

Admicasa Holding AG

# Jahresbericht





# Inhalt

<b>1. Lagebericht 2022</b>	<b>4</b>
<b>2. Konsolidierte Jahresrechnung 2022 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>10</b>
2.1 Allgemeine Informationen	15
2.2 Wesentliche Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung	16
2.3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung	22
2.4 Weitere Angaben	33
<b>3. Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung</b>	<b>38</b>
<b>4. Jahresrechnung 2022 nach Schweizerischem Obligationenrecht</b>	<b>45</b>
<b>5. Anhang zur Jahresrechnung der Admicasa Holding AG</b>	<b>48</b>
5.1 Grundsätze der Rechnungslegung	49
5.2 Grundlagen der Bilanzierung und Bewertung	49
5.3 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen	50
5.4 Ergänzende Angaben	57
<b>6. Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung</b>	<b>59</b>
<b>7. Vergütungsbericht</b>	<b>65</b>
7.1 Grundsätze	66
7.2 Entscheidungskompetenzen	67
7.3 Vergütungen für den Verwaltungsrat	68
7.4 Entschädigung der Geschäftsleitung	70
7.5 Sonstige Vergütungen	72
7.6 Entschädigungen nahestehender Personen und Gesellschaften	72
<b>8. Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht</b>	<b>74</b>



<b>9. Corporate Governance</b>	<b>78</b>
9.1 Konzernstruktur und Aktionariat	79
9.2 Kapitalstruktur	81
9.3 Verwaltungsrat	82
9.4 Geschäftsleitung	88
9.5 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen	90
9.6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre per 31. Dezember 2022	90
9.7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	92
9.8 Revisionsstelle	92
9.9 Informationspolitik	93
<b>10. Informationen zu den Investor Relations</b>	<b>95</b>
<b>11. Kennzahlen</b>	<b>97</b>



# 1. Lagebericht 2022



## Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Auch im Jahr 2022 galt es, aktuelle, kurzfristige Anforderungen zu bewältigen und geschäftliche Strategien situationsgerecht anzupassen – auf der Baustelle, im Büro und im täglichen Umgang mit unseren Kunden und Mietern.

Wir von der Admicasa waren zu jedem Zeitpunkt in der Lage, den Wünschen unserer Kunden auf effiziente Weise nachzukommen. Ebenso verfolgten wir unsere Wachstumsziele weiter und bauten sinnvolle Synergien aus. Daher blieb unsere Ausgangslage stets solide, und wir konnten trotz schwierigem Marktumfeld ein positives Geschäftsergebnis erzielen.

Zum Ausbau unserer Zielsetzungen gehört auch, die steigende Zahl neuer Herausforderungen kreativ zu bewältigen. Wir haben uns im Jahr 2022 intensiv mit dringlichen Themen wie individualisiertem Wohnen, nachhaltigem Wachstum, Verdichtung des Marktes, Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoss beschäftigt.

Unser Augenmerk galt ebenfalls der Straffung und Modernisierung von Arbeitsprozessen. Besondere Berücksichtigung fand die Digitalisierung, die zu einem akzentuierten Kundenwunsch geworden ist. Aus diesem Grund hat die Admicasa-Gruppe noch gezielter investiert und sich dabei immer an Spitzenstandards orientiert.

## Neuigkeiten aus dem Geschäftsjahr 2022

### 1. Hauptsitz in Zürich gewinnt an Schlagkraft

Mitte 2021 bezogen wir als Admicasa-Gruppe neue Räumlichkeiten an der Giesshübelstrasse 40 in Zürich. Diese weisen eine Fläche von mehr als 600 Quadratmetern auf und bieten unseren Mitarbeitenden modernste Arbeitsstrukturen.

Anfängliches Ziel war es, unsere Präsenz im wirtschaftlichen Zentrum der Schweiz zu verstärken. Aus logischen Überlegungen heraus war bald klar: Zürich sollte zum Hauptstandort unserer Gruppe werden. Die Absicht ist, dass die Mitarbeitenden verschiedener Tochterfirmen der Admicasa Holding AG in der Limmatstadt zu einem einzigen schlagkräftigen Team zusammenfinden.

So hat sich im Jahr 2022 unter anderem unsere Tochtergesellschaft von Gunten Bau-  
management AG, ein zentrales Unternehmen innerhalb unserer Gruppe, am Zürcher Standort endgültig etabliert. Damit ist die Admicasa Holding in allen ihren Teilen weiter zusammengewachsen, hat noch mehr Effizienz bewiesen und eine unkomplizierte Nähe zu den Kunden aufgebaut.

### 2. Digitalisierung aktiv vorantreiben

Flexibilität und Anpassungsfähigkeit sind wichtige Merkmale unserer Gruppe. Das gilt im Hinblick auf die Pandemie, aber auch auf andere Entwicklungen wie die Digitalisierung, die immer rascher voranschreitet.



Daher haben wir bedeutende Investitionen in neue Hard- und vor allem Software getätigt. So können wir auch künftig mit der Digitalisierung nicht nur Schritt halten, sondern den digitalen Wandel in unserer Branche aktiv vorantreiben.

### 3. Neuer Geschäftsführer bewährt sich

Am 1. Juni 2022 übergab Markus von Gunten, Anker-Aktionär der Admicasa-Gruppe und CEO der Tochtergesellschaft von Gunten Baumanagement AG, die operative Leitung dieser Firma an Roland Eberle.

Seither hat sich der neue Geschäftsführer der von Gunten Baumanagement AG bestens bewährt. Roland Eberle integrierte sich rasch in den Betrieb, führte alle bestehenden Projekte erfolgreich zu Ende und akquirierte neue, attraktive Aufträge.

Der 54-jährige Bau- und Wirtschaftsingenieur Roland Eberle aus Zürich gilt als einer der besten Kenner der Branche. Vor seinem Wechsel zur von Gunten Baumanagement AG leitete er unter anderem die Zürcher Geschäftsstelle der Eiffage Suisse AG.

Die Tochtergesellschaft von Gunten Baumanagement AG spielt für die Admicasa-Gruppe eine zentrale Rolle, was die Entwicklung der mittel- und langfristigen Geschäftsstrategie anbelangt. Mit Roland Eberle haben wir die äusserst wichtige Nachfolge in dieser Tochtergesellschaft endgültig geregelt und sind als Gruppe für die Zukunft bestens gerüstet.

### 4. Markt reagiert auf One-Stop-Shop-Strategie

Die Bündelung und die Synchronisation aller Admicasa-Dienstleistungen im Sinne des One-Stop-Shop sind merklich fortgeschritten. Als Gruppe verfügen wir mittlerweile über ein Fachwissen, das uns erlaubt, den Kunden Gesamtlösungen anzubieten und diese auch ganzheitlich umzusetzen.

Unsere One-Stop-Shop-Strategie bezieht sich aber nicht nur darauf, Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg möglichst vollständig mit eigenen Dienstleistungen zu begleiten. Auch im Bereich der Kapitalanlagen setzen wir das Konzept der vollumfänglichen Produktbetreuung um.

So konnten wir 2022 erneut an der Erfolgsstory der Terra Helvetica Anlagestiftung teilhaben, mit deren Geschäftsführung und Verwaltung Admicasa betraut ist. Diese Stiftung richtet sich vor allem an registrierte Schweizer Vorsorgeeinrichtungen. Die Investitionen werden in hochwertige Bestandsliegenschaften und seit Kurzem auch in Neubau- und Entwicklungsprojekte getätigt.

Da wir nun die umfassende Consultingtätigkeit mit einem vertieften Portfoliomanagement verbinden und somit eine Gesamtlösung anbieten, kommen die Kunden in den Genuss schlanker und effizienter Dienstleistungen.

### Ausblick

Wie im Geschäftsbericht 2021 bereits angekündigt, hat die Admicasa im Geschäftsjahr 2022 bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA eine Lizenz für die Leitung von Immobilienfonds beantragt. Die Gesuchsprüfung auf Seite der FINMA ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Sobald ein positiver Bescheid vorliegt, ist die Gründung der Admicasa Fondsleitung AG und die Lancierung eines eigenen Immobilienfonds vorgesehen. Die Fondsleitungslizenz in Kombinationen mit dem Immobilienfonds erschliesst zusätzliche Marktsegmente und verbreitert die Produktpalette der Admicasa Gruppe.

Die gegenwärtigen Schwierigkeiten (restriktive Geldpolitik, Inflation und Unsicherheit bezüglich der allgemeinen wirtschaftlichen Lage) werden uns auch im neuen Geschäftsjahr begleiten und vor der Immobilienbranche keinen Halt machen. Dank unserer breiten Produktpalette sind wir jedoch optimal aufgestellt, um auch in schwierigen Marktsituationen nachhaltige Erträge zu erzielen.

Zusätzlich konnten wir mit der durchgeführten Kapitalerhöhung, der Thesaurierung des Unternehmensgewinns und der erfolgreichen Refinanzierung (März 2023) unsere Bilanzsituation weiter stärken. Wir sind daher zuversichtlich und blicken gespannt in das Jahr 2023.

## Managementkommentar zum Jahresergebnis 2022

### Konsolidierte Erfolgsrechnung

Die **Nettoerlöse**, die aus den Lieferungen und Leistungen stammen, beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 9,75 Millionen Franken. Sie haben sich damit um 6,63 Millionen Franken verringert (2021: 16,37 Millionen).

Der Umsatzrückgang ist vor allem im Segment Bau erfolgt und dort auf das Promotionsobjekt Waltenschwil zurückzuführen. Dieses Projekt hat einen merklichen Teil des Personals in Anspruch genommen, wobei in der Erfolgsrechnung ausschliesslich der betreffende Deckungsbeitrag als Umsatz Berücksichtigung fand. Per Ende 2022 waren Wohneinheiten im Wert von insgesamt über 23,8 Millionen Franken verkauft, was einer Vertriebsquote von 93,7 Prozent entspricht. Die übrigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 0,06 Millionen Franken (Vorjahr: 1,03 Millionen).

Insgesamt hat die Admicasa-Gruppe einen **Betriebsertrag** von 9,81 Millionen Franken erzielt (2021: 17,4 Millionen).

Der **Betriebsaufwand** sank in der Berichtsperiode 2022 auf 8,25 Millionen Franken (Vorjahr: 15,79 Millionen). Der wesentliche Faktor dafür war ebenfalls das Promotionsobjekt Waltenschwil. Der Materialaufwand und die Fremdleistungen der Zulieferer beliefen sich auf 2,17 Millionen Franken (2021: 9,97 Millionen). Was den Personalaufwand betrifft, so konnte dieser mit 4,04 Millionen Franken auf ähnlichem Niveau gehalten werden wie im Vorjahr (3,86 Millionen).

Weiter sind die anderen betrieblichen Aufwendungen um 0,1 Millionen Franken auf neu 1,84 Millionen angewachsen (Vorjahr: 1,75 Millionen). Die Gründe dafür sind höhere Raumkosten durch den Bezug des neuen Büros am Hauptsitz in Zürich sowie Ausgaben für die Optimierung und den Ausbau der IT-Infrastruktur.

Das **Betriebsergebnis (EBIT)** der Admicasa-Gruppe beläuft sich neu auf 1,56 Millionen Franken (2021: 1,61 Millionen). Beim Finanzergebnis hat sich netto ein Aufwand von 0,04 Millionen Franken ergeben (Vorjahr: 0,19 Millionen). Das Ergebnis vor Steuern lag im Geschäftsjahr 2022 bei 1,61 Millionen Franken (2021: 1,47 Millionen).

