

20

Admicasa Holding AG

Jahresbericht

21



Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Lagebericht 2021 | 4 |
| 2. Konsolidierte Jahresrechnung 2021 nach Swiss GAAP FER | 10 |
| 2.1 Allgemeine Informationen | 15 |
| 2.2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze | 16 |
| 2.3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung | 22 |
| 2.4 Weitere Angaben | 32 |
| 3. Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung | 37 |
| 4. Jahresrechnung 2021 nach Schweizerischem Obligationenrecht | 44 |
| 5. Anhang zur Jahresrechnung der Admicasa Holding AG | 47 |
| 5.1 Grundsätze der Rechnungslegung | 48 |
| 5.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen | 48 |
| 5.3 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen | 49 |
| 5.4 Weitere Angaben | 55 |
| 6. Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung | 58 |
| 7. Vergütungsbericht | 64 |
| 7.1 Grundsätze | 65 |
| 7.2 Entscheidungskompetenzen | 66 |
| 7.3 Vergütungen an den Verwaltungsrat | 67 |
| 7.4 Entschädigung der Geschäftsleitung | 69 |
| 7.5 Sonstige Vergütungen | 71 |
| 7.6 Entschädigungen nahestehender Personen und Gesellschaften | 72 |



| | |
|---|-----------|
| 8. Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht | 73 |
| 9. Corporate Governance | 77 |
| 9.1 Konzernstruktur und Aktionariat | 78 |
| 9.2 Kapitalstruktur | 80 |
| 9.3 Verwaltungsrat | 81 |
| 9.4 Geschäftsleitung | 87 |
| 9.5 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen | 89 |
| 9.6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre | 89 |
| 9.7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen | 91 |
| 9.8 Revisionsstelle | 91 |
| 9.9 Informationspolitik | 92 |
| 10. Investor-Relations-Informationen | 94 |
| 11. Kennzahlen | 96 |



1. Lagebericht 2021



Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir haben auch das zweite Corona-Jahr hinter uns gebracht. Wie viele andere Schweizer Unternehmen hat die Pandemie die Admicasa Holding AG und ihre Tochtergesellschaften wieder stark gefordert.

Ob auf der Baustelle, im Büro oder Home Office, ob im täglichen Umgang mit unseren Kunden oder Mietern: Es galt, kurzfristig eine Vielzahl neuer Anforderungen zu bewältigen und situationsgerechte Strategien zu entwerfen.

Diese Herausforderungen hat die Admicasa Gruppe auf allen Ebenen professionell gemeistert. Wir haben sämtliche Richtlinien und Empfehlungen des Bundesamtes für Gesundheit konsequent umgesetzt. Daher konnten wir die Zahl der Personalausfälle wegen Krankheit und Quarantäne selbst unter diesen erschwerten Arbeitsbedingungen klein halten.

Wir waren zu jedem Zeitpunkt in der Lage, den Wünschen unserer Kunden auf effiziente Weise nachzukommen. Ebenso haben wir unsere Wachstumsziele weiterverfolgt. So erwarb die Admicasa Gruppe auch im zweiten Pandemiejahr eine neue Tochtergesellschaft und erweiterte ihre Angebotspalette im Sinne der «one stop shop»-Strategie.

Mit Recht lässt sich sagen: Wir sind an den Aufgaben, die uns COVID-19 auferlegte, gewachsen. Daher geht der Erneuerungs- und Expansionsprozess, den wir im Jahr 2020 eingeleitet haben, unvermindert weiter.

Vier wichtige Neuigkeiten aus dem Geschäftsjahr 2021

1. Umfirmierung einer erfolgreichen Tochtergesellschaft

Konsequent setzen wir weiter das Konzept des «one stop shop» um. Damit wir als Gruppe möglichst alle branchentypischen Dienstleistungen anbieten können, haben wir die Admicasa Totalunternehmung AG umfirmiert: Die Admicasa Vertriebs AG wendet sich an alle, die ein Immobilieninvestment oder ein Bauprojekt planen, um es kompetent umzusetzen. Zudem ist die Admicasa Vertriebs AG zuständig für das Business-Development unserer ganzen Gruppe und betreibt auch aktiv Immobilienhandel.

Alle diese Aktivitäten übt die neu umgestaltete Tochtergesellschaft gemäss unseren Erwartungen aus. Das erste Geschäftsjahr hat die Admicasa Vertriebs AG mit einem beachtlichen Reingewinn abgeschlossen. Mit ihrem CEO Urs Rüdin, einem erfahrenen Immobilien-Investmentspezialisten, trägt die Admicasa Vertriebs AG entscheidend dazu bei, die Zukunft der ganzen Gruppe zu sichern. Nun können wir noch wirkungsvoller breit angelegte Verkaufskonzepte umsetzen und komplexe Aufträge ausführen.

2. Beteiligung an einem innovativen Finanzierungsanbieter

Seit 2021 beteiligen wir uns an der Investment-Boutique Artemon Capital Partners AG mit Sitz in Zürich. Auch dieser Schritt trägt dazu bei, dass die Admicasa Gruppe noch schneller zu einem «one stop shop» mit der erforderlichen breiten Palette an Dienstleistungen heranwächst. Artemon unterstützt Entwicklungsprojekte im Immobilienbereich, die eine massgeschneiderte Ergänzung zur herkömmlichen Bankfinanzierung benötigen.



Die Besonderheit dieser innovativen Dienstleistung besteht darin, dass sich die für eine Projektumsetzung benötigten Eigenmittel verkleinern. Dies führt zu einer Erhöhung der potentiellen Rendite. Hierbei erweisen sich die beiden Spezialisten Samuel Krämer und Manuel Hamel als optimale Besetzung für die Geschäftsleitung von Artemon, weil sie über ein aussergewöhnlich hohes Know-how verfügen.

3. Künftiger Hauptsitz in Zürich

Der Erneuerungsprozess der Admicasa Gruppe vollzieht sich auch räumlich. Seit Längerem planen wir eine Verstärkung unserer Präsenz in Zürich, und im Sommer 2021 war es so weit. Wir konnten Geschäftsräume an der Giesshübelstrasse 40 beziehen, die eine Fläche von mehr als 600 Quadratmetern aufweisen und unseren Mitarbeitenden modernste Arbeitsstrukturen bieten.

Doch wir beabsichtigen noch mehr: Der Zürcher Standort soll zum Hauptsitz unserer Gruppe werden. Den ersten Schritt in diese Richtung haben wir vollzogen, indem wir letzten Dezember die von Gunten Baumanagement AG an die Giesshübelstrasse holten. Es ist unser Ziel, dass Mitarbeitende verschiedener Tochterfirmen der Admicasa Gruppe zu einem einzigen schlagkräftigen Team zusammenfinden.

4. Zunahme der Herausforderungen

In den vergangenen zwei Geschäftsjahren konnten wir durch sinnvolle Synergien merkliche Kosteneinsparungen vornehmen. Diese wirken sich nicht nur positiv auf die Geschäftsergebnisse unserer Holding und Tochtergesellschaften aus. Sie tragen auch zur Schaffung einer soliden Ausgangslage bei, damit wir uns weiterhin erfolgreich den aktuellen Herausforderungen stellen können.

Die Zahl dieser Herausforderungen nimmt weiter zu: Aspekte wie individualisiertes Wohnen, nachhaltiges Wachstum, Verdichtung des Marktes, Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss werden uns noch stärker beschäftigen. Auch der Technisierung muss unser Augenmerk gelten, und insbesondere der Digitalisierung, die zu einem akzentuierten Kundenwunsch geworden ist. Also wird die Admicasa Gruppe noch gezielter investieren und sich dabei immer an Spitzenstandards orientieren.

Managementkommentar zum Jahresergebnis 2021

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf CHF 16,4 Millionen (2020: CHF 12,2 Millionen). Das diesbezügliche Wachstum ist vor allem durch die von Gunten Baumanagement AG bedingt, da ihre Umsätze volljährig erfasst wurden. Im Weiteren betragen die zusätzlichen Umsätze in den Bereichen General- und Totalunternehmung (berechnet gemäss der «Percentage of Completion»-Methode) sowie im Bereich Baumanagement total CHF 12,43 Millionen (2020: CHF 7,3 Millionen). Die übrigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf CHF 1,03 Millionen (2021: CHF 1,35 Millionen), hauptsächlich bedingt durch Gewinne aus dem Totalunternehmergeschäft.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Admicasa einen Betriebsertrag von CHF 17,40 Millionen (2020: CHF 13,55 Millionen).

Der Betriebsaufwand steigerte sich in der Berichtsperiode 2021 auf CHF 15,79 Millionen (2020: CHF 10,98 Millionen). Im Wesentlichen dazu beigetragen haben die erhöhten Kosten für Materialaufwand und Fremdleistungen der Zulieferer: Sie standen im Zusammenhang mit verschiedenen Totalunternehmerprojekten und beliefen sich auf CHF 9,98 Millionen (2020: CHF 5,38 Millionen). Was den Personalaufwand betrifft, konnte dieser auch nach der Integration der von Gunten Baumanagement AG in die Admicasa Gruppe praktisch auf demselben Niveau (CHF 3,86 Millionen) gehalten werden wie im Vorjahr (CHF 3,87 Millionen).

Weiter sind die anderen betrieblichen Aufwendungen um CHF 0,25 Millionen auf neu CHF 1,75 Millionen (2020: CHF 1,50 Millionen) angewachsen. Die Gründe dafür sind temporär höhere Raumkosten, der anfängliche Aufwand bei der Umgestaltung der IT-Struktur sowie Handänderungsgebühren für eine Liegenschaftstransaktion aus dem Jahr 2019.

Das betriebliche Ergebnis (EBIT) der Admicasa Gruppe lag bei CHF 1,61 Millionen (2020: CHF 2,57 Millionen). Beim Finanzergebnis ergab sich netto ein Aufwand von CHF 0,19 Millionen (2020: CHF 0,03 Millionen). Das Ergebnis vor Steuern lag im Geschäftsjahr 2021 bei CHF 1,47 Millionen (2020: CHF 2,64 Millionen).

Was das Jahresergebnis betrifft, so belief es sich auf CHF 1,14 Millionen (2020: CHF 1,98 Millionen); hierbei sind Steueraufwendungen im Umfang von CHF 0,33 Millionen (2020: CHF 0,66 Millionen) zu berücksichtigen. Somit ist das zweite Halbjahr, wie im Vorjahr, doch einträglicher als das erste Halbjahr ausgefallen: Zurückführen lässt sich dies auf ein EBIT von CHF 1,20 Millionen (erstes Halbjahr: CHF 0,40 Millionen) und ein Nettoergebnis von CHF 0,97 Millionen (erstes Halbjahr: CHF 0,16 Millionen).



Bilanz per 31. Dezember 2021

Insgesamt weist die Bilanz per Jahresende 2021 Aktiven in der Höhe von CHF 25,15 Millionen auf (31. Dezember 2020: CHF 25,48 Millionen). Die flüssigen Mittel, inklusive Wertschriften mit Börsenkursen, lagen per Bilanzstichtag 2021 bei CHF 8,21 Millionen. Im Vorjahr hatten sich diese Mittel auf CHF 12,47 Millionen belaufen. Der Liquiditätsrückgang ist auf die freiwillige und zusätzliche Cash-Verwendung für das Promotionsprojekt Waltenschwil zurückzuführen. Das Umlaufvermögen (CHF 24,85 Millionen) veränderte sich im Vergleich zur Vorperiode (CHF 25,39 Millionen) nur unwesentlich, und das Anlagevermögen wuchs um CHF 0,20 Millionen auf neu CHF 0,30 Millionen.

An dieser Stelle gilt es zwei Dinge festzuhalten. Zum einen nahmen die kurzfristigen Verbindlichkeiten (inklusive kurzfristige Finanzverbindlichkeiten von CHF 3,10 Millionen per Jahresende 2021) um CHF 1,59 Millionen auf CHF 14,21 Millionen zu (31. Dezember 2020: CHF 12,62 Millionen). Die Gründe dafür sind hauptsächlich Teilkaufpreis-Zahlungen, die von Käufern einzelner Wohneinheiten im Promotionsobjekt Waltenschwil stammen. Dazu kommen Bilanzumschichtungen aus Amortisationsverpflichtungen gegenüber den Darlehensgebern.

Zum anderen reduzierten sich die langfristigen Verbindlichkeiten um CHF 3,11 Millionen. Dies aufgrund von Rückführungen von Darlehen sowie der Reduktion der langfristigen Rückstellungen. Per 31. Dezember 2021 lag der Bestand der langfristigen Verbindlichkeiten bei CHF 5,71 Millionen (2020: CHF 8,82 Millionen). Das Eigenkapital belief sich auf CHF 5,23 Millionen (2020: CHF 4,04 Millionen).

Die Faktoren, welche die Veränderungen des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr auslösten, sind die folgenden:

- Ausschüttung von Dividenden aus Gewinn- und Kapitalreserven im Umfang von CHF 0,50 Millionen.
- Transaktionen im Zusammenhang mit eigenen Aktien im Umfang von CHF 0,55 Millionen.
- Jahresgewinn im Umfang von CHF 1,14 Millionen.

Durch die Stärkung des Eigenkapitals liegt dessen Quote per 31. Dezember 2021 neu bei 20,79% (2020: 15,9%).

Dividenden

Für die ordentliche Generalversammlung beantragt der Verwaltungsrat pro Namenaktie eine Ausschüttung von insgesamt CHF 0.25. Diese soll aufgeteilt sein in eine ordentliche Dividende von CHF 0.125 und in eine Ausschüttung aus Kapitaleinlagen-Reserven von CHF 0.125 pro Namenaktie. Damit würde einer Dividende entsprochen, welche denselben Umfang wie im Vorjahr aufweist.

Ausblick: Lizenz für die Leitung von Immobilienfonds

Die Strategie des «one stop shop» bleibt das erklärte Ziel des Verwaltungsrats: Die Admicasa Gruppe soll eine Immobilie den gesamten Lebenszyklus hindurch mit allen notwendigen Dienstleistungen betreuen können.

Zu diesem Zweck werden wir im Geschäftsjahr 2022 bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA eine Lizenz für die Leitung von Immobilienfonds beantragen. Damit können wir unsere Angebotspalette noch einmal deutlich erweitern und in der Folge neue Marktsegmente erschliessen. So bringen wir uns in die richtige Position, um auch in den kommenden Jahren ein solides Wachstum zu generieren.

Generell soll die Admicasa Gruppe zur Ansprechpartnerin für alle Kundinnen und Kunden werden. Ob Privatpersonen oder Institutionen, ob bereits existente oder nur projektierte Liegenschaften – wir wollen in allen Belangen und in allen Stadien des Lebenszyklus einer Immobilie für unsere Kundschaft da sein. Wir wollen Mehrwert schaffen, indem wir unsere wachsenden Kompetenzen bündeln und geschlossen auftreten.

**Beat Langenbach**

CEO & Präsident des Verwaltungsrates

The background of the slide is an abstract, low-angle photograph of several large, rectangular blocks. The blocks are arranged in a way that creates a sense of depth and perspective. Some blocks are light grey, while others are a dark brown. The lighting is dramatic, with strong highlights and deep shadows, creating a textured, almost architectural feel. The overall composition is geometric and modern.

2. Konsolidierte Jahresrechnung

2021 nach Swiss GAAP FER

Konsolidierte Bilanz

| Aktiven in CHF | Anhang | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel | | 8'000'627 | 12'280'403 |
| Wertschriften | | 215'340 | 184'950 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.3.1 | 3'629'107 | 2'451'255 |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | 2.3.2 | 282'697 | 1'235'901 |
| Forderungen aus lfr. Aufträgen (netto) | 2.3.3 | 28'120 | 324'977 |
| Promotionsliegenschaften | 2.3.4 | 12'370'650 | 6'193'696 |
| Rechnungsabgrenzungen | 2.3.5 | 327'308 | 2'714'405 |
| Umlaufvermögen | | 24'853'849 | 25'385'588 |
| Beteiligungen | 2.3.6 | 225'000 | - |
| Übrige Sachanlagen | 2.3.7 | 47'910 | 40'650 |
| Immaterielle Anlagen | 2.3.8 | 27'950 | 57'770 |
| Anlagevermögen | | 300'860 | 98'420 |
| Total Aktiven | | 25'154'709 | 25'484'008 |
| | | | |
| Passiven in CHF | Anhang | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 2.3.9 | 3'100'873 | 6'352'000 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.3.10 | 6'848'626 | 1'022'953 |
| Erhaltene Anzahlungen aus lfr. Aufträgen (netto) | 2.3.11 | 339'263 | 1'431'608 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 2.3.12 | 566'284 | 1'458'732 |
| Rechnungsabgrenzungen | 2.3.13 | 3'355'997 | 2'355'221 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 14'211'042 | 12'620'514 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 2.3.14 | 5'100'000 | 7'232'000 |
| Langfristige Rückstellungen | 2.3.15 | 612'903 | 1'589'011 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | 5'712'903 | 8'821'011 |
| Aktienkapital | 2.3.16 | 2'130'870 | 2'130'870 |
| Kapitalreserven | | 1'762'004 | 1'679'900 |
| Eigene Aktien | 2.3.17 | -94'366 | -314'221 |
| Gewinnreserven | | 1'432'256 | 545'932 |
| Eigenkapital | | 5'230'764 | 4'042'482 |
| Total Passiven | | 25'154'709 | 25'484'008 |

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.



Konsolidierte Erfolgsrechnung

| in CHF | Anhang | 01.01.–31.12.2021 | 01.01.–31.12.2020 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen | 2.3.18 | 16'374'927 | 12'200'228 |
| Andere betriebliche Erträge | 2.3.19 | 1'027'677 | 1'349'053 |
| Total Betriebsertrag | | 17'402'603 | 13'549'280 |
| Dienstleistungsaufwand | | -171'601 | -188'227 |
| Materialaufwand und Fremdleistungen | | -9'973'535 | -5'379'867 |
| Personalaufwand | 2.3.20 | -3'856'149 | -3'869'806 |
| Abschreibungen | | -48'093 | -41'007 |
| Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf übrige Sachanlagen | 2.3.7 | -24'863 | -21'430 |
| Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf immateriellen Anlagen | 2.3.8 | -23'230 | -19'577 |
| Andere betriebliche Aufwendungen | 2.3.21 | -1'745'352 | -1'499'637 |
| Total Betriebsaufwand | | -15'794'730 | -10'978'544 |
| Betriebliches Ergebnis | | 1'607'873 | 2'570'737 |
| Finanzertrag | 2.3.22 | 51'419 | 12'733 |
| Finanzaufwand | 2.3.23 | -239'123 | -40'867 |
| Finanzergebnis | | -187'704 | -28'135 |
| Ordentliches Ergebnis | | 1'420'170 | 2'542'602 |
| Betriebsfremdes Ergebnis | | -11'820 | -500 |
| Ausserordentliches Ergebnis | 2.3.24 | 56'981 | 96'849 |
| Ergebnis vor Steuern | | 1'465'330 | 2'638'951 |
| Ertragssteuern | 2.3.25 | -329'120 | -659'332 |
| Periodenergebnis | | 1'136'210 | 1'979'619 |
| Ergebnis pro Aktie (verwässert / unverwässert) | | 0.53 | 0.94 |

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.



