

20

Admicasa Holding AG

Jahresbericht

20



Inhalt

1. Lagebericht 2020	04
2. Liegenschaften	09
3. Konsolidierte Jahresrechnung 2020 nach Swiss GAAP FER	11
3.1 Allgemeine Informationen	15
3.2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	16
3.3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung	22
3.4 Weitere Angaben	32
4. Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	37
5. Jahresrechnung 2020 nach Schweizerischem Obligationenrecht	43
6. Anhang zur Jahresrechnung der Admicasa Holding AG	46
6.1 Grundsätze der Rechnungslegung	46
6.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen	46
6.3 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen	47
6.4 Weitere Angaben	53
7. Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	56
8. Vergütungsbericht	61
8.1 Grundsätze	61
8.2 Entscheidungskompetenzen	62
8.3 Vergütung an den Verwaltungsrat	63
8.4 Entschädigung Geschäftsleitung	66
8.5 Sonstige Vergütungen	68
8.6 Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften	69



9. Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	71
10. Corporate-Governance-Bericht	74
10.1 Konzernstruktur und Aktionariat	74
10.2 Kapitalstruktur	77
10.3 Verwaltungsrat	78
10.4 Geschäftsleitung	83
10.5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen	86
10.6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre	86
10.7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	88
10.8 Revisionsstelle	88
10.9 Informationspolitik	89
11. Investor-Relations-Informationen	91
12. Kennzahlen	92

1. Lagebericht 2020

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wie für viele Schweizer Unternehmen war auch für die Admicasa Holding AG und ihre Tochtergesellschaften das Jahr 2020 durch die Coronapandemie geprägt. Die Admicasa Gruppe hat die Anordnungen und Empfehlungen des Bundesrats strikte umgesetzt. Ausfälle von Mitarbeitenden wegen Corona-Erkrankungen oder wegen Quarantänepflichten blieben auch deshalb die Ausnahme. Dennoch spürten wir die Einschränkungen durch die Kontaktbeschränkungen und die gewohnungsbedürftigen neuen Arbeitsweisen durch die Home-Office-Empfehlungen von Bund und Kantonen auch in Bezug auf die internen Prozesse.

Die erschwerenden Arbeitsumstände haben sich dank dem unermüdlichen und professionellen Einsatz der gesamten Belegschaft in keiner Weise negativ auf den Geschäftsgang und die Hauptprojekte der Admicasa Gruppe ausgewirkt. Die Tochtergesellschaften der Admicasa Holding AG arbeiteten trotz Corona-Einschränkungen hervorragend. Das Jahresresultat konnte signifikant verbessert werden. Insbesondere das neu in die Holding integrierte Segment «Bau» (von Gunten Baumanagement AG) konnte auf Anhieb positive Erträge generieren. Positiv wirkten sich auch die höheren Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen auf das Jahresergebnis 2020 aus. Zusammenfassend darf festgehalten werden, dass der im Jahr 2020 eingeleitete Erneuerungs- und Expansionsprozess in fast allen Bereichen unserer Unternehmungen bereits erste Früchte trägt. Zusammen mit dem teilweise neuen Management der Gruppe zieht der Verwaltungsrat eine durchwegs positive Bilanz über die Geschäftstätigkeiten in der vergangenen Berichtsperiode. Die Admicasa Holding AG ist für die weiteren Expansionsschritte in den kommenden Jahren gut aufgestellt.

Die vier wichtigsten Ereignisse des Geschäftsjahres 2020

1. Erwerb und Integration der von Gunten Baumanagement AG

Der in der Strategie verankerte Aufbau eines «one stop shop» für sämtliche Tätigkeiten im Immobiliengeschäft wurde durch den Erwerb der von Gunten Baumanagement AG erfolgreich vorangetrieben. Das Knowhow der erworbenen Gesellschaft generierte bisher nicht nur ein signifikantes Wachstum für die Ergebnisse der Holding, sondern komplettiert die Palette der Dienstleistungen unter gesamtheitlicher Betrachtung für alle Segmente. Die Prozesse der Integration laufen gemäss Planung und zeigen bereits nach kurzer Zeit auf, dass die realisierten Synergiepotentiale einen positiven Einfluss auf sämtliche Geschäftsbereiche haben. Zusätzlich unterstützend wirkte sich auch die personelle Verstärkung im Management durch den früheren Inhaber Markus von Gunten aus. Seine langjährige Erfahrung im Baumanagement und seine fundierten Marktkenntnisse sind eine ideale Ergänzung, um die strategischen Ziele der Admicasa Holding AG erfolgreich umsetzen zu können.

2. Erneuerung des Managements

Das operative Management der Admicasa Holding AG wurde in der Berichtsperiode 2020 erfolgreich erneuert. Beat Langenbach, Vizepräsident des Verwaltungsrats, wurde als Delegierter des Verwaltungsrats bestimmt und führt die Unternehmung in dieser Funktion seit Mitte 2020. In seiner Funktion garantiert er eine durchlässige Umsetzung der vom Verwaltungsrat definierten Strategie und leitet die Expansionsprozesse der Unternehmung. Mit dem Betriebsökonom Christoph Bruhin amtiert seit 1. Juli 2020 ein ausgewiesener Finanzfachmann in der Funktion des CFO in sämtlichen finanziellen Angelegenheiten der Admicasa Holding AG. Mit



Chief Investment Officer Urs Rüdin (CIO) und dem operativen Leiter der Holding, Johann Candrian (COO), stehen der Unternehmung zwei ausgewiesene Spezialisten in den Bereichen des Asset- bzw. des Immobilienmanagements zur Verfügung.

3. Kostenreduktionen

Die vom Verwaltungsrat gesetzten Ziele im Bereich des Kostenmanagements und der Kostenreduktion konnten im vergangenen Geschäftsjahr bereits realisiert werden. Die durch Synergieeffekte realisierten Kosteneinsparungen kommen indes den Expansionstätigkeiten der gesamten Admicasa Holding AG zugute. Weitere Kostenreduktionen werden sich im Laufe des Geschäftsjahres 2021 nochmals positiv auf die Resultate der Holding sowie der Tochtergesellschaften auswirken.

4. Zukunftsweisendes Projekt in Adliswil, ZH (Sood36)

Die Stadt Adliswil befindet sich gegenwärtig in einer stadtplanerisch dynamischen Entwicklungsphase. Mit einem zukunftsweisenden Bauprojekt, welches durch die von Gunten Baumanagement AG realisiert wurde, erhält die Gemeinde ein durchdachtes und lebendiges Quartier mit Raum für verschiedene Dienstleistungen und soziale Nutzungsflächen. Ein wichtiges Element ist der städtische Aussenraum, der mit Aufenthalts- und Begegnungszonen neu gestaltet wird. Gleichzeitig werden die Verbindungen der neuen Bauten zu den umliegenden Quartieren für Fussgänger und Velofahrerinnen erleichtert. Die von Gunten Baumanagement AG ist als Totalunternehmerin im Bauprojekt Sood36 (www.sood36.ch) federführend. Das Gebäudevolumen beträgt 65'000 m³ und die Baukosten von rund CHF 29'000'000 sind für die Admicasa ein weiterer Erfolg und zeigen, dass der neu strukturierte Immobiliendienstleister auch im städtischen Gebiet Erfolge ausweisen kann.

Strategische Ausrichtung

Für den Verwaltungsrat von zentraler strategischer Bedeutung ist der Auf- und Ausbau der Admicasa Gruppe zu einem «one stop shop» für Immobiliendienstleistungen. Der Verwaltungsrat hat in einem gezielten Strategieprozess zu Beginn des Jahres 2020 festgelegt, dass eine Immobilie über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg mit den spezifischen Dienstleistungen aus der Admicasa Gruppe begleitet werden soll. Was der Verwaltungsrat als «one stop shop»-Strategie vorgegeben hat, wurde im vergangenen Geschäftsjahr mit der Akquisition der von Gunten Baumanagement AG bereits umgesetzt. Das neue Geschäftssegment «Bau» konnte in kurzer Zeit in die Prozesse der Holding und spezifisch in die Abläufe der übrigen Geschäftssegmente integriert werden.

Der gesamtschweizerische Trend gibt ohne Zweifel vor, dass bei Dienstleistungen im Bereich von Immobilien vermehrt eine einheitliche und synergiebringende Arbeitsweise vorausgesetzt wird. Nicht zuletzt garantiert die gesamtheitliche Betrachtung von Immobilienvorhaben für Investoren, Betreiber und Baufirmen gleichermaßen grosse Vorteile im Bereich der anfallenden Kosten und der optimalen Nutzung. Die neue integrierte Gesellschaft von Gunten Baumanagement AG trägt damit entscheidend zur «one stop shop»-Strategie bei. Somit befindet sich die Admicasa Holding AG mit ihrem umfassenden Dienstleistungsangebot in einer ausgezeichneten Position, um in den kommenden Jahren ein solides Wachstum generieren zu können.



Managementkommentar zum Jahresergebnis 2020

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr 2020 lagen die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen bei CHF 12,2 Millionen (2019: CHF 6,92 Millionen). Die Treiber für das Wachstum in den Nettoerlösen aus Lieferungen und Leistungen liegen vor allem in der erstmaligen Erfassung der Umsätze seitens der neu erworbenen von Gunten Baumanagement AG. Die zusätzlichen Umsätze in den Bereichen General- und Totalunternehmung (nach «Percentage of Completion») sowie Baumanagement betragen CHF 6,36 Millionen. Die übrigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf CHF 1,35 Millionen (2019: CHF 0,51 Millionen), hauptsächlich ausgelöst durch Erlöse aus dem Totalunternehmergeschäft. Insgesamt erzielte die Gesellschaft einen Betriebsertrag von CHF 13,55 Millionen (2019: CHF 7,1 Millionen).

Der Betriebsaufwand steigerte sich in der Berichtsperiode 2020 auf CHF 10,98 Millionen (2019: CHF 6,83 Millionen). Im Wesentlichen dazu beigetragen haben die erhöhten Kosten für Materialaufwand und Fremdleistungen der Zulieferanten in Höhe von CHF 5,38 Millionen (2019: CHF 0,6 Millionen) im Zusammenhang mit verschiedenen Totalunternehmerprojekten. Der Personalaufwand konnte auch mit Integration der von Gunten Baumanagement AG praktisch auf demselben Niveau (CHF 3,87 Millionen) gehalten werden wie im Vorjahr (2019: CHF 3,9 Millionen), was vor allem auf strukturelle Anpassungen zurückzuführen ist. Des Weiteren konnten die anderen betrieblichen Aufwendungen um CHF 0,37 Millionen auf neu CHF 1,5 Millionen (2019: CHF 1,87 Millionen) reduziert werden. Die Aufwandsminderung ist mehrheitlich mit dem Wegfall des Erfolgs aus Neubewertungen (2019: -CHF 0,398 Millionen) zurückzuführen, welche in der verkauften Admicasa Invest AG verursacht wurden.

Das betriebliche Ergebnis EBIT lag bei CHF 2,57 Millionen (2019: CHF 0,27 Millionen). Beim Finanzergebnis resultierte netto ein Aufwand von CHF 0,03 Millionen (2019: CHF 0,31 Millionen). Das Ergebnis vor Steuern bezifferte sich im Geschäftsjahr 2020 auf CHF 2,54 Millionen (2019: -CHF 0,04 Millionen). Das Jahresergebnis, unter der Berücksichtigung von Steueraufwendungen im Umfang von CHF 0,66 Millionen (2019: CHF 0,14 Millionen), belief sich auf CHF 1,98 Millionen (2019: -CHF 0,18 Millionen). Damit ist das zweite Halbjahr mit einem betrieblichen Ergebnis (EBIT) von CHF 2,91 Millionen (erstes Halbjahr: CHF -0,36 Millionen) und einem Nettoergebnis von CHF 2,4 Millionen (erstes Halbjahr: CHF -0,42 Millionen) deutlich stärker als das erste Halbjahr ausgefallen.



Bilanz per 31. Dezember 2020

Aufgrund der Akquisition der von Gunten Baumanagement AG hat sich die Bilanzsumme deutlich erhöht. Die Bilanz per 31. Dezember 2020 weist total Aktiven in der Höhe von CHF 25,48 Millionen auf (31. Dezember 2019: CHF 8,22 Millionen). Zum Zeitpunkt der Übernahme (per 3. September 2020) wurden Aktiven der von Gunten Baumanagement AG im Umfang von CHF 18,5 Millionen übernommen. Davon rund CHF 8,07 Millionen Liquidität, CHF 7,5 Millionen im Zusammenhang mit Totalunternehmerprojekten nach PoC sowie CHF 1,68 Millionen an Finanzanlagen, welche zu einem späteren Zeitpunkt wieder veräussert wurden.

Die flüssigen Mittel inkl. Wertschriften mit Börsenkursen lagen per Bilanzstichtag resp. per 31. Dezember 2020 bei CHF 12,47 Millionen. Das Umlaufvermögen hat sich aufgrund des erwähnten Liquiditätszuwachses, der Bilanzierung des Promotionsprojekts in Waltenschwil sowie Forderungen und Abgrenzungen im Zusammenhang mit den Bauprojekten der von Gunten Baumanagement AG auf CHF 25,39 Millionen vergrössert. Das Anlagevermögen hat sich nur marginal (um CHF 0,02 Millionen) auf neu CHF 0,1 Millionen erhöht.

Die Passivseite der Bilanz hat sich ebenfalls aufgrund des Zukaufs der von Gunten Baumanagement AG verändert. So wurden mit der von Gunten Baumanagement AG auch Passiven von insgesamt CHF 11,20 Millionen übernommen (was zusammen mit den übernommenen Aktiven einem Total von Nettoaktiven über CHF 10,77 Millionen entspricht). Die kurzfristigen Verbindlichkeiten lagen inkl. Finanzverbindlichkeiten von CHF 6,35 Millionen (2019: CHF 1,66 Millionen) bei CHF 12,62 Millionen und die langfristigen Verbindlichkeiten inkl. Finanzverbindlichkeiten im Umfang von CHF 7,23 Millionen bei CHF 8,82 Millionen (2019: CHF 0,59 Millionen). Die Erhöhung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten stehen einerseits im Zusammenhang mit der Hypothekarfinanzierung des Promotionsobjekts «Waltenschwil» (CHF 3,62 Millionen) und andererseits wurden zwecks Kauf der neuen Beteiligung (von Gunten Baumanagement AG) Darlehen im Umfang von total CHF 9,5 Millionen aufgenommen.

Das Eigenkapital lag per Jahresende 2020 bei CHF 4,04 Millionen (31. Dezember 2019: CHF 5,98 Millionen). Treiber für die Veränderungen des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr sind:

- Ausschüttung von Dividenden aus Gewinn- und Kapitalreserven im Umfang von CHF 0,43 Millionen
- Transaktionen im Zusammenhang von eigenen Aktien im Umfang von CHF 0,29 Millionen
- Eigenkapitalverrechnung aus Goodwill aus dem Kauf der von Gunten Baumanagement AG von CHF 3,2 Millionen
- Jahresgewinn im Umfang von CHF 1,98 Millionen

Die Eigenkapitalquote wurde durch die Bilanzverlängerung doch einiges reduziert und beläuft sich per 31. Dezember 2020 neu auf 15.9 % (31. Dezember 2019: 72.7 %).

Aktionariat

Im Zuge der Übernahme der von Gunten Baumanagement AG entschied sich deren bisheriger Eigentümer, Markus von Gunten, als neuer Ankeraktionär bei Admicasa einzusteigen. Er übernahm die Anteile im Umfang von 27 % des bisherigen Admicasa-Grossaktionärs Beat Frischknecht (bfw Liegenschaften AG). Weiterhin grösster Aktionär der Admicasa Holding AG bleibt die SJA Holding AG des Immobilieninvestors Serge Aerne. Die SJA Holding AG besitzt heute rund 32 % der Aktien. Mit Markus von Gunten als wichtigem neuen Aktionär sichert sich die Admicasa Holding AG die über 30-jährige Erfahrung des sehr erfolgreichen Baumanagers und das in diesem Wirtschaftssektor ausgezeichnete Netzwerk.