Was das **Jahresergebnis** betrifft, so liegt es bei 1,12 Millionen Franken (Vorjahr: 1,14 Millionen); hierbei haben sich Steueraufwendungen in der Höhe von 0,49 Millionen Franken ergeben (2021: 0,33 Millionen). Das zweite Halbjahr (EBIT: 1,14 Millionen Franken) ist, wie im Vorjahr, deutlich besser ausgefallen als das erste Halbjahr (EBIT: 0,51 Millionen Franken).

### Bilanz per 31. Dezember 2022

Insgesamt weist die Bilanz per Jahresende 2022 **Aktiva** in der Höhe von 17,13 Millionen Franken auf (31. Dezember 2021: 25,15 Millionen). Die flüssigen Mittel, inklusive Wertschriften mit Börsenkursen, lagen per Bilanzstichtag 2022 bei 9,46 Millionen Franken. Im Vorjahr hatten diese Mittel eine Höhe von 8,22 Millionen Franken erreicht.

Das Umlaufvermögen von 13,86 Millionen Franken reduzierte sich im Vergleich zur Vorperiode (24,85 Millionen) wesentlich. Das Anlagevermögen wuchs um 2,86 Millionen Franken auf neu 3,16 Millionen Franken (2021: 0,3 Millionen). Die Veränderungen auf der Aktivseite sind vor allem durch die Fertigstellung und den mehrheitlichen Verkauf des Promotionsobjekts Waltenschwil bedingt. Zudem wurde ein Aktivdarlehen über 3 Millionen Franken gewährt.

Auf der Seite der **Passiva** nahmen die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 9,09 Millionen Franken auf 5,12 Millionen Franken ab (2021: 14,21 Millionen). Dies ist vor allem auf folgende Umstände zurückzuführen: Abnahme der erhaltenen Anzahlungen für das Promotionsobjekt Waltenschwil (5,22 Millionen Franken) und Amortisation verzinslicher Verbindlichkeiten (2,48 Millionen Franken).

Im Hinblick auf das Promotionsobjekt Waltenschwil ist weiter zu erwähnen, dass die Herstellungskosten in der Bilanz bei den Aktiva Eingang fanden. Die Teilkaufpreis-Zahlungen wiederum wurden als erhaltene Anzahlungen bis zur Fertigstellung unter den Passiva subsumiert. Mit Vollendung des Promotionsobjekts per 31. Dezember 2022 fand eine Verrechnung der Baukosten mit den erhaltenen Anzahlungen der verkauften Einheiten statt, was die Bilanzsumme verringert hat. Im Vergleich dazu fliessen bei externen Totalunternehmeraufträgen die gesamten Anzahlungen in den Umsatz und die Baukosten in den Aufwand. Dies erklärt den Umsatz- und Kostenrückgang im aktuellen Geschäftsjahr, ausgelöst durch das eigene Promotionsobjekt. In der Bilanzposition «Promotionsobjekt» sind per obigen Stichtag nur noch die Errichtungskosten der unverkauften Einheiten enthalten.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** betragen 4,72 Millionen Franken (2021: 5,71 Millionen). Die Reduktion um 0,99 Millionen Franken stammt aus einer vorzeitigen Amortisation von Finanzverbindlichkeiten im Umfang von 0,6 Millionen Franken und aus der Reduktion von nicht mehr gerechtfertigten Garantierückstellungen von 0,39 Millionen Franken.

Das **Eigenkapital** belief sich per 31. Dezember 2022 auf 7,29 Millionen Franken (Vorjahr: 5,23 Millionen). Damit ist es um 2,06 Millionen Franken gestiegen. Dieser Zuwachs ist auf folgende Umstände zurückzuführen: auf die Aktienkapitalerhöhung von 0,11 Millionen Franken zuzüglich Agio von 1,39 Millionen Franken, auf die Ausschüttung von Dividenden aus Gewinn- und Kapitalreserven von 0,56 Millionen Franken sowie auf den Jahresgewinn von 1,12 Millionen Franken. Die Eigenkapitalquote konnte markant verbessert werden und liegt per 31. Dezember 2022 bei 42,6 Prozent (2021: 20,79 Prozent).





### Dividenden

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, die eingeschlagene Wachstumsstrategie der Admicasa Holding AG aktiv zu unterstützen, und beantragt deshalb die Thesaurierung des Unternehmensgewinns für das Jahr 2022. Die Gründung einer Fondsleitungsgesellschaft, gegebenenfalls bevorstehende M&A-Aktivitäten einzelner Geschäftseinheiten und weitere Wachstumsprojekte für das Jahr 2023 benötigen einen angemessenen finanziellen Handlungsspielraum, der durch die vollständige Thesaurierung des Unternehmensgewinns unterstützt werden kann.

**Beat Langenbach**  
Präsident des Verwaltungsrats



# 2. Konsolidierte Jahresrechnung

2022 nach Swiss GAAP FER

## Konsolidierte Bilanz

Aktiven in CHF	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		9'459'433	8'000'627
Wertschriften		4'140	215'340
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.3.1	1'461'476	3'629'107
Sonstige kurzfristige Forderungen	2.3.2	450'907	282'697
Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)	2.3.3	268'874	28'120
Promotionsliegenschaften	2.3.4	1'340'454	12'370'650
Rechnungsabgrenzungen	2.3.5	977'701	327'308
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>13'962'985</b>	<b>24'853'849</b>
Beteiligungen	2.3.6	4'000	225'000
Übrige Sachanlagen	2.3.7	48'500	47'910
Immaterielle Anlagen	2.3.8	112'300	27'950
Finanzanlagen	2.3.9	3'000'000	-
<b>Anlagevermögen</b>		<b>3'164'800</b>	<b>300'860</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>17'127'785</b>	<b>25'154'709</b>

Passiven in CHF	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.3.10	625'000	3'100'873
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.3.11	593'555	6'848'626
Erhaltene Anzahlungen	2.3.12	15'122	339'263
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.3.13	89'710	566'284
Rechnungsabgrenzungen	2.3.14	3'793'180	3'355'997
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>5'116'566</b>	<b>14'211'042</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.3.15	4'500'000	5'100'000
Langfristige Rückstellungen	2.3.16	220'176	612'903
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>4'720'176</b>	<b>5'712'903</b>
Aktienkapital	2.3.17	2'240'870	2'130'870
Kapitalreserven		2'871'722	1'762'004
Eigene Aktien	2.3.18	-100'553	-94'366
Gewinnreserven		2'279'003	1'432'256
<b>Eigenkapital</b>		<b>7'291'042</b>	<b>5'230'764</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>17'127'785</b>	<b>25'154'709</b>



## Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	01.01.–31.12.2022	01.01.–31.12.2021
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.3.19	9'749'686	16'374'927
Andere betriebliche Erträge	2.3.20	60'980	1'027'677
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>9'810'666</b>	<b>17'402'603</b>
Dienstleistungsaufwand		-140'476	-171'601
Materialaufwand und Fremdleistungen		-2'168'291	-9'973'535
Personalaufwand	2.3.21	-4'038'169	-3'856'149
Abschreibungen		-58'498	-48'093
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen bei übrigen Sachanlagen	2.3.7	-19'005	-24'863
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen bei immateriellen Anlagen	2.3.8	-39'493	-23'230
Andere betriebliche Aufwendungen	2.3.22	-1'841'052	-1'745'352
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-8'246'486</b>	<b>-15'794'730</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>1'564'179</b>	<b>1'607'873</b>
Finanzertrag	2.3.23	158'544	51'419
Finanzaufwand	2.3.24	-197'867	-239'123
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-39'323</b>	<b>-187'704</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>1'524'856</b>	<b>1'420'170</b>
Betriebsfremdes Ergebnis		-	-11'820
Ausserordentliches Ergebnis	2.3.25	85'401	56'981
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>1'610'257</b>	<b>1'465'330</b>
Ertragssteuern	2.3.26	-485'696	-329'120
<b>Periodenergebnis</b>		<b>1'124'561</b>	<b>1'136'210</b>
Ergebnis pro Aktie		0.51	0.53

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in CHF	01.01.–31.12.2022	01.01.–31.12.2021
Periodenergebnis	1'124'561	1'136'210
Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	58'498	48'093
Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	10'130	-
Verlust/Gewinn aus Beteiligungsveräusserung	201'000	-
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'167'631	-1'177'852
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen und Promotionsliegenschaften	10'789'442	-6'176'954
Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	-818'603	3'637'159
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-6'255'071	4'733'327
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Vorauszahlungen	-324'142	-
Zunahme/Abnahme übriger kurzfristiger Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungen	-39'391	108'328
Zunahme/Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen	-392'726	-976'109
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)</b>	<b>6'521'329</b>	<b>1'332'202</b>
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen	-4'000	-225'000
Einzahlung für Devestitionen in Beteiligungen	24'000	-
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-29'825	-25'533
Einzahlungen aus Devestition von übrigen Sachanlagen	100	-
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-123'843	-
Auszahlungen für Investitionen von Finanzanlagen	-3'000'000	-
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3'133'568</b>	<b>-250'533</b>
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	1'495'505	-
Gewinnausschüttung an Anteilhaber	-555'632	-499'773
Kauf/Verkauf eigener Aktien	-4'155	551'845
Aufnahme/Rückzahlungen kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	-2'475'873	-3'251'127
Aufnahme/Rückzahlungen langfristiger Finanzverbindlichkeiten	-600'000	-2'132'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2'140'156</b>	<b>-5'331'055</b>
Flüssige Mittel per Periodenanfang	8'215'967	12'465'353
Flüssige Mittel per Periodenende	9'463'573	8'215'967
<b>Veränderung der flüssigen Mittel (inklusive Wertschriften)</b>	<b>1'247'606</b>	<b>-4'249'385</b>

## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
<b>Eigenkapital per 01.01.2021</b>	<b>2'130'870</b>	<b>1'679'900</b>	<b>-314'221</b>	<b>-4'243'675</b>	<b>4'789'607</b>	<b>545'932</b>	<b>4'042'482</b>
Ausschüttungen Anteilhaber		-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
<b>Eigenkapital per 31.12.2021</b>	<b>2'130'870</b>	<b>1'762'004</b>	<b>-94'366</b>	<b>-4'243'675</b>	<b>5'675'931</b>	<b>1'432'256</b>	<b>5'230'764</b>

in CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
<b>Eigenkapital per 01.01.2022</b>	<b>2'130'870</b>	<b>1'762'004</b>	<b>-94'366</b>	<b>-4'243'675</b>	<b>5'675'931</b>	<b>1'432'256</b>	<b>5'230'764</b>
Aktienkapitalerhöhung	110'000	1'385'505					1'495'505
Ausschüttungen Anteilhaber		-277'818			-277'814	-277'814	-555'632
Erwerb eigener Aktien		-	-7'688				-7'688
Veräusserung eigener Aktien		2'032	1'500				3'532
Verrechnung Goodwill							-
Periodenergebnis					1'124'561	1'124'561	1'124'561
<b>Eigenkapital per 31.12.2022</b>	<b>2'240'870</b>	<b>2'871'722</b>	<b>-100'553</b>	<b>-4'243'675</b>	<b>6'522'678</b>	<b>2'279'003</b>	<b>7'291'042</b>

Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 548'727 (Vorjahr: CHF 520'540).