Konsolidierte Geldflussrechnung

| in CHF | 01.01.–31.12.2021 | 01.01.–31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Periodenergebnis | 1'136'210 | 1'979'619 |
| Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens | 48'093 | 41'007 |
| Zunahme/Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen | -976'109 | -59'841 |
| Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | -1'177'852 | 993'114 |
| Abnahme/Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen und Promotionsliegenschaften | -6'176'954 | -5'042'869 |
| Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen | 3'637'159 | 3'139'896 |
| Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 4'733'327 | -4'654'694 |
| Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen | 108'328 | 1'618'571 |
| Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow) | 1'332'202 | -5'213'339 |
| Auszahlungen für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommener flüssiger Mittel) | - | -10'500'000 |
| Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen | -225'000 | - |
| Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen | -25'533 | -2'650 |
| Einzahlungen aus Devestition von übrigen Sachanlagen | - | 5'620'000 |
| Auszahlungen für Investitionen von Finanzanlagen | - | -847'728 |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen | - | -23'420 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | -250'533 | -5'753'798 |
| Gewinnausschüttung an Anteilhaber | -499'773 | 1'249'230 |
| Kauf/Verkauf von eigenen Aktien | 551'845 | -292'718 |
| Aufnahme/Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten | -3'251'127 | 2'500'000 |
| Aufnahme/Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten | -2'132'000 | 8'543'728 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | -5'331'055 | 12'000'241 |
| Flüssige Mittel per Periodenanfang | 12'465'353 | 11'432'249 |
| Flüssige Mittel per Periodenende | 8'215'967 | 12'465'353 |
| Veränderung flüssige Mittel (inkl. Wertschriften) | -4'249'385 | 1'033'104 |

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

| in CHF | Aktienkapital | Kapital- reserven | Eigene Aktien | Goodwill verrechnet | Übrige Gewinn- reserven | Total Gewinn- reserven | Total |
|--|------------------|----------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| 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 |
| Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen | | -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 |

| in CHF | Aktienkapital | Kapital- reserven | Eigene Aktien | Goodwill verrechnet | Übrige Gewinn- reserven | Total Gewinn- reserven | Total |
|--|------------------|----------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| Eigenkapital per 01.01.2021 | 2'130'870 | 1'679'900 | -314'221 | -4'243'675 | 4'789'607 | 545'932 | 4'042'482 |
| Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen | | -249'886 | | | -249'886 | -249'886 | -499'773 |
| Erwerb eigener Aktien | | -3'771 | -651'223 | | | | -654'994 |
| Veräusserung eigener Aktien | | 335'761 | 871'078 | | | | 1'206'839 |
| Verrechnung Goodwill | | | | | | | |
| Periodenergebnis | | | | | 1'136'210 | 1'136'210 | 1'136'210 |
| Eigenkapital per 31.12.2021 | 2'130'870 | 1'762'004 | -94'366 | -4'243'675 | 5'675'931 | 1'432'256 | 5'230'764 |

- Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 1'688'361 (Vorjahr: CHF 1'160'320).
- Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

2.1 Allgemeine Informationen

Die Admicasa Holding AG ist eine innovative, auf den Immobilienbereich spezialisierte Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld. Das Kerngeschäft besteht aus direkten und indirekten Beteiligungen an Immobilien und Immobilienprojekten sowie an deren Finanzierung. Dazu kommen viele nachgelagerte, branchenspezifische Tätigkeiten.

Seit 2020 gehört auch der Bereich «Bau» zu den Kerntätigkeiten: Zusammen mit den Sparten TU (Admicasa Totalunternehmung AG) und Baumanagement ergänzt dieses neue Segment auf gewinnbringende Weise die bisherigen Geschäftsbereiche der Admicasa Holding AG mit ihren Tochtergesellschaften. 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.

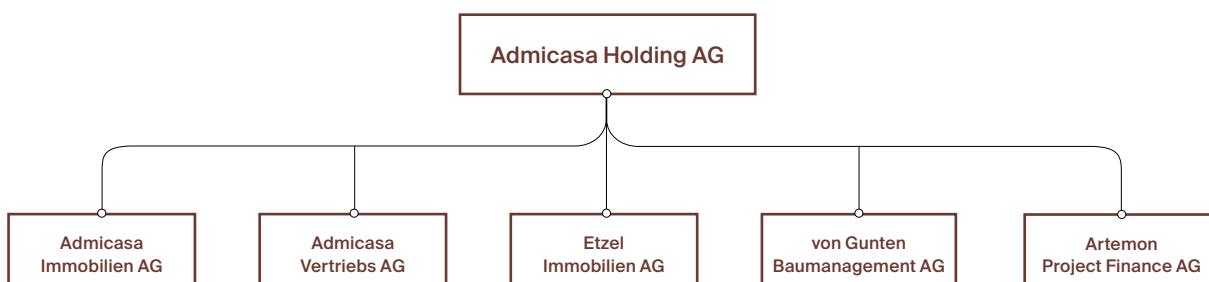
Im Geschäftsjahr 2021 fand die Zusammenführung der damaligen Admicasa Immobilien AG mit der Admicasa Management AG statt (per 14.06.2021). Diese neue Tochtergesellschaft ist unter dem Namen Admicasa Immobilien AG tätig.

Ebenfalls im selben Jahr richtete die Admicasa Totalunternehmung AG ihre Geschäftstätigkeit neu aus (per 04.02.2021). Sie erbringt nun Dienstleistungen, welche die Vermittlung und den Vertrieb eigener Finanzprodukte und solcher von Dritten betreffen. Dazu kommen die Vermittlung von Dienstleistungen seitens Dritter sowie der Handel und Vertrieb von Immobilien. Neu tritt die Gesellschaft unter dem Namen Admicasa Vertriebs AG auf; ihr Sitz befindet sich in Freienbach SZ.

Am 9. Juli 2021 ging Admicasa eine Beteiligung von 44% an der Zuger Firma Bridge Loan AG (heute Artemon Project Finance AG) ein. Diese Gesellschaft ist eine auf Immobilienfinanzierungen spezialisierte Beratungsgesellschaft. Sie bietet ihren Kunden Beratungs- und Vermittlungsdienste im Bereich nachrangiger Finanzierungen von Immobilienprojekten an (sog. Mezzanine-Finanzierung).

Weiter hat der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG am 16. November 2021 eine strategische Zusammenarbeit mit dem Investment-Dienstleister Artemon Capital Partners AG unterzeichnet. Zweck der Vereinbarung ist es, die Tätigkeiten im Bereich der Ergänzungsfinanzierungen für Immobilien sukzessive auszubauen und die Marktposition zu festigen.

Aus diesem Grund senkt Admicasa ihre Beteiligung an der Bridge Loan AG von heute 44% auf 40% zugunsten des neuen Investors Artemon Capital Partners AG. Auch die übrigen Stammaktionäre reduzierten in der Folge ihre Beteiligungen an der Bridge Loan AG. Im Sinne der gemeinsam weiterentwickelten Marktstrategie wurde der Firmenname der Bridge Loan AG in Artemon Project Finance AG geändert.





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

Der Konzern wies im Jahr 2021 zwei Geschäftssegmente auf: Verwaltung und Management sowie Bau von Immobilien. Der Fokus sämtlicher Geschäftstätigkeiten liegt auf der Deutschschweiz. Der Konsolidierungskreis ist im Anhang 2.2.2 aufgeführt.

Segment «Verwaltung & Management»

Dieses Segment umfasst die administrative und technische Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, Erstvermietung von Objekten sowie die Begleitung und Abwicklung von Immobilientransaktionen. Zudem werden Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung für Dritte, des Portfoliomanagements, der Immobilienberatung und der Vermittlung von Objekten angeboten.

Segment «Bau»

In dieses Segment fallen das Baumanagement sowie der Betrieb eines Total- und Generalunternehmens.

2.2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bei der Erstellung der vorliegenden konsolidierten Jahresrechnung (nachfolgend auch «Konzernrechnung» genannt) sind folgende wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt worden:

Allgemein

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde erstellt in Übereinstimmung mit den Richtlinien von Swiss GAAP (insbesondere gemäss FER 31 – «ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen»). Zweck dieser Konzernrechnung ist es, ein genaues Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln. Soweit nicht anders vermerkt, wird die konsolidierte Jahresrechnung in Schweizer Franken (CHF) präsentiert. Bei den Einzelpositionen kann es gegenüber den ausgewiesenen Positionssummen zu Rundungsdifferenzen kommen.

Grundsätzlich bilden die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Wertschriften des Umlaufvermögens werden im Hinblick auf ihren Marktwert beurteilt.

2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

2.2.1.1 Allgemein

Die Konzernrechnung beruht auf den Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften der Admicasa Gruppe per 31. Dezember 2021. Unter Konzerngesellschaften versteht man jene Unternehmen, welche direkt oder indirekt von der Admicasa Holding AG kontrolliert werden.

Mit «Kontrolle» ist die Möglichkeit gemeint, die finanziellen und operativen Geschäftstätigkeiten des jeweiligen Unternehmens zu steuern. Der Zweck ist, 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 andere Weise kontrolliert. Veränderungen im Konsolidierungskreis sind auf den Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Ausscheidens hin, z.B. durch Verkauf, berücksichtigt (Kontrollübergang). Der Konsolidierungskreis ist unter Punkt 2.2.2 spezifiziert dargestellt.

2.2.1.2 Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften zum Zeitpunkt des Erwerbs mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt hin sind die bereits erfassten Aktiven und Passiven der Konzerngesellschaft nach konzerneinheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten zu bilanzieren.

Variable Kaufpreisbestandteile (Earn-out) sind per Erwerbszeitpunkt zu ermitteln und auf jeden Bilanzstichtag hin neu zu beurteilen. Minderheitsbeteiligungen werden nach der Equity-Methode bewertet.

Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Unterschiedsbetrag («Goodwill» oder «negativer Goodwill») ist erfolgsneutral mit den Gewinnreserven zu verrechnen. Anpassungen der Schätzung variabler Kaufpreisbestandteile werden als Anpassung des Goodwills erfasst.

Die Auswirkungen einer theoretischen Bilanzierung sind im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung dargestellt (vgl. Punkt 2.3.7). Die Nutzungsdauer beträgt dabei maximal fünf Jahre.

2.2.1.3 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.

2.2.2 Konsolidierungskreis

2.2.2.1 Gesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasste per 31. Dezember 2021 folgende Gesellschaften:

| Firma | Sitz | Aktienkapital (in CHF) | Kapitalanteil | Konsolidierungs- methode |
|-----------------------------|------------|---------------------------|---------------|-----------------------------|
| Admicasa Holding AG | Frauenfeld | 2'130'870 | Stammhaus | Vollkonsolidierung |
| Admicasa Immobilien AG | Frauenfeld | 100'000 | 100% | Vollkonsolidierung |
| Etzel Immobilien AG | Freienbach | 100'000 | 100% | Vollkonsolidierung |
| Admicasa Vertriebs AG | Freienbach | 500'000 | 100% | Vollkonsolidierung |
| Von Gunten Baumanagement AG | Zürich | 100'000 | 100% | Vollkonsolidierung |
| Artemon Project Finance AG | Zürich | 300'000 | 40% | Equity-Methode |

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.



2.2.2.2 Änderungen im Konsolidierungskreis

Am 9. Juli 2021 ging Admicasa eine Beteiligung von 44 % an der Zuger Firma Bridge Loan AG (heute Artemon Project Finance AG) ein, die am 16. November 2021 gesenkt wurde: Unsere Gruppe reduzierte die Beteiligung an der Bridge Loan AG von 44 % auf 40 % zugunsten des neuen Investors Artemon Capital Partners AG. Nähere Informationen sind zu finden unter 2.1 Allgemeine Informationen.

2.2.2.3 Abschlussstichtage für konsolidierte Gesellschaften

Der Abschlussstichtag für sämtliche konsolidierte Gesellschaften ist der 31. Dezember.

2.2.3 Flüssige Mittel

Nebst Barbeständen umfassen die flüssigen Mittel die Sichtguthaben bei Banken und Post mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Deren Bewertung erfolgt über die Nominalwerte.

2.2.4 Wertschriften

Wertschriften des Umlaufvermögens werden anhand der Marktwerte bewertet.

2.2.5 Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert taxiert. Die Belastung der Erfolgsrechnung mit erkennbaren und eingetretenen Verlusten erfolgt im Jahr ihres Eintretens. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung, unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

2.2.6 Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen

Nicht fakturierte Dienstleistungen werden im Hinblick auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, oder – falls dieser tiefer ist – zum Nettomarktwert.

2.2.7 Promotionsliegenschaften

Promotionsliegenschaften stellen Bauobjekte dar, die mit der Absicht eines künftigen Verkaufs erworben bzw. errichtet wurden. Diese Objekte enthalten die Grundstück-, Planungs- und Realisierungskosten der laufenden Bauvorhaben. Die Bewertung erfolgt auf der Basis der Anschaffungs- und Herstellungskosten, wobei die Skonti als Kostenminderungen zu verzeichnen sind.

Die Zinsaufwendungen der Baufinanzierungen werden bis zur Fertigstellung der einzelnen Bauprojekte aktiviert. Liegt zum Bilanzstichtag ein beurkundeter Verkaufsvertrag vor, wird eine anteilige Gewinnrealisierung grundsätzlich gemäss der PoC-Methode (Percentage-of-Completion) und im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad nach der Cost-to-cost-Methode verbucht. Unverrechnete Lieferungen und Leistungen sind auf der Basis von Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten.

2.2.8 Langfristige Aufträge

Langfristige Aufträge umfassen Werkverträge aus der Tätigkeit als General- und Totalunternehmung. Diese Aufträge bewertet man ebenfalls nach der PoC-Methode (siehe unter Punkt 2.2.7), sofern sie einen wesentlichen Einfluss auf den Gesamtumsatz oder das Konzernergebnis haben.

Der Fertigstellungsgrad wird individuell für jeden langfristigen Auftrag ermittelt. Er entspricht dem Verhältnis der Aufwendungen, die bis zum Stichtag anfallen, zu den per Stichtag geschätzten Gesamtkosten bis zum Abschluss des Auftrags.



Die aufgelaufenen Kosten und die nach Fertigstellungsgrad realisierten Nettoerlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung erfasst. Sind die Voraussetzungen für die PoC-Methode nicht gegeben, kommt die Completed-Contract-Methode (CCM) zur Anwendung. Hierbei findet die erfolgswirksame Erfassung des langfristigen Auftrags erst statt, wenn das Lieferungs- und Leistungsrisiko vom Auftragnehmer auf den Auftraggeber übergegangen ist.

Sofern sich das Ergebnis der langfristigen Aufträge verlässlich schätzen lässt, kann die Realisierung eines entsprechenden Gewinnanteils erfolgen.

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 sind in vollem Umfang dem Periodenergebnis anzurechnen und als Wertberichtigung in Bezug auf den langfristigen Auftrag zu bilanzieren. Ist die nötige Wertberichtigung höher als der Wert des Aktivums, wird im Umfang der Differenz eine Rückstellung gebildet.

2.2.9 Übrige Sachanlagen

Die Bewertung der übrigen Sachanlagen (Möbiliar, Hardware und Fahrzeuge) erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Diese werden linear nach Massgabe der geschätzten Nutzungsdauer vorgenommen. Die Dauer bemisst sich bei den übrigen Sachanlagen auf drei bis acht Jahre. Reparatur-, Unterhalts- und Erneuerungskosten sind der Erfolgsrechnung zu belasten.

2.2.10 Immaterielle Anlagen

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

2.2.11 Wertbeeinträchtigungen

Alle nicht anhand ihres Marktwertes taxierten Aktiven sind auf jeden Bilanzstichtag hin auf die Möglichkeit zu überprüfen, ob nicht der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert übersteigen könnte (massgebend ist der höhere Wert von Markt- und Nutzwert). Dann würde es sich um eine Wertbeeinträchtigung (Impairment) handeln.

Falls eine solche vorliegt, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung unter dem Periodenergebnis zu verzeichnen ist.

2.2.12 Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Nahestehenden werden auf der Grundlage von Nominalwerten erfasst.

2.2.13 Erhaltene Anzahlungen

Alle erhaltenen Anzahlungen von Dritten und Nahestehenden werden in Bezug auf ihre Nominalwerte erfasst und gehen aus der PoC-Bewertung langfristiger Aufträge hervor (Nettoverbuchung).



2.2.14 Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten bestehen aus kurz- und langfristigen Verpflichtungen. Diese werden zum Nominalwert bilanziert. Amortisationsverpflichtungen sowie wahrscheinliche und beabsichtigte Rückzahlungen innert zwölf Monaten werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Solche Finanzverbindlichkeiten, die zwar kurzfristig kündbar sind, deren Verlängerung aber beabsichtigt und wahrscheinlich ist, werden unter den langfristigen Verbindlichkeiten subsumiert.

2.2.15 Rückstellungen

Rückstellungen bildet man, wenn ein vergangenes Ereignis zu einer gegenwärtigen Verpflichtung geführt hat und wenn ein Abfluss von Mitteln wahrscheinlich und eindeutig bemessbar ist.

2.2.16 Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen sind auf jeden Bilanzstichtag hin zu bewerten und offenzulegen. Führen Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Abfluss von Mitteln ohne nutzbaren Mittelzufluss und ist der Abfluss wahrscheinlich und abschätzbar, wird eine Rückstellung gebildet.