Beat Frischknecht, ehemaliger Admicasa-Ankeraktionär, bleibt der Admicasa Gruppe als Kunde mit seiner bfw Liegenschaften AG eng verbunden. Admicasa wird weiterhin als Dienstleister für die Liegenschaftsbewirtschaftung sowie für das Management der Finanzkontrolle der bfw Liegenschaften AG zuständig sein. Der Verwaltungsrat begrüsst diese Entwicklung ausserordentlich und freut sich über die Kontinuität der operativen Tätigkeiten in Bezug auf die bfw Liegenschaften AG.

Änderungen im Verwaltungsrat

An der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2021 stehen Beat Langenbach und Markus Alder für eine Wiederwahl als Verwaltungsratsmitglieder zur Verfügung. Daniel Nipkow steht für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung, Beat Langenbach wird zudem neu als Präsident des Verwaltungsrats vorgeschlagen.

Dividenden

Pro Namenaktie beantragt der Verwaltungsrat an der ordentlichen Generalversammlung eine Ausschüttung von insgesamt CHF 0.25 (aufgeteilt in eine ordentliche Dividende von CHF 0.125 und eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.125 pro Namenaktie). Dies entspricht einer Erhöhung der Dividende um 20 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die Admicasa Holding AG hat im vergangenen Geschäftsjahr 2020 einen grossen Schritt in Richtung Zukunft gemacht. Sowohl die Unternehmensstrukturen wie auch die Wirtschaftlichkeit sind strategisch durchdacht und ermöglichen dem Verwaltungsrat wie auch der operativen Führung im neuen Geschäftsjahr 2021 den Fokus auf die laufenden und in Planung befindlichen Immobilienprojekte.

Im Namen des gesamten Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sowie den Geschäftspartnern für das der Admicasa Holding AG entgegengebrachte Vertrauen.



Markus Alder,
Präsident des Verwaltungsrats

2. Liegenschaften

Von Gunten Baumanagement AG



Mercedes Benz Center Zug AG, Steinhausen

Als Aushängeschild wurde in Steinhausen mit der Ausstellungs- und Verkaufsfläche dieses Mercedes Benz Auto Centers der weltweit erste neue Mercedes-Benz-Markenauftritt realisiert. Innerhalb der Rekordbauzeit von 16 Monaten vom ersten Spatenstich bis zur Inbetriebnahme konnten sämtliche Herausforderungen, angefangen bei der Fundation auf dem nicht tragfähigen Untergrund über die vielfachen Ausführungsschnittstellen zwischen Gebäude, Haustechnik und Betriebseinrichtungen, gemeistert werden, immer unter Einhaltung des Ziels, die Betriebsabläufe vom ersten Tag an zu gewährleisten.

Leistungen: Generalplanung

Gesamtbaukosten: CHF 24'000'000

Gebäudevolumen: 41'000 m³



Wohnüberbauung Bachstrasse, Kloten

Die Überbauung umfasst 33 Mietwohnungen im tieferen Preissegment. Der Grundriss wurde so entworfen, dass im Wohnzimmer der 3,5-Zimmer-Wohnungen durch eine mobile Wand bei Bedarf ein zusätzliches Schlafzimmer generiert oder wieder aufgelöst werden kann. So lassen sich die Grundrisse auf die Bedürfnisse der Mieter anpassen. Besonders geschätzt werden die grosszügigen Aussenräume. Die Glasgeländer mit Fotoprint verschaffen den Balkonen einen speziellen Charakter und dadurch der Überbauung eine unverwechselbare Identität.

Leistungen: Baumanagement

Gesamtbaukosten: CHF 18'100'000

Gebäudevolumen: 16'053 m³



Wohnüberbauung Obstgarten, Gattikon

Abbruch von zwei bestehenden Wohn-/Gewerbebauten am Dorfplatz von Gattikon und Ausführung von zwei Wohnersatzneubauten mit Minergie-Zertifikat. Davon wurde ein Gebäude im gehobenen Mietwohnungsbau und das zweite als Gemeinschaftswohnkonzept mit Kleinwohnungen, möbliertem Gemeinschaftsraum mit Gastküche und voll ausgestattetem Gästezimmer erstellt. Die Neubauten wurden in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bewohnten Bestandsgebäuden mit Gewerbe und Arztpraxen und im direkten Anschluss an die bestehende Mietergarage und öffentliche Tiefgarage erstellt.

Leistungen: Generalplanung

Gesamtbaukosten: CHF 18'000'000

Gebäudevolumen: 21'300 m³



Wohn-/Geschäftshaus, Zürich Altstetten

Zentral gelegen an der Kreuzung Badener-/Saumackerstrasse wurde der Ersatzneubau mit 30 Mietwohnungen, 4 Gewerberäumen und Tiefgarage realisiert. Die beengten Platzverhältnisse waren bereits in der Planungsphase eine grosse Herausforderung. Der hohe Grundwasserspiegel im Limmattalschotter hat kreative Lösungen für die Baugrube und die Versickerung verlangt. Die unmittelbare Lage an der Badenerstrasse mit hohem Verkehrsaufkommen sowie die Tramlinie waren die herausfordernden Parameter für die Baustellenlogistik und Sicherheit während der Ausführung.

Leistungen: Generalplanung

Gesamtbaukosten: CHF 12'000'000

Gebäudevolumen: 13'590 m³



Gewerbezentrum Sood36, Adliswil, ZH

Das 80 m lange Gebäude Sood36 wird ein Treffpunkt lebendiger und sozialer Natur. Vier Ober- und zwei Untergeschosse mit insgesamt ca. 9'500m² skalierbaren Flächen und 166 Parkplätzen sowie diversen Aussenplätzen bieten Raum für verschiedenste Arbeitswelten. Alle Geschosse können vertikal erschlossen werden und sind von der Tiefgarage aus mit vier Liften rasch erreichbar. Mit der energietechnisch nachhaltigen Bauweise haben die Mieter die Möglichkeit, gewonnene Energie (aus Abwärme und Sonnenkollektoren) kostengünstig zu nutzen.

Leistungen: Totalunternehmer

Gesamtbaukosten: CHF 29'000'000

Gebäudevolumen: 65'000 m³



Wohn-/Geschäftshäuser Bahnhofsareal, Bubikon

Die Überbauung am Bahnhofsareal Bubikon besteht aus drei Wohnhäusern im Minergie-Standard. Im Erdgeschoss von zwei Wohnüberbauungen wurden sieben Gewerbeflächen realisiert. Zusätzlich zu den Eigentümerstellplätzen sind in einer der beiden Tiefgaragen auch die neuen P&R- Stellplätze der Gemeinde Bubikon untergebracht. Der Innenausbau der 40 Wohnungen wurde gemäss den Wünschen und Bedürfnissen der Wohnungseigentümer geplant und ausgeführt. Während der gesamten Bauzeit war die Zufahrt zum Bahnhof Bubikon für den öffentlichen und privaten Verkehr unterbruchsfrei gewährleistet.

Leistungen: Bauleitung

Gesamtbaukosten: CHF 26'000'000

Gebäudevolumen: 6'258 m³

3. Konsolidierte Jahresrechnung

2020 nach Swiss GAAP FER

Konsolidierte Bilanz

Bilanz per 31.12.2020

Aktiven in CHF	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		12'280'403	3'090'700
Wertschriften		184'950	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.3.1	2'451'255	434'763
Sonstige kurzfristige Forderungen	3.3.2	1'235'901	4'433'266
Forderungen aus lfr. Aufträgen (netto)	3.3.3	324'977	-
Promotionsliegenschaften	3.3.4	6'193'696	-
Rechnungsabgrenzungen	3.3.5	2'714'405	184'174
Umlaufvermögen		25'385'588	8'142'903
Übrige Sachanlagen	3.3.6	40'650	26'350
Immaterielle Anlagen	3.3.7	57'770	53'927
Anlagevermögen		98'420	80'277
Total Aktiven		25'484'008	8'223'180

Passiven in CHF	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.3.8	6'352'000	232'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.3.9	1'022'953	272'431
Erhaltene Anzahlungen aus lfr. Aufträgen (netto)	3.3.10	1'431'608	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.3.11	1'458'732	432'589
Rechnungsabgrenzungen	3.3.12	2'355'221	720'979
Kurzfristige Verbindlichkeiten		12'620'514	1'657'999
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.3.13	7'232'000	464'000
Langfristige Rückstellungen	3.3.14	1'589'011	121'000
Langfristige Verbindlichkeiten		8'821'011	585'000
Aktienkapital	3.3.15	2'130'870	2'130'870
Kapitalreserven		1'679'900	1'900'908
Eigene Aktien	3.3.16	-314'221	-29'625
Gewinnreserven		545'932	1'978'028
Eigenkapital		4'042'482	5'980'181
Total Passiven		25'484'008	8'223'179

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.



Konsolidierte Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung per 31.12.2020

in CHF	Anhang	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	3.3.17	12'200'228	6'915'942
Andere betriebliche Erträge	3.3.18	1'349'053	514'287
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen		-	68'677
Erfolg aus Neubewertung		-	-398'000
Total Betriebsertrag		13'549'280	7'100'905
Liegenschaftsaufwand		-	-199'829
Dienstleistungsaufwand		-188'227	-206'486
Materialaufwand und Fremdleistungen		-5'379'867	-598'949
Personalaufwand	3.3.19	-3'869'806	-3'865'255
Abschreibungen		-41'007	-89'847
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf übrige Sachanlagen	3.3.6	-21'430	-18'287
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf immateriellen Anlagen	3.3.7	-19'577	-71'560
Andere betriebliche Aufwendungen	3.3.20	-1'499'637	-1'872'998
Total Betriebsaufwand		-10'978'544	-6'833'365
Betriebliches Ergebnis		2'570'737	267'540
Finanzertrag	3.3.21	12'733	101
Finanzaufwand	3.3.22	-40'867	-309'179
Finanzergebnis		-28'135	-309'078
Ordentliches Ergebnis		2'542'602	-41'537
Betriebsfremder Aufwand		-500	-
Ausserordentlicher Ertrag	3.3.23	96'849	-
Ergebnis vor Steuern		2'638'951	-41'537
Ertragssteuern	3.3.24	-659'332	-143'069
Periodenergebnis		1'979'619	-184'607
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	3.3.15	0.94	-0.09

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

Erfolgsrechnung per 31.12.2020

in CHF	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Periodenergebnis	1'979'619	-184'607
Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	41'007	89'847
Zunahme/Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen (inkl. latenter Steuern)	-59'841	-76'418
Verlust/Gewinn aus Verkauf von Beteiligungen	-	-330'576
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	993'114	175'018
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen und Promotionsliegenschaften	-5'042'869	772'218
Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	3'139'896	107'951
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-4'645'694	-514'905
Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-1'618'571	-261'554
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften	-	-5'745'361
Verlust/Gewinn aus Neubewertung Liegenschaften zu Marktwerten	-	398'000
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	-5'213'339	-5'570'386
Auszahlungen für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommener flüssiger Mittel)	-10'500'000	-
Einnahmen aus dem Verkauf konsolidierter Organisationen (abzüglich mitgegebener flüssiger Mittel)	-	905'109
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-2'650	-9'992
Einzahlungen aus Devestition von übrigen Sachanlagen	5'620'000	-
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien	-	-177'614
Auszahlungen für Investitionen von Finanzanlagen	-847'728	-
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-23'420	-10'317
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-5'753'798	707'187
Gewinnausschüttung an Anteilhaber	1'249'230	-425'904
Kauf/ Verkauf von eigenen Aktien	-292'718	-12'731
Aufnahme/Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	2'500'000	-3'465'000
Aufnahme/Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	8'543'728	7'037'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	12'000'241	3'133'365
Flüssige Mittel per Periodenanfang	11'432'249	4'820'534
Flüssige Mittel per Periodenende	12'465'353	3'090'700
Veränderung flüssige Mittel	1'033'104	-1'729'834

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

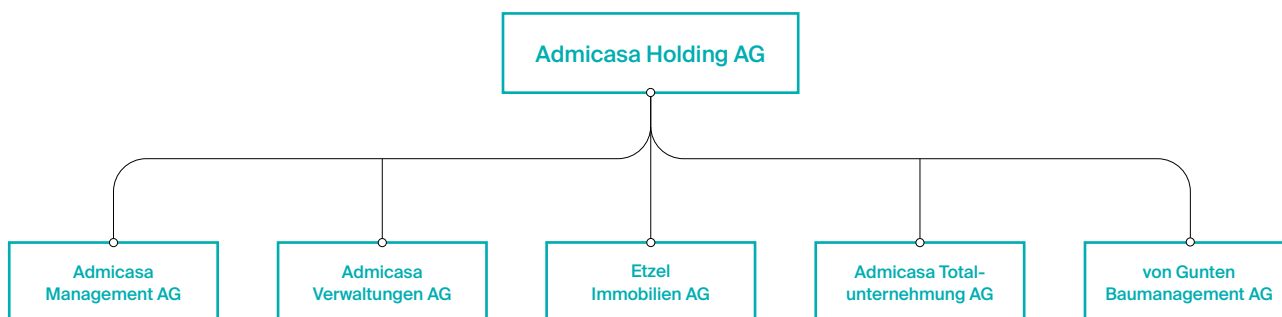
in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Goodwill, verrechnet	Sonstige Gewinnreserven	Total Gewinnreserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2019	2'130'870	2'330'342	-20'425	-1'044'846	3'207'481	2'162'634	6'603'422
Ausschüttung von Kapitalreserven		-425'904					-425'904
Erwerb eigener Aktien		-1'212	-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
Eigenkapital per 01.01.2020	2'130'870	1'900'908	-29'625	-1'044'846	3'022'874	1'978'028	5'980'180
Ausschüttung von Kapitalreserven		-212'885			-212'885	-212'885	-425'770
Erwerb eigener Aktien		-1'588	-295'896				-297'484
Veräusserung eigener Aktien		-6'534	11'300				4'766
Verrechnung Goodwill				-3'198'829		-3'198'829	-3'198'829
Periodenergebnis					1'979'619	1'979'619	1'979'619
Eigenkapital per 31.12.2020	2'130'870	1'679'900	-314'221	-4'243'675	4'789'607	545'932	4'042'482

Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 1'160'320 (Vorjahr: CHF 905'799).

Der Anhang ist Bestandteil der konsolidierten Jahresrechnung.

3.1 Allgemeine Informationen

Die Admicasa Holding AG ist eine innovative, im Immobilienbereich spezialisierte Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld. Das Kerngeschäft beinhaltet das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen an Immobilien- und Immobilienprojekten sowie deren Finanzierung und vielen nachgelagerten, branchenspezifischen Tätigkeiten. Seit 2020 gehört auch das Segment «Bau» zu den Kerntätigkeiten, welches mit den Sparten TU (Admicasa Totalunternehmung AG) und Baumanagement die bisherigen Segmente zusammen mit ihren Tochtergesellschaften der Admicasa Holding AG wertschöpfend ergänzt. Die Admicasa Totalunternehmung AG wurde am 13. Juli 2018 durch die Admicasa Holding AG gegründet. Die vollständige Übernahme (100 % Anteile) der von Gunten Baumanagement AG erfolgte am 3. September 2020.



Die Aktien der Admicasa Holding AG sind seit dem 20. November 2017 an der BX Swiss kotiert (Ticker: ADMI, Valor 32440249, ISIN CH0324402491).

Der Konzern wies im Geschäftsjahr 2020 drei Geschäftssegmente auf: die Verwaltung, das Management sowie das Bauen von Immobilien. Der Fokus sämtlicher Geschäftstätigkeiten liegt auf der Deutschschweiz. Der Konsolidierungskreis ist unter Anhang 3.2.2 aufgeführt.

Segment «Verwaltung»

Das Segment «Verwaltung» beinhaltet die administrative und technische Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, Erstvermietung von Objekten sowie die Begleitung und Abwicklung von Immobilientransaktionen.

Segment «Management»

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

Segment «Bau»

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



3.2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Allgemein

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Richtlinien von Swiss GAAP, insbesondere FER 31 «ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen», erstellt. Sie vermittelt ein entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Soweit nichts anderes vermerkt ist, wird die konsolidierte Jahresrechnung in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Bei den Einzelpositionen kann es gegenüber den ausgewiesenen Positionssummen zu Rundungsdifferenzen kommen.