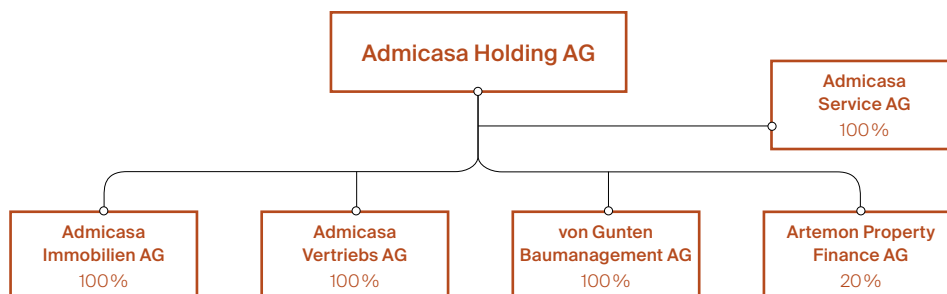
## 2.1 Allgemeine Informationen

Die Admicasa Holding AG ist eine **innovative Beteiligungsgesellschaft im Immobiliensektor**. Sie vereint auf effiziente Weise verschiedenste Dienstleistungen unter einem Dach. Der Firmensitz befindet sich in Zürich.

Das **Kerngeschäft** umfasst das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen an Immobilien-Dienstleistungsgesellschaften in den Sektoren Management/Verwaltung sowie Bau.

Unter dem Dach der Admicasa Holding AG sind fünf Gesellschaften mit spezifischen Aufgabenbereichen vereint. Diese sind sowohl separat wie auch im Verbund tätig. Die Stärke der Gruppe besteht darin, dank der **Bündelung der spezialisierten Kompetenzen** weitreichende Service-Packages anbieten zu können.

Die Admicasa-Kunden haben also die Möglichkeit, in Bezug auf Entwicklung, Planung, Bau und Verwaltung einer Immobilie praktisch alle Dienstleistungen aus einer Hand zu beziehen. Nachfolgend die Übersicht über die Struktur der Gruppe.



- Die Admicasa Immobilien AG erbringt Dienstleistungen im Bereich Portfoliomanagement, Bewirtschaftung und Handel von Renditeliegenschaften.
- Die Admicasa Vertriebs AG ist auf den Vertrieb indirekter Immobilienprodukte spezialisiert. Insbesondere der Vertrieb von Anteilen an Immobilienanlagestiftungen und Immobilienfonds gehört zur Kerntätigkeit.
- Die Admicasa Service AG (ehemals Etzel Immobilien AG) ist die konzerninterne Dienstleistungsgesellschaft. Aufgrund der Überlagerung von Tätigkeitsfeldern wurde das operative Geschäft der Etzel Immobilien AG per 1. Juli 2022 in die Admicasa Immobilien AG überführt. Sämtliche konzerninternen Dienstleistungen werden seither von der Admicasa Service AG erbracht.
- Die von Gunten Baumanagement AG ist als Totalunternehmung tätig und erbringt zusätzlich Dienstleistungen im Bereich des Baumanagements.
- Am 7. Juli 2022 hat die Admicasa Holding AG eine 20-Prozent-Beteiligung an der Immobiliendienstleistungsfirma Artemon Property Finance AG erworben. Gleichzeitig veräusserte Admicasa ihre 40-Prozent-Beteiligung an der Artemon Project Finance AG. Nähere Informationen zu besagter Transaktion sind unter [Punkt 2.2.2.2](#) zu finden. Die Artemon Property Finance AG ist aktiv im Bereich der Vermittlung nachrangiger Finanzierungen für Bestandsliegenschaften. Im September 2022 hat die Artemon Property Finance AG den Daneo Swiss Residential Property Debt Fund mitlanciert, der Investitionen in nachrangige Darlehen von Bestandsliegenschaften tätigt.



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

Die Admicasa-Gruppe wies im Jahr 2022 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.

#### **Geschäftsbereich «Verwaltung & Management»**

Dieses Segment umfasst die Geschäftsführung für Dritte, das Portfoliomanagement und die Immobilienvermittlung. Zudem werden Dienstleistungen in folgenden Bereichen angeboten: administrative und technische Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Vertrieb indirekter Immobilienprodukte, Erstvermietung von Objekten sowie Begleitung und Abwicklung von Immobilientransaktionen.

#### **Segment «Bau»**

Dieser Tätigkeitsbereich bezieht sich auf den Betrieb eines Totalunternehmens und umfasst zusätzlich verschiedene Dienstleistungen im Kontext des Baumanagements.

## **2.2 Wesentliche Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung**

Bei der Erstellung der vorliegenden konsolidierten Jahresrechnung (nachfolgend auch «Konzernrechnung» genannt) sind die anschliessenden wesentlichen Methoden der Bilanzierung und Bewertung angewandt worden.

#### **Allgemein**

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde erstellt in Übereinstimmung mit den Richtlinien von Swiss GAAP FER.

Zweck dieser Konzernrechnung ist es, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes 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 Tochtergesellschaften der Admicasa-Gruppe per 31. Dezember 2022. Unter Konzerngesellschaften versteht man jene Unternehmen, welche die Admicasa Holding AG direkt oder indirekt kontrolliert.

Mit «Kontrolle» ist die Möglichkeit gemeint, die finanziellen und operativen Geschäftstätigkeiten des jeweiligen Unternehmens zu steuern. 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 berücksichtigt, zum Beispiel durch Verkauf (Kontrollübergang). Der Konsolidierungskreis ist unter [Punkt 2.2.2](#) spezifiziert dargestellt.

### 2.2.1.2 Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei verrechnet man das Eigenkapital der Konzerngesellschaften zum Zeitpunkt des Erwerbs mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft. Auf diesen Zeitpunkt hin sind die bereits erfassten Aktiva und Passiva der Konzerngesellschaft nach einheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bilanziert worden.

Variable Bestandteile des Kaufpreises (Earn-Out) werden per Erwerbszeitpunkt ermittelt und auf jeden Bilanzstichtag hin neu beurteilt. Minderheitsbeteiligungen sind gemäss der Equity-Methode bewertet.

Ein möglicher Unterschiedsbetrag, der nach dieser Neubewertung bleibt («Goodwill» oder gegebenenfalls «negativer Goodwill»), wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Anpassungen der Schätzung variabler Kaufpreisbestandteile sind als Anpassung des Goodwills zu erfassen.

Die Auswirkungen einer theoretischen Bilanzierung werden im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung dargestellt (vgl. [Punkt 2.3.7](#)). Die Nutzungsdauer beträgt hierbei 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 2022 folgende Gesellschaften:

Firma	Sitz	Aktienkapital (in CHF)	Kapitalanteil	Konsolidierungs- methode
Admicasa Holding AG	Zürich	2'240'870	Stammhaus	Vollkonsolidierung
Admicasa Immobilien AG	Frauenfeld	100'000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Service AG	Zürich	100'000	100%	Vollkonsolidierung
Admicasa Vertriebs AG	Zürich	500'000	100%	Vollkonsolidierung
von Gunten Baumanagement AG	Zürich	100'000	100%	Vollkonsolidierung
Artemon Property Finance AG	Zürich	100'000	20%	Equity-Methode

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

### 2.2.2.2 Änderungen im Konsolidierungskreis

Am 7. Juli 2022 hat die Admicasa Holding AG eine 20-prozentige Beteiligung an der Immobiliendienstleistungsfirma Artemon Property Finance AG erworben (zuvor war Admicasa via Beteiligung an der Artemon Project Finance AG zu 8 Prozent indirekte Teilhaberin der Artemon Property Finance).

Im Gegenzug hat die Admicasa-Gruppe ihre 40-prozentige Beteiligung an der Artemon Project Finance AG an die Artemon Property Finance AG veräussert. Damit ist die Artemon Project Finance eine 100-prozentige Tochter der Artemon Property Finance AG. Admicasa ist damit neu indirekt zu 20 Prozent an der Artemon Project Finance AG beteiligt.

Sinn und Zweck besagter Transaktion ist die Vereinfachung der Aktionärsstruktur von Artemon. Seit 7. Juli 2022 bildet die Admicasa-Gruppe gemeinsam mit der Artemon Capital Partners AG das neue Aktionariat der Artemon Property Finance AG.

### 2.2.2.3 Bilanzstichtag für konsolidierte Gesellschaften

Der Bilanzstichtag für sämtliche konsolidierten Gesellschaften ist jedes Jahr jeweils 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 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, wahlweise auch zum Nettomarktwert, falls dieser tiefer ist.

### 2.2.7 Promotionsliegenschaften

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

Jegliche Zinsaufwendung in Bezug auf Baufinanzierungen ist bis zur Fertigstellung der einzelnen Bauprojekte zu aktivieren. Liegt zum Bilanzstichtag ein beurkundeter Verkaufsvertrag vor, wird eine anteilige Gewinnrealisierung grundsätzlich gemäss der PoC-Methode (Percentage of Completion) und im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad verbucht. Nicht verrechnete 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 Totalunternehmer. Diese Aufträge bewertet man ebenfalls nach der PoC-Methode, 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 anfallenden Kosten und die je nach Fertigstellungsgrad realisierten Nettoerlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung erfasst. Sofern sich das Ergebnis der langfristigen Aufträge verlässlich schätzen lässt, erfolgt die Realisierung eines entsprechenden Gewinnanteils.

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 notwendige Wertberichtigung höher als der Wert des Aktivums, wird im Umfang der Differenz eine Rückstellung gebildet.

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.

### 2.2.9 Übrige Sachanlagen

Die Bewertung der übrigen Sachanlagen (Mobiliar, 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 werden der Erfolgsrechnung belastet.

### 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 drei bis fünf Jahre. Selbst erstellte immaterielle Werte werden nicht bilanziert.

### 2.2.11 Wertbeeinträchtigungen

Werden Aktiva nicht zu Marktwerten taxiert, ist bei allen auf jeden Bilanzstichtag hin eine Überprüfung notwendig. Und zwar hinsichtlich der Frage, ob es Anzeichen dafür gibt, dass der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert übersteigt (massgebend ist der höhere Wert von Markt- und Nutzwert). Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung unter dem Periodenergebnis verrechnet wird.



#### 2.2.12 Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Nahestehenden werden zu Nominalwerten erfasst.

#### 2.2.13 Erhaltene Anzahlungen

Alle erhaltenen Anzahlungen von Dritten und Nahestehenden werden zu Nominalwerten erfasst und gehen meist 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 Rückzahlungen und solche Rückzahlungen, die innert zwölf Monaten erfolgen sollen, sind als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten auszuweisen.

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

#### 2.2.15 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn ein vergangenes Ereignis zu einer gegenwärtigen Verpflichtung geführt hat und wenn ein Abfluss von Mitteln wahrscheinlich und eindeutig messbar 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 (exklusive 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 Erträge aus:

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



Erträge aus Dienstleistungen sind zu jenem Zeitpunkt zu erfassen, zu dem die Dienstleistung erbracht wird. Erträge aus dem Verkauf von Liegenschaften werden verbucht, 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. Punkt 2.2.8).

Erträge aus der Maklerei von nicht selbst gehaltenen Immobilien und Grundstücken erfasst man in der Regel, sobald ein Kaufvertrag oder ein Rechtsgeschäft abgeschlossen wird, das 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, und weiterer Ertragsminderungen.

#### **2.2.19 Laufende Ertragssteuern**

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

Die laufenden Steuern berechnen sich auf der Basis der jeweiligen Steuergesetze, die in den einzelnen Kantonen und auf eidgenössischer Ebene gelten. Diese werden als Aufwand in derjenigen Rechnungsperiode erfasst, in der die entsprechenden Gewinne anfallen. Die laufenden Steuern sind in den passiven Rechnungsabgrenzungen zu bilanzieren.