2.2.17 Eigene Aktien

Eigene Aktien verzeichnet man zum Erwerbszeitpunkt auf der Basis der Anschaffungskosten (exkl. Transaktionskosten) als Minusposten im Eigenkapital. Transaktionskosten werden separat im Eigenkapital verbucht. Es findet keine Folgebewertung statt. Bei späterer Wiederveräußerung wird der realisierte Gewinn oder Verlust direkt unter den Kapitalreserven verbucht, wobei allfällige Wertdifferenzen nach dem Verbrauchsfolgeverfahren FIFO zu bestimmen sind.

2.2.18 Erfassung von Erträgen

Der Konzern erzielt hauptsächlich Gewinne aus:

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

Gewinne aus Dienstleistungen sind zu dem Zeitpunkt zu erfassen, wenn die Dienstleistung erbracht wird. Erträge aus dem Verkauf von Liegenschaften verbucht man, wenn der wesentliche Nutzen und die Risiken auf den Käufer übergegangen sind. Dies ist in der Regel der Fall, wenn der Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen wurde.

Die Erträge aus der Tätigkeit als Total- und Generalunternehmen werden nach der Percentage-of-Completion-Methode oder der Completed-Contract-Methode erfasst (vgl. dazu Punkt 2.2.8).

Erträge aus der Maklerei von nicht selbst gehaltenen Immobilien und Grundstücken sind in der Regel zu erfassen, sobald ein Kaufvertrag oder ein Rechtsgeschäft abgeschlossen wird, welches wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Der späteste Zeitpunkt ist jedoch die notarielle Beurkundung des Verpflichtungsgeschäfts.



Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen basieren auf dem aktuellen Tarif von Dienstleistungen im Rahmen des normalen Geschäftsablaufs der Gesellschaften. Dies erfolgt ohne Berücksichtigung der Mehrwertsteuer sowie abzüglich Gutschriften, Skonti, Preisnachlässen, Leerständen und weiterer Ertragsminderungen.

2.2.19 Laufende Ertragssteuern

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

Die laufenden Steuern werden berechnet auf der Basis der jeweiligen Steuergesetze, die in den einzelnen Kantonen und auf eidgenössischer Ebene gelten. Man erfasst sie als Aufwand in derjenigen Rechnungsperiode, in der die entsprechenden Gewinne anfallen. Die laufenden Steuern werden in den passiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert.

2.2.20 Personalvorsorge

Die Gesellschaften der Admicasa Holding AG sind Vorsorgeeinrichtungen angegliedert, die nach Schweizer Recht arbeiten. Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen aller Vorsorgepläne für den Konzern berechnet man auf den Bilanzstichtag hin. Die Ermittlung von wirtschaftlichem Nutzen bzw. wirtschaftlichen Verpflichtungen erfolgt auf der Basis von Jahresrechnungen der Vorsorgeeinrichtungen, die gemäss den Richtlinien von Swiss GAAP FER 26 erstellt wurden.

Reserven von Arbeitgeberbeiträgen ohne Verwendungsverzicht sind als Aktivum unter den Finanzanlagen zu verrechnen. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus Vorsorgeeinrichtungen wird bilanziert, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, die Überdeckung der Vorsorgeeinrichtung dafür zu verwenden, um den künftigen Vorsorgeaufwand der Gesellschaft zu decken.

Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind.

2.3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

2.3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------------|------------------|
| gegenüber Dritten | 1'555'590 | 2'338'156 |
| gegenüber Nahestehenden ¹ | 2'073'517 | 113'009 |
| Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 3'629'107 | 2'451'255 |

¹ Nähere Informationen zu Nahestehenden siehe unter Punkt 2.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden bestehen aus vertraglichen Leistungen, die im Zusammenhang mit den Dienstleistungen der jeweiligen Geschäftsbereiche stehen.

Gegenüber der nahestehenden Gesellschaft O.P.M. Invest AG besteht eine Forderung von CHF 1'707'000, die sich auf eine Teilkaufpreis-Zahlung für den Kauf eines Mehrfamilienhauses vom Promotionsprojekt Waltenschwil bezieht.

Weitere CHF 361'387 stehen im Zusammenhang mit Dienstleistungen aus dem Management- und Vertriebsvertrag der Admicasa-Gesellschaften gegenüber der Terra Helvetica Anlagestiftung.

2.3.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------|------------------|
| gegenüber Dritten | 249'979 | 1'202'634 |
| gegenüber Nahestehenden | 32'717 | 33'267 |
| Total sonstige kurzfristige Forderungen | 282'697 | 1'235'901 |

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen bestehen einerseits aus Forderungen der Steuerbehörde sowie aus Sozialversicherungen (Dritte), andererseits aus dem ehemaligen Eigentümerkonto der von Gunten Baumanagement AG (Nahestehende).

2.3.3 Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|----------------|
| Aktivierte Aufwendungen und Gewinnanteile | 1'813'717 | 21'115'487 |
| Erhaltene Anzahlungen | -1'785'597 | -20'790'510 |
| Total Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto) | 28'120 | 324'977 |

Die Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto) betreffen Bauprojekte mit Dritten, welche gemäss der Percentage-of-Completion-Methode bewertet werden.

2.3.4 Promotionsliegenschaften

in CHF Liegenschaftsspiegel per 31.12.2021

| Kategorie | Promotionsliegenschaften |
|-----------|--------------------------|
|-----------|--------------------------|

Anlagekosten

| | |
|--|------------------|
| Anlagekosten | |
| Stand 01.01.2020 | - |
| Veränderung im Konsolidierungskreis | - |
| Zugänge | 6'412'207 |
| Aktivierte Bauzinsen | 31'488 |
| Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen | - |
| Veränderung im Konsolidierungskreis | - |
| Stand 31.12.2020 | 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 |
|---------------------------------------|------------------|

Anlagekosten

| | |
|--|-------------------|
| Stand 01.01.2021 | 6'443'696 |
| Veränderung im Konsolidierungskreis | - |
| Zugänge | 5'925'342 |
| Aktivierte Bauzinsen | 1'612 |
| Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen | - |
| Veränderung im Konsolidierungskreis | - |
| Stand 31.12.2021 | 12'370'650 |

Neubewertungen

| | |
|--|----------|
| Stand 01.01.2021 | - |
| Aufwertungen | - |
| Abwertungen | - |
| Umklassifizierungen ins Umlaufvermögen | - |
| Veränderung im Konsolidierungskreis | - |
| Stand 31.12.2021 | - |

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Total Buchwerte per 31.12.2021 | 12'370'650 |
|---------------------------------------|-------------------|



Unverrechnete Lieferungen und Leistungen sind auf der Basis von Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten. Bei dieser Bilanzposition handelt es sich um das im Bau befindliche Entwicklungsprojekt Waltenschwil. Die Liegenschaft wird auf eigene Rechnung und eigenes Risiko entwickelt mit dem Ziel nach Fertigstellung die jeweiligen Einheiten an verschiedene Käufer zu veräussern.

Insgesamt 81% der verfügbaren Fläche waren per 31.12.2021 verkauft oder reserviert. Bei 56% liegen beurkundete Kaufverträge vor, bei knapp 26% handelt es sich um Reservationen.

2.3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungen

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| gegenüber Dritten | 284'183 | 2'678'780 |
| gegenüber Nahestehenden | 43'125 | 35'625 |
| Total Rechnungsabgrenzungen | 327'308 | 2'714'405 |

Die Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten standen im Geschäftsjahr 2020 mehrheitlich im Zusammenhang mit den Projektbewertungen und deren Periodenabgrenzungen per Bilanzstichtag.

2.3.6 Beteiligungen

Die vollkonsolidierten Beteiligungen werden auf der Basis von Anschaffungskosten inklusive transaktionsbezogener Nebenkosten bewertet. Notwendige Wertberichtigungen sind, beim Bestehen von entsprechenden Indikatoren, an jedem Bilanzstichtag mittels Wertprüfung zu ermitteln und zu verbuchen.

Bei der bilanzierten Beteiligung handelt es sich um die 40%-Beteiligung an der Artemon Project Finance AG, welche anhand der Equity-Methode konsolidiert wird.



2.3.7 Übrige Sachanlagen

| in CHF | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Total Buchwert per 01.01. | 40'650 | 26'350 |
| Anschaffungs-/Herstellungskosten | | |
| Stand 01.01. | 97'039 | 69'010 |
| Veränderungen Konsolidierungskreis | - | 33'080 |
| Zugänge | 32'122 | 2'650 |
| Abgänge | -28'108 | -7'701 |
| Stand 31.12. | 101'053 | 97'039 |
| Kumulierte Wertberichtigungen | | |
| Stand 01.01. | -56'388 | -42'660 |
| Planmässige Abschreibungen | -24'863 | -21'430 |
| Wertbeeinträchtigungen | - | - |
| Abgänge | 28'108 | 7'701 |
| Stand 31.12. | -53'143 | -56'388 |
| Total Buchwerte per 31.12. | 47'910 | 40'650 |

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

2.3.8 Immaterielle Anlagen

| in CHF | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Total Buchwert per 01.01. | 57'770 | 53'927 |
| Anschaffungs-/Herstellungskosten | | |
| Stand 01.01. | 226'015 | 216'402 |
| Veränderungen Konsolidierungskreis | - | - |
| Zugänge | 114'815 | 23'420 |
| Abgänge | -219'770 | -13'808 |
| Stand 31.12. | 121'060 | 226'015 |
| Kumulierte Wertberichtigungen | | |
| Stand 01.01. | -168'245 | -162'475 |
| Planmässige Abschreibungen | -23'230 | -19'577 |
| Wertbeeinträchtigungen | - | - |
| Abgänge | 98'365 | 13'808 |
| Stand 31.12. | -93'110 | -168'245 |
| Total Buchwerte per 31.12. | 27'950 | 57'770 |

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

Goodwill

Der Goodwill ist zum Zeitpunkt des Erwerbs direkt mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) zu verrechnen. Der Effekt einer theoretischen Aktivierung des Goodwills und der linearen Abschreibung über fünf Jahre auf das Eigenkapital und den Konzerngewinn stellt sich folgendermassen dar:

| in CHF | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|------------------|
| Anschaffungswert per 01.01. | 4'243'675 | 1'044'846 |
| Zugänge | - | 3'198'829 |
| Anschaffungswert per 31.12. | 4'243'675 | 4'243'675 |
| Kumulative Amortisationen per 01.01. | -854'663 | -432'438 |
| Planmässige Abschreibungen | -848'735 | -422'225 |
| Kumulative Amortisationen per 31.12. | -1'703'398 | -854'663 |
| Theoretischer Buchwert per 31.12. | 2'540'277 | 3'389'012 |
| Auswirkungen auf Eigenkapital | | |
| Eigenkapital gemäss Bilanz | 5'230'764 | 4'042'482 |
| Theoretischer Nettobuchwert Goodwill | 2'540'277 | 3'389'012 |
| Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill per 31.12. | 7'771'041 | 7'431'494 |
| Auswirkungen auf Erfolgsrechnung | | |
| Konzerngewinn | 1'136'210 | 1'979'619 |
| Amortisation Goodwill | -848'735 | -422'225 |
| Theoretischer Konzerngewinn | 287'475 | 1'557'394 |

Die theoretische Goodwillabschreibung bei der erworbenen Tochtergesellschaft von Gunten Baumanagement AG wurde im Geschäftsjahr 2020 pro rata temporis berechnet. Ab dem Geschäftsjahr 2021 wird die theoretische Goodwillabschreibung der von Gunten Baumanagement AG auf ein volles Geschäftsjahr (Abschreibung innerhalb von 5 Jahren) berechnet.

2.3.9 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|------------------|
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 1'850'873 | 3'852'000 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | 1'250'000 | 2'500'000 |
| Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 3'100'873 | 6'352'000 |

Für das Promotionsprojekt Waltenschwil gewährt die Valiant Bank AG einen Bau- und Baulandkredit über total CHF 7'000'000, der zu 1,1% verzinst wird. Von diesem beanspruchte die Admicasa Gruppe per Bilanzstichtag 31.12.2021 die Summe von CHF 968'873.

Unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind zudem Amortisationsverpflichtungen von CHF 882'000 zu bilanzieren. Sie werden innerhalb der nächsten zwölf Monate für die Rückführung fällig.

Die übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeit gegenüber Nahestehenden in der Höhe von CHF 1'250'000 ist ein Verkäuferdarlehen (total CHF 3'000'000), das im Zusammenhang mit dem Kauf der von Gunten Baumanagement AG steht. Für nähere Informationen zu den Finanzverbindlichkeiten verweisen wir auf Punkt 2.3.14.

2.3.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------------|------------------|
| gegenüber Dritten | 3'441'155 | 1'020'032 |
| gegenüber Nahestehenden | 3'407'470 | 2'921 |
| Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6'848'626 | 1'022'953 |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden betreffen Anzahlungen der O.P.M. Invest AG als Teilkaufpreiszahlungen, die sich auf den Kauf eines Mehrfamilienhauses aus dem Projekt Waltenschwil beziehen (siehe auch Promotionsliegenschaften unter Punkt 2.3.4).

2.3.11 Erhaltene Anzahlungen aus langfristigen Aufträgen (netto)

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------|------------------|
| Erhaltene Anzahlungen | 9'949'160 | 27'443'218 |
| Aktiviert Aufwendungen und Gewinnanteile | 9'609'896 | 26'011'609 |
| Total erhaltene Vorauszahlungen | 339'263 | 1'431'608 |

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Bauprojekte mit Dritten, welche nach der Percentage-of-Completion-Methode (PoC) bewertet wurden.

2.3.12 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

In dieser Position sind hauptsächlich kurzfristige Verpflichtungen gegenüber der ESTV-Behörde im Zusammenhang mit Lieferungen und Leistungen enthalten.

2.3.13 Passive Rechnungsabgrenzungen

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|------------------|
| Laufende Steuerverpflichtungen | 714'190 | 752'226 |
| Abgrenzungen für Personalaufwendungen | 50'248 | 51'073 |
| Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden | 40'374 | 7'356 |
| Rechnungsabgrenzung Bau/Fremdleistungen Dritte | 2'275'058 | 1'371'982 |
| Übrige Rechnungsabgrenzungen | 276'126 | 172'584 |
| Total Rechnungsabgrenzungen | 3'355'997 | 2'355'221 |

Die Rechnungsabgrenzung Bau/Fremdleistungen Dritte umfasst u.a. stichtagsbezogene Abgrenzungen in der Höhe von CHF 2'275'058 (Vorjahr CHF 1'371'982). Dies steht im Zusammenhang mit der Projektbewertung (PoC-Methode), ausgelöst im Segment «Bau».

Die Rechnungsabgrenzungen, welche die Projektbewertungen (PoC-Methode) betreffen, setzen sich wie folgt zusammen:

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Angefallene Projektkosten (aus PoC) | 9'474'118 | 1'812'210 |
| Projektkosten, verrechnet | -7'199'059 | -725'007 |
| Abgrenzung aus Erstkonsolidierung | - | 284'779 |
| Total Rechnungsabgrenzungen | 2'275'058 | 1'371'982 |

2.3.14 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|------------------|
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten | 3'350'000 | 4'232'000 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | 1'750'000 | 3'000'000 |
| Total langfristige Finanzverbindlichkeiten | 5'100'000 | 7'232'000 |

Um die Beteiligung an der von Gunten Baumanagement AG zu finanzieren, wurde ein langfristiges Darlehen in der Höhe von CHF 7'000'000 aufgenommen. Davon sind CHF 3'000'000 Millionen als ein Verkäuferdarlehen (Darlehen von Nahestehenden) zu definieren, welches per Juni 2022 um CHF 1'250'000 zurückgeführt wird. Das Darlehen ist gemäss der steuerlichen Vorgabe zu 0,75% zu verzinsen.

Weitere langfristige Darlehen über CHF 4'000'000 wurden von Dritten gewährt, welche einen Zinssatz von 4% aufweisen und per Jahresende 2022 um CHF 650'000 zurückzuführen sind.

2.3.15 Rückstellungen

| in CHF | 2021 | | | 2020 | | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Gewährleistungen | Personalvorsorge | Total | Gewährleistungen | Personalvorsorge | Total |
| Total Rückstellungen per 01.01. | 1'479'011 | 110'000 | 1'589'011 | 25'000 | 96'000 | 121'000 |
| Bildung | - | - | - | 1'454'011 | 14'000 | 1'468'011 |
| Auflösung | -976'109 | - | -976'109 | - | - | - |
| Total Rückstellungen per 31.12. | 502'903 | 110'000 | 612'903 | 1'479'011 | 110'000 | 1'589'011 |
| davon kurzfristig | - | - | - | - | - | - |
| davon langfristig | 502'903 | 110'000 | 612'903 | 1'479'011 | 110'000 | 1'589'011 |

Die Rückstellungen für Gewährleistungen betreffen die Kosten, die für Garantieleistungen aus Werkverträgen prognostiziert wurden (abgeschlossene und aktuelle Aufträge im Segment «Bau»). Die Rückstellungen der Personalvorsorge stehen im Zusammenhang mit der Ausfinanzierung der Unterdeckung, welche die Phoenix Pensionskasse bei der Tochtergesellschaft Admicasa Verwaltung AG aufweist.

Die Kündigung unserer Angliederung zur Phoenix Pensionskasse erfolgte per 31. Dezember 2019. Die betroffenen Mitarbeitenden sind bei der Helvetia Versicherung AG versichert.

2.3.16 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Admicasa Holding AG präsentiert sich wie folgt:

| 31.12.2021 | | | 31.12.2020 | | |
|---------------|-------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 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 ist kein bedingtes Kapital vorhanden. An der ordentlichen GV vom 13. Mai 2020 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, jederzeit bis zum 13. Mai 2022 das Aktienkapital der Gesellschaft im Maximalbetrag von CHF 444'130 erhöhen zu können. Dies durch die Ausgabe von höchstens 444'130 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.

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

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------|-------------|
| Anteile Aktionäre Admicasa Holding AG am Gewinn | 1'136'210 | 1'979'619 |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien im Umlauf (in Stück) | 2'126'907 | 2'112'237 |
| Ergebnis pro Aktie (verwässert / unverwässert) | 0.53 | 0.94 |

Es existierten weder Optionen noch Wandelrechte, die zu einem Verwässerungseffekt auf den Gewinn pro Aktie geführt hätten.

