pro Namenaktie) beantragt. Dabei sind die von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien nicht dividendenberechtigt und werden entsprechend von der beantragten Ausschüttung in Abzug gebracht.

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung der Reserven aus Kapitaleinlagen

	2019	2018
in CHF		
Vortrag Kapitaleinlagereserven	1'663'425	2'089'489
Einlagen in die Kapitalreserven	-	-
Ausschüttung im Geschäftsjahr	-425'904	-426'064
Reserven aus Kapitaleinlagen zur Verfügung der Generalversammlung	1'237'521	1'663'425
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven	-213'087	-426'174
Vortrag auf neue Rechnung	1'024'434	1'237'251

Der Generalversammlung vom 13. Mai 2020 wird eine Ausschüttung aus der Reserve der Kapitaleinlagen von CHF 213'087 (CHF 0.10 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 2019 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 76 bis 87) zum 31. Dezember 2019 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 69'000



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 folgende Themen identifiziert:

Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden

Werthaltigkeit der Beteiligungen

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

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.

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.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 69'000
Herleitung	1% der Total Aktiven
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	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 6'900 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.

Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die übrigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Nahestehenden von CHF 4.3 Mio. beinhalten Forderungen gegenüber nahestehenden Personen aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG (seit 20. Dezember 2019 WSNW Invest AG) in Höhe von CHF 4.2 Mio. Der Forderungsbetrag entspricht 49 % der Total Aktiven.</p> <p>Die Einbringlichkeit der Forderungen ist für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Admicasa Holding AG von erheblicher Bedeutung.</p> <p>Wir haben diesbezüglich die folgenden Risiken identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Werthaltigkeit der Forderungen könnte nicht gegeben sein. 	<p>Mittels nachstehender Prüfungshandlungen sind wir den Risiken aus den übrigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Nahestehenden begegnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beurteilung der vertraglichen Grundlagen und Abstimmung der Forderungsbeträge mit dem Ausweis in den testierten Jahresrechnungen der Gegenparteien. Stichprobenweise Prüfung der Einhaltung der Zahlungsmodalitäten und sonstigen vertraglichen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag. Beurteilung der Zahlungsfähigkeit der Gegenparteien unter Berücksichtigung der getroffenen Vorkehrungen des Verwaltungsrates zur Einbringlichkeit der Forderungen.

- Die Forderungen könnten in der Jahresrechnung nicht sachgerecht und transparent offengelegt sein. Eine ungenügende oder intransparente Offenlegung kann eine objektive Beurteilung durch den Bilanzleser beeinträchtigen.

Die Einbringlichkeit der Forderungen wurde vom Verwaltungsrat beurteilt. Wir verweisen auf die Seite 80 (Anmerkung 3.1 «übrige kurzfristige Forderungen»).

- Qualitative und quantitative Beurteilung ob die Offenlegung der Forderungen mit den nahestehenden Personen in der Jahresrechnung mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmt und widerspruchsfrei ist.

Auf Basis der durchgeführten Prüfungshandlungen kommen wir zur Schlussfolgerung, dass die Einschätzung des Verwaltungsrates, wonach die Forderungen in Höhe von CHF 4.2 Mio. zum Bilanzstichtag gegenüber den nahestehenden Personen werthaltig sind, vertretbar ist.

Werthaltigkeit der Beteiligungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Beteiligungen an Konzerngesellschaften betragen per 31. Dezember 2019 TCHF 2'951. 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 die 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, welche wir durch die Prüfung der Jahresrechnung der einzelnen Gesellschaften nachvollziehen können.
- Prüfung der Berechnung des Ertragswertes mit den dazugehörigen Annahmen.

Unsere Prüfungshandlungen stützen die Bewertung der Beteiligungen durch den Verwaltungsrat zum 31. Dezember 2019.

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 Ausschüttung aus der Kapital-einlagereserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Claudio Tettamanti
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Jasmin Marek
Revisionsexpertin

Zürich, 8. April 2020

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

9. April 2020	Publikation Jahresergebnisse/ Geschäftsbericht 2019
13. Mai 2020	Ordentliche Generalversammlung 2020
30. September 2020	Publikation Halbjahresergebnisse/ Halbjahresbericht 2020

Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2019)

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 23.4 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 2019	CHF 20.50 / CHF 11.00
Jahresschlusskurs 2019	CHF 11.00

Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Aktienregister	areg.ch ag

Gesellschaftsadresse

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

Kontaktperson

Adrian Diener
Chief Financial Officer
adrian.diener@admicasa.ch
T: +41 (0)58 521 05 59

Kennzahlen

	Einheit	Geschäftsjahr 2019	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2017
Erfolgsrechnung				
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	CHF	6'915'942	8'300'477	4'600'747
Andere betriebliche Erträge	CHF	514'287	75'143	48'116
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen zu Marktwerten	CHF	68'677	58'756	260'448
Erfolg aus Neubewertung	CHF	-398'000	183'000	559'433
Total Betriebsertrag	CHF	7'100'905	8'616'809	5'448'422
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF	267'540	1'360'319	2'452'286
Periodenergebnis	CHF	-184'607	858'306	1'938'790
Bilanz				
Bilanzsumme	CHF	8'223'179	21'637'359	22'291'877
Umlaufvermögen	CHF	8'142'903	6'556'344	4'419'786
Anlagevermögen	CHF	80'277	15'081'015	17'872'091
– davon Immobilienanlagen	CHF	–	14'931'000	17'733'000
– davon übriges Anlagevermögen	CHF	80'277	150'015	139'091
Fremdkapital	CHF	2'242'999	15'033'937	16'129'110
– kurzfristig	CHF	1'657'999	6'049'670	1'610'996
– langfristig	CHF	585'000	8'984'267	14'518'114
Eigenkapital	CHF	5'980'181	6'603'422	6'162'767
Eigenkapitalquote	%	72.7	30.5	27.6
Geldflussrechnung				
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	CHF	-5'570'386	1'045'247	2'590'476
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	707'187	3'003'129	-8'600'329
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	3'133'365	-2'889'650	8'717'130
Aktie				
Ergebnis pro Aktie	CHF	-0.09	0.40	1.33
Anzahl kotierter Namenaktien (Kotierung seit 20.11.2017)	Aktien	2'130'870	2'130'870	2'130'870
Schlusskurs der Aktie am Ende der Berichtsperiode	CHF	11.00	16.50	19.60
Börsenkapitalisierung am Ende der Berichtsperiode	CHF	23'439'570	35'159'355	41'765'052
Börsenkurs (Höchst)	CHF	20.50	24.00	20.00
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	11.00	13.50	18.50

Disclaimer

Dieser Bericht enthält auf die Zukunft bezogene Aussagen über die Admicasa Holding AG, die mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Solche Aussagen können Worte wie «glaubt», «schätzt», «erwartet», «plant», «geht davon aus» oder ähnliche Formulierungen in Bezug auf zukünftige Projekte oder Finanzzahlen, Diskussionen betreffend Strategie, Pläne oder Absichten enthalten. Solche zukunftsgerichteten Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Admicasa Holding AG im Zeitpunkt der Erstellung solcher Informationen vorlagen. 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