#### **2.2.20 Personalvorsorge**

Die Gesellschaften der Admicasa Holding AG sind Vorsorgeeinrichtungen angegliedert, die dem Schweizer Recht unterstehen. Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen aller Vorsorgepläne für den Konzern werden auf den Bilanzstichtag hin berechnet. 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 werden als Aktivum unter den Finanzanlagen bilanziert. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus Vorsorgeeinrichtungen wird bilanziert, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, die Überdeckung der Vorsorgeeinrichtung dafür zu verwenden, den künftigen Vorsorgeaufwand der Gesellschaft zu decken.

Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, um eine Rückstellung zu bilden.

## 2.3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

### 2.3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
gegenüber Dritten	1'279'230	1'555'590
gegenüber Nahestehenden <sup>1</sup>	182'247	2'073'517
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1'461'476</b>	<b>3'629'107</b>

<sup>1</sup> Nähere Informationen zu Nahestehenden siehe unter [Punkt 2.4.4](#) Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Zusammenhang mit den Dienstleistungen aus dem Management- und Vertriebsvertrag der Admicasa-Gesellschaften gegenüber der Terra Helvetica Anlagestiftung bestehen Forderungen gegenüber Nahestehenden in der Höhe von 176'914 Franken. Weitere 5'333 Franken betreffen Zinsforderungen aus dem Aktivdarlehen der von Gunten Baumanagement AG an die O.P.M. Invest AG.

### 2.3.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
gegenüber Dritten	418'642	249'979
gegenüber Nahestehenden	32'265	32'717
<b>Total sonstiger kurzfristiger Forderungen</b>	<b>450'907</b>	<b>282'697</b>

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Dritten bestehen vornehmlich aus den aktivierten Aufwendungen für die Gründung der Fondsleitung (286'417 Franken). Die verbleibenden sonstigen kurzfristigen Forderungen beziehen sich mehrheitlich auf Forderungen gegenüber Sozialversicherungen. Die Forderungen gegenüber Nahestehenden betreffen das ehemalige Eigentümerkonto der von Gunten Baumanagement AG.

### 2.3.3 Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Angefallene Umsätze (gemäss PoC)	12'339'435	1'813'717
Erhaltene Anzahlungen	-12'070'562	-1'785'597
<b>Total Forderungen aus langfristigen Aufträgen (netto)</b>	<b>268'874</b>	<b>28'120</b>

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

### 2.3.4 Promotionsliegenschaften

in CHF	Liegenschaftsspiegel per 31.12.2022
<b>Kategorie</b>	<b>Promotionsliegenschaften</b>
<b>Anlagekosten</b>	
Stand 01.01.2021	6'443'696
Zugänge	5'925'342
Aktivierte Bauzinsen	1'612
Abgänge	-
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>12'370'650</b>
<b>Neubewertungen</b>	
Stand 01.01.2021	-
Aufwertungen	-
Abwertungen	-
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>-</b>
<b>Total Buchwerte per 31.12.2021</b>	<b>12'370'650</b>
<b>Anlagekosten</b>	
Stand 01.01.2022	12'370'650
Zugänge	12'720'305
Aktivierte Bauzinsen	-
Abgänge	-23'750'500
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>-</b>
<b>Neubewertungen</b>	
Stand 01.01.2022	-
Aufwertungen	-
Abwertungen	-
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>-</b>
<b>Total Buchwerte per 31.12.2022</b>	<b>1'340'454</b>

Nicht verrechnete Lieferungen und Leistungen sind auf der Basis von Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten. Bei dieser Bilanzposition handelt es sich um das auf eigene Rechnung erstellte Promotionsobjekt Waltenschwil. Das Bauprojekt wurde per 31. Dezember 2022 fertiggestellt und die verkauften Einheiten bereits bezogen (93,7 Prozent des Gesamterlöses). Die aktivierten Baukosten entsprechen den Herstellungskosten der zwei unverkauften Einheiten.

### 2.3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
gegenüber Dritten	957'701	284'183
gegenüber Nahestehenden	20'000	43'125
<b>Total Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>977'701</b>	<b>327'308</b>

Die Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten standen im Geschäftsjahr 2022 vornehmlich im Zusammenhang mit Vorauszahlungen gegenüber der Steuerbehörde. Dies aufgrund der Anzahlungen zur Sicherung der Grundstücksgewinnsteuer des Promotionsobjekts (678'150 Franken).

### 2.3.6 Beteiligungen

Die vollkonsolidierten Beteiligungen werden auf der Basis von Anschaffungskosten inklusive transaktionsbezogener Nebenkosten bewertet. Notwendige Wertberichtigungen werden, falls entsprechende Indikatoren vorhanden sind, an jedem Bilanzstichtag mittels Wertprüfung ermittelt und verbucht.

Bei der bilanzierten Beteiligung handelt es sich um die 20-Prozent-Beteiligung an der Artemon Property Finance AG, die at Equity gehalten wird.

### 2.3.7 Übrige Sachanlagen

in CHF	2022	2021
<b>Total Buchwert per 01.01.</b>	<b>47'910</b>	<b>40'650</b>
<i>Anschaffungs- / Herstellungskosten</i>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>101'053</b>	<b>97'039</b>
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	-
Zugänge	31'745	32'122
Abgänge	-48'792	-28'108
<b>Stand 31.12.</b>	<b>84'006</b>	<b>101'053</b>
<i>Kumulierte Wertberichtigungen</i>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>-53'143</b>	<b>-56'388</b>
Planmässige Abschreibungen	-19'005	-24'863
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Abgänge	36'643	28'108
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-35'506</b>	<b>-53'143</b>
<b>Total Buchwerte per 31.12.</b>	<b>48'500</b>	<b>47'910</b>

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





### 2.3.8 Immaterielle Anlagen

in CHF	2022	2021
<b>Total Buchwert per 01.01.</b>	<b>27'950</b>	<b>57'770</b>
<i>Anschaffungs- / Herstellungskosten</i>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>121'060</b>	<b>226'015</b>
Veränderungen Konsolidierungskreis		-
Zugänge	144'943	114'815
Abgänge	-120'593	-219'770
<b>Stand 31.12.</b>	<b>145'410</b>	<b>121'060</b>
<i>Kumulierte Wertberichtigungen</i>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>-93'110</b>	<b>-168'245</b>
Planmässige Abschreibungen	-39'493	-23'230
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Abgänge	99'493	98'365
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-33'110</b>	<b>-93'110</b>
<b>Total Buchwerte per 31.12.</b>	<b>112'300</b>	<b>27'950</b>

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

### Goodwill

Der sogenannte Goodwill (Differenz zwischen Kaufpreis und Netto-Substanzwert) wird zum Zeitpunkt des Erwerbs direkt mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Der Effekt einer theoretischen Aktivierung des Goodwills und der linearen Abschreibung über fünf Jahre hinweg in Bezug auf das Eigenkapital und den Konzerngewinn stellt sich folgendermassen dar:

in CHF	2022	2021
<b>Anschaffungswert per 01.01.</b>	<b>4'243'675</b>	<b>4'243'675</b>
Zugänge	-	-
<b>Anschaffungswert per 31.12.</b>	<b>4'243'675</b>	<b>4'243'675</b>
<b>Kumulative Amortisationen per 01.01.</b>	<b>-1'703'398</b>	<b>-854'663</b>
Planmässige Abschreibungen	-834'235	-848'735
<b>Kumulative Amortisationen per 31.12.</b>	<b>-2'537'633</b>	<b>-1'703'398</b>
<b>Theoretischer Buchwert per 31.12.</b>	<b>1'706'042</b>	<b>2'540'277</b>
<b>Auswirkungen auf Eigenkapital</b>		
Eigenkapital gemäss Bilanz	7'291'042	5'230'764
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	1'706'042	2'540'277
<b>Theoretisches Eigenkapital inklusive Nettobuchwert Goodwill per 31.12.</b>	<b>8'997'084</b>	<b>7'771'041</b>
<b>Auswirkungen auf Erfolgsrechnung</b>		
Konzerngewinn	1'124'561	1'136'210
Amortisation Goodwill	-834'235	-848'735
<b>Theoretischer Konzerngewinn</b>	<b>290'326</b>	<b>287'475</b>

### 2.3.9 Finanzanlagen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Finanzanlagen Dritte	-	-
Finanzanlagen Nahestehende	3'000'000	-
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>3'000'000</b>	<b>-</b>

Die 3 Millionen Franken beziehen sich auf ein Aktivdarlehen der von Gunten Baumanagement AG an die O.P.M. Invest AG (nahestehend). Das Darlehen basiert auf einem Rahmenkreditvertrag zur Finanzierung von Bauprojekten, welche die von Gunten Baumanagement AG als Totalunternehmer ausführt. Es wurde ein drittmarktkonformer Zinssatz von 4 Prozent vereinbart.

### 2.3.10 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-	1'850'873
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	625'000	1'250'000
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>625'000</b>	<b>3'100'873</b>

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden im Wert von 625'000 Franken entsprechen dem Anteil des Verkäuferdarlehens (gesamthaft ausstehend sind 1'125'000 Franken). Dieser Anteil wird innerhalb der nächsten zwölf Monate zur Rückführung fällig. Für nähere Informationen zu den Finanzverbindlichkeiten verweisen wir auf [Punkt 2.3.14](#).

### 2.3.11 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
gegenüber Dritten	593'267	3'441'155
gegenüber Nahestehenden	288	3'407'470
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>593'555</b>	<b>6'848'626</b>

### 2.3.12 Erhaltene Anzahlungen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
gegenüber Dritten	15'122	-
gegenüber Nahestehenden	-	-
gegenüber Konzern	-	-
aus langfristigen Aufträgen	-	339'263
<b>Total erhaltene Anzahlungen</b>	<b>15'122</b>	<b>339'263</b>

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Erhaltene Anzahlungen aus langfristigen Aufträgen	-	9'949'160
Aktiviere Aufwendungen und Gewinnanteile	-	9'609'896
<b>Total erhaltene Anzahlungen aus langfristigen Aufträgen</b>	<b>-</b>	<b>339'263</b>

### 2.3.13 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

In dieser Position sind zum grössten Teil kurzfristige Verpflichtungen enthalten, die sich auf Sozialversicherungen beziehen.

### 2.3.14 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Laufende Steuerverpflichtungen	721'214	714'190
Abgrenzungen für Personalaufwendungen	29'981	50'248
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	16'380	40'374
Rechnungsabgrenzung Bau/Fremdleistungen Dritte	2'752'738	2'275'058
Übrige Rechnungsabgrenzungen	272'866	276'126
<b>Total Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>3'793'180</b>	<b>3'355'997</b>

Unter dem Punkt «Übrige Rechnungsabgrenzungen» sind vornehmlich Abgrenzungen des Zinsaufwands für das Geschäftsjahr 2022 gebündelt.

Die Rechnungsabgrenzung Bau/Fremdleistungen Dritte umfasst unter anderem stichtagsbezogene Abgrenzungen in der Höhe von 2'752'738 Franken (Vorjahr: 2'275'058 Franken). Dies steht im Zusammenhang mit der Projektbewertung (PoC-Methode), ausgelöst im Segment «Bau».

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

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Angefallene Projektkosten (aus PoC)	31'664'560	9'474'118
Projektkosten, verrechnet	-28'911'822	-7'199'059
<b>Total Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>2'752'738</b>	<b>2'275'058</b>

### 2.3.15 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	4'000'000	3'350'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	500'000	1'750'000
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4'500'000</b>	<b>5'100'000</b>

Es besteht ein langfristiges Darlehen gegenüber Dritten im Umfang von 4 Millionen Franken, das unverändert zu 4 Prozent verzinst ist. Ursprünglich war angedacht, 650'000 Franken im Geschäftsjahr 2022 zu amortisieren. Da eine Ablösung des Darlehens mittels Bankfinanzierung in Verhandlung ist, wurde auf die Amortisation verzichtet.