Grundsätzlich bilden Anschaffungs- resp. Herstellungskosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Renditeliegenschaften (inkl. Immobilien zum Verkauf, welche ursprünglich im Anlagevermögen gehalten wurden) und derivative Finanzinstrumente, welche zu den aktuellen Marktwerten taxiert werden.¹

3.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

3.2.1.1 Allgemein

Die Konzernrechnung basiert auf den Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften der Admicasa Gruppe per 31. Dezember 2020. Unter Konzerngesellschaften versteht man jene Unternehmen, welche 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 einen 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 dieses auf eine andere Weise beherrscht. Veränderungen im Konsolidierungskreis sind auf den Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Ausscheidens (z.B. Verkauf) berücksichtigt (Kontrollübergang). Der Konsolidierungskreis ist unter Anhang 3.2.2 spezifiziert dargestellt.

3.2.1.2 Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften zum Erwerbszeitpunkt mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt hin 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.

¹In den Vorjahren wurden Renditeliegenschaften (inkl. Immobilien zum Verkauf, welche ursprünglich im Anlagevermögen gehalten wurden) und derivative Finanzinstrumente ebenfalls zu aktuellen Werten taxiert (Segment «Invest»). Mit dem Verkauf der Admicasa Invest AG befinden sich keine solchen Positionen in den Geschäftsbüchern der Admicasa.



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 3.3.7). Die Nutzungsdauer beträgt dabei maximal fünf Jahre.

3.2.1.3 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.

3.2.2 Konsolidierungskreis

3.2.2.1 Gesellschaften

Der Konsolidierungskreis hat per 31. Dezember 2020 folgende Gesellschaften umfasst:

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
Von Gunten Baumanagement AG	Zürich	100'000	100 %	Vollkonsolidierung

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

Der Konsolidierungskreis hat per 31. Dezember 2019 folgende Gesellschaften umfasst:

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

3.2.2.2 Änderungen im Konsolidierungskreis

Am 3. September 2020 wurden 100 % der Aktien der von Gunten Baumanagement AG gekauft. Per diesem Datum wurden die Aktiven und Passiven der gekauften Gesellschaft erstmalig in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Die zum Kaufzeitpunkt erfassten Nettoaktiven der von Gunten Baumanagement AG stellten sich wie folgt dar:

Flüssige Mittel	8'074'867
Wertschriften	266'682
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3'009'607
Sonstige kurzfristige Forderungen	902'726
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	46'425
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'495'806
Übrige Sachanlagen	33'080
Finanzanlagen	1'675'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'733'435
Verbindlichkeiten aus L. und L.	-5'396'216
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-962'918
Passive Rechnungsabgrenzungen	-1'582'602
Langfristige Rückstellungen	-1'527'852
Nettoaktiven	10'768'041

Für Informationen zum erfassten Goodwill wird auf Anhang 3.3.7 verwiesen.

3.2.2.3 Abschlussstichtage konsolidierter Gesellschaften

Der Abschlussstichtag sämtlicher konsolidierter Gesellschaften ist der 31. Dezember.

3.2.3 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.

3.2.4 Wertschriften

Wertschriften des Umlaufvermögens werden zu Marktwerten bewertet.

3.2.5 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.

3.2.6 Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen

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

3.2.7 Promotionsliegenschaften

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

3.2.8 Langfristige Aufträge

Langfristige Aufträge umfassen Werkverträge aus der Tätigkeit als General- und Totalunternehmung. Diese Aufträge werden nach der Percentage-of-Completion-Methode (PoC) bewertet, sofern 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.

3.2.9 Übrige Sachanlagen

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

3.2.10 Immaterielle Anlagen

Erworbene immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert und über die geschätzte Nutzungsdauer linear amortisiert. Die jeweilige Nutzungsdauer von immateriellen Anlagen beträgt fünf bis zehn Jahre. Selbst erstellte Immaterielle Werte werden nicht bilanziert.

3.2.11 Wertbeeinträchtigungen

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

3.2.12 Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Nahestehenden werden zu Nominalwerten erfasst.

3.2.13 Erhaltene Anzahlungen

Alle erhaltenen Anzahlungen von Dritten und Nahestehenden werden zu Nominalwerten erfasst und stammen aus der PoC-Bewertung aus langfristigen Aufträgen (Nettoverbuchung).

3.2.14 Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten bestehen aus kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Diese werden zum Nominalwert bilanziert. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche und beabsichtigte Rückzahlungen innert zwölf 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.

3.2.15 Rückstellungen

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

3.2.16 Ausserbilanzgeschäfte

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

3.2.17 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 Verbrauchsfolgevverfahren «FIFO» bestimmt werden.

3.2.18 Erfassung von Erträgen

Der Konzern erzielt hauptsächlich Erlöse aus:

- Verwaltungs- und Managementdienstleistungen
- dem Verkauf von Liegenschaften und Projekten
- dem Betrieb eines Total- und Generalunternehmens sowie Baumanagementdienstleistungen
- Maklerei von nicht selbst gehaltenen Immobilien und Grundstücken

Erlöse aus Dienstleistungen werden zum Zeitpunkt der Erbringung der Dienstleistung erfasst. Erträge aus dem Verkauf von Liegenschaften werden erfasst, wenn der wesentliche Nutzen und die 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 3.2.8).

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 MWST, vermindert um Gutschriften, Skonti, Preisnachlässe, Leerstände und weitere Ertragsminderungen.

3.2.19 Laufende und latente Ertragssteuern

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

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.

Nach Abgang der Admicasa Invest AG im Geschäftsjahr 2019 bestehen keine Bewertungsdifferenzen, und somit keine latenten Steuerverbindlichkeiten aus allfälligen Tieferbewertungen von Liegenschaften, mehr. Allfällige steuerliche Verlustvorträge werden nicht aktiviert.

3.2.20 Personalvorsorge

Die Gesellschaften der Admicasa Holding AG sind bei Vorsorgeeinrichtungen, welche nach Schweizer Recht arbeiten, 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.

3.3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

3.3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
gegenüber Dritten	2'338'156	138'249
gegenüber Nahestehenden	113'009	296'513
Wertberichtigungen	-	-
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'451'255	434'763

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber bestehen aus vertraglichen Leistungen im Zusammenhang mit den Dienstleistungen der jeweiligen Segmente.

3.3.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
gegenüber Dritten	1'202'634	192'821
gegenüber Nahestehenden	33'267	4'240'445
Total sonstige kurzfristige Forderungen	1'235'901	4'433'266

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen bestehen einerseits aus Forderungen der ESTV-Behörde sowie Sozialversicherungen (Dritte) und andererseits aus dem ehemaligen Eigentümerkonto der von Gunten Baumanagement AG (Nahestehende).

3.3.3 Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Aktiviert Aufwendungen und Gewinnanteile	21'115'487	-
Erhaltene Vorauszahlungen	-20'790'510	-
Total Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)	324'977	-

Die Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto) betreffen Bauprojekte mit Dritten, welche nach der PoC-Methode bewertet werden.

3.3.4 Promotionsliegenschaften

in CHF		Liegenschaftsspiegel Swiss GAAP FER per 31.12.2020		
Kategorie	Renditeliegen- schaften zu Marktwerten	Promotions- liegenschaften	Total	
Anlagekosten				
Stand 01.01.2019	14'297'351	-	14'297'351	
Veränderung im Konsolidierungskreis	-	-	-	
Zugänge	-	5'778'132	5'778'132	
Aktivierte Bauzinsen	-	14'945	14'945	
Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen	-	-	-	
Veränderung im Konsolidierungskreis	-14'297'351	-5'793'077	-20'090'428	
Stand 31.12.2019	-	-	-	
Neubewertungen				
Stand 01.01.2019	633'649	-	633'649	
Aufwertungen	15'000	-	15'000	
Abwertungen	-413'000	-	-413'000	
Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen	-	-	-	
Veränderung im Konsolidierungskreis	-235'649	-	-235'649	
Stand 31.12.2019	-	-	-	
Total Buchwerte per 31.12.2019	-	-	-	
Anlagekosten				
Stand 01.01.2020	-	-	-	
Veränderung im Konsolidierungskreis	-	-	-	
Zugänge	-	6'412'207	6'412'207	
Aktivierte Bauzinsen	-	31'488	31'488	
Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen	-	-	-	
Veränderung im Konsolidierungskreis	-	-	-	
Stand 31.12.2020	-	6'443'696	6'443'696	
Neubewertungen				
Stand 01.01.2020	-	-	-	
Aufwertungen	-	-	-	
Abwertungen	-	-	-	
Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen	-	-	-	
Veränderung im Konsolidierungskreis	-	-	-	
Stand 31.12.2020	-	-	-	
Total Buchwerte per 31.12.2020	-	6'443'696	6'443'696	



Promotionsliegenschaften umfassen mit der Absicht eines zukünftigen Verkaufs erworbene bzw. erstellte Bauobjekte. Diese werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert. Bei dieser Bilanzposition handelt es sich um das im Bau befindliche Entwicklungsprojekt «Waltenschwil». Die Liegenschaft wird für Dritte entwickelt und nach Erstellung veräussert. Durch den Verkauf der Admicasa Invest AG (neu: WSNW Invest AG) per 31. Dezember 2019 wurden alle zu diesem Zeitpunkt durch die Admicasa Gruppe gehaltenen Rendite- und Promotionsliegenschaften veräussert. Im Jahr 2020 erfolgte ein Rückkauf der Promotionsliegenschaft «Waltenschwil» durch die Admicasa Gruppe.

Mit dem Verkauf der Admicasa Invest AG an die O.P.M. Invest AG im Geschäftsjahr 2019 gingen alle gehaltenen Liegenschaften in die Gruppe der O.P.M. über. Diese sind somit per 31. Dezember 2019 aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.

3.3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
gegenüber Dritten	2'678'780	184'174
gegenüber Nahestehenden	35'625	-
Total Rechnungsabgrenzungen	2'714'405	184'174

Die Rechnungsabgrenzungen stehen im Zusammenhang mit den Projektbewertungen und deren Periodenabgrenzungen per Bilanzstichtag.

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

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Angefallene Projektkosten (aus PoC)	18'978'300	-
Projektkosten, verrechnet	-21'433'248	-
Total Rechnungsabgrenzungen	-2'454'948	-

3.3.6 Übrige Sachanlagen

in CHF	2020	2019
Total Buchwert per 01.01.	26'350	34'645
Anschaffungs-/Herstellungskosten		
Stand 01.01.	69'010	59'018
Veränderungen Konsolidierungskreis	33'080	-
Zugänge	2'650	9'992
Abgänge	-7'701	-
Stand 31.12.	97'039	69'010
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand 01.01.	-42'660	-24'373
Planmässige Abschreibungen	-21'430	-18'287
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Abgänge	7'701	-
Stand 31.12.	-56'388	-42'660
Total Buchwerte per 31.12.	40'650	26'350

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

3.3.7 Immaterielle Anlagen

in CHF	2020	2019
Total Buchwert per 01.01.	53'927	115'170
Anschaffungs-/Herstellungskosten		
Stand 01.01.	216'402	206'085
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-
Zugänge	23'420	10'317
Abgänge	-13'808	-
Stand 31.12.	226'015	216'402
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand 01.01.	-162'475	-90'915
Planmässige Abschreibungen	-19'577	-71'560
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Abgänge	13'808	-
Stand 31.12.	-168'245	-162'475
Total Buchwerte per 31.12.	57'770	53'927

Bei den immateriellen Anlagen handelt es sich generell 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 wird im Zeitpunkt des Erwerbs direkt mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Der Effekt einer theoretischen Aktivierung des Goodwills und linearen Abschreibung über fünf Jahre auf das Eigenkapital und den Konzerngewinn wird nachfolgend dargestellt:

in CHF	2020	2019
Anschaffungswert per 01.01.	1'044'846	1'044'846
Zugänge	3'198'829	-
Anschaffungswert per 31.12.	4'243'675	1'044'846
Kumulative Amortisationen per 01.01.	-432'438	-223'469
Planmässige Abschreibungen	-422'225	-208'969
Kumulative Amortisationen per 31.12.	-854'663	-432'438
Theoretischer Buchwert per 31.12.	3'389'012	612'408
Auswirkungen auf Eigenkapital		
Eigenkapital gemäss Bilanz	4'042'482	5'980'181
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	3'389'012	612'408
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill per 31.12.	7'431'494	6'592'588
Auswirkungen auf Erfolgsrechnung		
Konzerngewinn	1'979'619	-184'607
Amortisation Goodwill	-422'225	-208'969
Theoretischer Konzerngewinn	1'557'394	-393'576

Die theoretische Goodwillabschreibung bei der gekauften von Gunten Baumanagement AG wurde pro rata temporis berechnet.

3.3.8 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3'852'000	232'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	2'500'000	-
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6'352'000	232'000

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert. Für nähere Informationen zu den Finanzverbindlichkeiten verweisen wir auf Punkt 3.3.13. Die übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeit gegenüber Nahestehenden über CHF 2'500'000 ist ein Verkäuferdarlehen (Total CHF 5'500'000) im Zusammenhang mit dem Kauf der von Gunten Baumanagement AG.

Die Zinsbindung bei den kurzfristigen Hypothekarverbindlichkeiten über CHF 3'620'000 (Baulandfinanzierung Projekt «Waltenschwil») betrug maximal drei Monate. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt in der Berichtsperiode 0.75 %.

3.3.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
gegenüber Dritten	1'020'032	113'899
gegenüber Nahestehenden	2'921	158'532
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'022'953	272'431

3.3.10 Erhaltene Anzahlungen aus lfr. Aufträgen (netto)

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Erhaltene Vorauszahlungen	27'443'218	-
Aktivierte Aufwendungen und Gewinnanteile	26'011'609	-
Total erhaltene Vorauszahlungen	1'431'608	-

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Bauprojekte mit Dritten, welche nach der PoC-Methode bewertet wurden.

3.3.11 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

In dieser Position sind hauptsächlich kurzfristige Verpflichtungen gegenüber der ESTV-Behörde aus Lieferung und Leistung enthalten.

3.3.12 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Laufende Steuerverpflichtungen	752'226	260'299
Abgrenzungen für Personalaufwendungen	51'073	110'540
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	7'356	5'856
Übrige Rechnungsabgrenzungen	1'544'566	344'284
Total Rechnungsabgrenzungen	2'355'221	720'979

Die übrigen Rechnungsabgrenzungen beinhalten u.a. stichtagsbezogene Abgrenzungen (CHF 1'371'982) im Zusammenhang mit der Projektbewertung (PoC), ausgelöst im Segment «Bau».

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

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Angefallene Projektkosten (aus PoC)	1'812'210	-
Projektkosten, verrechnet	-725'007	-
Abgrenzung aus Erstkonsolidierung	284'779	-
Total Rechnungsabgrenzungen	1'371'982	-

3.3.13 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	4'232'000	464'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	3'000'000	-
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	7'232'000	464'000

Einerseits handelt es sich bei den übrigen Finanzverbindlichkeiten um einen Festvorschuss der Credit Suisse (Schweiz) AG für den Kauf einer Beteiligung zu nominal CHF 464'000 (Vorperiode: CHF 696'000). Der Festvorschuss wird jährlich (nächstes Mal per 31. Mai 2021) verlängert, wobei gemäss Rahmenkreditvereinbarung jeweils CHF 232'000 amortisiert werden. Der zu amortisierende Teil wird in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der Restbetrag von CHF 232'000 (Vorperiode: CHF 464'000) wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der Zinssatz betrug wie in der Vorperiode per Stichtag 1.85 %.

Andererseits wurde zwecks Kaufs der Beteiligung von Gunten Baumanagement AG langfristige Darlehen über total CHF 7'000'000 aufgenommen; CHF 3'000'000 Millionen davon wurden im Rahmen eines Verkäuferdarlehens (Darlehen von Nahestehenden) gewährt. Dieses wird gemäss der steuerlichen Vorgabe zu 0.75 % verzinst. Weitere langfristige Darlehen über CHF 4'000'000 wurden von Dritten gewährt, welche mit einem Zinssatz von 4 % verzinst werden.