2.3.17 Eigene Aktien

| in CHF | Anzahl Aktien | Wert eigener Aktien | Durchschnittlicher Wert pro Aktie |
|-----------------------------|---------------|---------------------|-----------------------------------|
| 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 |
| Kauf eigener Aktien | 129'933 | 651'223 | 5.01 |
| Verkauf eigener Aktien | -163'800 | -871'078 | 5.32 |
| Stand per 31.12.2021 | 18'424 | 94'366 | 5.12 |

Auf den Bestand eigener Aktien der Admicasa hat die Berner Kantonalbank (BEKB) Zugriff. Sie erhielt als Market Maker (FINMA-Mitteilung 52/2013 und FINMA-Rundschreiben 8/2013) einen entsprechenden Auftrag von Admicasa. Besagter Aktienbestand dient der BEKB dazu, gleichzeitig eine kauf- wie auch verkaufsseitige Liquidität der kotierten Aktien der Admicasa Holding AG bereitstellen zu können sowie gegebenenfalls die Geld- und Briefspanne zu verringern.

Durch diesen Handel entstehen grundsätzlich keine strategischen Positionen. Im Sinne einer Ausnahme wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Transaktion mit 50'000 Aktien vollzogen: Ziel war der Verkauf an potentielle Neuinvestoren, um den Aktienbestand zu sichern. Diese Position wurde im Geschäftsjahr 2021 wieder veräussert. Hierbei erfolgte das Market Making auf eigene Rechnung und eigenes Risiko der Admicasa Holding AG.

2.3.18 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

| in CHF | 01.01.–31.12.2021 | 01.01.–31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Total Nettoerlöse vor Ertragsminderung | 16'374'926 | 12'201'048 |
| davon von Dritten | 14'764'307 | 10'149'797 |
| davon von Nahestehenden | 1'610'619 | 2'051'251 |
| Total Ertragsminderung | - | -820 |
| davon Leerstände | - | - |
| davon Mietzinsverluste/ Mietzinsreduktionen | - | - |
| davon übrige Minderungen | - | -820 |
| Total Nettoerlöse aus Lieferungen/ Leistungen | 16'374'926 | 12'200'228 |
| davon aus Managementdienstleistungen | - | 2'280'335 |
| davon aus Verwaltungsdienstleistungen | 3'943'842 | 2'793'587 |
| davon aus Baudienstleistungen | 12'431'084 | 7'126'306 |

Im Berichtsjahr sind Erlöse in der Höhe von CHF 13'406'485 (Vorjahr: CHF 6'440'282) aus langfristigen Aufträgen mittels der PoC-Methode (Percentage-of-Completion) erfasst worden. Sämtliche Erlöse via diese Methode hat Admicasa mit Dritten erzielt. Ebenso wurden alle Erlöse in der Schweiz erwirtschaftet.

2.3.19 Andere betriebliche Erträge

| in CHF | 01.01.–31.12.2021 | 01.01.–31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| von Dritten | 1'021'978 | 1'319'609 |
| von Nahestehenden | 5'699 | 29'444 |
| Total andere betriebliche Erträge | 1'027'677 | 1'349'053 |

Die anderen betrieblichen Erträge von Dritten setzten sich überwiegend aus Erträgen zusammen, welche der Anpassung der Garantierückstellung (CHF 976'109) dienten. Die Anpassung der Garantierückstellung wurden aufgrund von Neuurteilungen von diversen Bauprojekten vorgenommen. Die Risikoeinschätzung kam zu einem deutlichen tieferen Garantierückstellungsbedarf.

2.3.20 Personalaufwand

| In CHF | 01.01.–31.12.2021 | 01.01.–31.12.2020 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Löhne | 3'149'577 | 3'072'416 |
| Sozialleistungen | 437'736 | 579'613 |
| Übriger Personalaufwand | 268'836 | 217'777 |
| Total Personalaufwand | 3'856'149 | 3'869'806 |

2.3.21 Andere betriebliche Aufwendungen

| in CHF | 01.01.–31.12.2021 | 01.01.–31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Raumaufwand | 360'001 | 291'457 |
| Verwaltungs- und Informatikaufwand | 1'058'034 | 979'703 |
| Übrige betriebliche Aufwendungen | 327'316 | 228'478 |
| Total andere betriebliche Aufwendungen | 1'745'352 | 1'499'638 |

2.3.22 Finanzertrag

| in CHF | 01.01.–31.12.2021 | 01.01.–31.12.2020 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Übriger Finanzertrag | 51'419 | 12'733 |
| Total Finanzertrag | 51'419 | 12'733 |

2.3.23 Finanzaufwand

| in CHF | 01.01.–31.12.2021 | 01.01.–31.12.2020 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| gegenüber Dritten | 203'646 | 33'096 |
| gegenüber Nahestehenden | 35'477 | 7'772 |
| Total Finanzaufwand | 239'123 | 40'867 |

Der Zinsaufwand gegenüber Dritten ist im Zusammenhang mit einem Darlehen von CHF 4'000'000 zu sehen, welches mit 4% verzinst wird. Einem Nahestehenden gewährte Admicasa ein Darlehen von insgesamt CHF 3'000'000 zu einem Zinssatz von 0,75%. Beide Darlehen beziehen sich auf den Kauf der Beteiligung an der von Gunten Baumanagement AG.

2.3.24 Ausserordentlicher Ertrag

Im Zusammenhang mit der Integration der von Gunten Baumanagement AG hat Admicasa beim Promotionsobjekt in Waltenschwil bestimmte Projektaufwände wieder eingebracht bzw. aktiviert. Es handelt sich um solche, die in den Vorperioden als Aufwand verbucht wurden. Dies geschah gemäss dem Bilanzgrundsatz «Bewertung zu Herstellungskosten».

2.3.25 Ertragssteuern

| in CHF | 01.01.–31.12.2021 | 01.01.–31.12.2020 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Laufende Ertragssteuern | 329'120 | 659'332 |
| Total Ertragssteuern | 329'120 | 659'332 |

Der Gewinnsteuersatz beträgt 22,5% (Vorperiode: 25,0%); er ist auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses gewichtet und durchschnittlich auf den Gewinn vor Steuern anzuwenden.

2.4 Weitere Angaben

2.4.1 Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen

Es bestehen weder Eventualverpflichtungen noch Eventualforderungen. Im Vorjahr bestanden Eventualverpflichtungen von CHF 311'000, die sich auf eine allfällige Gewährleistungsforderung im Geschäftsbereich / Segment «Bau» bezogen.

2.4.2 Ausserbilanzgeschäfte und operatives Leasing

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Fällig im Geschäftsjahr | | |
| 2021 | 16'980 | 16'980 |
| 2022 | 222'529 | 4'245 |
| 2023 | 232'726 | - |
| 2024 | 232'726 | - |
| 2025 | 232'726 | - |
| Total Mietverpflichtungen | 704'962 | 21'225 |

2.4.3 Segmentberichterstattung

| Segmentergebnis 01.01.–31.12.2021 in CHF | Verwaltung & Management | Bau | nicht zugeordnet | Total |
|---|-------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen | 3'943'842 | 12'431'085 | - | 16'374'926 |
| Ordentliches Ergebnis | 132'785 | 1'786'221 | -498'836 | 1'420'170 |
| Periodenergebnis | 110'442 | 1'525'501 | -499'734 | 1'136'210 |

| Segmentergebnis 01.01.–31.12.2020 in CHF | Verwaltung & Management | Bau | nicht zugeordnet | Total |
|---|-------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen | 5'073'922 | 7'127'126 | - | 12'201'048 |
| Ordentliches Ergebnis | 756'789 | 2'211'058 | -425'245 | 2'542'602 |
| Periodenergebnis | 609'709 | 1'705'748 | -335'838 | 1'979'619 |



Nicht zugeordnet werden Aufwendungen und Erträge sowie Konsolidierungseffekte der Holding. Diese sind konzernweit gesteuert und daher nicht den einzelnen Segmenten zuteilbar.

2.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen

2.4.4.1 Klassifizierung

Die Gesellschaft bezeichnet als nahestehende natürliche oder juristische Person, wer direkt oder indirekt einen bedeutenden Einfluss auf finanzielle bzw. operative Entscheidungen der Organisation ausüben kann.

Dazu gehören beispielsweise Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder sowie Aktionäre der Gesellschaft, welche direkt oder indirekt, alleine oder zusammen mit anderen merklich Einfluss nehmen. Organisationen, welche direkt oder indirekt von denselben nahestehenden Personen dominiert werden, gelten ebenfalls als nahestehend.

Für die Gesellschaften der Admicasa stehen folgende Sachverhalte im Mittelpunkt:

- Zwischen der Admicasa Management AG (neu Admicasa Immobilien AG) und der SJA Management AG (im indirekten Besitz von Serge Aerne) wurde ein Business-Development-Vertrag unterzeichnet.
- Für die Bewirtschaftung, das Management sowie den Vertrieb von Kapitalgeldern gelten zwischen der Terra Helvetica Anlagestiftung und der Admicasa Gruppe folgende Verträge:
 - Bewirtschaftungsvertrag (Immobilienbewirtschaftung; Admicasa Immobilien AG)
 - Dienstleistungsvertrag (Management, Admicasa Immobilien AG)
 - Vertrieb (Kapitalfindung, Admicasa Vertriebs AG)
- Für die Bewirtschaftung, das Management sowie die Baudienstleistungen wurden zwischen der O.P.M. Invest AG (im Besitz von Serge Aerne, Markus von Gunten, Beat Langenbach, Johann Jann und Mauro Dal Bosco) und der Admicasa Gruppe folgende Verträge abgeschlossen:
 - Bewirtschaftungsvertrag (Immobilienbewirtschaftung; Admicasa Immobilien AG)
 - Dienstleistungsvertrag (Management, Admicasa Immobilien AG)
 - Rahmenvertrag für Baumanagement / GU-TU-Verträge (von Gunten Baumanagement AG)

2.4.4.2 Entschädigung nahestehender Personen und Gesellschaften aufgrund Dienstleistungserbringungen

Terra Helvetica Anlagestiftung:

- Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Admicasa Immobilien AG und der Terra Helvetica Anlagestiftung:
 - Die Admicasa Immobilien AG erbringt Leistungen im Bereich der Immobilienverwaltung; dabei wird sie mit einem ordentlichen Verwaltungshonorar von 3,9% der Ist-Nettoeinnahmen entschädigt.
 - Zusätzlich ist die Admicasa Immobilien AG Leistungen im Bereich der Erstvermietung sowie des Baumanagements aktiv und wird im Hinblick auf die Verrechnung von Drittkosten für Insertion, Porti und weitere Gebühren honoriert.
 - Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen dieses Vertrags beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf CHF 80'567 exkl. MWST (in der Vorjahresperiode: CHF 0).



- Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Immobilien AG und der Terra Helvetica Anlagestiftung:
 - Die Admicasa Immobilien AG erbringt Leistungen im Bereich des Immobilienmanagements und wird dafür mit einer jährlichen Managementgebühr von 0,35 % des gesamten Liegenschaftsportfolios der Terra Helvetica Anlagestiftung entschädigt. Als Basis gelten gemäss den Richtlinien Swiss GAAP FER die jeweiligen Marktwerte der entsprechenden Immobilien und Immobilienprojekte; diese sind jeweils monatlich abzurechnen.
 - Zudem wird die Admicasa Immobilien AG für Liegenschaftstransaktionen mit 1,25 % bis 1,75 % des Kaufpreises entschädigt. Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der vorliegenden Berichtsperiode auf CHF 1'035'159 exkl. MWST (Vorperiode: CHF 408'873).
- Vertriebsvertrag zwischen der Admicasa Vertriebs AG und der Terra Helvetica Anlagestiftung:
 - Die Admicasa Vertriebs AG vermittelt institutionelle Investoren und wird dementsprechend mit einer Vermittlungsgebühr von 0,5 % des abgerufenen Kapitals entschädigt.
 - Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der vorliegenden Berichtsperiode auf CHF 323'314.03 (Vorperiode: CHF 100'000).

O.P.M. Invest AG:

- Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Admicasa Immobilien AG (sowie Etzel Immobilien AG) und der O.P.M. Invest AG:
 - Die Admicasa Immobilien AG erbringt Leistungen im Bereich der Immobilienverwaltung und wird dabei mit einem ordentlichen Verwaltungshonorar von 3,9 % bis 4,5 % der Ist-Nettoeinnahmen entschädigt.
 - Zusätzlich ist die Admicasa Immobilien AG Leistungen im Bereich der Erstvermietung sowie des Baumanagements aktiv und wird für die Verrechnung von Drittkosten bezüglich Insertion, Porti und weiterer Gebühren honoriert.
 - Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der vorliegenden Berichtsperiode auf CHF 41'830 exkl. MWST (Vorjahresperiode: CHF 88'536).
- Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Immobilien AG und der O.P.M. Invest AG:
 - Die Admicasa Immobilien AG erbringt Leistungen im Bereich des Immobilienmanagements und wird dafür mit einer jährlichen Managementgebühr von 0,32 % des gesamten Liegenschaftsportfolios der O.P.M. Invest AG (inkl. Tochtergesellschaften) entschädigt.
 - Als Basis gelten hierfür die jeweiligen Anschaffungswerte der entsprechenden Immobilien und Immobilienprojekte.
 - Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen aus diesem Vertrag beliefen sich in der vorliegenden Berichtsperiode auf CHF 85'110 exkl. MWST (Vorperiode: CHF 80'212).

2.4.4.3 Entschädigung nahestehender Personen / Gesellschaften aufgrund von Dienstleistungseinforderungen via Managementverträge

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

SJA Holding AG¹:

- 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 Immobilien 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 betrifft vornehmlich die Akquisition neuer Kunden, die Identifikation und Begleitung neuer M&A-Targets sowie die Zuführung neuer Investoren. Die Vergütung belief sich in der vorliegenden Berichtsperiode auf ein Gesamthonorar von CHF 240'000 exkl. MWST (Vorjahr: CHF 106'099). Davon stammen CHF 160'000 aus dem Business-Development-Vertrag und CHF 80'000 als einmaliger Posten aus der Investorenvermittlung.

2.4.4.4 Geschäftsvorfälle ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit mit nahestehenden Personen oder Gesellschaften

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

2.4.4.5 Drittmarktfähigkeit

Transaktionen mit Nahestehenden erfolgen zu marktkonformen Bedingungen.

2.4.5 Belastete Aktiven

Zur Sicherstellung kurzfristiger Hypothekarverbindlichkeiten ist die Aktivposition «Promotionsliegenschaft» (siehe Punkt 2.3.4) belastet. Die Höhe der Schuldbriefe beläuft sich insgesamt auf CHF 9'900'000 (Vorjahr: CHF 14'400'000).

2.4.6 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

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

2.4.7 Personalvorsorge

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

| Wirtschaftlicher Nutzen/ wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand in CHF | Über-/Unter- deckung per 31.12.2018 | Wirtschaftlicher Anteil der Organisation | | Veränderung zum Vorjahr bzw. erfolgs- wirksam im GJ | Auf die Periode abgegrenzte Beiträge | Vorsorgeaufwand im Personalaufwand | |
|---|---|---|----------------|--|---|---------------------------------------|-----------------------|
| | | 31.12.2021 | 31.12.2020 | | | 01.01.- 31.12.2021 | 01.01.- 31.12.2020 |
| Vorsorgepläne ohne Über- oder Unterdeckung | - | - | - | - | 169'160 | 169'160 | 290'919 |
| Vorsorgepläne mit Überdeckung | - | - | - | - | - | - | - |
| Vorsorgepläne mit Unterdeckung | 80'378 | 110'000 | 110'000 | - | - | - | - |
| Total | 80'378 | 110'000 | 110'000 | - | 169'160 | 169'160 | - |

¹ Per 14.05.2021 haben die SJA Holding AG und die SJA Management AG fusioniert und treten unter dem Namen SJA Holding AG auf. Vertragspartner gegenüber sämtlicher Admicasa-Gesellschaften ist die SJA Holding AG.



Die Mitarbeitenden der Admicasa Verwaltung AG waren bis 31. Dezember 2019 im teilautonomen Vorsorgeplan einer Sammelstiftung integriert. Seit dem Geschäftsjahr 2020 sind die erwähnten Mitarbeitenden einer Vollversicherung angegliedert. Die Beurteilung, ob diesbezüglich per 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2021 ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine Verpflichtung bestand, basiert auf folgenden Berichten: auf dem letzten verfügbaren und geprüften Jahresabschluss der Sammelstiftung per 31. Dezember 2018 sowie auf Informationen zum Geschäftsgang und der finanziellen Situation in den Berichtsperioden 2018 und 2019. Letztere wurden per Veröffentlichung dieser Konzernrechnung seitens der Vorsorgeeinrichtung bekanntgegeben. Für die Berichtsperioden 2019, 2020 und 2021 liegen keine geprüften Jahresabschlüsse der Sammelstiftung vor.

2.4.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Frühjahr 2020 erwarten wir, dass die Konjunkturerwicklung durch externe Faktoren deutlich beeinflusst wird. Diese Faktoren sind durch die Pandemie bedingt, deren konkrete Auswirkungen sich vorerst nur schlecht abschätzen lassen.

Die Admicasa Immobilien AG bedient hauptsächlich Kunden, die in Wohnliegenschaften investiert haben. Auf welche Weise sich die von COVID-19 betroffene wirtschaftliche Entwicklung auf die Mieteinnahmen und die entsprechende Leerstandsquote auswirkt, bleibt zum gegenwärtigen Zeitpunkt unklar. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich die Leerstandsquote aufgrund der COVID-19-Krise nicht wesentlich verschlechtert.

Schwierig einschätzbar ist ebenso die Entwicklung des Transaktionsmarktes im Eigentumssektor und Kernmarkt der Etzel Immobilien AG. Auch hier könnten die Auswirkungen von COVID-19 das Geschäftsergebnis 2022 durchaus negativ beeinflussen.

Beat Langenbach, bisheriger Verwaltungsratspräsident, übernahm ab ab 2. Februar 2022 die operative Leitung der Admicasa Holding AG in Personalunion. Aufgrund des schnellen Wachstums und der damit verbundenen Fokussierung auf die strategischen Ziele hat der Verwaltungsrat entschieden, die operative und strategische Führung in eine Hand zu legen. Der bisherige CEO Fotios Michos verlässt das Unternehmen auf eigenen Wunsch.

Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsergebnis 2021 sind zumindest nach dem Bilanzstichtag keine eingetreten.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 8. April 2022 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung gutgeheissen. Sie unterliegt der Genehmigung durch die kommende Generalversammlung vom 11. Mai 2022.