Weiter besteht ein Darlehen eines Nahestehenden in der Höhe von 1'125'000 Franken, wovon 625'000 Franken im Geschäftsjahr 2023 (kurzfristige Finanzverbindlichkeiten) und die restlichen 500'000 Franken im Geschäftsjahr 2024 (langfristige Finanzverbindlichkeiten) fällig werden. Das Darlehen ist gemäss steuerlicher Vorgabe zu 0,75 Prozent verzinst. Zweck beider Darlehen war die Finanzierung des Erwerbs der von Gunten Baumanagement AG.

### 2.3.16 Rückstellungen

in CHF	2022			2021		
	Gewährleistungen	Personalvorsorge	Total	Gewährleistungen	Personalvorsorge	Total
<b>Total Rückstellungen per 01.01.</b>	<b>502'903</b>	<b>110'000</b>	<b>612'903</b>	<b>1'479'011</b>	<b>110'000</b>	<b>1'589'011</b>
Bildung	92'734	-	92'734	-	-	-
Verwendung / Auflösung	-375'460	-110'000	-485'460	-976'109	-	-976'109
<b>Total Rückstellungen per 31.12.</b>	<b>220'176</b>	<b>-</b>	<b>220'176</b>	<b>502'903</b>	<b>110'000</b>	<b>612'903</b>
davon kurzfristig	-	-	-	-	-	-
davon langfristig	220'176	-	220'176	502'903	110'000	612'903

Die Rückstellungen für Gewährleistungen betreffen die Kosten, die für Garantieleistungen aus Werkverträgen prognostiziert wurden (abgeschlossene und aktuelle Aufträge im Segment «Bau»). Im Vergleich zum Vorjahr fand eine Reduktion der allgemeinen Garantierückstellung in Bezug auf Totalunternehmeraufträge von 2,0 auf 0,75 Prozent statt. Dieser Entscheid beruhte auf der Erkenntnis, dass die Garantierückstellung in der Vergangenheit deutlich zu hoch gewesen war.

Im Zusammenhang mit der Ausfinanzierung der Phoenix Pensionskasse wurde ursprünglich eine Rückstellung von 110'000 Franken gebildet. Die Admicasa-Gruppe ist den Verpflichtungen zur Ausfinanzierung der Deckungslücke sowie dem Kostenanteil der Teilliquidation nachgekommen. Zusätzlich hat die Admicasa die Ausfinanzierung der vollen Freizügigkeitsleistungen der Mitarbeitenden übernommen. Die verbleibende Rückstellung konnte aufgelöst werden.

### 2.3.17 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Admicasa Holding AG präsentiert sich wie folgt:

Anzahl Aktien	31.12.2022		31.12.2021		
	Nominalwert (in CHF)	Aktienkapital (in CHF)	Anzahl Aktien	Nominalwert (in CHF)	Aktienkapital (in CHF)
2'240'870	1.00	2'240'870	2'130'870	1.00	2'130'870

Der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG hatte am 27. Oktober 2021 beschlossen, das Aktienkapital aus dem genehmigten Kapital um 110'000 Franken zu erhöhen. Dies durch eine Neuausgabe von 110'000 vinkulierten Namensaktien mit einem Nennwert von je 1 Franken (Steigerung von nominal 2'130'870 Franken auf nominal 2'240'870 Franken). Die Aktienkapitalerhöhung fand am 19. April 2022 statt.

Das Aktienkapital ist vollständig einbezahlt. Per Bilanzstichtag war kein bedingtes Kapital vorhanden. An der ordentlichen GV vom 11. Mai 2022 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, jederzeit bis zum 11. Mai 2024 das Aktienkapital der Gesellschaft maximal um 314'130 Franken zu erhöhen. Dies würde durch die Ausgabe von höchstens 314'130 vollständig zu liberierenden Namensaktien mit einem Nennwert von je 1 Franken geschehen.

Der Unternehmensgewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Konsolidiertes Periodenergebnis	1'124'561	1'136'210
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien im Umlauf (in Stück)	2'189'584	2'126'907
<b>Ergebnis pro Aktie</b>	<b>0.51</b>	<b>0.53</b>

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

### 2.3.18 Eigene Aktien

in CHF	Anzahl Aktien	Wert eigener Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
<b>Stand per 31.12.2020</b>	<b>52'291</b>	<b>314'221</b>	<b>6.01</b>
Kauf eigener Aktien	129'933	651'223	5.01
Verkauf eigener Aktien	-163'800	-871'078	8.02
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>18'424</b>	<b>94'366</b>	<b>5.12</b>
Kauf eigener Aktien <sup>1</sup>	530	7'688	14.50
Verkauf eigener Aktien	-300	-1'500	17.17
<b>Stand per 31.12.2022</b>	<b>18'654</b>	<b>100'553</b>	<b>5.39</b>

<sup>1</sup> Die Position «Kauf eigener Aktien» wurde um CHF 813 vermindert. Dies aufgrund der Tatsache, dass die eigenen Aktien per 31.12.2021 um CHF 813 überbewertet waren. Die entsprechende Korrektur fand im Berichtsjahr 2022 über die übrigen Kapitalreserven statt.

Auf den Bestand eigener Aktien der Admicasa-Gruppe 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 eine 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.

### 2.3.19 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
<b>Total Nettoerlöse vor Ertragsminderung</b>	<b>9'719'686</b>	<b>16'374'926</b>
davon von Dritten	7'494'981	14'764'307
davon von Nahestehenden	2'224'705	1'610'619
<b>Total Ertragsminderung</b>	<b>30'000</b>	-
davon übrige Minderungen	30'000	-
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen/Leistungen</b>	<b>9'749'686</b>	<b>16'374'926</b>
davon aus Management und Verwaltung	3'372'176	3'943'842
davon aus Baudienstleistungen	6'092'342	12'431'084

Im Berichtsjahr sind Erlöse in der Höhe von 5'316'614 Franken (Vorjahr: 13'406'485 Franken) aus langfristigen Aufträgen mittels der PoC-Methode (Percentage of Completion) erfasst worden. Sämtliche Erlöse über diese Methode hat Admicasa mit Dritten erzielt.

### 2.3.20 Andere betriebliche Erträge

in CHF	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
von Dritten	60'955	1'021'978
von Nahestehenden	25	5'699
<b>Total andere betriebliche Erträge</b>	<b>60'980</b>	<b>1'027'677</b>

Die anderen betrieblichen Erträge von Dritten setzten sich überwiegend aus Einkünften zusammen, die der Anpassung der Garantierückstellung dienten (254'834 Franken). Diese wurde notwendig, weil die allgemeinen Garantierückstellungen in der Vergangenheit zu hoch angesetzt waren und jeweils aufgelöst werden konnten. Aus diesem Grund erfolgte eine Reduktion der allgemeinen Garantierückstellung in Bezug auf Totalunternehmer-Aufträge von 2,0 auf 0,75 Prozent, dies auch für zukünftige Projekte. Weiter ist unter diesem Punkt ein Verlust aus dem Verkauf der Minderheitsbeteiligung Artemon Project Finance in Höhe von 201'000 Franken subsumiert.

### 2.3.21 Personalaufwand

In CHF	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Löhne	3'298'487	3'149'577
Sozialleistungen	478'804	437'736
Übriger Personalaufwand	260'879	268'836
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>4'038'169</b>	<b>3'856'149</b>

### 2.3.22 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Raumaufwand	415'844	360'001
Verwaltungs- und Informatikaufwand	1'122'173	1'058'034
Übrige betriebliche Aufwendungen	303'035	327'316
<b>Total andere betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1'841'052</b>	<b>1'745'352</b>

### 2.3.23 Finanzertrag

in CHF	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Finanzertrag Dritte	153'210	51'419
Finanzertrag Nahestehende	5'333	-
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>158'544</b>	<b>51'419</b>

Der Finanzertrag Dritte besteht vornehmlich aus dem Veräusserungsgewinn von Wertschriften (152'244 Franken). Der Finanzertrag Nahestehende bezieht sich auf das Aktivdarlehen der von Gunten Baumanagement AG an die O.P.M. Invest AG.

### 2.3.24 Finanzaufwand

in CHF	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
gegenüber Dritten	181'486	203'646
gegenüber Nahestehenden	16'380	35'477
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>197'867</b>	<b>239'123</b>

Der Zinsaufwand gegenüber Dritten ist im Zusammenhang mit einem Darlehen von 4 Millionen Franken zu sehen, das mit 4 Prozent verzinst ist. Der Finanzaufwand gegenüber Nahestehenden stammt vom Darlehen, das ein Aktionär gewährt hat (total 3 Millionen Franken, davon bereits 1'875'000 Franken amortisiert). Das Darlehen ist zu 0,75 Prozent verzinst.

### 2.3.25 Ausserordentlicher Ertrag

Im Zusammenhang mit der Ausfinanzierung der Phoenix Pensionskasse wurde ursprünglich eine Rückstellung von 110'000 Franken gebildet. Die Admicasa-Gruppe ist den Verpflichtungen zur Ausfinanzierung der Deckungslücke sowie dem Kostenanteil der Teilliquidation nachgekommen (24'599 Franken). Die verbleibende Rückstellung von 85'401 Franken wurde über den ausserordentlichen Ertrag aufgelöst. Im Vorjahr wurde ein ausserordentlicher Ertrag im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Waltenschwil von 56'981 Franken realisiert.

### 2.3.26 Ertragssteuern

in CHF	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Laufende Ertragssteuern	485'696	329'120
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>485'696</b>	<b>329'120</b>



Der Gewinnsteuersatz beträgt 30,2 Prozent (Vorperiode: 22,5 Prozent); er ist auf der Grundlage des ordentlichen Ergebnisses gewichtet und durchschnittlich auf den Gewinn vor Steuern anzuwenden.

## 2.4 Weitere Angaben

### 2.4.1 Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen

Zwischen der von Gunten Baumanagement AG (Darlehensgeberin) und der O.P.M. Invest AG (nahestehende Person) wurde ein Rahmenkreditvertrag über maximal 6 Millionen Franken zur Finanzierung von Bauprojekten abgeschlossen. Per Bilanzstichtag hat die Firma davon 3 Millionen Franken beansprucht. Das Darlehen ist zu 4 Prozent verzinst und auf Marktüblichkeit geprüft worden. Im Vorjahr bestanden keine Eventualverbindlichkeiten.

### 2.4.2 Ausserbilanzgeschäfte und operatives Leasing

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Fällig im Geschäftsjahr		
2022	189'400	222'529
2023	188'812	232'726
2024	188'812	232'726
2025	188'812	232'726
2026	157'343	-
<b>Total Mietverpflichtungen</b>	<b>913'179</b>	<b>920'707</b>

Die Mietverpflichtungen beziehen sich auf den Mietvertrag der neuen Büroräumlichkeiten in Zürich. Der Mietvertrag ist erstmalig kündbar per 31. Oktober 2026.

### 2.4.3 Segmentberichterstattung

Segmentergebnis 01.01.–31.12.2022 in CHF	Verwaltung & Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3'372'176</b>	<b>6'092'342</b>	<b>285'167</b>	<b>9'749'686</b>
Ordentliches Ergebnis	1'033'060	2'897'439	-2'320'242	1'610'257
Periodenergebnis	1'034'550	2'413'431	-2'323'420	1'124'561

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

Nicht zugeordnet werden Aufwendungen und Erträge sowie Konsolidierungseffekte der Admicasa Holding und der Admicasa Service AG. Diese sind konzerneinheitlich 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 Gruppe ausüben kann.