3.3.14 Rückstellungen

in CHF	2020			2019		
	Gewährleistungen	Personalvorsorge	Total	Gewährleistungen	Personalvorsorge	Total
Total Rückstellungen per 01.01.	25'000	96'000	121'000	20'000	85'300	105'300
Bildung	1'454'011	14'000	1'468'011	5'000	37'537	42'537
Verwendung	-	-	-	-	-26'837	-26'837
Total Rückstellungen per 31.12.	1'479'011	110'000	1'589'011	25'000	96'000	121'000
davon kurzfristig	-	-	-	-	-	-
davon langfristig	1'479'011	110'000	1'589'011	25'000	96'000	121'000

Die Rückstellungen für Gewährleistungen betreffen die erwarteten Kosten für Garantieleistungen aus Werkverträgen (abgeschlossene und aktuelle Aufträge im Segment «Bau»).



Die Rückstellungen der Personalvorsorge stehen im Zusammenhang mit der Ausfinanzierung der Unterdeckung der Phoenix Pensionskasse bei der Tochtergesellschaft Admicasa Verwaltung AG. Trotz Verbesserung des Deckungsgrades musste aufgrund eines IV-Falls innerhalb der Belegschaft die Ausfinanzierung der Deckungslücke gewährleistet werden, diesbezüglich wurden die Rückstellungen um CHF 14'000 erhöht. Der Anschluss an die Phoenix Pensionskasse wurde per 31. Dezember 2019 gekündigt und die entsprechenden Mitarbeitenden sind neu bei der Helvetia Versicherung AG versichert.

3.3.15 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Admicasa Holding AG gestaltet sich wie folgt:

31.12.2020			31.12.2019		
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 kein bedingtes Kapital. An der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, jederzeit bis zum 13. Mai 2022 das Aktienkapital der Gesellschaft im Maximalbetrag von CHF 444'130 durch Ausgabe von höchstens 444'130 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen.

Der Unternehmensverlust/-gewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Anteile Aktionäre Admicasa Holding AG am Gewinn	1'979'619	-184'607
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien im Umlauf (in Stück)	2'112'237	2'129'374
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)	0.94	-0.09

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

3.3.16 Eigene Aktien

in CHF	Anzahl Aktien	Wert eigener Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
Stand per 31.12.2018	1'150	20'425	17.76
Kauf eigener Aktien	1'070	16'500	15.42
Verkauf eigener Aktien	-350	-7'300	20.86
Stand per 31.12.2019	1'870	29'625	15.84
Kauf eigener Aktien	51'121	295'896	5.79
Verkauf eigener Aktien	-700	-11'300	16.14
Stand per 31.12.2020	52'291	314'221	6.01

Der Bestand an eigenen Aktien dient der von der Admicasa Holding AG als Market Maker (FINMA-Mitteilung 52 (2013) und FINMA-Rundschreiben 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 im Grundsatz keine strategischen Positionen aufgebaut. Im Sinne einer Ausnahme wurde über Jahresfrist eine Aktientransaktion über 50'000 Aktien getätigt, welche zwecks Bestandessicherung für den Verkauf an potentielle Neuinvestoren getätigt wurde. Das Market Making erfolgte auf eigene Rechnung und eigenes Risiko der Admicasa Holding AG.

3.3.17 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Total Nettoerlöse vor Ertragsminderung	12'201'048	7'102'950
davon von Dritten	10'149'797	2'854'244
davon von Nahestehenden	2'051'251	4'248'706
Total Ertragsminderung	-820	-187'009
davon Leerstände	-	-173'720
davon Mietzinsverluste/Mietzinsreduktionen	-	-13'289
davon übrige Minderungen	-820	-
Total Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen	12'200'228	6'915'942
davon aus Managementdienstleistungen	2'280'335	2'707'157
davon aus Verwaltungsdienstleistungen	2'793'587	3'587'186
davon aus Baudienstleistungen	7'126'306	
davon aus Mietertrag	-	621'599

Im Berichtsjahr wurden Erlöse im Betrag von CHF 6'440'282 (Vorjahr: CHF 670'597) aus langfristigen Aufträgen unter Anwendungen der Percentage-of-Completion-(PoC-)Methode erfasst. Sämtliche Erlöse aus der PoC-Methode wurden mit Dritten erzielt und in der Schweiz erwirtschaftet.

3.3.18 Andere betriebliche Erträge

in CHF	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
von Dritten	1'319'609	31'374
von Nahestehenden	29'444	357'564
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
Aktivierete Eigenleistungen	-	125'348
Total andere betriebliche Erträge	1'349'053	514'287

Die anderen betrieblichen Erträge von Dritten setzten sich vornehmlich aus Erträgen für das Totalunternehmerisiko (CHF 1'288'541) zusammen.

3.3.19 Personalaufwand

in CHF	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Löhne	3'072'416	3'105'817
Sozialleistungen	579'613	468'563
Übriger Personalaufwand	217'777	290'875
Total Personalaufwand	3'869'806	3'865'255

3.3.20 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Raumaufwand	291'457	262'204
Verwaltungs- und Informatikaufwand	979'703	944'446
Übrige betriebliche Aufwendungen	228'478	666'349
Total andere betriebliche Aufwendungen	1'499'638	1'872'998

3.3.21 Finanzertrag

in CHF	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Übriger Finanzertrag	12'733	101
Total Finanzertrag	12'733	101

3.3.22 Finanzaufwand

in CHF	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Marktwertanpassungen Interest Rate Swap, Swaption	-	138'969
Zinsaufwand Hypotheken	-	143'388
Übriger Finanzaufwand	40'867	26'822
davon ggü. Dritten	33'096	-
davon ggü. Nahestehenden	7'772	-
Total Finanzaufwand	40'867	309'179

Der Interest Rate Swap, Swaption, ging mit dem Verkauf der Admicasa Invest AG per 31. Dezember 2019 in die O.P.M.-Gruppe über, dementsprechend wird im Geschäftsjahr 2020 keine Marktwertanpassung vorgenommen.

3.3.23 Ausserordentlicher Ertrag

Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Admicasa Invest AG wurde im Geschäftsjahr 2019 ein zu hoher Betrag für die Grundstückgewinnsteuer abgegrenzt. Die Korrektur von CHF 95'889 wurde im Geschäftsjahr 2020 erfolgswirksam vorgenommen.

3.3.24 Ertragssteuern

in CHF	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Laufende Ertragssteuern	659'332	374'156
Latente Ertragssteuern	-	-231'087
Total Ertragssteuern	659'332	143'069

Der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses gewichtete durchschnittlich auf den Gewinn vor Steuern anzuwendende Gewinnsteuersatz beträgt 25.0 % (Vorperiode: 16.8 %).

Die signifikante Erhöhung des anzuwendenden Gewinnsteuersatzes ist zu einem wesentlichen Anteil auf die Vorjahresverluste bei einzelnen Tochtergesellschaften zurückzuführen. Per 31. Dezember 2020 bestehen Verlustvorträge bei den Tochtergesellschaften von CHF 470'828.

3.4 Weitere Angaben

3.4.1 Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen

Es bestehen Eventualverpflichtungen in der Höhe von CHF 311'000 für eine allfällige Gewährleistungsforderung im Segment «Bau». Eventualforderungen bestehen keine.

3.4.2 Ausserbilanzgeschäfte und operatives Leasing

31.12.2020			
in CHF	Fällig im Geschäftsjahr	31.12.2020	31.12.2019
	2020	-	-
	2021	16'980	16'980
	2022	4'245	16'980
	2023	-	4'245
Total Mietverpflichtungen		21'225	38'205

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

3.4.3 Segmentberichterstattung²

Segmentergebnis 01.01.-31.12.2019 in CHF	Verwaltung	Management	Invest	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	4'019'089	2'707'157	621'599	-431'903	6'915'942
Ordentliches Ergebnis	-278'865	1'338'335	-422'951	-678'057	-41'537
Periodenergebnis	-288'525	1'120'935	-192'500	-824'516	-184'607

Segmentergebnis 01.01.-31.12.2020 in CHF	Verwaltung	Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2'793'587	2'280'335	7'127'126	-	12'201'048
Ordentliches Ergebnis	245'488	511'301	2'211'058	-425'245	2'542'602
Periodenergebnis	236'360	373'349	1'705'748	-335'838	1'979'619

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

Im Geschäftsjahr 2020 waren im Segment «Bau» die Erträge und Aufwendungen der Admicasa Totalunternehmung AG (im Geschäftsjahr 2019 unter dem Segment «Verwaltung»).

3.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen

3.4.4.1 Klassifizierung

Die Gesellschaft betrachtet als nahestehende Person (natürliche oder juristische), wer direkt oder indirekt einen bedeutenden Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen der Organisation ausüben kann (z.B. 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 stehen folgende Sachverhalte im Fokus:

- Beat Frischknecht, zeitweiliger Grossaktionär der Admicasa Holding AG (bis 7. September 2020), besitzt die Stimmmehrheit bei der bfw Liegenschaften AG, welche die grösste Kundin der Tochtergesellschaften der Admicasa Holding AG ist (vgl. dazu [Geschäftsbericht 2019](#) insbesondere Kapitel 4.4.2).
- Zwischen der Admicasa Management AG und der SJA Management AG (im indirekten Besitz von Serge Aerne) wurde im Geschäftsjahr 2020 ein Business-Development-Vertrag unterzeichnet.

3.4.4.2 Entschädigung von nahestehenden Personen und Gesellschaften aufgrund Dienstleistungserbringung

Ein signifikanter Anteil der Kunden war bis ins dritte Quartal 2020 Nahestehende. Die entsprechenden Anteile am Umsatzerlös sowie an Forderungen und Verbindlichkeiten sind, falls vorhanden, ausgewiesen. Dabei sind folgende Verträge als wesentlich zu klassifizieren:

² Aufgrund des Verkaufs der Admicasa Invest AG per 31. Dezember 2019 und des daraus folgenden Wegfalls der gehaltenen Investitionsobjekte wird das Segment «Invest» im Berichtsjahr 2020 nicht mehr geführt.



- Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Verwaltung AG und der bfw Liegenschaften AG (gültig bis 30. September 2020): Die Admicasa Verwaltung AG erbringt Leistungen im Bereich der Immobilienverwaltung und wird dabei mit einem ordentlichen Verwaltungshonorar von 3.85 % auf den Ist-Nettoeinnahmen vergütet. Zusätzlich erbringt die Admicasa Verwaltung AG Leistungen im Bereich der Erstvermietung sowie des Baumanagements und wird für die Verrechnung von Drittkosten für Insertion, Porti und weiteren Gebühren honoriert. Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der Periode auf CHF 898'329 im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 936'248 exkl. MWST.
- Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Management AG und der bfw Liegenschaften AG (gültig bis 30. September 2020): Die Admicasa Management AG erbringt Leistungen im Bereich des Immobilienmanagements und wird dafür mit einer jährlichen Managementfee 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 10'000'000 Millionen und 1 % bei einem Transaktionspreis über CHF 10'000'000 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 Lieferungen und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 2'557'346 (Vorperiode: CHF 2'557'346) exkl. MWST.
- Ab 1. Oktober 2020 wurde der oben erwähnte Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Verwaltung AG und der bfw Liegenschaften AG erneuert resp. in den Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Management AG und der bfw Liegenschaften AG integriert:
- Die Admicasa Verwaltung AG erbringt Leistungen im Bereich der Immobilienverwaltung und wird dabei mit einem ordentlichen Verwaltungshonorar von 5.75 % auf den Ist-Nettoeinnahmen vergütet. In diesem Honorar sind die Dienstleistungen im Bereich Ausführung und Führung der Finanzbuchhaltung enthalten. 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.

3.4.4.3 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 Management AG hat mit der bfw Vermögensverwaltung AG, welche sich indirekt in vollständigem Besitz von Beat Frischknecht befindetet, 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 150'000 (Vorperiode: CHF 200'000) exkl. MWST. Dieser Vertrag wurde per 30. September 2020 im gegenseitigen Einverständnis aufgelöst.
- Per 1. Dezember 2019 wurde zwecks Erbringung von Dienstleistungen im Bereich Buchhaltung und Administration ein Mandatsvertrag zwischen der Admicasa Management AG und der SJA Holding AG abgeschlossen. Dies betrifft die oben erwähnten Dienstleistungen für die O.P.M.-Gruppe. Die Entschädigung beträgt CHF 15'600 pro Jahr exkl. MWST.

– Die Admicasa Management AG hat mit der SJA Management AG, welche sich indirekt im vollständigen Besitz von Serge Aerne befindet, per 31. März 2020 einen Business-Development-vertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet vornehmlich das Zuführen von neuen Kunden sowie die Identifikation und Begleitung von neuen M&A-Targets. Die Vergütung belief sich in der Berichtsperiode auf ein Gesamthonorar von CHF 106'099 exkl. MWST.

3.4.4.4 Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen oder Gesellschaften

Es sind keine Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit in der Berichtsperiode mit nahestehenden Personen aufgetreten.

3.4.4.5 Drittmarktfähigkeit

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

3.4.5 Belastete Aktiven

Zur Sicherstellung kurzfristiger Hypothekarverbindlichkeiten ist die Aktivposition «Promotionsliegenschaft» (siehe Punkt 3.3.4) belastet. Die Höhe der Schuldbriefe beträgt im Total CHF 14'400'000.

3.4.6 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

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

3.4.7 Personalvorsorge

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

wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand in CHF	Über- / Unterdeckung per 31.12.2018	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum Vorjahr bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode ab- gegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
		31.12.2020	31.12.2019			01.01.- 31.12.2020	01.01.- 1.12.2019
Vorsorgepläne ohne Über- oder Unterdeckung	-	-	-	-	290'919	290'919	106'769
Vorsorgepläne mit Überdeckung	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	80'378	110'000	96'000	14'000	-	14'000	93'149
Total	80'378	110'000	96'000	14'000	290'919	304'919	199'918



Die Mitarbeitenden der Admicasa Verwaltung AG waren bis 31. Dezember 2019 bei einem teilautonomen Vorsorgeplan einer Sammelstiftung angeschlossen. Ab dem Geschäftsjahr 2020 sind die erwähnten Mitarbeitenden bei einer Vollversicherung angeschlossen. Die Beurteilung, ob per 31. Dezember 2020 ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine Verpflichtung bestand, basiert auf dem letzten verfügbaren und geprüften Jahresabschluss der Sammelstiftung per 31. Dezember 2018 sowie auf der Veröffentlichung dieser Konzernrechnung seitens der Vorsorgeeinrichtung bekanntgegebenen Informationen zum Geschäftsgang und der finanziellen Situation in den Berichtsperioden 2018 und 2019. Für die Berichtsperioden 2019 und 2020 liegen keine geprüften Jahresabschlüsse der Sammelstiftung vor.

Per 31. Dezember 2020 wurde eine zusätzliche Rückstellung für die Ausfinanzierung eines IV-Falls in der oben erwähnten Sammelstiftung von CHF 14'000 (Vorperiode: CHF 96'000) gebildet. Der entsprechende Aufwand wurde im Personalaufwand erfasst.

3.4.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 5. Januar 2021 wurde der Bestand der eigenen Aktien um 50'000 Stück reduziert resp. die Aktien an strategische Investoren verkauft.

Seit dem Frühjahr 2020, als Folge der COVID-19-Pandemie, sind relevante Auswirkungen auf die Konjunktorentwicklung zu erwarten, welche zurzeit nicht abschätzbar sind. Die Admicasa Verwaltung AG zählt hauptsächlich Kunden, welche in Wohnliegenschaften investiert sind. Inwiefern sich die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen und die entsprechende Leerstandsquote auswirken, lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzen. Ein tieferes Mietzinsniveau sowie eine höhere Leerstandsquote hätten einen negativen Einfluss auf den zukünftigen Umsatz. Ebenso ist die Entwicklung des Transaktionsmarktes im Eigentumssektor im Kernmarkt der Etzel Immobilien AG schwierig einzuschätzen. Die Auswirkungen von COVID-19 könnten das Geschäftsergebnis 2021 negativ beeinflussen.

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsergebnis 2020 eingetreten.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 9. April 2021 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 12. Mai 2021.