3. Bericht der Revisionsstelle

zur konsolidierten Jahresrechnung



***Admicasa Holding AG,
Frauenfeld***

Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2021
abgeschlossene Geschäftsjahr und Bericht
der Revisionsstelle



Deloitte AG
Pfingsweidstrasse 11
CH-8005 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 Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2021 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 315'000 |
| Herleitung | 2 % 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 15'000 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 (S. 11 bis 36) für das am 31. Dezember 2021 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.

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. Die Offenlegung erfolgt gemäss den Vorgaben nach Swiss GAAP FER 15.</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 2021 erfolgte durch den Verwaltungsrat am 30. März 2022. 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 zur Marktüblichkeit der Verträge und Entschädigungen mit der Admicasa Management AG und Admicasa Verwaltung AG aus dem Jahr 2019 plausibilisiert und 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 zwei Hauptumsatzbereiche per 31. Dezember 2021 waren Erlöse aus Baudienstleistungen und Verwaltung & Management, die insgesamt einen Erlös von CHF 16.375 Mio. (Vorjahr CHF 12.201 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.
- Die erfassten Umsätze im Segment Bau beruhen auf der Einschätzung des Projektleiters zum Projektfortschritt. Die Verifizierung erfolgt durch die periodengerechte Erfassung der aktivierten Kosten sowie der Zahlungseingänge.

Mittels nachstehender Prüfungshandlungen sind wir 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 des Nachvollzugs ausgewählter Kontrollaktivitäten haben wir uns davon überzeugt, dass eine geeignete Auftragsorganisation als zentrale Voraussetzung zur Anwendung der PoC-Methode bei der Von Gunten Bau Management AG vorhanden ist.
- Stichprobenweise Prüfung einzelner Projekte mit den zugrundeliegenden vertraglichen Vereinbarungen sowie Untersuchung, ob bei längerfristigen Projekten die Umsatzlegung anhand des Fertigstellungsgrads korrekt erfolgen. Dabei haben wir evaluiert, 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 16.375 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

7. April 2022



4. Jahresrechnung

2021 nach Schweizerischem Obligationenrecht

Bilanz

| Aktiven in CHF | Anhang | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel | | 1'116'482 | 1'530'794 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 5.3.1 | 1'000'463 | 99'944 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | 5.3.2 | 65'751 | 53'782 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 5.3.3 | 1'935'568 | 3'028'695 |
| Umlaufvermögen | | 4'118'263 | 4'713'215 |
| Finanzanlagen | 5.3.4 | 437'728 | 947'728 |
| Beteiligungen | 5.3.5 | 13'391'000 | 13'451'000 |
| Sachanlagen | 5.3.6 | 12'740 | - |
| Immaterielle Werte | 5.3.6 | 25'830 | - |
| Anlagevermögen | | 13'867'298 | 14'398'728 |
| Total Aktiven | | 17'985'562 | 19'111'943 |
| | | | |
| Passiven in CHF | Anhang | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 5.3.7 | 246'899 | 11'116 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 5.3.8 | 2'132'000 | 2'732'000 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 5.3.9 | 302'797 | 100'473 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | 2'681'868 | 2'843'589 |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 5.3.8 | 3'350'000 | 4'232'000 |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten | 5.3.8 | 1'750'000 | 3'000'000 |
| Langfristiges Fremdkapital | | 5'100'000 | 7'232'000 |
| Aktienkapital | 5.3.10 | 2'130'870 | 2'130'870 |
| Gesetzliche Kapitalreserven | 5.3.11 | 2'015'074 | 1'920'551 |
| davon Kapitaleinlagereserven | | 774'750 | 1'024'636 |
| davon übrige Einlagen | | 1'240'325 | 895'915 |
| Gesetzliche Gewinnreserven | | 150'000 | 150'000 |
| Gewinnvortrag | | 4'899'268 | 2'647'730 |
| Gewinn des Geschäftsjahres | | 1'102'846 | 2'501'425 |
| Eigene Aktien | 5.3.12 | -94'366 | -314'221 |
| Eigenkapital | | 10'203'693 | 9'036'355 |
| Total Passiven | | 17'985'562 | 19'111'943 |

Der Anhang ist Bestandteil der Jahresrechnung.



Erfolgsrechnung

| in CHF | Anhang | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|--------|------------------|------------------|
| Beteiligungsertrag | 5.3.12 | 1'900'000 | 3'000'000 |
| Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen | | 954'218 | - |
| Übriger Ertrag | 5.3.13 | 189'353 | - |
| Total Betriebsertrag | | 3'043'571 | 3'000'000 |
| Personalaufwand | 5.3.14 | -614'133 | -5'102 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | 5.3.15 | -811'674 | -550'476 |
| Wertberichtigung Beteiligung Tochtergesellschaften | | -285'000 | - |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen | 5.3.6 | -964 | - |
| Abschreibungen auf immateriellen Werten | 5.3.6 | -8'620 | - |
| Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern | | 1'320'126 | 2'444'422 |
| Finanzertrag | 5.3.16 | 5'436 | 17'628 |
| Finanzaufwand | 5.3.17 | -221'819 | -46'495 |
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag | 5.3.18 | - | 95'889 |
| Jahresgewinn vor Steuern | | 1'103'744 | 2'501'425 |
| Steuern | | -897 | -10'018 |
| Jahresgewinn | | 1'102'846 | 2'501'425 |

Der Anhang ist Bestandteil der Jahresrechnung.



5. Anhang zur Jahresrechnung

der Admicasa Holding AG



5.1 Grundsätze der Rechnungslegung

5.1.1 Allgemein

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

5.1.2 Verzicht auf zusätzliche Angaben

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

5.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen

5.2.1 Flüssige Mittel

Nebst Barbeständen umfassen die flüssigen Mittel die Sichtguthaben bei Banken mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Sie werden zum Nominalwert berechnet.

5.2.2 Forderungen

Sämtliche Forderungen sind zum Nominalwert zu berechnen. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung angelastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung, wobei allfällige vorhandene Sicherheiten zu berücksichtigen sind.

5.2.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Die aktive Rechnungsabgrenzung umfasst u.a. die Dividenden von Beteiligungen, die zu 100% die Admicasa Holding AG hält. Die Aktivierung erfolgt dabei zeitgleich zum Abschlussstichtag der Beteiligungen per 31. Dezember 2021 und nicht erst bei Ausschüttungsbeschluss oder per Datum der Ausschüttung.

Allerdings ist die zeitgleiche Aktivierung nur unter diesen Voraussetzungen möglich: Erstens erfolgt der Abschlussstichtag der Beteiligungen nicht zu einem späteren Zeitpunkt als jener der Admicasa Holding AG und zweitens hat die GV der Beteiligungsgesellschaften über die Gewinnausschüttung bereits vor der GV der Admicasa Holding AG ihre Beschlüsse gefasst.

5.2.4 Finanzanlagen

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

5.2.5 Beteiligungen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten inklusive transaktionsbezogener Nebenkosten zu bewerten. Auch hier werden notwendige Wertberichtigungen an jedem Bilanzstichtag mittels Wertprüfung verbucht.



5.2.6 Sachanlagen

Die Bewertung der übrigen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, von denen notwendige Abschreibungen abzuziehen sind. Abschreibungen werden gemäss der geschätzten Nutzungsdauer linear vorgenommen. Die Nutzungsdauer beträgt bei den übrigen Sachanlagen (Mobiliar, Hardware und Fahrzeuge) zwischen drei und acht Jahren. Reparatur-, Unterhalts- und Erneuerungskosten werden der Erfolgsrechnung angelastet.

5.2.7 Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten erfahren eine Bewertung zum Nominalwert.

5.2.8 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

5.2.9 Eigene Aktien

Von der Admicasa Holding AG gehaltene, eigene Aktien werden als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Dies in der Höhe ihrer Anschaffungskosten, die sich zum Zeitpunkt ihres Erwerbs ergeben.

Bei späterer Wiederveräusserung ist der realisierte Gewinn oder Verlust direkt in den Kapitalreserven zu bilanzieren; hierbei werden die Wertdifferenzen gemäss dem Verbrauchsfolgeverfahren «FIFO» bestimmt. Kosten, die im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf eigener Aktien stehen, sind erfolgswirksam erfasst.

5.3 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

5.3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|---------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | 235 | 2'973 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden | 3'489 | 92'362 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen | 996'739 | 4'609 |
| Total | 1'000'463 | 99'944 |

5.3.2 Übrige kurzfristige Forderungen

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|
| Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten | 44'810 | 53'782 |
| Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden | 20'941 | - |
| Forderungen gegenüber Sozialversicherungen | - | - |
| Total | 65'751 | 53'782 |

5.3.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|------------------|
| Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten | 11'193 | 4'320 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden | 24'375 | 24'375 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen | 1'900'000 | 3'000'000 |
| Total | 1'935'568 | 3'028'695 |

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Beteiligungen handelt es sich um Dividenderträge im Umfang von CHF 1'900'000.

5.3.4 Finanzanlagen

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Darlehen gegenüber Beteiligungen | 437'728 | 947'728 |
| Total | 437'728 | 947'728 |

Die Reduktion der Darlehen gegenüber Beteiligungen stehen im Zusammenhang mit der Liquiditäts- und Kapitalverbesserung der Admicasa Vertriebs AG.

5.3.5 Beteiligungen

| Gesellschaft | Kapital in CHF | Kapital- und Stimmanteil (in %) | |
|-------------------------------------|----------------|---------------------------------|------------|
| | | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Admicasa Verwaltung AG, Frauenfeld | 100'000 | | 100 |
| Admicasa Management AG, Frauenfeld | 100'000 | | 100 |
| Admicasa Immobilien AG, Frauenfeld | 100'000 | 100 | |
| Etzel Immobilien AG, Freienbach | 100'000 | 100 | 100 |
| Admicasa Vertriebs AG, Freienbach | 500'000 | 100 | 100 |
| von Gunten Baumanagement AG, Zürich | 100'000 | 100 | 100 |
| Artemon Project Finance AG, Zürich | 300'000 | 40 | |

Die Admicasa Totalunternehmung AG wurde per 13. Juli 2018 durch die Admicasa Holding AG gegründet und per 4. Februar 2021 in die Admicasa Vertriebs AG umfirmiert.

Zu einer Fusion der Admicasa Management AG und der Admicasa Verwaltung AG kam es per 14. Juni 2021: Es entstand die neue Admicasa Immobilien AG. Am 9. Juli 2021 ging Admicasa eine 44%-Beteiligung an der Firma Bridge Loan AG ein, die per 16. November 2021 eine Umfirmierung erfuhr und neu unter dem Namen Artemon Project Finance AG mit einem Beteiligungsverhältnis von 40% geführt wird. Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

5.3.6 Sachanlagen und immaterielle Werte

Die übrigen Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus EDV-Hardware und Mobiliar. Bei den immateriellen Anlagen handelt es sich generell um Software und Lizenzen. Beide Positionen wurden in der Berichtsperiode angeschafft, die Abschreibungen betragen CHF 964 für Sachanlagen und CHF 8'620 für immaterielle Werte.

5.3.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------|---------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | 219'237 | 5'325 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden | 7'715 | 2'921 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen | 19'947 | 2'869 |
| Total | 246'899 | 11'116 |

5.3.8 Verzinsliche Verbindlichkeiten

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|------------------|
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| Amortisation Festvorschuss | 232'000 | 232'000 |
| Amortisation Darlehen gegenüber Dritten | 650'000 | - |
| Amortisation Darlehen gegenüber Nahestehenden | 1'250'000 | 2'500'000 |
| Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 2'132'000 | 2'732'000 |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| Festvorschuss | - | 232'000 |
| Darlehen gegenüber Dritten | 3'350'000 | 4'000'000 |
| Darlehen gegenüber Nahestehenden | 1'750'000 | 3'000'000 |
| Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 5'100'000 | 7'232'000 |

Bei den verzinslichen Verbindlichkeiten handelt es sich um einen Festvorschuss der Credit Suisse (Schweiz) AG für den Kauf einer Beteiligung zu nominal CHF 232'000 (Vergleich Vorperiode: CHF 464'000). Der Festvorschuss wird per 31. Mai 2022 vollständig zurückgeführt, der zu amortisierende Teil ist in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Zinssatz betrug per Stichtag 1,85% und damit gleich viel wie in der Vorperiode. Zudem werden Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von CHF 650'000 im Zusammenhang mit einem Darlehen von CHF 4'000'000 unter den kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten verbucht.

Bei der restlichen Finanzverbindlichkeit gegenüber Nahestehenden in der Höhe von CHF 1'250'000 handelt es sich um die Amortisationsverpflichtung eines Verkäuferdarlehens (total CHF 3'000'000), die im Zusammenhang mit dem Kauf der von Gunten Baumanagement AG steht.

Admicasa nahm ein langfristiges Darlehen von CHF 7'000'000 auf, um sich an der von Gunten Baumanagement AG beteiligen zu können. Davon wurden CHF 3'000'000 im Rahmen eines Verkäuferdarlehens (Darlehen von Nahestehenden) gewährt, welches per Juni 2022 um CHF 1'250'000 zurückzuführen ist.

Gemäss der steuerlichen Vorgabe erfolgt eine Verzinsung des Darlehens zu 0,75%. Weitere langfristige Darlehen in der Höhe von CHF 4'000'000 stammen von Dritten; diese Kredite werden zu 4% verzinst und per Jahresende 2022 um CHF 650'000 zurückgeführt.

5.3.9 Passive Rechnungsabgrenzung

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|----------------|
| Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Personal | 9'763 | - |
| Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten | 252'660 | 83'021 |
| Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden | 40'374 | 7'356 |
| Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen | - | 10'096 |
| Total | 302'797 | 100'473 |

Diese passiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten enthalten Rechnungsabgrenzungen von CHF 159'121 für Zinsabgrenzungen, CHF 43'225 für die Prüfung des Jahresberichts 2021, CHF 35'000 für die Neugestaltung des Jahresberichts 2021, CHF 9'763 für Personalabgrenzungen sowie CHF 10'000 für sonstige Aufwände im Geschäftsjahr 2021.

5.3.10 Aktienkapital

| 31.12.2021 | | | 31.12.2020 | | |
|---------------|-------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 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 erhöhen zu können. Dies würde durch die Ausgabe von höchstens 444'130 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 erfolgen.

5.3.11 Gesetzliche Kapitalreserven

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Kapitaleinlagereserven | 774'750 | 1'024'636 |
| Übrige Einlagen (Agio) | 1'240'325 | 895'915 |
| Total | 2'015'074 | 1'920'551 |

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

Die Abnahme der Kapitaleinlagereserven im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr entspricht der Ausschüttung von CHF 249'886 per 21. Mai 2021.

| in CHF | Anzahl Aktien | Wert eigener Aktien | Durchschnittlicher Wert pro Aktie |
|-----------------------------|---------------|---------------------|-----------------------------------|
| 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 |
| Kauf eigener Aktien | 129'933 | 651'223 | 5.01 |
| Verkauf eigener Aktien | -163'800 | -871'078 | 5.32 |
| Stand per 31.12.2021 | 18'424 | 94'366 | 5.12 |

5.3.12 Eigene Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien der Admicasa dient der Berner Kantonalbank (BEKB) dazu, gleichzeitig kauf- und verkaufsseitige Liquidität der kotierten Aktien der Admicasa Holding AG bereitzustellen und gegebenenfalls die Geld- und Briefspanne zu verringern. Hierzu wurde die BEKB als Market Maker (FINMA-Mitteilung 52/2013 und FINMA-Rundschreiben 2013/8) von der Admicasa Holding AG beauftragt.

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

5.3.13 Beteiligungsertrag

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Dividenden von Beteiligungen | 1'900'000 | 3'000'000 |
| Total | 1'900'000 | 3'000'000 |

Die Dividenden basieren auf den Geschäftsergebnissen des abgelaufenen Geschäftsjahrs per 31. Dezember 2021 in Bezug auf Beteiligungen, die zu 100% durch die Admicasa Holding AG gehalten werden.

5.3.14 Übriger Ertrag

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------------|----------------|------------|
| Übriger Ertrag von Nahestehenden | 163 | - |
| Übriger Ertrag von Beteiligungen | 189'190 | - |
| Total | 189'353 | - |



5.3.15 Personalaufwand

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------|----------------|------------|
| Löhne | 499'186 | - |
| Sozialleistungen | 72'586 | - |
| Übriger Personalaufwand | 42'361 | - |
| Total | 614'133 | - |

Infolge der Reorganisation der Admicasa Gruppe bot die Admicasa Holding AG im Geschäftsjahr 2021 den Tochtergesellschaften Servicedienstleistungen an, welche die Geschäftsführung, die Finanzbuchhaltung und die Personaladministration betrafen.

5.3.16 Übriger betrieblicher Aufwand

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------|----------------|
| Versicherungen und Gebühren | 12'886 | 18'678 |
| Buchführungs- / Beratungsaufwand Dritte | 52'251 | 74'245 |
| Buchführungs- / Beratungsaufwand Nahestehende | 87'800 | 15'000 |
| Buchführungs- / Beratungsaufwand Beteiligungen | 48'748 | 182'282 |
| Buchführung und Beratungsaufwand Organ | 71'963 | 50'524 |
| Sonstiger Verwaltungs- und Informatikaufwand | 491'525 | 138'733 |
| Werbeaufwand | 46'058 | 27'544 |
| Sonstiger übriger betrieblicher Aufwand | 3'496 | 45'262 |
| Sonstiger übriger betrieblicher Aufwand Nahestehende | - | 3'312 |
| Total | 814'728 | 555'578 |

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

5.3.17 Finanzertrag

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| Finanzertrag von Dritten | 4 | - |
| Darlehenszinsen von Beteiligungen | - | 2'497 |
| Darlehenszinsen von Nahestehenden | 5'432 | 15'131 |
| Total | 5'436 | 17'628 |



5.3.18 Finanzaufwand

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|---------------|
| Übrige Finanzaufwände gegenüber Dritten | 187'564 | 29'043 |
| Übrige Finanzaufwände gegenüber Beteiligungen | 33'018 | 10'096 |
| Übrige Finanzaufwände gegenüber Nahestehenden | 1'236 | 7'356 |
| Total | 221'819 | 46'495 |

5.4 Weitere Angaben

5.4.1 Firma und Sitz

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

5.4.2 Vollzeitstellen

Die Admicasa Holding AG beschäftigt weniger als 10 Angestellte.