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

### 2.4.4.2 Entschädigung von nahestehenden Personen und Gesellschaften

#### Terra Helvetica Anlagestiftung

Generell ist die Admicasa mit dem Auf- und Ausbau, dem Management und der Finanzierung des Immobilienportfolios der Terra Helvetica Anlagestiftung beauftragt. Die Admicasa-Gesellschaften schlossen mit der Anlagestiftung per 8. Mai 2020 drei Verträge wie folgt ab:

- **Liegenschaftsverwaltung:** Die Admicasa Immobilien AG wird mit 4,0 Prozent der Netto-Ist-Mietzinseinnahmen vergütet. Zusätzlich erhält sie ein Honorar für die Erst- und Wiedervermietung sowie für Drittkosten, die im Rahmen der Bewirtschaftung anfallen.
- **Portfoliomanagement und Geschäftsführung:** Die Admicasa Immobilien AG ist zuständig für die Geschäftsführung und das Portfoliomanagement der Anlagestiftung. Dafür wird sie mit einer jährlichen Managementgebühr von 0,35 Prozent des Liegenschaftsportfolios der Terra Helvetica Anlagestiftung vergütet. Zudem wird die Admicasa Immobilien AG für Liegenschaftstransaktionen mit 1 bis maximal 2 Prozent des Kaufpreises entschädigt.
- **Vertrieb:** Die Admicasa Vertriebs AG vermittelt der Terra Helvetica institutionelle Investoren und wird entsprechend mit einer Kapitalfindungsgebühr von 0,5 Prozent des abgerufenen Kapitals entschädigt.

#### O.P.M. Invest AG

Die O.P.M. Invest AG befindet sich in vollständigem Besitz von Beat Langenbach, Johann Jann, Markus von Gunten, Mauro Dal Bosco und Serge Aerne. Die Admicasa-Gesellschaften erbringen für die O.P.M. Invest AG diverse Dienstleistungen in den Bereichen Management, Bewirtschaftung und Baudienstleistungen.

- **Geschäftsführung:** Die Admicasa Immobilien AG ist mit der Geschäftsführung der O.P.M. Invest AG beauftragt. Dies umfasst das Management des Immobilienportfolios, die Finanzbuchhaltung sowie die gesamte Finanzierung. Das vertraglich vereinbarte Honorar beträgt 130'000 Franken pro Jahr. Zusätzlich erhält die Admicasa Immobilien AG für die Vermittlung von Finanzierungen 0,25 Prozent des Kreditvolumens einmalig vergütet und für die Vermittlung von Liegenschaften einmalig 1 Prozent des Kaufpreises.
- **Liegenschaftsverwaltung:** Die Admicasa Immobilien AG ist mit der Bewirtschaftung des gesamten Immobilienportfolios der O.P.M. Invest AG beauftragt. Das vereinbarte Honorar beträgt 3,95 Prozent der Netto-Ist-Mietzinseinnahmen. Zuzüglich vergütet werden Honorare für die Erst- und Wiedervermietung sowie Drittkosten, die im Rahmen der Bewirtschaftung anfallen.
- **Baudienstleistungen:** Die von Gunten Baumanagement AG erbringt basierend auf dem in 2020 abgeschlossenen Rahmenvertrag für die O.P.M. Invest AG Baudienstleistungen vornehmlich als Totalunternehmung. Die Totalunternehmer-Verträge werden projektbezogen zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

- **Kauf von Promotionsobjekt:** Die O.P.M. Invest AG hat von der von Gunten Baumanagement AG das Haus A des Promotionsobjekts Waltenschwil erworben. Das Projekt wurde im Dezember 2022 fertiggestellt und der gesamte Verkaufspreis von 5'714'700 Franken eingenommen (2022: 2'317'700 und 2021: 3'397'000).
- **Rahmenkreditvertrag:** Die von Gunten Baumanagement AG hat mit der O.P.M. Invest AG einen Rahmenkreditvertrag über 6 Millionen Franken zur Finanzierung von Bauprojekten abgeschlossen. Der beanspruchte Kreditbetrag wird drittmarktkonform zu 4 Prozent verzinst. Per 31. Dezember 2022 hat die O.P.M. Invest AG insgesamt 3 Millionen Franken des Rahmenkredits beansprucht.

in CHF		01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
Admicasa Immobilien AG	Terra Helvetica Anlagestiftung	1'598'129	1'035'159	Geschäftsführung und Portfoliomanagement
Admicasa Immobilien AG	Terra Helvetica Anlagestiftung	224'897	80'567	Liegenschaftsverwaltung
Admicasa Vertriebs AG	Terra Helvetica Anlagestiftung	152'167	323'314	Kapitalvermittlung
Admicasa Immobilien AG	O.P.M. Invest AG	129'111	85'110	Geschäftsführung
Admicasa Immobilien AG	O.P.M. Invest AG	63'863	41'830	Liegenschaftsverwaltung
Admicasa Vertriebs AG	O.P.M. Invest AG	10'000	-	Immobilienhandel
von Gunten Baumanagement AG	O.P.M. Invest AG	38'215	-	Baudienstleistungen
von Gunten Baumanagement AG	O.P.M. Invest AG	2'317'700	3'397'000	Verkauf Promotionsobjekt
von Gunten Baumanagement AG	O.P.M. Invest AG	5'333	-	Rahmenkreditvertrag

#### 2.4.4.3 Entschädigung an nahestehende Personen und Gesellschaften

Die Admicasa Holding AG sowie ihre Tochtergesellschaften haben folgende Dienstleistungen von nahestehenden Personen bezogen:

##### SJA Holding AG

- Die Admicasa Service AG hat mit der SJA Holding AG, die sich im vollständigen Besitz von Serge Aerne befindet, einen Business-Development-Vertrag abgeschlossen, und zwar auf der Grundlage des ehemaligen Vertrags zwischen der Admicasa Holding AG und der SJA Management AG. Der Vertrag betrifft vornehmlich die Akquisition neuer Kunden, die Identifikation und Begleitung neuer M&A-Targets sowie die Zuführung neuer Investoren. Das vereinbarte Honorar beträgt 240'000 Franken pro Jahr. Zusätzlich werden die Vermittlung von Finanzierungen sowie der Verkauf von Liegenschaften im Mandat von Admicasa mit 1 Prozent Erfolgshonorar vergütet.

##### brainsalt AG

- Die brainsalt ag befindet sich in vollständigem Besitz von Beat Langenbach. Für die Geschäftsführung der Admicasa-Gruppe wird Beat Langenbach über die brainsalt ag mit einem Honorar von 175'000 Franken pro Jahr zuzüglich Spesen entschädigt.

##### von Gunten Sportmanagement AG

- Die von Gunten Sportmanagement AG befindet sich in vollständigem Besitz von Markus von Gunten. Für das VR-Mandat der Gunten Baumanagement AG wird Markus von Gunten mit 20'000 Franken über die von Gunten Sportmanagement AG entschädigt.

- Im Berichtsjahr übergab Markus von Gunten die Rolle als Geschäftsführer der von Gunten Baumanagement AG an Roland Eberle. Markus von Gunten blieb noch in diversen Bauprojekten involviert, für deren Fertigstellung er aktive Unterstützung leistete. In Bezug auf die betreffenden Projektarbeiten wurde Markus von Gunten für seine Aufwendungen einmalig entschädigt.

#### Thouvenin Rechtsanwälte KLG

- Die Admicasa bezieht von Thouvenin Rechtsanwälte (Partnerkanzlei von Markus Alder) Dienstleistungen in der Rechtsberatung. Die Dienstleistungen werden auf Anfrage erbracht und basieren auf keinem festen Vertrag.

#### KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG

- Die KLAUS Strategie Führung Kommunikation AG (Kommunikationsbüro von Hans Klaus) erbringt für die Admicasa-Gruppe Beratungsleistungen im Bereich Kommunikation. Auch hier werden die Dienstleistungen auf Anfrage erbracht und basieren auf keinem festen Vertrag.

in CHF		01.01.–31.12.2022	01.01.–31.12.2021	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
SJA Holding AG	Admicasa Service AG	268'710	331'575	Management und Akquisition
brainsalt ag	Admicasa Service AG	181'090	87'352	CEO-Tätigkeit
von Gunten Sportmanagement AG	von Gunten Baumanagement AG	20'000	-	VR-Honorar
von Gunten Sportmanagement AG	von Gunten Baumanagement AG	25'000	-	Projektarbeiten
Thouvenin Rechtsanwälte KLG	Admicasa-Gruppe	20'071	16'689	Rechtsberatung
KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG	Admicasa-Gruppe	44'645	59'489	Kommunikationsberatung

#### 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 erfolgten zu drittmarktkonformen Bedingungen.

#### 2.4.5 Belastete Aktiva

Es sind keine belasteten Aktiva vorhanden. Im Vorjahr war die Aktivposition «Promotionsliegenschaft» (siehe Punkt 2.3.4) belastet. Die Höhe der Schuldbriefe belief sich insgesamt auf 9,9 Millionen Franken. Der Baukredit wurde vollständig amortisiert und gekündigt.

#### 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 Vorsorgeaufwand, der im Zeitraum der Berichtsperiode im Personalaufwand erfasst wurde, 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	
		31.12.2022	31.12.2021			01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Vorsorgepläne ohne Über- oder Unterdeckung	-	-	-	-	181'412	181'412	169'160
Vorsorgepläne mit Überdeckung	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	80'378	-	110'000	-110'000	-	-	-
<b>Total</b>	<b>80'378</b>	<b>-</b>	<b>110'000</b>	<b>-110'000</b>	<b>181'412</b>	<b>181'412</b>	<b>169'160</b>

Die Mitarbeitenden der Admicasa Verwaltung AG waren bis 31. Dezember 2019 im teilautonomen Vorsorgeplan einer Sammelstiftung integriert. Seit dem Geschäftsjahr 2020 sind besagte Mitarbeitende einer Vollversicherung angegliedert. Im Zusammenhang mit der Ausfinanzierung der Phoenix Pensionskasse wurde ursprünglich eine Rückstellung von 110'000 Franken gebildet. Die Admicasa-Gruppe ist den Verpflichtungen zur Ausfinanzierung der Deckungslücke sowie dem Kostenanteil der Teilliquidation nachgekommen. Zusätzlich hat die Admicasa die Ausfinanzierung der vollen Freizügigkeitsleistungen der Mitarbeitenden übernommen. Dadurch ist der Fall abgeschlossen, und die verbleibende Rückstellung wurde über den ausserordentlichen Ertrag aufgelöst.

### 2.4.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsergebnis 2022 sind nach dem Bilanzstichtag keine eingetreten.

Die konsolidierte Jahresrechnung ist am 14. April 2023 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung gutgeheissen worden.