***Admicasa Holding AG,
Frauenfeld***

Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2020
abgeschlossene Geschäftsjahr und Bericht
der Revisionsstelle



Deloitte AG
General-Guisan-Quai 38
Postfach 2232
CH-8022 Zürich

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

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der
Admicasa Holding AG, Frauenfeld

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der Admicasa Holding AG - bestehend aus konsolidierter Bilanz, konsolidierter Erfolgsrechnung, konsolidierter Geldflussrechnung, konsolidierter Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Deloitte.

Wesentlichkeit

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	CHF 122'355
Herleitung	1% der Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit haben wir die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen gewählt, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge der Gesellschaft üblicherweise gemessen werden.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 6'117 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 11 bis 36) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Sonstiger Sachverhalt

Die Konzernrechnung der Admicasa Holding AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 08. April 2020 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Konzernrechnung abgegeben hat.

Deloitte.

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.

<i>Besonders wichtige Prüfungssachverhalte</i>	<i>Wie die Prüfungstätigkeit die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte adressiert</i>
<p>Transaktionen mit Nahestehenden</p> <p><i>Es bestehen umfangreiche Transaktionen mit nahestehenden Personen. Transaktionen mit nahestehenden Personen können sich massgeblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Dementsprechend sind die Klassifizierung, die Entschädigungen aufgrund Dienstleistungserbringungen, die Entschädigungen aufgrund der abgeschlossenen Managementverträge und Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen ein Thema, welches vertieft geprüft und beurteilt werden muss.</i></p> <p><i>Der Verwaltungsrat genehmigt auf Antrag des Vergütungsausschusses die Honorarsätze beziehungsweise die vertraglichen Vereinbarungen mit Nahestehenden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr. Die Genehmigung der Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte durch den Verwaltungsrat am 30. März 2021. Dabei hat der Verwaltungsrat keine weiteren als die in der Konzernrechnung offengelegten Transaktionen festgestellt.</i></p> <p><i>Weiterführende Informationen finden sich im Abschnitt „3.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen“ im Anhang zur Konzernrechnung.</i></p>	<p><i>Wir haben geprüft, ob für die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften schriftliche Verträge bestehen und ob der Verwaltungsrat Verträge mit Nahestehenden unter Ausstand der betroffenen Mitglieder genehmigt hat. Zudem haben wir stichprobenartig Transaktionen mit Nahestehenden auf Übereinstimmung mit den vereinbarten Grundlagen geprüft. Ferner haben wir geprüft, ob die Offenlegung der Transaktionen mit Nahestehenden in der Konzernrechnung mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmt und widerspruchsfrei ist. Zudem haben wir ein Gutachten einer Drittpartei aus dem Jahr 2019 plausibilisiert und zur Marktüblichkeit der Verträge und Entschädigungen mit der Admicasa Management AG und Admicasa Verwaltung AG auf Angemessenheit beurteilt.</i></p> <p><i>Die Transaktionen mit den identifizierten Nahestehenden basieren auf einer vertraglichen Grundlage und wurden zu den vereinbarten Honorarsätzen erfasst und abgerechnet. Die Entschädigungen bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Unternehmen der Immobilienbranche. Die Offenlegung in der Konzernrechnung stimmt mit den vertraglichen Grundlagen überein.</i></p>

Deloitte.

Periodengerechte Erfassung des Umsatzes

Die Schweizerischen Prüfungsstandards verlangen, dass die Umsatzrealisierung als bedeutsames Risiko klassifiziert wird sowie ein generelles Risiko betreffend doloser Handlungen besteht.

Die Admicasa Gruppe generiert Umsätze aus verschiedenen Teilbereichen. Die drei Hauptumsatzbereiche per 31. Dezember 2020 waren Erlöse aus Baudienstleistungen, Verwaltung und Management, die insgesamt einen Erlös von CHF 12.2 Mio. erwirtschafteten.

Wir haben diesbezüglich die folgenden Risiken identifiziert:

- Es besteht das Risiko, dass Umsätze bewusst falsch dargestellt werden.
- Es besteht das Risiko, dass Umsätze nicht in der korrekten Periode gemäss dem vereinbarten Übergang von Risiko und Gefahr sowie den entsprechenden Richtlinien nach Swiss GAAP FER (Rahmenkonzept, FER 3, FER 6, FER 22) erfasst werden.
- Insbesondere bei langfristigen Fertigungsaufträgen gemäss PoC Grundsätzen besteht das Risiko, dass die Erlöse nicht korrekt abgebildet werden aufgrund einer hohen Abhängigkeit von Schätzungen des Managements bezüglich der Einschätzung des Fertigungsgrades.

Mittels nachstehender Prüfungshandlungen sind dir den Risiken aus dem Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen begegnet:

- Prüfung der internen Kontrollen im Bereich der Erträge aus Liegenschaftenverwaltung.
- Detailprüfungen zu den Erträgen aus Maklertätigkeit bei der Etzel Immobilien AG.
- Prüfung, ob vereinnahmte Dienstleistungserträge mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmen und entsprechend richtig erfasst wurden.
- Anhand von Befragungen von Mitarbeitenden und den Nachvollzug ausgewählter Kontrollaktivitäten werden wir uns davon überzeugen, dass eine geeignete Auftragsorganisation als zentrale Voraussetzung zur Anwendung der PoC-Methode bei der Von Gunten Bau Management AG vorhanden ist.
- Stichprobenweise Prüfung einzelne Projekte mit den zugrundeliegenden vertraglichen Vereinbarungen sowie Untersuchung, ob bei längerfristigen Projekten die Umsatzlegung anhand des Fertigstellungsgrads korrekt erfolgen. Dabei werden wir evaluieren, wie sich bei wesentlichen Projekten, die Projektkalkulationen und die Projektrisikorückstellungen im Vergleich zu vergangenen Perioden entwickelt haben und ob in der Vergangenheit getroffene Annahmen rückblickend vertretbar waren.

Auf Basis der durchgeführten Prüfungshandlungen kommen wir zum Schluss, dass die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von CHF 12.2 Mio. materiell korrekt ausgewiesen sind.

Deloitte.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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.

Deloitte AG

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

8. April 2021



5. Jahresrechnung 2020

nach Schweizerischem Obligationenrecht

Admicasa Holding AG, Frauenfeld
Jahresrechnung 2020

Inhalt

- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Anhang zur Jahresrechnung
- Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

Bilanz per 31.12.2020

Aktiven in CHF	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	6.2.1	1'530'794	594'672
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.3.1	99'944	4'058
Übrige kurzfristige Forderungen	6.2.2	53'782	4'445'039
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6.2.3	3'028'695	574'228
Umlaufvermögen		4'713'215	5'617'996
Finanzanlagen	6.2.4	947'728	100'000
Beteiligungen	6.2.5	13'451'000	2'951'000
Anlagevermögen		14'398'728	3'051'000
Total Aktiven		19'111'943	8'668'996

Passiven in CHF	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.3.6	11'116	350'770
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6.3.7	2'732'000	232'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	6.3.8	100'473	371'056
Kurzfristiges Fremdkapital		2'843'589	953'826
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6.3.7	4'232'000	464'000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	6.2.7	3'000'000	-
Langfristiges Fremdkapital		7'232'000	464'000
Aktienkapital	6.3.9	2'130'870	2'130'870
Gesetzliche Kapitalreserven	6.3.10	1'920'551	2'139'311
davon Kapitaleinlagereserven		1'024'636	1'237'521
davon übrige Einlagen		895'915	901'790
Gesetzliche Gewinnreserven		150'000	150'000
Gewinnvortrag		2'647'730	1'423'003
Gewinn des Geschäftsjahres		2'501'425	1'437'611
Eigene Aktien	6.3.11	-314'221	-29'625
Eigenkapital		9'036'355	7'251'171
Total Passiven		19'111'943	8'668'996

Der Anhang ist Bestandteil der Jahresrechnung.



Erfolgsrechnung per 31.12.2020

Aktiven in CHF	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Beteiligungsertrag	6.3.12	3'000'000	500'000.0
Übriger Ertrag	6.3.13	-	2'298'728
Total Betriebsertrag		3'000'000	2'798'728
Übriger betrieblicher Aufwand	6.3.14	-555'578	-999'464
Wertberichtigung Beteiligung Tochtergesellschaften		-	-180'000
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		2'444'422	1'619'265
Finanzertrag	6.3.15	17'628	11'671
Finanzaufwand	6.3.16	-46'495	-21'644
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	6.3.17	95'889	-
Jahresgewinn vor Steuern		2'511'444	1'609'291
Steuern	6.3.18	-10'018	-171'680
Jahresgewinn		2'501'425	1'437'611

Der Anhang ist Bestandteil der Jahresrechnung.

6. Anhang zur Jahresrechnung

der Admicasa Holding AG

6.1 Grundsätze der Rechnungslegung

6.1.1 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:

6.1.2 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.

6.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen

6.2.1 Flüssige Mittel

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

6.2.2 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.

6.2.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Die aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet u.a. Dividenden von Beteiligungen, welche zu 100 % von der Admicasa Holding AG gehalten werden. Die Aktivierung erfolgt dabei zeitgleich zum Abschlussstichtag per 31. Dezember 2020 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 liegt und die Generalversammlung der Beteiligungen über die Gewinnausschüttung bereits vor der Generalversammlung der Admicasa Holding AG Beschluss gefasst hat.

6.2.4 Finanzanlagen

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

6.2.5 Beteiligungen

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

6.2.6 Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

6.2.7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

6.2.8 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.

6.3 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

6.3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2'973	594'672
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	92'362	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	4'609	-
Total	99'944	594'672

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden stehen im Zusammenhang mit einer offenen Rechnung gegenüber der O.P.M. Invest AG aus dem Beteiligungsverkauf der Admicasa Invest AG (2019).

6.3.2 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	53'782	116'889
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden	-	4'327'728
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	-	422
Total	53'782	4'445'039

6.3.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	4'320	39'091
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden	24'375	35'137
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	3'000'000	500'000
Total	3'028'695	574'228

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Beteiligungen handelt es sich um Dividendenerträge im Umfang von CHF 3'000'000.

6.3.4 Finanzanlagen

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Darlehen gegenüber Beteiligungen	947'728	100'000
Total	947'728	100'000

Die Erhöhung der Darlehen an Tochtergesellschaften steht im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projekts «Waltenschwil» bei der Admicasa Totalunternehmung AG.

6.3.5 Beteiligungen

Gesellschaft	Kapital in CHF	Kapital- und Stimmanteil (%)		
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Admicasa Verwaltung AG, Frauenfeld	100'000	100	100	100
Admicasa Management AG, Frauenfeld	100'000	100	100	100
Admicasa Invest AG, Frauenfeld	100'000	-	-	100
Etzel Immobilien AG, Freienbach	100'000	100	100	100
Admicasa Totalunternehmung AG, Frauenfeld	500'000	100	100	100
von Gunten Baumanagement AG	100'000	100	-	-

Die Admicasa Totalunternehmung AG wurde per 13. Juli 2018 durch die Admicasa Holding AG gegründet. Die 100 %-Beteiligung an der von Gunten Baumanagement AG wurde per 3. September 2020 gekauft. Per 31. Dezember 2019 wurde die Beteiligung an der Admicasa Invest AG an die O.P.M. Invest AG verkauft. Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

6.3.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	5'325	30'491
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	2'921	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	2'869	320'279
Total	11'116	350'770

6.3.7 Verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisation Festvorschuss	232'000	232'000
Amortisation Darlehen gegenüber Nahestehenden	2'500'000	-
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'732'000	232'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Festvorschuss	232'000	464'000
Darlehen gegenüber Dritten	4'000'000	-
Darlehen gegenüber Nahestehenden	3'000'000	-
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7'232'000	464'000

Einerseits handelt es sich bei den verzinslichen Verbindlichkeiten um einen Festvorschuss der Credit Suisse (Schweiz) AG für den Kauf einer Beteiligung zu nominal CHF 464'000 im Vergleich zur Vorperiode von CHF 696'000. Der Festvorschuss wird jährlich (nächstes Mal per 31. Mai 2021) verlängert, wobei gemäss Rahmenkreditvereinbarung jeweils CHF 232'000 amortisiert werden. Der zu amortisierende Teil wird in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, der Restbetrag von CHF 232'000 (Vorperiode: CHF 464'000) wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der Zinssatz betrug per Stichtag 1.85 %; identisch wie in der Vorperiode. Die übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeit gegenüber Nahestehenden über CHF 2'500'000 ist ein Verkäuferdarlehen (total CHF 5'500'000) im Zusammenhang mit dem Kauf der von Gunten Baumanagement AG.

Andererseits wurden zwecks Kauf der neuen Beteiligung langfristige Darlehen über Total CHF 7'000'000 aufgenommen; davon wurden CHF 3'000'000 im Rahmen eines Verkäuferdarlehens (Darlehen von Nahestehenden) gewährt. Dieses Darlehen wird gemäss den steuerlichen Vorgaben zu 0.75 % verzinst. Weitere langfristige Darlehen über CHF 4'000'000 wurden von Dritten gewährt, welche mit einem Zinssatz von 4 % verzinst werden.

6.3.8 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	83'021	365'647
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden	7'356	5'409
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	10'096	-
Total	100'473	371'056

Die passiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten beinhalten Rechnungsabgrenzungen über CHF 75'442 für die Prüfung des Jahresberichts 2020.

6.3.9 Aktienkapital

31.12.2020			31.12.2019		
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 liberiert. Per Bilanzstichtag besteht kein bedingtes Kapital. An der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, jederzeit bis zum 13. Mai 2022 das Aktienkapital der Gesellschaft im Maximalbetrag von CHF 444'130 durch Ausgabe von höchstens 444'130 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen.

6.3.10 Gesetzliche Kapitalreserven

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Kapitaleinlagereserven	1'024'636	1'237'521
Übrige Einlagen (Agio)	895'915	901'790
Total	1'920'551	2'139'311

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

Die Abnahme der Kapitaleinlagereserven im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr entspricht der Ausschüttung von CHF 212'885 per 19. Mai 2020.



in CHF	Anzahl Aktien	Wert eigene Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
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
Kauf eigene Aktien	51'121	295'896	5.79
Verkauf eigene Aktien	-700	-11'300	16.14
Stand per 31.12.2020	52'291	314'221	6.01

6.3.11 Eigene Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien dient der von der Admicasa Holding AG als Market Maker (FINMA-Mitteilung 52 (2013) und FINMA-Rundschreiben 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 im Grundsatz keine strategischen Positionen aufgebaut. Im Sinne einer Ausnahme wurde über Jahresfrist eine Aktientransaktion über 50'000 Aktien getätigt, welche zwecks Bestandessicherung für den Verkauf an Neuinvestoren getätigt wurde.

Das Market Making erfolgte auf eigene Rechnung und eigenes Risiko der Admicasa Holding AG.

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Dividenden von Beteiligungen	3'000'000	500'000
Total	3'000'000	500'000

6.3.12 Beteiligungsertrag

Die Dividenden basieren auf den Geschäftsergebnissen vom abgelaufenen Geschäftsjahr per 31. Dezember 2020 von Beteiligungen, die zu 100 % durch die Admicasa Holding AG gehalten werden.

6.3.13 Übriger Ertrag

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Übriger Ertrag von Nahestehenden	-	2'298'728
Übriger Ertrag von Beteiligungen	-	-
Total	-	2'298'728

6.3.14 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Versicherungen und Gebühren	18'678	188'514
Buchführungs-/Beratungsaufwand Dritte	74'245	19'207
Buchführungs-/Beratungsaufwand Nahestehende	15'000	22'006
Buchführungs-/Beratungsaufwand Beteiligungen	182'282	485'288
Buchführung und Beratungsaufwand Organ	50'524	38'625
Sonstiger Verwaltungs- und Informatikaufwand	138'733	169'022
Werbeaufwand	27'544	71'592
Sonstiger übriger betrieblicher Aufwand	45'262	5'210
Sonstiger übriger betrieblicher Aufwand Nahestehende	3'312	-
Total	555'578	999'464

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

6.3.15 Finanzertrag

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Darlehenszinsen von Beteiligungen	15'131	11'671
Darlehenszinsen von Nahestehenden	2'497	-
Total	17'628	11'671

6.3.16 Finanzaufwand

Aktionär	31.12.2020	31.12.2019
Übrige Finanzaufwände gegenüber Dritten	29'043	21'644
Übrige Finanzaufwände gegenüber Beteiligungen	10'096	-
Übrige Finanzaufwände gegenüber Nahestehenden	7'356	-
Total	46'495	21'644

6.3.17 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag

Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Admicasa Invest AG wurde im Geschäftsjahr 2019 ein zu hoher Betrag für die Grundstückgewinnsteuer abgegrenzt. Die Korrektur von CHF 95'889 wurde im Geschäftsjahr 2020 erfolgswirksam vorgenommen.