5.4.3 Bürgschaften

| in CHF | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|------------------|
| Bürgschaft für Baugarantieversicherung Admicasa Vertriebs AG | 4'000'000 | 4'000'000 |
| Total Bürgschaft | 4'000'000 | 4'000'000 |

5.4.4 Beteiligungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2021 die folgenden Beteiligungen an der Admicasa Holding AG:

| Name | Funktion | 31.12.2021 Anzahl Aktien | 31.12.2020 Anzahl Aktien |
|-------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Markus Alder | Präsident des Verwaltungsrats (bis 12.05.2020), Vizepräsident des Verwaltungsrats (ab 13.05.2020) | - | - |
| Beat Langenbach | Mitglied des Verwaltungsrats (seit 22.05.2018), Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats (ab 13.05.2020) | 39'000 | 39'000 |
| Daniel Nipkow | Mitglied bis 12.05.2021 | - | - |
| Hans Klaus | Mitglied ab 13.05.2021 | - | - |
| Christoph Bruhin | Chief Financial Officer (seit 01.07.2020) | - | - |
| Fotios Michos | Chief Business Officer (vom 01.06.2021 bis 30.09.2021) Chief Executive Officer (seit 01.10.2021) | 7'080 | - |
| Johann Candrian | Chief Operating Officer (seit 14.05.2020) | - | - |
| Urs Rüdin | Chief Investment Officer (seit 14.05.2020) | - | - |
| Markus von Gunten | Leiter Baumanagement (vom 1.03.2021 bis 30.09.2021) | 672'000 | 702'633 |
| Total | | 718'080 | 741'633 |



5.4.5 Bedeutende Aktionäre (> 3% Stimmanteil)

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen und direkten Angaben von Aktionären die nachfolgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2021 direkt oder indirekt 3% oder mehr an Stimmrechten der Gesellschaft hielten. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2021 insgesamt 18'424 eigene Aktien und damit 0,86% des Aktienkapitals.

| Aktionär | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Von Gunten, Markus | 31,54 % | 32,97 % |
| Aerne, Serge | 31,68 % | 32,76 % |
| Dal Bosco, Mauro | 12,09 % | 0,00 % |
| Jann, Johann | 12,09 % | 0,00 % |
| Borner, Reto | 0,00 % | 5,60 % |
| Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel | 0,00 % | 6,34 % |

5.4.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Schlecht einschätzbar ist zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung die Entwicklung des Transaktionsmarktes im Eigentumssektor und Kernmarkt der Etzel Immobilien AG. Auch hier könnten die Auswirkungen von COVID-19 das Geschäftsergebnis 2022 durchaus negativ beeinflussen.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 8. April 2022 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung gutgeheissen. Sie unterliegt der Genehmigung durch die kommende Generalversammlung vom 11. Mai 2022.

Antrag des Verwaltungsrats bezüglich Verwendung des Bilanzgewinns

| in CHF | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Vortrag aus dem Vorjahr | 4'899'268 | 2'647'730 |
| Gewinn des Geschäftsjahres | 1'102'846 | 2'501'425 |
| Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven | - | - |
| Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung | 6'002'114 | 5'149'155 |
| Ausrichtung von Dividenden aus dem Bilanzgewinn | -266'359 | -249'887 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 5'735'755 | 4'899'268 |

Die Generalversammlung vom 11. Mai 2022 wird eine Dividende pro Namensaktie aus dem Bilanzgewinn von CHF 266'359 (CHF 0.125 pro Namensaktie) beantragen. Die von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Entsprechend werden sie von der beantragten Ausschüttung abgezogen.



Antrag des Verwaltungsrats bezüglich Verwendung der Reserven aus Kapitaleinlagen

| in CHF | 2021 | 2020 |
|--|----------------|------------------|
| Vortrag Kapitaleinlagereserven | 1'024'636 | 1'237'521 |
| Einlagen in die Kapitalreserven | - | - |
| Ausschüttung im Geschäftsjahr | -249'886 | -212'885 |
| Reserven aus Kapitaleinlagen zur Verfügung der Generalversammlung | 774'750 | 1'024'636 |
| Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven | -266'359 | -249'887 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 508'391 | 774'749 |

Die Generalversammlung vom 11. Mai 2022 wird eine Dividende pro Namensaktie aus dem Bilanzgewinn von CHF 266'359 (CHF 0.125 pro Namensaktie) beantragen. Die von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Entsprechend werden sie von der beantragten Ausschüttung abgezogen.



6. Bericht der Revisionsstelle

zur Jahresrechnung



*Admicasa Holding AG,
Frauenfeld*

Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021
abgeschlossene Geschäftsjahr und Bericht
der Revisionsstelle



Deloitte AG
Pfingstweidstrasse 11
CH-8005 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 2021 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 126'000 |
| Herleitung | 50% der Gruppentoleranzwesentlichkeit |
| Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit | Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit haben wir 50% der ermittelten Gruppentoleranzwesentlichkeit verwendet. Die Gruppenwesentlichkeit beträgt 2% der Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen. |

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 6'300 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 45 bis 57) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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 Honorarsätze beziehungsweise die vertraglichen Vereinbarungen mit Nahestehenden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr. Die Genehmigung der Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte durch den Verwaltungsrat am 30. März 2022. Dabei hat der Verwaltungsrat keine weiteren als die in der Konzernrechnung offengelegten Transaktionen festgestellt.</i></p> <p><i>Weiterführende Informationen finden sich im Abschnitt „2.4.4 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. Zudem haben wir ein Gutachten einer Drittpartei zur Marktüblichkeit der Verträge und Entschädigungen mit der Admicasa Immobilien AG und der Admicasa Management AG plausibilisiert und 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.</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

7. April 2022

Beilagen

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes



7. Vergütungs- bericht



7.1 Grundsätze

7.1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Vergütungsbericht 2021 stimmt überein mit den gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen (Obligationenrecht), mit der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) sowie mit den Statuten unserer Gesellschaft.

Der Bericht enthält Angaben zum Vergütungssystem sowie zu den Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG (nachfolgend Admicasa).

Die erfolgten Vergütungen werden nach dem sog. Periodenkonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip) offengelegt. Das bedeutet, dass sämtliche Vergütungen in jenem Berichtsjahr ausgewiesen werden, welchem sie wirtschaftlich zuzuordnen sind.

Zusätzlich enthält der Vergütungsbericht Angaben zu den Beteiligungsquoten, die an Admicasa per 31. Dezember 2021 seitens der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bestanden.

Der Vergütungsbericht 2021 wird der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Mai 2022 zur Konsultativabstimmung vorgelegt.

7.1.2 Interne Grundlagen zur Vergütung

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

→ Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft zu finden:
www.admicasa-holding.ch/ueber-uns/reglemente/

7.1.3 Veränderungen im Vergütungssystem für das Berichtsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr 2020

Erweiterung Geschäftsleitung Admicasa Holding AG

Die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG besteht seit dem 30. September 2021 aus folgenden Personen:

- Fotios Michos (Chief Executive Officer) hat das Unternehmen per 2. Februar 2022 verlassen
- Christoph Bruhin (Chief Financial Officer)

→ Informationen, welche die Anstellungsverhältnisse der Geschäftsleitung betreffen, sind zu finden unter Punkt 7.4 Entschädigung Geschäftsleitung.

Variable Vergütung ab dem Berichtsjahr 2019

Mit Beschluss vom 14. August 2018 hat der Admicasa-Verwaltungsrat in Bezug auf die Geschäftsleitung Folgendes entschieden: Diese soll unter bestimmten Voraussetzungen Anrecht auf eine erfolgsabhängige Vergütung haben (nachfolgend «variable Vergütung»), die eine weitgehende Interessensübereinstimmung zwischen Geschäftsleitung, Verwaltungsrat und Aktionären sicherstellt.

Für allfällige variable Vergütungen definiert der Verwaltungsrat die Zielvorgaben. Zudem befindet er mit Hilfe transparenter Kriterien darüber, in welchem Umfang besagte Vorgaben erreicht wurden.



Der Betrag der allfälligen variablen Vergütungen kann 0% bis maximal 50% der fixen Vergütung betragen. Die Höhe der effektiven variablen Vergütung widerspiegelt das Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahrs und setzt sich aus zwei Elementen zusammen:

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

Die variable Vergütung ist jeweils rückwirkend durch die Generalversammlung zu genehmigen und wird bar ausbezahlt.

7.2 Entscheidungskompetenzen

7.2.1 Aufgabenteilung zwischen Generalversammlung, Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss

Bei der Festlegung der Vergütungen, die zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung erfolgen, sind die Zuständigkeiten klar definiert:

| Vergütungselement | Vergütungsausschuss | Verwaltungsrat | Generalversammlung |
|---|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| Maximale Gesamtvergütung an den Verwaltungsrat für das Berichtsjahr, das auf die GV folgt (prospektive Genehmigung) | Empfehlung | Antrag an Generalversammlung | Genehmigung |
| Maximale fixe Gesamtvergütung an die Geschäftsleitung für das Berichtsjahr, das auf die GV folgt (prospektive Genehmigung) | Empfehlung | Antrag an Generalversammlung | Genehmigung |
| Variable Gesamtvergütung an die Geschäftsleitung für das vergangene Berichtsjahr (retrospektive Genehmigung) | Empfehlung | Antrag an Generalversammlung | Genehmigung |
| Einzelvergütungen an VR-Präsident, Vizepräsident und VR-Mitglieder für das rapportierte Berichtsjahr (prospektive Genehmigung) | Antrag an Verwaltungsrat | Genehmigung | |
| Vergütungen für zusätzliche Beratungsdienstleistungen seitens VR- oder GL-Mitgliedern für das rapportierte Berichtsjahr (retrospektive Genehmigung) | Empfehlung | Antrag an Generalversammlung | Genehmigung |
| Einzelvergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das rapportierte Geschäftsjahr (innerhalb der von der GV genehmigten Beträge) | Antrag an Verwaltungsrat | Genehmigung | |

7.2.2 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 12. Mai 2021 wurden die Herren Hans Klaus und Markus Alder als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung gewählt.

→ Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses und zu den Aufgaben des Ausschusses siehe den Corporate-Governance-Bericht in [Abschnitt 9](#).



7.3 Vergütungen an den Verwaltungsrat

7.3.1 Grundsätze

Die Vergütungen werden bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf die Wertschriften von Admicasa. Die Vergütungen an den Verwaltungsrat enthalten keine leistungsabhängige Entschädigungskomponente.

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

Seit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 beantragt jeweils der Verwaltungsrat an einer GV eine maximale Gesamtentschädigung seiner Mitglieder. Dies für das Berichtsjahr, das auf die Generalversammlung folgt.

7.3.2 Bestandteile der Vergütung

Im Berichtsjahr 2021 wurde die jährliche Vergütung für den Verwaltungsratspräsidenten auf CHF 25'000 (2020: CHF 25'000) und für die anderen zwei Mitglieder des Verwaltungsrats auf je CHF 20'000 festgelegt (2020: CHF 20'000).

Neben den Vergütungen für die Tätigkeit als Verwaltungsrat wurden «Entschädigungen für weitere Dienstleistungen» entrichtet. Diese stehen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsratsmandat (siehe auch untenstehende Übersicht zu den Gesamtvergütungen).

7.3.3 Gesamtvergütung (Tabellen durch Revisionsstelle geprüft)

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütungen für den Verwaltungsrat sowie den Betrag auf, der auf jedes VR-Mitglied für das Berichtsjahr 2021 entfällt:

| Name | Funktion | Honorar CHF | Entschädigung für weitere Dienstleistungen CHF | MWST CHF | Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF | Total CHF |
|------------------------------|--|----------------|--|--------------|--|---------------|
| Markus Alder ¹ | Präsident bis GV 2021, danach Vizepräsident | 21'808 | - | - | 1'358 | 23'166 |
| Hans Klaus ² | Mitglied seit GV 2021 | 12'767 | - | - | 795 | 13'561 |
| Beat Langenbach ³ | Vizepräsident bis GV 2021, danach Präsident | 23'192 | - | 1'786 | - | 24'978 |
| Daniel Nipkow ⁴ | Mitglied bis GV 2021 | 7'233 | - | 557 | - | 7'790 |
| Total | | 65'000 | - | 3'137 | 1'357 | 69'494 |

¹ Präsident des Verwaltungsrats bis 12. Mai 2021, danach Vizepräsident.

² Mitglied ab 13. Mai 2021.

³ Vizepräsident bis 12. Mai 2021, danach Präsident. VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig.

⁴ Mitglied bis 12. Mai 2021. 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 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.

7.3.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

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

Das Total der zusätzlich erfolgten Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats für das Berichtsjahr 2021 beläuft sich auf CHF 69'494. Dies entspricht einer Pay-out-Ratio von 69,5%.¹ Davon ausgenommen sind Entschädigungen für weitere Dienstleistungen, über welche rückwirkend an der Generalversammlung 2022 abgestimmt wird.

Für das Berichtsjahr 2022 hat die ordentliche Generalversammlung vom 12. Mai 2021 einen maximalen Gesamtbetrag für die Vergütung an die VR-Mitglieder in Höhe von CHF 100'000 genehmigt (prospektive Genehmigung).

¹ Berechnung auf Basis der beiden GV-Jahre (2021 und 2020), Gewichtung anhand der Tage der GV-Periode im Berichtsjahr



7.3.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Verwaltungsratsmitglieder

| Name | Funktion | Namenaktien (Anzahl) per 31.12.2021 | Beteiligung in % per 31.12.2021 | Namenaktien (Anzahl) per 31.12.2020 | Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF | Beteiligung in % per 31.12.2020 |
|------------------------|--|---|------------------------------------|---|--|------------------------------------|
| Markus Alder | Präsident bis GV 2021, danach Vizepräsident | - | 0% | - | 0% | 0% |
| Hans Klaus | Mitglied ab GV 2021 | - | 0% | - | 0% | 0% |
| Beat Langenbach | Vizepräsident bis GV 2021, danach Präsident | 39'000 | 1,83% | 39'000 | 1,83% | 1,83% |
| Daniel Nipkow | Mitglied bis GV 2021 | - | 0% | - | 0% | 0% |
| Total | | 39'000 | 1,83% | 39'000 | 1,83% | 1,83% |

7.4 Entschädigung der Geschäftsleitung

7.4.1 Grundsätze

Die Entschädigung der Geschäftsleitung erfolgte im Berichtsjahr 2021 direkt via Admicasa.

7.4.2 Bestandteile der Vergütungen

Die Vergütungen für die Aufgaben der Geschäftsführung enthalten im Berichtsjahr 2021 neben einer fixen auch eine variable Komponente.

7.4.3 Gesamtvergütung (Tabelle 2021 durch Revisionsstelle geprüft)

Per 1. März 2021 wurde die Geschäftsleitung durch Markus von Gunten als Leiter Baumanagement erweitert. Fotios Michos nahm per 1. Juni 2021 als Chief Business Officer (CBO) in der Geschäftsleitung Einsitz. Somit setzte sich die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG ab 1. Juni 2021 wie folgt zusammen:

- Urs Rüdin (CIO)
- Johann Candrian (COO)
- Markus von Gunten (Leiter Baumanagement)
- Christoph Bruhin (CFO)
- Fotios Michos (CBO)

Eine Änderung erfolgte mit der Ernennung von Fotios Michos zum CEO per 30. September 2021. Seither besteht die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG aus den folgenden Mitgliedern:

- Fotios Michos (CEO)
- Christoph Bruhin (CFO)



| Name | Periode | Funktion | Fixe Entschädigung CHF | Variable Vergütung | Sozialleistungen, Arbeitgeber-Beiträge | Total |
|-------------------------|--------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---|----------------|
| Christoph Bruhin | 01.-12.2021 | CFO | 133'750 | 12'000.00 | 19'717 | 165'467 |
| Fotios Michos | 06.-12.2021 | CBO/CEO | 116'667 | - | 16'626 | 133'293 |
| Johann Candrian | 01.-09.2021 | COO | 154'167 | 12'000.00 | 28'373 | 194'540 |
| Urs Rüdin | 01.-09.2021 | CIO | 150'000 | - | 24'464 | 174'464 |
| Markus von Gunten | 03.-09.2021 | CIO | 172'281 | - | 24'537 | 196'817 |
| Total | | | 726'863 | 24'000 | 113'717 | 864'581 |

Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Vergütungen an die Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2020:

| Name | Periode | Funktion | Fixe Entschädigung CHF | Variable Vergütung | Sozialleistungen, Arbeitgeber-Beiträge | 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 |

7.4.4 Vergleich mit dem Gesamtbetrag, der von der GV genehmigt worden ist

Für das Berichtsjahr 2021 hat die ordentliche Generalversammlung vom 12. Mai 2021 einen maximalen Gesamtbetrag von CHF 1'100'000 genehmigt, was die Vergütungen für die Mitglieder der Geschäftsleitung betrifft. Das Total der effektiven Entschädigungen der GL-Mitglieder für das Berichtsjahr 2021 beläuft sich auf CHF 864'581. Demzufolge beträgt die Pay-out-Ratio 78,6%.

Für das Berichtsjahr 2022 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Mai 2022 beantragen, eine Gesamtentschädigung der GL-Mitglieder in der Höhe von CHF 500'000 zu genehmigen (prospektive Genehmigung).

Die Anpassung der Entschädigung gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 basiert auf dem Umstand, dass die Geschäftsleitung seit 30. September 2021 nur noch aus zwei Mitgliedern (CEO und CFO) besteht.

7.4.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Geschäftsleitungsmitglieder

| Name | Funktion | Namenaktien (Anzahl) per 31.12.2021 | Beteiligung in % per 31.12.2021 | Namenaktien (Anzahl) per 31.12.2020 | Beteiligung in % per 31.12.2020 |
|-------------------------|---|---|------------------------------------|---|------------------------------------|
| Christoph Bruhin | CFO | - | 0,0% | - | 0% |
| Fotios Michos | CBO (von 01.06.2021) CEO (ab 01.10.2021) | 7'080 | 0,33 % | - | 0% |
| Johann Candrian | COO (bis 30.09.2021) | - | 0,0% | - | |
| Urs Rüdin | CIO (bis 30.09.2021) | - | 0,0% | - | 0% |
| Markus von Gunten | Leiter Baumanagement (von 01.03.2021 bis 30.09.2021) | 672'000 | 31,54% | 702'633 | 32,97% |
| Total | | 679'080 | 32,76 % | 702'633 | 32,97% |

7.5 Sonstige Vergütungen

Alle angeführten Vergütungen stehen in keinem Zusammenhang mit der jeweiligen Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung. Somit sind diese Vergütungen auch kein Bestandteil der Entschädigungen für weitere Dienstleistungen bzw. kein Bestandteil der fixen oder variablen Entschädigungen, welche durch die Generalversammlung zu genehmigen sind.