# 3. Bericht der Revisionsstelle

zur konsolidierten Jahresrechnung



Deloitte AG  
Pfingsweidstrasse 11  
CH-8005 Zürich

Phone: +41 (0)58 279 90 00  
Fax: +41 (0)58 279 98 00  
www.deloitte.ch

## **Bericht der Revisionsstelle**

An die Generalversammlung der  
**Admicasa Holding AG, Zürich**

### **Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung**

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben die Konzernrechnung der Admicasa Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Konsolidierten Erfolgsrechnung, dem Konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der Konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigefügte Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2022  
abgeschlossene Geschäftsjahr

#### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte*

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

<i>Besonders wichtige Prüfungssachverhalte</i>	<i>Wie die Prüfungstätigkeit die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte adressiert haben</i>
<p><b>Transaktionen mit Nahestehenden</b></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 2022 erfolgte durch den Verwaltungsrat am 30. März 2023. 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 ein Verständnis über das diesbezügliche IKS erlangt. Auf Basis von Stichproben haben wir 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 die interne Plausibilisierung zur Marktüblichkeit der Verträge und Entschädigungen mit der Admicasa Service AG und Admicasa Verwaltung AG aus dem Jahr auf Angemessenheit beurteilt.</i></p> <p><i>Auf der Grundlage der oben ausgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise erlangt, um dem Risiko der inkorrekten Klassifizierung von Transaktionen mit nahestehenden Personen Rechnung zu tragen.</i></p>



Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2022  
abgeschlossene Geschäftsjahr

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Wie die Prüfungstätigkeit die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte adressiert haben
<p><b>Periodengerechte Erfassung des Umsatzes</b></p> <p>Die Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) verlangen, dass die Umsatzrealisierung als bedeutsames Risiko klassifiziert wird sowie ein generelles Risiko betreffend doloser Handlungen besteht.</p> <p>Die Admicasa Gruppe generiert Umsätze aus verschiedenen Teilbereichen. Die zwei Hauptumsatzbereiche per 31. Dezember 2022 waren Erlöse aus Baudienstleistungen und Verwaltung &amp; Management, die insgesamt einen Erlös von CHF 9.274 Mio. (Vorjahr CHF 16.375 Mio.) erwirtschafteten.</p> <p>Wir haben diesbezüglich die folgenden Risiken identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es besteht das Risiko, dass Umsätze bewusst falsch dargestellt werden.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>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.</p>	<p>Mittels nachstehender Prüfungshandlungen sind wir den Risiken aus dem Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen begegnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der internen Kontrollen im Bereich der Erträge aus Bauprojekten.</li> <li>• Detailprüfungen zu den Erträgen der Admicasa Immobilien AG.</li> <li>• Prüfung, ob vereinnahmte Dienstleistungserträge mit den vertraglichen Grundlagen übereinstimmen und entsprechend richtig erfasst wurden.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Auf der Grundlage der oben ausgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise erlangt, um dem Risiko der nicht periodengerechten Erfassung des Umsatzes Rechnung zu tragen.</p>

## Deloitte.

Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2022  
abgeschlossene Geschäftsjahr

### *Sonstige Informationen*

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### *Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung*

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

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

### *Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung*

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

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

## Deloitte.

Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2022  
abgeschlossene Geschäftsjahr

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutende Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

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

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte

**Deloitte.**Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2022  
abgeschlossene Geschäftsjahr

sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus, oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

**Bericht zu den sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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**Alexander Kosovan  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender RevisorSeverin Holder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. April 2023



# 4. Jahresrechnung

2022 nach Schweizerischem Obligationenrecht

## Bilanz

Aktiven in CHF	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		343'886	1'116'482
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.3.1	439'031	1'000'463
Übrige kurzfristige Forderungen	5.3.2	326'831	65'751
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5.3.3	3'104'191	1'935'568
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>4'213'938</b>	<b>4'118'263</b>
Finanzanlagen	5.3.4	187'728	437'728
Beteiligungen	5.3.5	12'570'000	13'391'000
Sachanlagen	5.3.6	-	12'740
Immaterielle Werte	5.3.6	-	25'830
<b>Anlagevermögen</b>		<b>12'757'728</b>	<b>13'867'298</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>16'971'666</b>	<b>17'985'562</b>

Passiven in CHF	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.3.7	79'388	246'899
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.3.8	625'000	2'132'000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.3.9	7'697	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	5.3.10	220'738	302'797
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>932'823</b>	<b>2'681'868</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.3.8	4'500'000	3'350'000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	5.3.8	-	1'750'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'500'000</b>	<b>5'100'000</b>
Aktienkapital	5.3.10	2'240'870	2'130'870
Gesetzliche Kapitalreserven	5.3.11	3'125'598	2'015'074
davon Kapitaleinlagereserven		1'926'931	774'750
davon übrige Einlagen		1'198'667	1'240'325
Gesetzliche Gewinnreserven		150'000	150'000
Gewinnvortrag		5'724'300	4'899'268
Gewinn des Geschäftsjahrs		398'627	1'102'846
Eigene Aktien	5.3.12	-100'553	-94'366
<b>Eigenkapital</b>		<b>11'538'843</b>	<b>10'203'693</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>16'971'666</b>	<b>17'985'562</b>

## Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Beteiligungsertrag	5.3.13	1'620'000	1'900'000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		1'130'982	954'218
Übriger Ertrag	5.3.14	-196'244	189'353
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>2'554'738</b>	<b>3'043'571</b>
Personalaufwand	5.3.15	-377'849	-614'133
Raumaufwand	5.3.16	-278'635	-91'447
Verwaltungs- und Informatikaufwand	5.3.17	-570'401	-554'709
Übrige betriebliche Aufwendungen	5.3.18	-129'502	-168'572
Wertberichtigung Beteiligung Tochtergesellschaften		-600'000	-285'000
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen	5.3.6	-2'398	-964
Abschreibungen auf immateriellen Werten	5.3.6	-7'830	-8'620
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>588'124</b>	<b>1'320'126</b>
Finanzertrag	5.3.19	2'897	5'436
Finanzaufwand	5.3.20	-189'736	-221'819
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		-	-
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>		<b>401'285</b>	<b>1'103'744</b>
<b>Steuern</b>		<b>-2'658</b>	<b>-897</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>398'627</b>	<b>1'102'846</b>



# 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. Jene angewandten Bewertungsgrundsätze, die nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, kommen im Folgenden zur Darstellung.

### 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 Admicasa in der vorliegenden Jahresrechnung, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, auf zusätzliche Angaben im Anhang sowie auf die Darstellung der Geldflussrechnung und des Lageberichts verzichtet.

## 5.2 Grundlagen der Bilanzierung und Bewertung

### 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 bewertet.

### 5.2.2 Forderungen

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

### 5.2.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Die aktive Rechnungsabgrenzung umfasst unter anderem die Dividenden von Beteiligungen, die zu 100 Prozent die Admicasa Holding AG hält. Die Aktivierung erfolgt dabei zeitgleich zum Bilanzstichtag der Beteiligungen per 31. Dezember 2022 und nicht erst bei Ausschüttungsbeschluss oder per Datum der Ausschüttung.

Allerdings ist die zeitgleiche Aktivierung nur unter folgenden Voraussetzungen möglich: Erstens ist der Bilanzstichtag der Beteiligungen nicht zu einem späteren Zeitpunkt anzusetzen als jener der Admicasa Holding AG – und zweitens hat die GV der Beteiligungsgesellschaften ihre Beschlüsse über die Gewinnausschüttung noch vor der GV der Admicasa Holding AG zu fassen.

### 5.2.4 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen betreffen langfristige Darlehen an Beteiligungen. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag im Zuge einer Wertprüfung ermittelt und verbucht.

### 5.2.5 Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten inklusive transaktionsbezogener Nebenkosten bewertet. Auch hier werden notwendige Wertberichtigungen an jedem Bilanzstichtag durch eine Wertprüfung verbucht.

### 5.2.6 Sachanlagen

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

### 5.2.7 Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bewertet.

### 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	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	-	235
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	-	3'489
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	439'031	996'739
<b>Total</b>	<b>439'031</b>	<b>1'000'463</b>

### 5.3.2 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	292'417	44'810
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden	-	20'941
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	34'413	-
<b>Total</b>	<b>326'831</b>	<b>65'751</b>

### 5.3.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	858	11'193
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden	13'333	24'375
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	3'090'000	1'900'000
<b>Total</b>	<b>3'104'191</b>	<b>1'935'568</b>

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Beteiligungen handelt es sich vornehmlich um Dividendenerträge im Umfang von 3,02 Millionen Franken (1,4 Millionen Franken davon beziehen sich noch auf das Vorjahr). Weitere 70'000 Franken betreffen eine Abgrenzung von Vorauszahlungen an eine Tochtergesellschaft.

### 5.3.4 Finanzanlagen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Darlehen gegenüber Beteiligungen	187'728	437'728
<b>Total</b>	<b>187'728</b>	<b>437'728</b>

Das Darlehen gegenüber Beteiligungen steht im Zusammenhang mit der Liquiditäts- und Kapitalverbesserung der Admicasa Vertriebs AG. Im Berichtsjahr wurden 250'000 Franken des Darlehens zurückgeführt.

### 5.3.5 Beteiligungen

Gesellschaft	Kapital in CHF	Kapital- und Stimmanteil (in %)	
		31.12.2022	31.12.2021
Admicasa Immobilien AG, Frauenfeld	100'000	100	100
Admicasa Service AG, Zürich	100'000	100	100
Admicasa Vertriebs AG, Zürich	500'000	100	100
von Gunten Baumanagement AG, Zürich	100'000	100	100
Artemon Project Finance AG, Zürich	300'000	-	40
Artemon Property Finance AG	100'000	20	-

Per 7. Juli 2022 erwarb die Admicasa-Gruppe eine 20-Prozent-Beteiligung an der Artemon Property Finance AG. Gleichzeitig veräusserte sie die 40-Prozent-Beteiligung an der Artemon Project Finance AG an die Artemon Property Finance AG. Weitere Informationen dazu sind unter [Punkt 2.2.2.2](#) zu finden.

Die Etzel Immobilien AG wurde per 1. Juli 2022 in die Admicasa Service AG umfirmiert.

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.



### 5.3.6 Sachanlagen und immaterielle Werte

Sämtliche übrigen Sachanlagen und immateriellen Werte wurden per 1. Juli 2022 zu Buchwerten an die Admicasa Service AG veräussert.

### 5.3.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	72'725	219'237
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	-	7'715
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	6'663	19'947
<b>Total</b>	<b>79'388</b>	<b>246'899</b>

### 5.3.8 Verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Amortisation Festvorschuss	-	232'000
Amortisation Darlehen gegenüber Dritten	-	650'000
Amortisation Darlehen gegenüber Nahestehenden	625'000	1'250'000
<b>Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>625'000</b>	<b>2'132'000</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Darlehen gegenüber Dritten	4'000'000	3'350'000
Darlehen gegenüber Nahestehenden	500'000	1'750'000
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>4'500'000</b>	<b>5'100'000</b>

Die Amortisation von Darlehen an Nahestehende ist im Zusammenhang mit dem Verkäuferdarlehen zu sehen, das im laufenden Geschäftsjahr 2023 abgegolten wird. Der Zinssatz auf dem Verkäuferdarlehen beträgt unverändert 0,75 Prozent.

Beim Darlehen gegenüber Dritten handelt es sich um das gewährte Investorendarlehen für den Kauf der von Gunten Baumanagement AG. In der Vorperiode waren 650'000 Franken als Amortisation ausgewiesen. Da eine Bankfinanzierung das Investorendarlehen im Jahr 2023 ablösen soll, wurde auf die weitere geplante Amortisation verzichtet. Das Darlehen ist unverändert zu 4 Prozent verzinst.

Die anderen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden in der Höhe von 500'000 Franken entsprechen dem restlichen Teil des Verkäuferdarlehens, der im Jahr 2024 fällig wird.

### 5.3.9 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Personal	-	9'763
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	204'358	252'660
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden	16'380	40'374
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	-	-
<b>Total</b>	<b>220'738</b>	<b>302'797</b>

Die passiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten enthalten Abgrenzungen in der Höhe von 158'680 Franken für Zinsen. 33'170 Franken wurden aufgewendet für die Gestaltung des Jahresberichts 2022 sowie 5'000 Franken für die Prüfung des Jahresberichts 2022. Im Zusammenhang mit laufenden Steuerverpflichtungen kam die Summe von 6'958 Franken zustande. 16'380 Franken betrafen schliesslich Zinsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden.