6.3.18 Steuern

Die Steuern 2020 beinhalten eine Abgrenzung für die Steuerverpflichtung aus dem Beteiligungsertrag, welche im Vorjahr vornehmlich aus Abgrenzungen für Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG bestanden haben.



6.4 Weitere Angaben

6.4.1 Firma und Sitz

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

6.4.2 Vollzeitstellen

Die Admicasa Holding AG beschäftigt keine Angestellten.

6.4.3 Bürgschaften

Aktionär	31.12.2020	31.12.2019
Bürgschaft für Baugarantieversicherung Admicasa Totalunternehmung AG	4'000'000	4'000'000
Total Bürgschaft	4'000'000	4'000'000

6.4.4 Beteiligungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2020 die folgenden Beteiligungen an der Admicasa Holding AG:

Name	Funktion	31.12.2020 Anzahl Aktien	31.12.2019 Anzahl Aktien
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin	Präsident des Verwaltungsrats (bis 12.05.2020)	-	-
Markus Alder	Vizepräsident des Verwaltungsrats (bis 12.05.2020) Präsident des Verwaltungsrats (ab 13.05.2020)	-	-
Dr. Wolfgang Maute	Mitglied des Verwaltungsrats (bis 12.05.2020)	-	-
Beat Langenbach	Mitglied des Verwaltungsrats (seit 22.05.2018) Vizepräsident und Delegierter des Verwaltungsrats (ab 13.05.2020)	39'000	39'000
Serge Aerne	Chief Executive Officer (bis 12.05.2020)	698'050	668'300
Dominik Beglinger	Chief Financial Officer (bis 15.05.2019)	-	-
Adrian Diener	Chief Financial Officer (von 15.05.2019 bis 30.06.2020)	-	-
Christoph Bruhin	Chief Financial Officer (seit 01.07.2020)	-	-
Johann Candrian	Chief Operating Officer (seit 13.05.2020)	-	-
Urs Rüdin	Chief Investment Officer (seit 13.05.2020)	-	-
Total		737'050	707'300

6.4.5 Bedeutende Aktionäre (>3.0 % Stimmanteil)

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen und direkten Angaben von Aktionären die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2020 direkt oder indirekt 3 % oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten. Die Gesellschaft hält per Stichtag 52'291³ eigene Aktien, also 2.45 % des Aktienkapitals.

³ 50'000 Aktien davon wurden per 5. Januar 2021 verkauft.



Aktionär	2020	2019
Frischknecht, Beat	1.41 %	35.74 %
Von Gunten, Markus	32.97 %	0.00 %
Aerne, Serge	32.76 %	31.36 %
Ahead Wealth Solutions AG, Vaduz	0.90 %	6.22 %
Borner, Reto	5.60 %	5.60 %
Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel	6.34 %	6.34 %

6.4.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 5. Januar 2021 wurde der Bestand der eigenen Aktien um 50'000 Stück reduziert resp. die Aktien an strategische Investoren verkauft.

Seit dem Frühjahr 2020, als Folge der COVID-19-Pandemie, sind relevante Auswirkungen auf die Konjunktorentwicklung zu erwarten, welche zurzeit nicht abschätzbar sind. Die Admicasa Verwaltung AG zählt hauptsächlich Kunden, welche in Wohnliegenschaften investiert sind. Inwiefern sich die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen und die entsprechende Leerstandsquote auswirken, lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzen. Eine tieferes Mietzinsniveau sowie eine höhere Leerstandsquote hätten einen negativen Einfluss auf den zukünftigen Umsatz. Ebenso ist die Entwicklung des Transaktionsmarktes im Eigentumssektor im Kernmarkt der Etzel Immobilien AG schwierig einzuschätzen. Die Auswirkungen von COVID-19 könnten das Geschäftsergebnis 2021 negativ beeinflussen.

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsergebnis 2020 eingetreten.

Die Jahresrechnung wurde am 31. März 2021 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 12. Mai 2021.

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	2020	2019
Vortrag aus dem Vorjahr	2'647'730	1'423'003
Gewinn des Geschäftsjahres	2'501'425	1'437'611
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	5'149'155	2'860'615
Ausrichtung von Dividenden aus dem Bilanzgewinn	-266'359	-213'087
Vortrag auf neue Rechnung	4'882'594	2'647'528



Die Generalversammlung vom 12. Mai 2021 wird eine Dividende pro Namenaktie aus dem Bilanzgewinn von CHF 266'359 (CHF 0.125 pro Namenaktie) beantragen.

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

in CHF	2020	2019
Vortrag Kapitaleinlagereserven	1'237'521	1'663'425
Einlagen in die Kapitalreserven	-	-
Ausschüttung im Geschäftsjahr	-212'885	-425'904
Reserven aus Kapitaleinlagen zur Verfügung der Generalversammlung	1'024'636	1'237'521
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven	-266'359	-212'885
Vortrag auf neue Rechnung	758'277	1'024'636

Die Generalversammlung vom 12. Mai 2021 wird eine Ausschüttung pro Namenaktie aus der Reserve der Kapitaleinlagen von CHF 266'359 (CHF 0.125 pro Namenaktie) beantragen.

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



***Admicasa Holding AG,
Frauenfeld***

Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020
abgeschlossene Geschäftsjahr
und Bericht der Revisionsstelle



Deloitte AG
General-Guisan-Quai 38
Postfach 2232
CH-8022 Zürich

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

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der
Admicasa Holding AG, Frauenfeld

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung Admicasa Holding AG - bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Deloitte.

Wesentlichkeit

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 58'721
Herleitung	60% der Gruppenwesentlichkeit
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit haben wir 60% der ermittelten Gruppenwesentlichkeit verwendet. Die Gruppenwesentlichkeit beträgt 1% der Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 2'936 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 43 bis 55) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Admicasa Holding AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 08. April 2020 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Deloitte.

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.

<i>Besonders wichtige Prüfungssachverhalte</i>	<i>Wie die Prüfungstätigkeit die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte adressiert</i>
<p>Transaktionen mit Nahestehenden</p> <p><i>Es bestehen umfangreiche Transaktionen mit nahestehenden Personen. Transaktionen mit nahestehenden Personen können sich massgeblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Dementsprechend sind die Klassifizierung, die Entschädigungen aufgrund Dienstleistungserbringungen, die Entschädigungen aufgrund der abgeschlossenen Managementverträge und Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen ein Thema, welches vertieft geprüft und beurteilt werden muss.</i></p> <p><i>Der Verwaltungsrat genehmigt auf Antrag des Vergütungsausschusses die Honorar-sätze beziehungsweise die vertraglichen Vereinbarungen mit Nahestehenden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr. Die Genehmigung der Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte durch den Verwaltungsrat am 30. März 2021. Dabei hat der Verwaltungsrat keine weiteren als die in der Konzernrechnung offengelegten Transaktionen festgestellt.</i></p> <p><i>Weiterführende Informationen finden sich im Abschnitt „3.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen“ im Anhang zur Konzernrechnung.</i></p>	<p><i>Wir haben geprüft, ob für die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften schriftliche Verträge bestehen und ob der Verwaltungsrat Verträge mit Nahestehenden unter Ausstand der betroffenen Mitglieder genehmigt hat. Zudem haben wir stichprobenartig Transaktionen mit Nahestehenden auf Übereinstimmung mit den vereinbarten Grundlagen geprüft. Ferner haben wir geprüft, ob die Offenlegung der Transaktionen mit Nahestehenden in der Konzernrechnung mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmt und widerspruchsfrei ist. Zudem haben wir ein Gutachten einer Drittpartei aus dem Jahr 2019 plausibilisiert und zur Marktüblichkeit der Verträge und Entschädigungen mit der Admicasa Management AG und Admicasa Verwaltung AG auf Angemessenheit beurteilt.</i></p> <p><i>Die Transaktionen mit den identifizierten Nahestehenden basieren auf einer vertraglichen Grundlage und wurden zu den vereinbarten Honorarsätzen erfasst und abgerechnet. Die Entschädigungen bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Unternehmen der Immobilienbranche. Die Offenlegung in der Konzernrechnung stimmt mit den vertraglichen Grundlagen überein.</i></p>

Deloitte.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

8. April 2021

8. Vergütungsbericht

8.1 Grundsätze

8.1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Vergütungsbericht 2020 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 (nachfolgend Admicasa).

Die ausgerichteten Vergütungen werden nach dem Periodenkonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip) offengelegt. Das bedeutet, sämtliche Vergütungen werden in jenem Berichtsjahr ausgewiesen, welchem sie wirtschaftlich zuzuordnen sind. Zusätzlich enthält der Vergütungsbericht die Beteiligungsquoten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung an der Gesellschaft per 31. Dezember 2020.

Der Vergütungsbericht 2020 wird der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2021 zur Konsultativabstimmung vorgelegt.

8.1.2 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 Webseite der Gesellschaft zu finden:

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

8.1.3 Veränderungen im Vergütungssystem für das Berichtsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr 2019

Erweiterung Geschäftsleitung Admicasa Holding AG

Die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG besteht seit 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.

→ Für weitere Informationen betreffend die Anstellungsverhältnisse der Geschäftsleitung siehe dazu auch Kapitel 8.4 Entschädigung Geschäftsleitung.

Variable Vergütung ab dem Berichtsjahr 2019

Mit Beschluss vom 14. August 2018 hat der Admicasa-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 Interessenkongruenz zwischen Geschäftsleitung, Verwaltungsrat und Aktionären sicherstellt. Für solche allfälligen variablen Vergütungen setzt der Verwaltungsrat die Ziele und entscheidet, nach transparenten Kriterien, 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.

8.2 Entscheidungskompetenzen

8.2.1 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 (prospektive Genehmigung)	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	



8.2.2 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 13. Mai 2020 wurden die Herren Daniel Nipkow und Beat Langenbach 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 74ff.](#)

8.3 Vergütung an den Verwaltungsrat

8.3.1 Grundsätze

Die Entschädigungen werden in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der Admicasa. Die Entschädigung des Verwaltungsrats enthält auch keine leistungsabhängige Entschädigungskomponente. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden. Es werden grundsätzlich keine externen Berater oder spezifischen 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 Verwaltungsrats Honorars bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. Dabei berücksichtigt der Verwaltungsrat die voraussichtlich anfallende zeitliche Belastung der Mitglieder durch das Mandat bei der Gesellschaft.

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

8.3.2 Vergütungselemente

Im Berichtsjahr 2020 wurde die jährliche Vergütung für den Verwaltungsratspräsidenten auf CHF 25'000 (2019: CHF 35'000) und für die anderen zwei Mitglieder des Verwaltungsrats auf je CHF 20'000 (2018: CHF 20'000) festgelegt. Die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurde weder im Berichtsjahr 2020 noch im Vorjahr 2019 zusätzlich vergütet. Durch die Abrechnung der Honorare via deren Firmenadressen fallen bei vier Mitgliedern des Verwaltungsrats zudem Mehrwertsteuerabgaben (MWST-Satz 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).

8.3.3 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 2020:

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienstleistungen CHF	MWST CHF	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF	Total CHF
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin ¹	Präsident bis GV 2020	12'849	-	989	-	13'839
Markus Alder ²	Vizepräsident bis GV 2020, danach Präsident	23'164	-	-	1'442	24'606
Dr. Wolfgang Maute ³	Mitglied	7'342	-	565	-	7'907
Beat Langenbach ⁴	Mitglied bis GV 2020, danach Vizepräsident	20'000	-	975	457	21'432
Daniel Nipkow ⁵	Mitglied	12'658	-	975	-	13'632
Total		76'014	-	3'504	1'898	81'416

¹ Präsident des Verwaltungsrats bis 13. Mai 2020, VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig.

² Präsident des Verwaltungsrats ab 14. Mai 2020.

³ Mitglied bis 13. Mai 2020, VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig.

⁴ Vizepräsident ab 14. Mai 2020, VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig.

⁵ Mitglied ab 14. Mai 2020, VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig.



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 CHF	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF	Total CHF
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin ¹	Präsident	29'452	21'782	3'945	-	55'180
Markus Alder ²	Vizepräsident	12'603	17'006	1'309	785	31'702
Dr. Wolfgang Maute ³	Mitglied	21'849	-	1'682	-	23'531
Beat Langenbach ⁴	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 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.

Für zusätzliche Informationen bezüglich Honorierung des Verwaltungsrats im Berichtsjahr 2019 verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2019.

8.3.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Für das Berichtsjahr 2020 hat die ordentliche Generalversammlung vom 15. Mai 2019 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats in Höhe von CHF 150'000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der exkl. Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Berichtsjahr 2020, exklusive Entschädigung für weitere Dienstleistungen, über die retrospektiv an der Generalversammlung 2021 abgestimmt wird, beläuft sich auf CHF 85'415. Dies entspricht einem Pay-out Ratio von 64.9 %.⁴

Für das Berichtsjahr 2021 hat die ordentliche Generalversammlung vom 13. Mai 2020 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats in Höhe von CHF 100'000 genehmigt (prospektive Genehmigung).

⁴ Berechnung mit Basis der beiden GV-Jahre (2020 und 2019), Gewichtung anhand der Tage der GV-Periode im Berichtsjahr



8.3.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Verwaltungsratsmitglieder

Name	Funktion	Namenaktien (Anzahl) per 31.12.2020	Beteiligung in % per 31.12.2020	Namenaktien (Anzahl) per 31.12.2019	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF	Beteiligung in % per 31.12.2019
Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin	Präsident bis GV 2020	-	0 %	-	0 %	0 %
Markus Alder	Vizepräsident bis GV 2020, danach Präsident	-	0 %	-	0 %	0 %
Dr. Wolfgang Maute	Mitglied (Präsi- dent des VR bis 15.05.2019)	-	0 %	-	0 %	0 %
Beat Langenbach	Mitglied bis GV 2020, danach Vizepräsident	39'000	1.83 %	39'000	1.83 %	1.83 %
Daniel Nipkow	Mitglied	-	0 %	-	0 %	0 %
Total		39'000	1.83 %	39'000	1.83 %	1.83 %

8.4 Entschädigung Geschäftsleitung

8.4.1 Grundsätze

Die Entschädigung der Geschäftsleitung erfolgt im Berichtsjahr 2020 sowie im Vorjahr 2019 direkt via Admicasa.

8.4.2 Vergütungselemente

Die Vergütungen für die Aufgaben der Geschäftsführung enthalten im Berichtsjahr 2020 neben einer fixen auch eine variable Komponente (Vorjahr: 2019 nur fixe Komponenten).

8.4.3 Gesamtvergütung (Tabelle 2020 durch Revisionsstelle geprüft)

Serge Aerne war bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 als CEO der Admicasa tätig. Adrian Diener war bis zum 30. Juni 2020 als CFO angestellt, ab dem 1. Juli 2020 wurden die Tätigkeiten von Christoph Bruhin übernommen. Danach hat sich die Geschäftsleitung wie folgt konstituiert:

- Johann Candrian (COO)
- Adrian Diener (CFO bis 30. Juni 2020, danach Christoph Bruhin)
- Urs Rüdin (CIO)



Name	Periode	Funktion	Fixe Entschädigung CHF	Variable Vergütung	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Total
Serge Aerne	01.-05.2020	CEO	50'244	-	9'218	59'462
Adrian Diener	01.-07.2020	CFO	93'063	11'250	16'455	120'768
Christoph Bruhin	07.-12.2020	CFO	63'043	-	12'614	75'657
Johann Candrian	06.-12.2020	COO	166'665	-	35'963	202'628
Urs Rüdin	06.-12.2020	CIO	137'333	-	29'065	166'398
Total			510'349	11'250	103'315	624'914

Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Vergütungen für die Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2019:

Name	Periode	Funktion	Fixe Entschädigung CHF ¹	Variable Entschädigung CHF	MWST CHF	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Total
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 (inkl. der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist).