7.5.1 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von VR-Mitgliedern

Im Berichtsjahr 2021 nahmen die VR-Mitglieder keine zusätzlichen Funktionen und Aufgaben wahr, so dass keine Vergütungen hierzu ausbezahlt wurden (Ausnahmen sind in der Tabelle unter Punkt 7.3 aufgeführt).

7.5.2 Vergütung für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von GL-Mitgliedern

Urs Rüdin war seit der Gründung (8. Mai 2020) in der Funktion als Stiftungsrat bei der Terra Helvetica Anlagestiftung tätig. Für diese Aufgabe erhielt er direkt von der Anlagestiftung eine Mandatsentschädigung von CHF 12'000.

Im Rahmen eines Managementvertrags fungierten Johann Candrian sowie Christoph Bruhin als Geschäftsführer bzw. als stellvertretender Geschäftsführer bei besagter Anlagestiftung. Für diese Aufgaben erfolgte im Berichtsjahr 2021 eine Bonusentschädigung von jeweils CHF 12'000 (siehe Punkt 7.4.3).

7.5.3 Organdarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

Per 31. Dezember 2021 bzw. 31. Dezember 2020 waren keine Organdarlehen oder -kredite ausstehend, welche Admicasa den gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt hätte. Dasselbe gilt für nahestehende Personen.

Gemäss Artikel 21f. der Statuten dürfen Kredite und Darlehen an VR- und GL-Mitglieder gewährt werden. Jedoch darf der Gesamtbetrag solcher ausstehenden Kredite und Darlehen pro Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung die Summe von CHF 100'000 nicht übersteigen.



7.6 Entschädigungen nahestehender Personen und Gesellschaften

Um die unternehmerische Vorwärtsstrategie zu fördern und das wichtige Beziehungsnetzwerk von Ankeraktionären zu nutzen, wurde im Berichtsjahr 2021 ein Business-Development-Vertrag unterzeichnet. Der Vertrag besteht zwischen der SJA Management AG und der Admicasa Immobilien AG (diese führte vor der Fusion mit der Admicasa Verwaltung AG den Namen Admicasa Management AG²). Die Entschädigungen an die SJA Management AG beliefen sich im Berichtsjahr 2021 auf CHF 160'000, exklusive MWST und Spesen (Vorperiode: CHF 121'699).

An die Thouvenin Rechtsanwälte (Partnerkanzlei von Markus Alder) wurde im Berichtsjahr 2021 im Zusammenhang mit Rechtsberatungen ein Honorar von CHF 16'689 ausbezahlt (exkl. MWST; Vorjahr CHF 60'902).

Die KLAUS Strategie Führung Kommunikation AG (Kommunikationsbüro von Hans Klaus) erhielt von Admicasa im Berichtsjahr 2021 ein Honorar von CHF 59'489 (exkl. MWST; Vorjahr CHF 0). Damit wurden die Dienstleistungen der Kommunikationsberatung sowie der kommunikativen Begleitung und der externen Herstellung des Halbjahres- und Jahresberichts vergütet.

An die brainsalt ag (Managementgesellschaft von Beat Langenbach) ging im Berichtsjahr 2021 eine Vergütung von CHF 87'352 (exkl. MWST, Vorjahr CHF 72'000). Dies erfolgte aufgrund entsprechender Dienstleistungen für Verwaltungsrats- und Akquisitionstätigkeiten bei den Tochtergesellschaften der Admicasa Holding AG.

Im Berichtsjahr 2021 gab es keine weiteren Entschädigungen nahestehender Personen und Gesellschaften.

Bei Verträgen mit der Terra Helvetica Anlagestiftung sowie der O.P.M. Invest AG fand eine Überprüfung eines internen Vergleichs statt, und zwar mit Hilfe eines Marktvergleichs. Aus dem betreffenden Bericht geht hervor, dass diese Geschäfte im Rahmen marktüblicher Honorarsätze vergütet werden.

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf Vergütungen

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind jederzeit abrufbar auf der Website www.admicasa-holding.ch (auf die Rubrik «Über uns» klicken, dann auf «Statuten» gehen und das Dokument «Statuten Mai 2020» öffnen).

In Bezug auf die Vergütungen sind die Artikel 21 bis 21f massgeblich.

→ direkter Weblink für die Statuten:

www.admicasa-holding.ch/ueber-uns/reglemente/

² Per 1. Dezember 2019 wurde zwischen der Admicasa Management AG und der SJA Holding AG ein Mandatsvertrag abgeschlossen mit dem Zweck, Dienstleistungen im Bereich Buchhaltung und Administration zu erbringen. Dies betrifft die Leistungen eines nahestehenden Kunden, dessen Entschädigung sich auf CHF 15'600 pro Jahr beläuft.



8. Bericht der Revisionsstelle

zum Vergütungsbericht



***Admicasa Holding AG,
Frauenfeld***

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



Deloitte AG
Pfungstweidstrasse 11
CH-8005 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 2021 der Admicasa Holding AG für das am 31. Dezember 2021 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 67 und 70 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegÜV.

Deloitte AG

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

7. April 2022

The background of the slide is a 3D-rendered grid of cubes. The cubes are arranged in a grid pattern, with some cubes being a light grey color and others being a dark brown color. The cubes are rendered with shadows, giving them a three-dimensional appearance. The floor is a light grey tiled surface with a grid pattern. The overall aesthetic is modern and architectural.

9. Corporate Governance



Einleitung

Die Ausführungen im Corporate-Governance-Bericht und im Vergütungsbericht beziehen sich im Wesentlichen auf Organisationsstruktur, Statuten und Reglemente der Admicasa Holding AG, wie sie per 31. Dezember 2021 in Kraft waren.

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

9.1 Konzernstruktur und Aktionariat

9.1.1 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 20. November 2017 an der BX Swiss AG kotiert (Ticker-Symbol: ADMI, Valorenummer: 32440249, ISIN: CH0324402491).

Sinn und Zweck der Gesellschaft sind direkte und indirekte Firmenbeteiligungen. Dazu gehört auch die Finanzierung solcher Beteiligungen und aller nachgelagerten Tätigkeiten (Statuten Art. 2). Den Konzern bildet Admicasa zusammen mit folgenden Tochtergesellschaften: Admicasa Immobilien AG, Admicasa Vertriebs AG, Etsel Immobilien AG, von Gunten Baumanagement AG sowie Artemon Project Finance AG.

Die Admicasa Holding AG hält jeweils 100 % an allen genannten Aktiengesellschaften; eine Ausnahme stellt die 40%-Beteiligung an der Artemon Project Finance AG dar. Bei allen Gesellschaften entspricht der Kapitalanteil dem Anteil an Stimmrechten. Die Gesellschaften werden voll konsolidiert (Ausnahme Artemon Project Finance AG zu 40% nach Equity Methode).

9.1.2 Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen und direkten Angaben von Teilhabern vier Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2021 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte an der Admicasa hielten. Die Gesellschaft besass per 31. Dezember 2021 insgesamt 18'424 eigene Aktien und damit 0,86 % des Aktienkapitals.

| Aktionär | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Von Gunten, Markus | 31,54 % | 32,97 % |
| Aerne, Serge | 31,68 % | 32,76 % |
| Dal Bosco, Mauro | 12,09 % | 0,00 % |
| Jann, Johann | 12,09 % | 0,00 % |
| Borner, Reto | 0,00 % | 5,60 % |
| Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel | 0,00 % | 6,34 % |

Offenlegungsmeldungen 2021

Aktionär von Gunten, Markus

Gemäss der Offenlegungsmeldung vom 3. Juni 2021 hielt Markus von Gunten neu 33,897% der Stimmrechte. Frühere Meldungen im Berichtsjahr: Am 16. Februar 2021 besass Markus von Gunten 33,386% der Stimmrechte.

Aktionär Aerne, Serge

Laut Meldung vom 1. Juni 2021 verfügte Serge Aerne via SJA Holding AG neu über 33,031% der Stimmrechte. Frühere Meldungen im Berichtsjahr: Am 12. Februar 2021 hielt Serge Aerne über die SJA Holding AG 33,39% der Stimmrechte.

Aktionär Jann, Johann

Laut der Offenlegungsmeldung vom 7. Oktober 2021 verfügte Johann Jann neu über 12,092% der Stimmrechte. Frühere Meldungen im Berichtsjahr: Am 28. April 2021 hielt Johann Jann 5,189% der Stimmrechte, am 7. Januar 2021 waren es 4,224%.

Aktionär Dal Bosco, Mauro

Gemäss der Meldung vom 7. Oktober 2021 verfügte Mauro dal Bosco neu über 12,092% der Stimmrechte. Frühere Meldungen im Berichtsjahr: Am 27. April 2021 hielt Mauro Dal Bosco 5,189% der Stimmrechte, am 7. Januar 2021 waren es 4,224%.

Aktionär Frischknecht, Beat

Laut der Offenlegungsmeldung vom 28. April 2021 hielt Beat Frischknecht neu 2,229% der Stimmrechte. Frühere Meldungen im Berichtsjahr: Am 4. März 2021 verfügte Beat Frischknecht über 3,883% der Stimmrechte, am 15. Februar 2021 waren es 2,285%.

Aktionär Admicasa Holding AG, Frauenfeld

Gemäss Meldung vom 6. Oktober 2021 verfügte die Admicasa Holding AG neu über 0,888% der Stimmrechte. Frühere Meldungen im Berichtsjahr: Am 4. Juni 2021 waren es 4,654% sowie 6,189% am 14. April 2021.

Aktionär Borner, Reto

Am 12. Januar 2021 hielt Reto Borner neu keine Stimmrechte mehr.

Aktionär Personalvorsorgestiftung UIAG, Basel

Am 14. April 2021 hielt die Personalvorsorgestiftung UIAG neu 0% der Stimmrechte.

Offenlegungsmeldungen 2020

Aktionär Frischknecht, Beat

Gemäss der Offenlegungsmeldung vom 27. November 2020 verfügte Beat Frischknecht (teilweise via die bfw Holding AG) neu über 4,939% der Stimmrechte. Frühere Meldungen im Berichtsjahr: Am 10. September 2020 hielt Beat Frischknecht (teilweise via die bfw Holding AG) 10,102% der Stimmrechte, am 9. September 2020 waren es 8,447%.

Aktionär von Gunten, Markus

Laut Meldung vom 9. September 2020 besass Markus von Gunten neu 28,750% der Stimmrechte.



Aktionär Ahead Wealth Solutions AG, Vaduz

Gemäss der Offenlegungsmeldung vom 11. September 2020 hielt Ahead Wealth Solutions (Global Opportunity Fund) neu 0,901% der Stimmrechte.

Sämtliche Meldungen, welche die bedeutenden Aktionäre betreffen, sind auf der Website der BX Swiss AG unter folgendem Link einsehbar: www.bxswiss.com/ols/search

9.1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften, die in Bezug auf Kapital oder Stimmrechte auf beiden Seiten die 5%-Marke übersteigen würden.

9.2 Kapitalstruktur

9.2.1 Ordentliches Aktienkapital

Das ordentliche Aktienkapital der Admicasa belief sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 2'130'870. Die Aktien sind vollständig liberiert.

9.2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital

Die ordentliche Generalversammlung vom 13. Mai 2020 hat dem Verwaltungsrat eine relevante Ermächtigung erteilt: Bis 13. Mai 2022 darf er jederzeit das Aktienkapital der Gesellschaft erhöhen. Dies bis zum Maximalbetrag von CHF 444'130, was durch die Ausgabe von höchstens 444'130 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1 vollzogen werden kann. Im Übrigen hatte die Gesellschaft per 31. Dezember 2021 kein bedingtes Kapital.

9.2.3 Kapitalveränderungen

Berichtsjahr 2020: Es wurde ein genehmigtes Kapital von CHF 444'130 geschaffen, welches bisher nicht zur Ausübung gelangt ist.

9.2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital von Admicasa belief sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 2'130'870 und ist eingeteilt in 2'130'870 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1. Es wurden keine Partizipationsscheine ausgegeben.

9.2.5 Genussscheine

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine ausgegeben.

9.2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit

Die Übertragung von Aktien bedarf gemäss Artikel 7 der Statuten in jedem Fall der ausdrücklichen Zustimmung des Verwaltungsrats. Unter dem Vorbehalt von Artikel 685d Abs. 3 OR sowie unter der Bedingung, dass der Grund genannt wird, kann der Verwaltungsrat sein Plazet zu einer Aktienübertragung verweigern.

Weder im Berichtsjahr 2021 noch im Berichtsjahr 2020 hat der Verwaltungsrat Eintragungsgesuche abgelehnt. Die erwähnten Aktionäre sind mit ihren gesamten Stimmrechten im Aktienbuch eingetragen.



9.2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft verzeichnet per 31. Dezember 2021 keine ausstehenden Wandelanleihen oder Optionen.

9.3 Verwaltungsrat

9.3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2021

Der Verwaltungsrat der Admicasa bestand per 31. Dezember 2021 aus insgesamt drei nicht exekutiven Mitgliedern. Beat Langenbach ist Präsident des Verwaltungsrats und dessen Delegierter; die weiteren VR-Mitglieder sind Markus Alder und Hans Klaus.

An der Generalversammlung 2021 wurden die Herren Markus Alder und Beat Langenbach als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsdauer von einem Jahr wiedergewählt. Als neues Mitglied berief die Generalversammlung 2021 Hans Klaus in den Verwaltungsrat, dies ebenfalls für eine Amtszeit von einem Jahr. Als Präsidenten des Verwaltungsrats für ein Jahr bestimmte die Versammlung Beat Langenbach.

Zudem wurden Markus Alder und Hans Klaus als Mitglieder des Vergütungsausschusses gewählt, auch dies für die Dauer von einem Jahr. (vgl. Punkt 9.3.2).

9.3.2 Verwaltungsräte: beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen



Beat Langenbach

Präsident des Verwaltungsrats,
Delegierter des Verwaltungsrats

Personalien

Jahrgang 1974, Schweizer, nicht exekutives Mitglied
des Verwaltungsrats, im VR 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
der Swiss Quality Broker AG, Freienbach
1998–1999 Agenturleiter Thalwil & Adliswil,
Concordia Krankenkasse
1991–1998 AXA Winterthur, verschiedene Positionen

Weitere Tätigkeiten

Als Inhaber der Beteiligungsgesellschaft brainsalt ag ist
Beat Langenbach an diversen Start-ups und mittel-
ständischen Schweizer Unternehmen aus den Bereichen
Real Estate, Software und Marketing beteiligt.



Markus Alder

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Personalien

Jahrgang 1969, Schweizer, nicht exekutives Mitglied
des Verwaltungsrats, im VR 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.

**Hans Klaus**

Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

Jahrgang 1966, Schweizer, nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrates seit Mai 2021

Ausbildung

Eidg. dipl. Public Relations Berater

Eidg. dipl. Textilkaufmann

Beruflicher Hintergrund

Hans Klaus ist seit dem Jahr 2010 leitender Partner der Kommunikationsagentur KMES Partner / KLAUS. Er ist einer der erfahrensten Krisenkommunikations-Spezialisten der Schweiz. Er verfügt über langjährige Erfahrung als Kommunikationsverantwortlicher und Sprecher grosser, internationaler Firmen, Verbände sowie in der Politik. Als Sprecher der Swissair Gruppe leitete er u.a. die Krisenkommunikation vor Ort beim Flugzeugunglück Swissair 111 in Halifax / Canada, war Direktor für Kommunikation und Public Affairs der FIFA und Global Head Corporate Communications und CSR bei Japan Tobacco International in Genf und Tokyo. Seine Erfahrung in Politik und Verwaltung gründet auf der Tätigkeit als Informationschef und Sprecher im Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement auf Ebene des Schweizer Bundesrates.

Weitere Tätigkeiten

- Verwaltungsrat der Berlinger & Co. AG, Ganterschwil / Berlinger Special AG, Ganterschwil / Berlinger USA, LLC, Boston MA.
- Verwaltungsrat der Syntax Translation Group AG, Thalwil.
- Stiftungsrat der Stiftung Jungwacht und Blauring in Luzern.



9.3.3 Zulässige Anzahl Tätigkeiten

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen gemäss Artikel 21a der Statuten maximal 40 zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon höchstens fünf in börsenkotierten Unternehmen.

9.3.4 Wahl und Amtszeit

Die Wahl der Mitglieder in den Admicasa-Verwaltungsrat geht aus den Personenangaben hervor, die unter 9.3.2 stehen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden durch die Generalversammlung einzeln gewählt und jeweils für die Dauer von einem Jahr.

Die Amtsdauer der VR-Mitglieder beginnt am Tag der Wahl und endet mit der darauffolgenden ordentlichen Generalversammlung. Ausnahmen sind ein vorzeitiger Rücktritt oder eine Abberufung. Neugewählte Verwaltungsräte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Eine Wiederwahl ist möglich.

9.3.5 Interne Organisation

9.3.5.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft setzt sich gemäss Artikel 15 der Statuten aus drei bis fünf Mitgliedern zusammen. Davon sind mindestens zwei VR-Mitglieder, aber nie alle, auch Mitglieder des Vergütungsausschusses.

Verwaltungsräte können neben ihrem VR-Mandat oder ihrer Mitgliedschaft im Vergütungsausschuss zusätzliche Aufgaben für die Admicasa wahrnehmen. Zu den Details hierzu siehe den Vergütungsbericht auf Seite 64ff.

9.3.5.2 Vergütungsausschuss: personelle Zusammensetzung, Aufgaben, Kompetenzen und Abgrenzung

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

Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Ausnahme sind ein vorzeitiger Rücktritt oder eine 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. Eine Wiederwahl ist möglich.

Der Ausschuss hat gemäss Artikel 20a der Statuten vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich der Vergütungen. Er hilft hauptsächlich mit, den Vergütungsbericht zu erstellen und die GV-Abstimmung vorzubereiten, welche die Entschädigungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung zum Inhalt hat.

Hierbei unterbreitet der Vergütungsausschuss dem Verwaltungsrat unter anderem einen spezifischen Vorschlag: Dieser betrifft die Gesamtbeträge der Vergütungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen.



Der Admicasa-Vergütungsausschuss tritt zusammen, so oft es die Geschäfte erfordern. Grundsätzlich jedoch trifft er sich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2021 haben zwei Sitzungen des Vergütungsausschusses stattgefunden.

Die Sitzungsteilnahme stellt sich im Vergütungsausschuss wie folgt dar:

| | Markus Alder | Hans Klaus |
|-----------|--------------|------------|
| Sitzungen | 2 | 2 |

9.3.5.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Der Admicasa-Verwaltungsrat trifft sich, so oft es die Geschäfte erfordern. Grundsätzlich sind fünf bis sechs Sitzungen pro Jahr vorgesehen. Im Berichtsjahr 2021 haben acht VR-Sitzungen stattgefunden.

Die Sitzungsteilnahme stellt sich im Verwaltungsrat wie folgt dar:

| | Hans Klaus (VR ab 13.05.2021) | Markus Alder (VRP bis 12.05.2021, danach VR) | Beat Langenbach (VRP ab 13.05.2021) | Daniel Nipkow (VR bis 12.05.2021) |
|-----------|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|
| Sitzungen | 6 | 8 | 8 | 2 |

Während dieser Sitzungen wurden insgesamt acht Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst. In der Regel nehmen der CEO und der CFO auf Einladung des Verwaltungsrates jeweils an den Sitzungen teil.

9.3.6 Kompetenzen des Verwaltungsrats

Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und Kontrolle über die Geschäftsführung. Neben den gemäss Artikel 716a OR obligatorischen Aufgaben behält sich der Verwaltungsrat ausdrücklich die Genehmigung zusätzlicher Sachverhalte vor (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.
- Festlegung der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Finanz-, Investitions-, Marketing-, Werbe- und Verkaufspolitik sowie hinsichtlich der Kommunikationsstrategie.
- Festlegung der Rahmenbedingungen bezüglich der Personal- und Lohnpolitik sowie der Personalvorsorge.
- Festlegung 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.



Der Verwaltungsrat besitzt ein Vetorecht, was die Benennung von Geschäftsleitungsmitgliedern bei Tochtergesellschaften anbelangt.

9.3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der CEO und der CFO von Admicasa sind in der Regel an den ordentlichen Verwaltungsratssitzungen anwesend und berichten detailliert über den Geschäftsgang.

Anlässlich der VR-Sitzung gibt der CFO jeweils einen Überblick über die Finanzen der Gesellschaft (z.B. Erklärungen zu Erfolgsrechnung, Anlagevermögen, Liquiditätsplanung, Entwicklung des Eigenkapitals u.a.). Jährlich wird zudem das konsolidierte Budget für alle Gesellschaften besprochen.

Der CEO berichtet über den operativen Geschäftsgang an jeder Verwaltungsratssitzung. Dies kann zum Beispiel mögliche neue Kundenbeziehungen und/oder Akquisitionsziele, Investitions- und Desinvestitionsprojekte u.ä. betreffen.

Die Verwaltungsratsmitglieder können vom VR-Präsidenten und von den Mitgliedern der Geschäftsleitung auch ausserhalb der Verwaltungsratssitzungen Auskünfte oder Informationen über alle Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. Die Daten und Dokumente der Kundenverträge aus den Segmenten «Verwaltung», «Management» und «Bau» darf der Verwaltungsrat jederzeit in physischer Form einsehen.

Seit dem 1. Oktober 2021 setzt sich die Geschäftsleitung von Admicasa aus folgenden Personen zusammen:

- CEO, Fotios Michos¹
- CFO, Christoph Bruhin

Beat Langenbach betreute bis Ende September 2021 als VR-Delegierter die Koordinationschnittstelle zwischen Geschäftsleitung und Verwaltungsrat.

Für nähere Informationen zu den einzelnen Mitgliedern der Geschäftsleitung wird auf [Punkt 9.4](#) verwiesen.

9.3.8 Veränderungen innerhalb des Verwaltungsrates im Berichtsjahr 2021 sowie geplante Veränderungen im Berichtsjahr 2022

Hans Klaus wurde an der Generalversammlung vom 12. Mai 2021 neu in den Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG gewählt. Im Berichtsjahr 2022 sind keine Veränderungen im Hinblick auf dieses Gremium geplant.

¹ CEO Fotios Michos hat das Unternehmen per 2. Februar 2022 auf eigenen Wunsch verlassen.



9.4 Geschäftsleitung

9.4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2021

Der Geschäftsleitung obliegt die Geschäftsführung im Sinne einer Aufgabenbündelung. Der Delegierte des Verwaltungsrats wiederum ist für die Koordination der Admicasa-Geschäftsführung verantwortlich. Er kann Teile der Geschäftsführungsaufgaben an einzelne Mitglieder der Geschäftsleitung und andere Mitarbeitende delegieren.

In diesem Rahmen regelt der VR-Delegierte auch seine Stellvertretung, ohne dadurch von der Gesamtverantwortung entbunden zu sein. Zudem erstellt er jeweils die entsprechenden Stellenbeschriebe. Die Geschäftsleitung der Admicasa bestand am 31. Dezember 2021 aus dem CEO Fotios Michos und dem CFO Christoph Bruhin.

9.4.2 Beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessensverbindungen



Fotios Michos²
Chief Executive Officer (CEO)

Personalien

Jahrgang 1979, griechischer Staatsangehöriger,
Mitglied der Geschäftsleitung seit Juni 2021

Ausbildung

dipl. Experte Rechnungslegung und Controlling

Beruflicher Hintergrund

| | |
|-----------|---------------------------------------|
| Seit 2021 | CBO/CEO Admicasa Holding AG |
| 2010–2021 | CFO poenina holding ag |
| 2016–2021 | Geschäftsleiter poenina management ag |
| 2009–2021 | CFO, SADA AG |



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 Konzern- leitung 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 im Mandat der Admicasa:

- CFO & stv. Geschäftsführer Terra Helvetica Anlage-
stiftung, Frauenfeld
- CFO O.P.M. Invest AG, Rapperswil-Jona

² CEO Fotios Michos hat das Unternehmen per 2. Februar 2022
auf eigenen Wunsch verlassen

9.4.3 Zulässige Anzahl von Tätigkeiten

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen gemäss Artikel 21a der Statuten höchstens 40 zusätzliche Mandate wahrnehmen; davon sollen nicht mehr als fünf bei börsenkotierten Unternehmen angesiedelt sein.

9.4.4 Veränderungen innerhalb der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2021

Per 1. März 2021 ist Markus von Gunten als Leiter des Baumanagements zur Geschäftsleitung gestossen. Fotios Michos wurde per 1. Juni 2021 als Chief Business Officer (CBO) in das Gremium berufen. Somit bestand die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG ab diesem Datum aus folgenden Mitgliedern:

- Urs Rüdin (CIO)
- Johann Candrian (COO)
- Markus von Gunten (Leiter Baumanagement)
- Christoph Bruhin (CFO)
- Fotios Michos (CBO)

Veränderungen im Management: www.admicasa-holding.ch/media/

9.5 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

→ Die Angaben zu Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 66 bis 70 zu finden.

9.6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

9.6.1 Stimmrechtsbeschränkung und Dividendenberechtigung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Der Besitzer von Anteilsscheinen kann sein Stimmrecht ausüben, sofern er als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. dazu Punkt 9.6.6).

Alle Aktien haben eine Dividendenberechtigung. Davon ausgenommen sind die unternehmenseigenen Aktien. Diese führen weder zu einer Dividendenausschüttung noch zu einer Stimmberechtigung.

9.6.2 Stimmrechtsvertretung

Die Generalversammlung wählt jährlich einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Dessen Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Die ordentliche Generalversammlung vom 12. Mai 2021 wählte Schwarz Breitenstein Rechtsanwälte AG mit Sitz in Frauenfeld zum unabhängigen Stimmrechtsvertreter der Admicasa. Dies im Sinne von Artikel 8 Absatz 3 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV). Das betreffende Anwaltsbüro ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Admicasa oder ihre Tochtergesellschaften aus.

→ Für statutarische Bestimmungen, welche die unabhängigen Stimmrechtsvertreter betreffen, wird auf Artikel 13a der Statuten von Admicasa verwiesen.

9.6.3 Statutarische Quoren

Die Generalversammlung vollzieht Wahlen und fasst Beschlüsse unter der Bedingung, dass eine absolute Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen zustande kommt. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Kommt eine einzelne Wahl nicht zustande, findet ein zweiter Wahlgang statt, bei welchem das relative Mehr entscheidet.

Für Beschlüsse sind mindestens zwei Drittel der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte notwendig, so wie es in Artikel 704 Absatz 1 und 2 OR vorgesehen ist. Statutenbestimmungen, die für die Fassung gewisser Beschlüsse eine noch grössere Mehrheit erfordern, können nur mit eben diesem erhöhten Mehr eingeführt oder aufgehoben werden.

9.6.4 Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich statt, und zwar innerhalb von sechs Monaten nach dem Abschluss des vorangegangenen Geschäftsjahres. Ausserordentliche Generalversammlungen werden je nach Bedarf durch den Verwaltungsrat angesetzt.

Die Einberufung zu einer Generalversammlung erfolgt, indem die Einladung im «Schweizerischen Handelsamtsblatt» einmalig und spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag publiziert wird. Die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre und Nutzniesser erhalten die Einladung via Postzustellung. Zur Teilnahme an der GV fordert der Verwaltungsrat auf, oder nötigenfalls auch die Revisionsstelle. Das Recht, eine Generalversammlung anzusetzen, steht aber auch Liquidatoren und Vertretern von Anleiensgläubigern zu.

Eine Generalversammlung können auch ein einzelner oder mehrere Aktionäre verlangen, sofern sie zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals repräsentieren. In der Einladung zur Generalversammlung sind die konkreten Gründe und Themen bekanntzugeben. Das gilt auch für die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes fordern.

Sind Anträge auf bestimmte Verhandlungsgegenstände nicht ordentlich angekündigt worden, lassen sich keine Beschlüsse fassen. Ausgenommen sind Anträge auf die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf die Durchführung einer Sonderprüfung sowie auf die Wahl einer Revisionsstelle, wenn ein Aktionär dies verlangt.

Anstehende Generalversammlung im Kontext der COVID-19-Verordnung

Der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG hat beschlossen, dass die anstehende ordentliche Generalversammlung vom 11. Mai 2022 ab 10 Uhr unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfindet. Hierbei stützt er sich auf Art. 6a Abs.1 lit. B der COVID-Verordnung 2 des Bundesrats. Die Stimmabgabe erfolgt schriftlich oder elektronisch über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter.

9.6.5 Traktandierung von Anträgen

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



9.6.6 Eintragungen im Aktienbuch

Admicasa führt über alle Namenaktien ein sogenanntes Aktienbuch, in welchem Name und Adresse der Eigentümer und Nutzniesser eingetragen sind. Als Aktionär oder Nutzniesser gilt nur, wer im Aktienbuch der Gesellschaft verzeichnet ist.

9.7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

9.7.1 Angebotspflicht

Inhaber oder Erwerbende von Aktien, die direkt, indirekt oder in Absprache mit Dritten über mehr als 33⅓ % der Stimmrechte verfügen, sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot verpflichtet (Opting-out). Diese Bestimmung gilt gemäss Artikel 135 und 163 des Finanzmarkt-Infrastrukturgesetzes vom 19. Juni 2015. Das Opting-out wurde vor der Kotierung an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. Oktober 2017 in die Statuten aufgenommen.

9.7.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder für Verwaltungsratsmitglieder noch für Geschäftsleitungsmitglieder vertragliche Vereinbarungen, falls es bei der kontrollierenden Aktienmehrheit zu einem Wechsel kommt.

9.8 Revisionsstelle

9.8.1 Mandats- und Amtsdauer des leitenden Revisors

Als Revisionsstelle der Gesellschaft amtiert seit der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 die Deloitte AG Zürich. Seither ist Marcel Meyer als leitender Revisor bei Admicasa tätig. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt bzw. bestätigt.

9.8.2 Revisionshonorar

Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2021 auf rund CHF 66'000 (exkl. MWST) (Vorjahr: CHF 100'000 exkl. MWST).

9.8.3 Zusätzliche Honorare

Zusätzliche Beratungshonorare, welche die Rechnungslegungsvorschriften von Swiss-GAAP-FER sowie Aspekte der Steuerberatung betreffen, gab es im Berichtsjahr 2021 keine (im Vorjahr belief sich deren Summe auf CHF 9'000 exkl. MWST).

9.8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Für die Beurteilung der Revisionsstelle ist der Gesamtverwaltungsrat zuständig. Er evaluiert die Leistung, Rechnungsstellung und Unabhängigkeit der externen Revision. Hierzu prüft er jährlich den Umfang und die Pläne der Revision sowie die relevanten Abläufe. Die Ergebnisse der Revision bespricht der Verwaltungsrat mit dem leitenden Revisor.

Der Bericht zur Endrevision des Jahresabschlusses wird an alle Verwaltungsratsmitglieder versandt, um den Geschäftsbericht abschliessend genehmigen zu lassen. Vertreter der externen Revision nahmen im Berichtsjahr 2021 an einer Telefonkonferenz mit dem ganzen Verwaltungsrat teil.



9.9 Informationspolitik

Umfassende Informationen über die Gesellschaft Admicasa sind auf der Website www.admicasa-holding.ch zu finden (Pull-Modus). Sie werden registrierten Interessenten elektronisch zugestellt (Push-Modus).

Publikationsorgan für öffentliche Bekanntmachungen der Gesellschaft ist das «Schweizerische Handelsamtsblatt», www.shab.ch

Admicasa publiziert ihren Finanzbericht zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Im Sinne der Ad-hoc-Publizität veröffentlicht die Gesellschaft Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse via Medienmitteilungen.

Nachrichten für die Aktionäre werden in der Regel per Brief an die im Aktienbuch verzeichneten Adressen versandt.

Veröffentlichungen, welche die Aufrechterhaltung der Kotierungen an der BX Swiss AG betreffen, erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement.

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

Finanzberichte:

www.admicasa-holding.ch/investor-relations/finanzberichte.html

Statuten:

www.admicasa-holding.ch/unternehmung/statuten.html

Medienmitteilungen:

www.admicasa-holding.ch/media/

News abonnieren:

www.admicasa-holding.ch/news-abonnieren.html

Wichtige Termine im Jahr 2022 und weitere Informationen (z.B. zu den Namenaktien) sind auf Seite 95 dieses Berichts unter «Investor-Relations-Informationen» erwähnt.

**Kontaktangaben für Investoren:**

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
Hans Klaus
Basteiplatz 7
8001 Zürich

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

The background features a complex, three-dimensional geometric structure composed of various rectangular blocks and planes. The color palette is primarily shades of grey and brown, with some darker tones in the shadows. The perspective is from a low angle, looking up at the structure, which creates a sense of depth and architectural complexity. The lighting is dramatic, highlighting the edges and surfaces of the blocks.

10. Investor-Relations- Informationen



Wichtige Termine

| | |
|--------------------|---|
| 8. April 2022 | Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2021 |
| 11. Mai 2022 | Ordentliche Generalversammlung 2022 |
| 30. September 2022 | Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2022 |

Angaben zu Namenaktien (per 31. Dezember 2021)

Anzahl ausstehende Aktien: 2'130'870 Namenaktien
Nennwert pro Aktie: CHF 1.00
Kotierung: BX Swiss AG
Valorennummer: 32440249
ISIN-Nummer: CH0324402491
Ticker Symbol: ADMI
Börsenkapitalisierung: CHF 35,16 Mio.
Höchst- / Tiefstkurs: 2021 CHF 16.50 / CHF 5.00
Jahresschlusskurs 2021: CHF 16.50

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

An abstract geometric composition featuring three parallel, slanted rectangular planes in a vibrant orange color. These planes are set against a background of various shades of grey, creating a sense of depth and perspective. The planes appear to be floating or attached to a larger, textured grey structure. The lighting is dramatic, casting shadows and highlighting the edges of the planes.

11. Kennzahlen



| Erfolgsrechnung | Einheit | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|---------|------------|------------|-----------|
| Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen | CHF | 16'373'908 | 12'200'228 | 6'915'942 |
| Erfolg aus Neubewertung | CHF | - | - | -398'000 |
| Total Betriebsertrag | CHF | 17'401'585 | 13'549'280 | 7'100'905 |
| Betriebliches Ergebnis (EBIT) | CHF | 1'607'873 | 2'570'737 | 267'540 |
| Periodenergebnis | CHF | 1'136'210 | 1'979'619 | -184'607 |

| Bilanz | Einheit | 2021 | 2020 | 2019 |
|--------------------------|---------|------------|------------|-----------|
| Bilanzsumme | CHF | 25'154'709 | 25'484'008 | 8'223'180 |
| Umlaufvermögen | CHF | 24'853'849 | 25'385'588 | 8'142'903 |
| Anlagevermögen | CHF | 300'860 | 98'420 | 80'277 |
| - übriges Anlagevermögen | CHF | 300'860 | 98'420 | 80'277 |
| Fremdkapital | CHF | 19'923'945 | 21'441'526 | 2'242'999 |
| - kurzfristig | CHF | 14'211'042 | 12'620'514 | 1'657'999 |
| - langfristig | CHF | 5'712'903 | 8'821'011 | 585'000 |
| Eigenkapital | CHF | 5'230'764 | 4'042'482 | 5'980'181 |
| Eigenkapitalquote | % | 20,79 | 15,9 | 72,7 |

| Geldflussrechnung | Einheit | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---------|------------|------------|------------|
| Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow) | CHF | 1'332'202 | -5'213'339 | -5'570'386 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | CHF | -250'533 | 5'753'798 | 707'187 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | CHF | -5'331'055 | 12'000'241 | 3'133'365 |

| Aktie | Einheit | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|---------|------------|------------|------------|
| Ergebnis pro Aktie | CHF | 0.53 | 0.94 | -0.09 |
| 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 | 16.50 | 5.75 | 10.75 |
| Börsenkapitalisierung am Ende der Berichtsperiode | CHF | 35'159'355 | 12'252'503 | 22'906'853 |
| Börsenkurs (Höchst) | CHF | 16.50 | 11.50 | 20.25 |
| Börsenkurs (Tiefst) | CHF | 5.00 | 2.70 | 8.50 |