8.4.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrag

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. Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2019 beläuft sich auf CHF 624'914. Begründet wird diese Steigerung gegenüber der genehmigten Gesamtvergütung mit der strategischen Erweiterung der Geschäftsleitung von zwei (CEO und CFO) auf neu drei (CFO, COO und CIO) Personen. Daraus folgend beträgt die Pay-out Ratio 125 %.

Für das Berichtsjahr 2021 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2021 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von CHF 1'100'000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Die Anpassung der Entschädigung gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 basiert auf dem Fakt, dass die Geschäftsleitung von ursprünglich zwei Mitgliedern (CEO und CFO) auf neu vier (Christoph Bruhin, Johann Candrian, Urs Rüdin und Markus von Gunten) im Geschäftsjahr 2021 erweitert wird.



8.4.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Geschäftsleitungsmitglieder

Name	Funktion	Namenaktien (Anzahl) per 31.12.2020	Beteiligung in % per 31.12.2020	Namenaktien (Anzahl) per 31.12.2019	Beteiligung in % per 31.12.2019
Serge Aerne	CEO (bis 12.05.2020)	698'050	32.76 %	668'300	31.36 %
Dominik Beglinger	CFO (bis 15.05.2019)	-	0.0 %	-	0.0 %
Adrian Diener	CFO (vom 15.05.2019 bis 30.06.2020)	-	0.0 %	-	0.0 %
Christoph Bruhin	CFO (seit 01.07.2020)	-	0.0 %	-	0.0 %
Johann Candrian	COO (seit 13.05.2020)	-	0.0 %	-	0.0 %
Urs Rüdin	CIO (seit 13.05.2020)	-	0.0 %	-	0.0 %
Total		698'050	32.76 %	668'300	31.36 %

8.5 Sonstige Vergütungen

Sämtliche nachfolgend 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 resp. der fixen oder variablen Entschädigungen, welche durch die Generalversammlung zu genehmigen sind.

8.5.1 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Verwaltungsratsmitgliedern

Im Berichtsjahr 2020 wurden weder zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Verwaltungsratsmitgliedern wahrgenommen noch Vergütungen hierzu ausbezahlt (ausser in der Tabelle unter Punkt 8.3 aufgeführt).

8.5.2 Vergütung für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Geschäftsleitungsmitgliedern

Urs Rüdin war seit Gründung (8. Mai 2020) in der Funktion als Stiftungsrat bei der Terra Helvetica Anlagestiftung tätig. Für diese Tätigkeit erhielt er direkt von der Anlagestiftung eine Entschädigung über CHF 12'000. Im Rahmen eines Managementvertrags amtierten Johann Candrian sowie Adrian Diener (ab 1. Juli 2020 Christoph Bruhin) als Geschäftsführer resp. als stellvertretender Geschäftsführer bei der oben erwähnten Anlagestiftung. Für diese Aufgaben gab es im Berichtsjahr 2020 keine direkte oder indirekte Entschädigung.



8.5.3 Vergütung an ehemalige Organmitglieder (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden weder im Berichtsjahr 2020 noch im Vorjahr 2019 Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet.

8.5.4 Organdarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

Per 31. Dezember 2020 bzw. 31. Dezember 2019 waren keine Organdarlehen oder -kredite ausstehend, welche Admicasa den gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt hat. Auch Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen wurden nicht gewährt.

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

8.6 Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften

Per 1. Juli 2018 hat die Admicasa Holding AG mit der bfw Vermögensverwaltung AG (zugehörend zur bfw Holding AG) von Beat Frischknecht einen Dienstleistungsvertrag mit der Tochtergesellschaft Admicasa Management AG abgeschlossen. Die bfw Vermögensverwaltung AG erbrachte im Rahmen dieses Vertrags Dienstleistungen für die bfw Liegenschaften AG. Alleinigiger Besitzer und CEO der bfw Liegenschaften AG ist Herr Beat Frischknecht, welcher bis zum 30. Juni 2020 einer der Hauptaktionäre von Admicasa Holding AG war. Die vertraglich festgelegte Vergütung beläuft sich auf ein Gesamthonorar von CHF 200'000 pro Jahr (pauschal), exkl. MWST.

Im Zusammenhang mit dem Going Private der bfw Liegenschaften AG im 3. Quartal 2020 wurde der oben erwähnte Dienstleistungsvertrag ebenfalls im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2020 aufgelöst. Die Entschädigung gegenüber der bfw Vermögensverwaltung AG im Berichtsjahr belief sich in der Folge noch auf CHF 150'000.

Beat Frischknecht war einer der Ankeraktionäre der Admicasa Holding AG, der gemäss Aktienregister vom 30. Juni 2020 noch einen Anteil von 30.8 % an der Gesellschaft eingetragen hatte. Der Grossteil dieses Aktienanteils (nämlich 29.4 %) wurde im 3. Quartal 2020, bis auf einen Anteil von 1.4 % (Stichtag per 31. Dezember 2020), veräussert.

Die Admicasa-Grossaktionärin SJA Holding AG hat dem Verwaltungsrat mitgeteilt, dass sie künftig die Corporate-Governance-Massnahmen stärker in ihre strategischen Überlegungen miteinbeziehen und für ihre Investments gewichten will (siehe auch Medienmitteilung vom 9. April 2020). Im Sinne dieser selbst auferlegten Massnahme der SJA Holding AG hat der bisherige CEO, Serge Aerne, alle seine Funktionen bei Admicasa abgegeben. Die Rücktritte in den Funktionen wurden gesamtheitlich auf die ordentliche Generalversammlung vom 13. Mai 2020 vollzogen.



Damit die unternehmerische Vorwärtsstrategie weiterhin vollzogen werden kann und das von Serge Aerne wichtige Kundennetzwerk weiterhin in die Admicasa Gruppe eingebracht wird, wurde zwischen der Admicasa Management AG⁵ und der SJA Management AG ein Business-Development-Vertrag unterzeichnet. Die Entschädigungen an die SJA Management AG beliefen sich im Berichtsjahr 2020 auf CHF 121'699 (Vorperiode: CHF 0) exkl. MWST und Spesen. Im Berichtsjahr 2020 gab es keine weiteren Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften.

An Thouvenin Rechtsanwälte (Partnerkanzlei von Markus Alder) wurde im Berichtsjahr 2020 im Rahmen von Rechtsberatungen ein Honorar von CHF 60'902 (exkl. MWST) vergütet.

Sämtliche Verträge mit Nahestehenden unterliegen einer regelmässigen Überprüfung auf ihre Drittmarktfähigkeit. Für Verträge mit der bfw Liegenschaften AG wurde im Rahmen dieser Überprüfung im Januar 2019 ein Gutachten durch die Buchprüfungsgesellschaft Balmer-Etienne AG erstellt. Die Balmer-Etienne AG bestätigt, dass diese Geschäfte im Rahmen von marktüblichen Honorarsätzen vergütet werden.

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind auf der Webseite www.admicasa-holding.ch, Rubrik «Über uns», – Reglemente & 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/>

⁵ Per 1. Dezember 2019 wurde zwecks Erbringung von Dienstleistungen im Bereich Buchhaltung und Administration ein Mandatsvertrag zwischen Admicasa Management AG und der SJA Holding AG abgeschlossen. Dies betrifft die entsprechenden Dienstleistungen eines nahestehenden Kunden. Die Entschädigung beträgt CHF 15'600 pro Jahr.



***Admicasa Holding AG,
Frauenfeld***

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht
nach der Verordnung gegen übermässige
Vergütungen bei börsenkotierten
Aktiengesellschaften (VegüV)



Deloitte AG
General-Guisan-Quai 38
Postfach 2232
CH-8022 Zürich

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

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der
Admicasa Holding AG, Frauenfeld

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht vom 31. Dezember 2020 der Admicasa Holding AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben gemäss Art. 14 - 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den mit „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 64 und 67 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 – 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 -16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

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

Deloitte.**Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Deloitte AG

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

8. April 2021



10. Corporate-Governance-Bericht

Einleitung

Die Ausführungen im Corporate-Governance-Bericht und im Vergütungsbericht beziehen sich im Wesentlichen auf die Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente der Admicasa Holding AG, wie sie per 31. Dezember 2020 in Kraft waren.

→ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Publikationsdatum 22. Mai 2018) sind auf der Webseite der Admicasa Holding AG unter folgendem Link verfügbar: <https://www.admicasa-holding.ch/ueber-uns/reglemente/>

10.1 Konzernstruktur und Aktionariat

10.1.1 Konzernstruktur

Die Admicasa Holding AG (nachfolgend «Admicasa») 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, Thurgau. Als Holdinggesellschaft ist sie seit dem 20. November 2017 an der BX Swiss AG kotiert (Ticker-Symbol: ADMI, Valorenummer: 32440249, ISIN: CH032440249).

Die Gesellschaft bezweckt das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen sowie deren Finanzierung und aller damit nachgelagerten Tätigkeiten (Statuten Art. 2). Admicasa bildet mit ihren Tochtergesellschaften Admicasa Verwaltung AG, Admicasa Management AG, Etzel Immobilien AG, Admicasa Totalunternehmung AG sowie der von Gunten Baumanagement AG den Konzern. Die Admicasa Holding AG hält jeweils 100 % an allen genannten Aktiengesellschaften. Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil. Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2020 definiert 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
Von Gunten Baumanagement AG	Zürich	100'000	100 %	Vollkonsolidierung

Im Berichtsjahr 2020 hat sich der Konsolidierungskreis wie folgt verändert:

Am 4. September 2020 übernahm die Admicasa Holding AG die von Gunten Baumanagement AG vom bisherigen Eigentümer Markus von Gunten. Seit diesem Datum (wirksam ab 1. Januar 2020) sind alle Geschäftsaktivitäten der von Gunten Baumanagement AG im Konsolidierungskreis Admicasa integriert. Sämtliche Geschäftstätigkeiten der nachfolgenden Segmente beziehen sich auf die deutschsprachige Schweiz.⁶

⁶ 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.



Die drei Segmente der operativen Geschäftstätigkeiten des Konzerns sind:

1. Verwaltung von Immobilien, Segment «Verwaltung»
2. Management von Immobilien, Segment «Management»
3. Erstellung und Sanierung von Immobilien, Segment «Bau»

Das Segment «Verwaltung» ist auf die Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, Erstvermietung von Objekten sowie die Begleitung und Durchführung von Immobilientransaktionen spezialisiert.⁷

Im Segment «Management» bietet das Unternehmen im Mandatsverhältnis diverse Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung, des Managements von Immobilienportfolios, der Immobilienberatung und der Vermittlung von Objekten an.

Im Segment «Bau» ist das Unternehmen auf den Betrieb eines Total- und Generalunternehmens und des Baumanagements fokussiert.

10.1.2 Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen und direkten Angaben von Aktionären die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2020 direkt oder indirekt 3 % oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2020 52'291 eigene Aktien, also 2.45 % des Aktienkapitals.⁸

Aktionär	2020	2019
Frischknecht, Beat	1.41 %	35.74 %
Von Gunten, Markus	32.97 %	0.00 %
Aerne, Serge	32.76 %	31.36 %
Ahead Wealth Solutions AG, Vaduz	0.90 %	6.22 %
Borner, Reto	5.60 %	5.60 %
Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel	6.34 %	6.34 %

⁷ Erträge und Aufwendungen der Etzel Immobilien AG werden im Segment «Verwaltung» inkludiert.

⁸ 50'000 Aktien wurden per 5. Januar 2021 verkauft.



Offenlegungsmeldungen 2020

Aktionär Frischknecht, Beat

Gemäss Offenlegungsmeldung vom 27. November 2020 hielt Beat Frischknecht (teilweise via bfw Holding AG) neu 4.939 % der Stimmrechte. Frühere Meldungen im Berichtsjahr: Gemäss Offenlegungsmeldung vom 10. September 2020 hielt Beat Frischknecht (teilweise via bfw Holding AG) neu 10.102 % der Stimmrechte. Gemäss Offenlegungsmeldung vom 9. September 2020 hielt Beat Frischknecht (teilweise via bfw Holding AG) neu 8.447 % der Stimmrechte.

Aktionär von Gunten, Markus

Gemäss Offenlegungsmeldung vom 9. September 2020 hielt Markus von Gunten neu 28.750 % der Stimmrechte.

Aktionär Ahead Wealth Solutions AG, Vaduz

Gemäss Offenlegungsmeldung vom 11. September 2020 hielt Ahead Wealth Solutions (Global Opportunity Fund) neu 0.901 % der Stimmrechte.

Offenlegungsmeldungen 2019

Aktionär Frischknecht, Beat

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 den von Beat Frischknecht direkt und indirekt gehaltenen Stimmrechtsanteilen an der Gesellschaft.

Aktionär Aerne, Serge

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.

Aktionär Ahead Wealth Solutions AG, Vaduz

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

Aktionär Borner, Reto

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

Aktionär Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel

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

Sämtliche Meldungen betreffen die bedeutenden Aktionäre können auf der Webseite der BX Swiss AG unter folgendem Link eingesehen werden: <https://www.bxswiss.com/ols/search>

10.1.3 Kreuzbeteiligungen

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

10.2 Kapitalstruktur

10.2.1 Ordentliches Aktienkapital

Das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2020 beträgt CHF 2'130'870. Die Aktien sind vollständig liberiert.

10.2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital

An der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, jederzeit bis zum 13. Mai 2022 das Aktienkapital der Gesellschaft im Maximalbetrag von CHF 444'130 durch Ausgabe von höchstens 444'130 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen. Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2020 kein bedingtes Kapital.

10.2.3 Kapitalveränderungen

2020: Im Berichtsjahr 2020 wurde ein genehmigtes Kapital von CHF 444'130 geschaffen, welches bisher nicht ausgeübt wurde.

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 einen 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 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 erhöht.

10.2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2020 beträgt CHF 2'130'870 und ist eingeteilt in 2'130'870 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Es wurden keine Partizipationsscheine ausgegeben.

10.2.5 Genussscheine

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine ausgegeben.

10.2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit

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

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



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

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

Weder im Berichtsjahr 2020 noch im Berichtsjahr 2019 hat der Verwaltungsrat Eintragungsgesuche abgelehnt. Die erwähnten Aktionäre sind alle mit ihren gesamten Stimmrechten im Aktienbuch eingetragen.

10.2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2020 keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

10.3 Verwaltungsrat

10.3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2020

Der Verwaltungsrat Admicasa bestand per 31. Dezember 2020 aus insgesamt drei nicht exekutiven Mitgliedern. Markus Alder ist Präsident des Verwaltungsrats, Beat Langenbach als Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats sowie Daniel Nipkow.

An der Generalversammlung 2020 wurden die Herren Markus Alder und Beat Langenbach als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsdauer von einem Jahr wiedergewählt. Daniel Nipkow wurde von der Generalversammlung 2020 als neues Mitglied in den Verwaltungsrat für eine Amtszeit von einem Jahr gewählt. Die Generalversammlung 2020 wählte Markus Alder als Präsidenten des Verwaltungsrats für eine Amtszeit von einem Jahr. Beat Langenbach und Daniel Nipkow wurden zusätzlich als Mitglieder des Vergütungsausschusses für eine Amtszeit von einem Jahr gewählt (vgl. Ziffer 10.3.2).

10.3.2 Beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen



Markus Alder
Präsident 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

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

Weitere Tätigkeiten

Markus Alder ist Mitglied des Verwaltungsrates diverser mittelständischer Schweizer Unternehmen, welche insbesondere im Industrie-, Telekommunikations- und Immobilienbereich tätig sind.



Beat Langenbach
Vizepräsident des Verwaltungsrats,
Delegierter des Verwaltungsrats

Personalien

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

Ausbildung

Eidg. dipl. Marketingplaner

Beruflicher Hintergrund

Seit 2019	professioneller VR verschiedener Firmen im Bereich Real Estate, Versicherungen und Software
1999–2018:	Teilhaber und Verwaltungsratspräsident, Swiss Quality Broker AG, Freienbach
1998–1999	Agenturleiter Thalwil & Adliswil, Concordia Krankenkasse
1991–1998	AXA Winterthur, verschiedene Positionen

Weitere Tätigkeiten

Als Inhaber der brainsalt ag (Beteiligungsgesellschaft) ist Beat Langenbach in diversen Start-ups und mittelständischen Schweizer Unternehmen aus den Bereichen Real Estate, Software und Marketing investiert.



Daniel Nipkow

Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

Jahrgang 1954, Schweizer, nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, im Verwaltungsrat seit Mai 2020

Ausbildung

Dipl. Architekt ETH SIA KUB OLY

Beruflicher Hintergrund

Seit 2020	Mitglied Verwaltungsrat bfw Liegenschaften AG
Seit 2015	Verwaltungsrat Bächli Immobilien AG
Seit 2012	Delegierter des Verwaltungsrats Roprop AG
Seit 2011	Mitglied des Verwaltungsrats der Kurwohnen AG
Seit 2011	Teilhaber und Präsident des Verwaltungsrats der Delphyn Immobilien AG
Seit 2010	Geschäftsführer und Verwaltungsrat NIPKOW.EXPERT AG
Seit 2009	Inhaber und Verwaltungsrat d4n AG
2009–2014	Exekutiver Verwaltungsrat Pretium AG
Davor	Verschiedene Tätigkeiten in leitender Position von bedeutenden schweizerischen Unternehmen der Immobilien- und Bau- branche (Projektentwicklung und Promotion, Generalunternehmung, Bewirtschaftung) und international tätigen, börsenkotierten Konzernen der Baunebenbranche (Installations- und Servicegeschäft)

Weitere Tätigkeiten

SMV, Mitglied FAKO F3, Experte IMAC

Daniel Nipkow ist Mitglied des Schweizerischen Architekten- und Ingenieurvereins (SIA), der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB), der Schweizerischen Managementgesellschaft (SMG) sowie des Unternehmernetzwerks Zürich (UNZ). Er bekleidete diverse öffentliche Ämter in seiner Wohngemeinde Bergdietikon AG. So war Daniel Nipkow dort Mitglied der Nutzungsplanungskommission sowie Delegierter der Gemeinde für amtliche Gebäudeschätzungen.



10.3.3 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.

10.3.4 Wahl und Amtszeit

Die Wahl der Mitglieder in den Admicasa-Verwaltungsrat ist in den einzelnen Curricula Vitae auf der [Seite 79ff](#) ersichtlich. Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden durch die Generalversammlung einzeln jeweils für die Dauer von einem Jahr gewählt. Die Amtsdauer beginnt am 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.

10.3.5 Interne Organisation

10.3.5.1 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 im Sinne der Gesellschaft wahrnehmen. Details hierzu siehe Vergütungsbericht [Seite 6ff](#).

10.3.5.2 Vergütungsausschuss: personelle Zusammensetzung, Aufgaben, Kompetenz und Abgrenzung

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 2020 bestand der Vergütungsausschuss aus den folgenden zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats:

- Beat Langenbach
- Daniel Nipkow

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 Admicasa-Vergütungsausschuss trifft sich so oft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2020 haben zwei Vergütungsausschusssitzungen stattgefunden. Die Sitzungsteilnahme stellt sich wie folgt dar:

	Beat Langenbach	Daniel Nipkow
Sitzungen	2	2

10.3.5.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Der Admicasa-Verwaltungsrat trifft sich so oft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich fünf- bis sechsmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2020 haben sieben Verwaltungsratssitzungen stattgefunden. Die Sitzungsteilnahme stellt sich wie folgt dar:

	Christian Wunderlin (VRP bis 13.05.2020)	Markus Alder (VRP ab 13.05.2020)	Wolfgang Maute (VR bis 13.05.2020)	Beat Langenbach	Daniel Nipkow (VR ab 13.05.2020)
Sitzungen	2	7	2	7	5

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

10.3.6 Kompetenzen Verwaltungsrat

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 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.

10.3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

CEO und CFO der Admicasa sind in der Regel an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung anwesend und berichten detailliert über den Geschäftsgang. Anlässlich der Sitzung gibt der CFO jeweils einen Überblick über die Finanzen der Gesellschaft (z.B. Erklärungen zur Erfolgsrechnung, Anlagevermögen, Liquiditätsplanung, Entwicklung des Eigenkapitals u.a.). Jährlich wird das konsolidierte Budget für alle Gesellschaften besprochen. Der CEO rapportiert über den operativen Geschäftsgang an jeder Verwaltungsratssitzung (z.B. über mögliche neue Kundenbeziehungen und/oder Akquisitionsziele, Investitions- und Desinvestitionsprojekte u.a.).



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 einfordern. Die Daten und Dokumente der Kundenverträge in den Segmenten «Verwaltung», «Management» und «Bau» sind für den Verwaltungsrat jederzeit in physischer Form einsehbar.

Die Geschäftsleitungsmitglieder (CEO und CFO) nahmen im Berichtsjahr 2020 wie folgt an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil: CEO zwei; CFO sieben. Vertreter der externen Revision nahmen an einer Telefonkonferenz im Berichtsjahr 2020 teil.

Seit der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 konstituiert sich die Geschäftsleitung wie folgt:

- Delegierter des Verwaltungsrats, Beat Langenbach⁹
- COO, Johann Candrian
- CFO, Adrian Diener, seit 1. Juli 2020: Christoph Bruhin
- CIO, Urs Rüdin

Beat Langenbach übernimmt in der Funktion als Delegierter des Verwaltungsrats die Koordinationsstelle innerhalb der Geschäftsleitung und des Verwaltungsratsgremiums.

Für nähere Informationen zu den jeweiligen Geschäftsleitungsmitgliedern wird auf Punkt 10.4 verwiesen.

10.3.8 Veränderungen im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2020, geplante Veränderungen im Berichtsjahr 2021

Daniel Nipkow wurde an der Generalversammlung vom 13. Mai 2020 neu in den Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG gewählt und steht für die Wiederwahl an der Generalversammlung vom 12. Mai 2021 nicht mehr zur Verfügung.

10.4 Geschäftsleitung

10.4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2020

Der Geschäftsleitung steht die Geschäftsführung als Gremium zu. Der Delegierte des Verwaltungsrats ist für die Koordination der Geschäftsführung der Gesellschaft verantwortlich. Er kann Teile der Geschäftsführung an einzelne Mitglieder der Geschäftsleitung und an andere Mitarbeitende delegieren und in diesem Rahmen auch seine Stellvertretung regeln, ohne jedoch dadurch von seiner Gesamtverantwortung entbunden zu sein. Er erstellt zudem die entsprechenden Stellenbeschriebe. Die Geschäftsleitung Admicasa bestand am 31. Dezember 2020 aus dem COO Johann Candrian, dem CFO Christoph Bruhin sowie dem CIO Urs Rüdin.

⁹ Beat Langenbach wird als Delegierter des Verwaltungsrats der Geschäftsleitung vorsitzen und darüber hinaus in den Verwaltungsräten sämtlicher Tochtergesellschaften Einsitz nehmen.

10.4.2 Beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen



Johann Candrian
Chief Operating Officer (COO)

Personalien

Jahrgang 1966, Schweizer, Mitglied der Geschäftsleitung seit Mai 2020

Ausbildung

Eidg. dipl. Immobilienbetreuer, MAS Real Estate Management

Beruflicher Hintergrund

Seit 2018 CEO Admicasa Verwaltung AG und Etzel Immobilien AG, ab 2019 CEO Admicasa Management AG

2016–2018 Regionenleitung Ost/Mitglied der Direktion bei Livit AG

2013–2016 Leiter Immobilien Genossenschaft Migros Zürich

2000–2012 Schweizerische Post Immobilien (diverse Positionen u.a. Mitglied der GL)

Weitere Tätigkeiten

Geschäftsführer Terra Helvetica Anlagestiftung, Frauenfeld



Christoph Bruhin
Chief Financial Officer (CFO)

Personalien

Jahrgang 1983, Schweizer, Mitglied der Geschäftsleitung seit Juli 2020

Ausbildung

Betriebsökonom FH, MAS Corporate Finance

Beruflicher Hintergrund

2016–2019 Geschäftsführer der baseBAU AG / Raif Immo AG und Mitglied der Konzernleitung der Raif Group AG

2013–2016 Firmenkundenberater und Key Account Manager bei der Schwyzer Kantonalbank

Davor Kundenberater und Finanzspezialist bei der Schwyzer Kantonalbank, UBS AG, Allianz Suisse und der Glarner Kantonalbank

Weitere Tätigkeiten

Stv. Geschäftsführer Terra Helvetica Anlagestiftung, Frauenfeld
CFO O.P.M. Invest AG, Frauenfeld

**Urs Rüdin**

Chief Investment Officer (CIO)

Personalien

Jahrgang 1968, Schweizer, Mitglied der Geschäftsleitung
seit Mai 2020

Ausbildung

Kaufmännischer Abschluss, diverse Weiterbildungen im
Assetmanagement, Portfoliomanagement und Immobilien-
wesen.

Beruflicher Hintergrund

Seit 2019	Mitglied der Geschäftsleitung Admicasa Management AG
Seit 2019	CEO O.P.M. Invest AG
2016–2019	Stv. Leiter Business Development Real Estate Vontobel Asset Management AG
Bis 2016	Diverse Tätigkeiten in den Bereichen Bör- senhandel, Zinsen, institutionelle Kunden- beratung und Immobilien bei verschiedenen Gross-, Privat- und Retailbanken.

Weitere Tätigkeiten

Stiftungsrat Terra Helvetica Anlagestiftung, Frauenfeld



10.4.3 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.

10.4.4 Managementverträge

Das Management der Gesellschaft, bestehend aus COO, CFO sowie COO, ist direkt bei der Gesellschaft angestellt; somit bestehen keinerlei Verträge für die Ausübung von Managementtätigkeiten.

10.4.5 Veränderungen in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2020

In der Medienmitteilung vom 9. April 2020 hat die Grossaktionärin SJA Holding AG mitgeteilt, dass sie künftig die Themen der Corporate Governance noch ausgeprägter als bisher gewichten will. Der Eigentümer der SJA Holding AG, Serge Aerne, wird daher zum Datum der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 von sämtlichen Funktionen bei der Admicasa Holding AG zurücktreten (CEO der Admicasa Holding AG sowie Verwaltungsratspräsident sämtlicher Tochtergesellschaften).

Adrian Diener, Chief Financial Officer und Mitglied der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG, hat sich entschlossen, die Admicasa Gruppe per Ende Juni 2020 zu verlassen, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. Als Nachfolger in der Position des CFO hat der Verwaltungsrat Christoph Bruhin ernannt, der am 1. Juli 2020 die Funktion als Chief Financial Officer übernommen hat.

Die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG besteht seit 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 (seit 1. Juli 2020) als Chief Financial Officer. Beat Langenbach wird als Delegierter des Verwaltungsrats der Geschäftsleitung vorsitzen und darüber hinaus in den Verwaltungsräten sämtlicher Tochtergesellschaften Einsitz nehmen.

→ Die erwähnte Medienmitteilung ist verfügbar unter <https://www.admicasa-holding.ch/media/>

10.5 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 63 bis 69](#) enthalten.

10.6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

10.6.1 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 [10.6.6](#)).

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



10.6.2 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 13. Mai 2020 wählte Schwarz Breitenstein Rechtsanwälte AG, Frauenfeld, als unabhängigen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft im Sinne von Artikel 8 Absatz 3 VegÜV für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Schwarz Breitenstein Rechtsanwälte AG ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft oder ihre Tochtergesellschaften aus.

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

10.6.3 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.

10.6.4 Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich, innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des vorhergehenden Geschäftsjahres, statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden je nach Bedarf durch den Verwaltungsrat 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 einen gewöhnlichen Brief zugestellt. Die Einberufung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle. Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren und den Vertretern der Anleihergläubiger 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.

Generalversammlung – COVID-19-Verordnung

Der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG hat beschlossen, dass gestützt auf Art. 6a Abs 1 lit. B COVID-Verordnung 2 des Schweizerischen Bundesrats die ordentliche Generalversammlung am 12. Mai 2021 um 16.00 Uhr unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfindet. Die Stimmabgabe erfolgt ausschliesslich schriftlich oder elektronisch über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter.

10.6.5 Traktandierung von Anträgen

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1'000'000 vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen.

10.6.6 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.

10.7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

10.7.1 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.

10.7.2 Kontrollwechselklauseln

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

10.8 Revisionsstelle

10.8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Deloitte AG, Zürich, amtet seit der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Marcel Meyer ist seit der Wahl der Revisionsstelle als leitender Revisor tätig. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt bzw. bestätigt.

10.8.2 Revisionshonorar

Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2020 auf rund CHF 100'000 (exkl. MWST) (Vorjahr: CHF 138'000 exkl. MWST).

10.8.3 Zusätzliche Honorare

Zusätzliche Honorare (im Zusammenhang mit Beratung betreffend die Swiss-GAAP-FER-Rechnungslegungsvorschriften sowie Steuerberatung) beliefen sich im Berichtsjahr 2020 auf gesamthaft CHF 9'000 exkl. MWST (Vorjahr: CHF 56'000 exkl. MWST).

10.8.4 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 2020 an einer Telefonkonferenz mit dem Gesamtverwaltungsrat teil.

10.9 Informationspolitik

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Webseite 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 Webseite führen direkt zu wichtigen Investor-Relations-Informationen:

Finanzberichte:

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

Statuten:

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

Medienmitteilungen:

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

News abonnieren:

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



Wichtige Termine im Berichtsjahr 2021 sowie weitere Informationen (z.B. zu den Namenaktien) sind auf [Seite 91](#) dieses Jahresberichts unter «Investor-Relations-Informationen» erwähnt.

Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien:

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

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

Medienstelle:

Admicasa Holding AG
Medienstelle
c/o KMES Partner I KLAUS
Hans Klaus
Basteiplatz 7
8001 Zürich

E-Mail: klaus@kmespartner.com
Telefon: +41 43 544 17 44



11. Investor-Relations-Informationen

Wichtige Termine

9. April 2021	Publikation Jahresergebnisse/Geschäftsbericht 2020
12. Mai 2021	Ordentliche Generalversammlung 2021
30. September 2021	Publikation Halbjahresergebnisse/Halbjahresbericht 2021

Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2020)

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 12.25 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 2020 CHF 11.50/CHF 2.70
Jahresschlusskurs 2020 CHF 5.75

Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER
Revisionsstelle Deloitte AG
Aktienregister areg.ch

Gesellschaftsadresse

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

Kontaktperson

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

12. Kennzahlen

Erfolgsrechnung	Einheit	2020	2019	2018
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	CHF	12'200'228	6'915'942	8'300'477
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	CHF	-	-	58'756
Erfolg aus Neubewertung	CHF	-	-398'000	183'000
Total Betriebsertrag	CHF	13'549'280	7'100'905	8'616'809
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF	2'570'737	267'540	1'360'319
Periodenergebnis	CHF	1'979'619	-184'607	858'306

Bilanz	Einheit	2020	2019	2018
Bilanzsumme	CHF	25'484'008	8'223'180	21'637'359
Umlaufvermögen	CHF	25'385'588	8'142'903	6'556'344
Anlagevermögen	CHF	98'420	80'277	15'081'015
- davon Immobilienanlagen	CHF	-	-	14'931'000
- übriges Anlagevermögen	CHF	98'420	80'277	150'015
Fremdkapital	CHF	21'441'526	2'242'999	15'033'937
- kurzfristig	CHF	12'620'514	1'657'999	6'049'670
- langfristig	CHF	8'821'011	585'000	8'984'267
Eigenkapital	CHF	4'042'482	5'980'181	6'603'422
Eigenkapitalquote	%	15.9	72.7	30.5

Geldflussrechnung	Einheit	2020	2019	2018
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	CHF	-5'213'339	-5'570'386	1'045'247
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	5'753'798	707'187	3'003'129
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	12'000'241	3'133'365	-2'889'650

Aktie	Einheit	2020	2019	2018
Ergebnis pro Aktie	CHF	0.94	-0.09	0.40
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	5.75	10.75	16.50
Börsenkapitalisierung am Ende der Berichtsperiode	CHF	12'252'503	22'906'853	35'159'355
Börsenkurs (Höchst)	CHF	11.50	20.25	24.00
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	2.70	8.50	13.50