### 5.3.10 Aktienkapital

31.12.2022			31.12.2021		
Anzahl Aktien	Nominalwert (in CHF)	Aktienkapital (in CHF)	Anzahl Aktien	Nominalwert (in CHF)	Aktienkapital (in CHF)
2'240'870	1.00	2'240'870	2'130'870	1.00	2'130'870

Der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG hatte am 27. Oktober 2021 beschlossen, das Aktienkapital aus dem genehmigten Kapital um 110'000 Franken zu erhöhen. Dies durch eine Neuausgabe von 110'000 vinkulierten Namensaktien mit einem Nennwert von je 1 Franken (Steigerung von nominal 2'130'870 Franken auf nominal 2'240'870 Franken). Die Aktienkapitalerhöhung fand am 19. April 2022 statt.

Das Aktienkapital ist vollständig liberiert, und per Bilanzstichtag war kein bedingtes Kapital vorhanden. An der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Mai 2022 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, jederzeit bis zum 11. Mai 2024 das Aktienkapital der Gesellschaft auf einen Maximalbetrag von 314'130 Franken zu erhöhen. Dies durch die Ausgabe von höchstens 314'130 vollständig zu liberierenden Namensaktien mit einem Nennwert von je 1 Franken.

### 5.3.11 Gesetzliche Kapitalreserven

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Kapitaleinlagereserven	1'926'931	774'750
Übrige Einlagen (Agio)	1'198'667	1'240'325
<b>Total</b>	<b>3'125'598</b>	<b>2'015'074</b>

Die Veränderung der Kapitaleinlagereserven im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr entspricht der Zunahme aus dem Agio der Kapitalerhöhung von 1,43 Millionen Franken sowie der Abnahme aus der Ausschüttung der Kapitaleinlagereserven, die per 17. Mai 2022 stattfand und sich auf 277'818 Franken belief.

Die Prüfung der Kapitaleinlagen durch die Eidgenössische Steuerverwaltung steht noch aus. Man kann aber davon ausgehen, dass diese Einlagen im Hinblick auf eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung verfügbar sind.

in CHF	Anzahl Aktien	Wert eigener Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
<b>Stand per 31.12.2020</b>	<b>52'291</b>	<b>314'221</b>	<b>6.01</b>
Kauf eigener Aktien	129'933	651'223	5.01
Verkauf eigener Aktien	-163'800	-871'078	8.02
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>18'424</b>	<b>94'366</b>	<b>5.12</b>
Kauf eigener Aktien <sup>1</sup>	530	7'688	14.50
Verkauf eigener Aktien	-300	-1'500	17.17
<b>Stand per 31.12.2022</b>	<b>18'654</b>	<b>100'553</b>	<b>5.39</b>

<sup>1</sup> Die Position «Kauf eigener Aktien» wurde um CHF 813 vermindert. Dies aufgrund der Tatsache, dass die eigenen Aktien per 31.12.2021 um CHF 813 überbewertet waren. Die entsprechende Korrektur fand im Berichtsjahr 2022 über die übrigen Kapitalreserven statt.

### 5.3.12 Eigene Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien, über welche die Admicasa-Gruppe verfügt, dient der Berner Kantonalbank (BEKB) zu folgenden Zwecken: Sie kann eine kauf- wie auch verkaufsseitige Liquidität der kotierten Aktien der Admicasa Holding AG bereitstellen und gegebenenfalls die Geld- und Briefspanne verringern. Hierzu wurde die BEKB als Market Maker von Admicasa beauftragt (FINMA-Mitteilung 52/2013 und FINMA-Rundschreiben 2013/8).

Das Market Making erfolgte auf eigene Rechnung und eigenes Risiko der Admicasa-Gruppe.

### 5.3.13 Beteiligungsertrag

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Dividenden von Beteiligungen	1'620'000	1'900'000
<b>Total</b>	<b>1'620'000</b>	<b>1'900'000</b>

Die Dividenden beziehen sich mit Stichtatum des 31. Dezember 2022 auf die Geschäftsergebnisse 2022 jener Beteiligungen, die zu 100 Prozent durch die Admicasa Holding AG gehalten werden.

### 5.3.14 Übriger Ertrag

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Übriger Ertrag/(Aufwand) von Nahestehenden	-196'244	163
Übriger Ertrag aus Beteiligungen	-	189'190
<b>Total</b>	<b>-196'244</b>	<b>189'353</b>

### 5.3.15 Personalaufwand

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Löhne	304'152	499'186
Sozialleistungen	47'205	72'586
Übriger Personalaufwand	26'492	42'361
<b>Total</b>	<b>377'849</b>	<b>614'133</b>

Die Admicasa Holding AG bot im ersten Halbjahr 2022 den Tochtergesellschaften Serviceleistungen an, welche die Geschäftsführung, die Finanzbuchhaltung und die Personaladministration betrafen. Per 1. Juli 2022 wurden diese Aufgaben der Admicasa Service AG übertragen. Somit wechselte auch sämtliches Personal der Admicasa Holding AG zur Admicasa Service AG.

### 5.3.16 Raumaufwand

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Raumaufwand Dritte	274'335	72'836
Raumaufwand Nahestehende	4'300	6'485
Raumaufwand Beteiligungen	-	12'126
<b>Total</b>	<b>278'635</b>	<b>91'447</b>

### 5.3.17 Verwaltungs- und Informatikaufwand

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Verwaltungsaufwand Dritte	68'953	125'155
Verwaltungsaufwand Nahestehende	295'093	225'809
Verwaltungsaufwand Beteiligungen	38'187	48'748
Informatikaufwand Dritte	168'169	141'412
Informatikaufwand Beteiligungen	-	13'584
<b>Total</b>	<b>570'401</b>	<b>554'709</b>

### 5.3.18 Übrige betriebliche Aufwendungen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Übrige betriebliche Aufwendungen Dritte	76'922	128'142
Übrige betriebliche Aufwendungen Nahestehende	49'352	55'059
Übrige betriebliche Aufwendungen Beteiligungen	3'228	-14'629
<b>Total</b>	<b>129'502</b>	<b>168'572</b>

Bei den übrigen betrieblichen Aufwendungen in Bezug auf Nahestehende handelt es sich um die kommunikative Begleitung der Admicasa-Gruppe durch KMES, was die Medienmitteilungen und den Geschäftsbericht betrifft.

### 5.3.19 Finanzertrag

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Finanzertrag von Dritten	8	4
Darlehenszinsen von Nahestehenden	-	-
Darlehenszinsen von Beteiligungen	2'889	5'432
<b>Total</b>	<b>2'897</b>	<b>5'436</b>

### 5.3.20 Finanzaufwand

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Finanzaufwände gegenüber Dritten	173'355	187'564
Finanzaufwände gegenüber Nahestehenden	16'380	33'018
Übrige Finanzaufwände gegenüber Beteiligungen	-	1'236
<b>Total</b>	<b>189'736</b>	<b>221'819</b>





## 5.4 Ergänzende Angaben

### 5.4.1 Firma und Sitz

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

### 5.4.2 Vollzeitstellen

Die Admicasa Holding AG hat per 31. Dezember 2022 keine Angestellten beschäftigt. Per 31. Dezember 2021 hatte die Admicasa Holding AG fünf Mitarbeitende beschäftigt.

### 5.4.3 Bürgschaften

Per 31. Dezember 2022 haben keine Bürgschaften bestanden. Im Vorjahr bestand eine Bürgschaft für Baugarantievversicherung der Admicasa Vertriebs AG über 4'000'000 Franken.

### 5.4.4 Beteiligungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2022 die folgenden Beteiligungen an der Admicasa Holding AG:

Name	Funktion	31.12.2022 Anzahl Aktien	31.12.2021 Anzahl Aktien
Beat Langenbach	Mitglied des Verwaltungsrats (seit 22.5.2018), Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats (ab 13.5.2020)	34'000	39'000
Markus Alder	Präsident des Verwaltungsrats (bis 12.5.2020), Vizepräsident des Verwaltungsrats (ab 13.5.2020)	-	-
Hans Klaus	Mitglied ab 13.5.2021	-	-
Nicolas von Gunten	Chief Financial Officer (seit 1.7.2022)	-	-
Christoph Bruhin	Chief Financial Officer (1.7.2020 bis 30.6.2022)	-	-
Fotios Michos	Chief Business Officer (1.6.2021 bis 30.9.2021), Chief Executive Officer (1.10.2021 bis 2.2.2022)	-	7'080
<b>Total</b>		<b>34'000</b>	<b>46'080</b>

### 5.4.5 Bedeutende Aktionäre (mehr als 3 Prozent Stimmenanteil)

Der Admicasa sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen und direkter Angaben von Aktionären die nachfolgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2022 direkt oder indirekt 3 Prozent oder mehr an Stimmrechten der Gesellschaft hielten. Die Admicasa-Gruppe hielt per 31. Dezember 2022 insgesamt 18'654 eigene Aktien und damit 0,83 Prozent des Aktienkapitals.

Aktionär	2022	2021
SJA Holding AG (Aerne, Serge)	30,35 %	31,68 %
von Gunten, Markus	29,99 %	31,54 %
Dal Bosco, Mauro	11,50 %	12,09 %
Jann, Johann	11,50 %	12,09 %
Bergmann, Thomas	4,91 %	0,00 %

#### 5.4.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts lagen keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 14. April 2023 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung gutgeheissen. Am 15. Mai 2023 wird die Generalversammlung über die Genehmigung der Rechnung befinden.

#### Antrag des Verwaltungsrats bezüglich Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	2022	2021
Vortrag aus dem Vorjahr	5'724'300	4'899'268
Gewinn des Geschäftsjahrs	398'627	1'102'846
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>6'122'928</b>	<b>6'002'114</b>
Ausrichtung von Dividenden aus dem Bilanzgewinn	-	-277'814
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>6'122'928</b>	<b>5'724'300</b>

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, die eingeschlagene Wachstumsstrategie der Admicasa Holding AG aktiv zu unterstützen, und beantragt deshalb die Thesaurierung des Unternehmensgewinns für das Jahr 2022. Die Gründung einer Fondsleitungsgesellschaft, gegebenenfalls bevorstehende M&A-Aktivitäten einzelner Geschäftseinheiten und weitere Wachstumsprojekte für das Jahr 2023 benötigen einen angemessenen finanziellen Handlungsspielraum, der durch die vollständige Thesaurierung des Unternehmensgewinns unterstützt werden kann.

#### Antrag des Verwaltungsrats bezüglich Verwendung der Reserven aus Kapitaleinlagen

in CHF	2022	2021
Vortrag Kapitaleinlagereserven	774'750	1'024'636
Einlagen in die Kapitalreserven	1'430'000	-
Ausschüttung im Geschäftsjahr	-277'818	-249'886
<b>Reserven aus Kapitaleinlagen zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>1'926'931</b>	<b>774'750</b>
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven	-	-266'359
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1'926'931</b>	<b>508'391</b>

# 6. Bericht der Revisionsstelle

zur Jahresrechnung



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, Zürich**

### **Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung**

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben die Jahresrechnung der Admicasa Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsvorschriften – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

## Deloitte.

Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2022  
abgeschlossene Geschäftsjahr

### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte*

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

<i>Besonders wichtige Prüfungssachverhalte</i>	<i>Wie die Prüfungstätigkeit die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte adressiert haben</i>
<p><b>Transaktionen mit Nahestehenden</b></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 2022 erfolgte durch den Verwaltungsrat am 30. März 2023. 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 ein Verständnis über das diesbezügliche IKS erlangt. Auf Basis von Stichproben haben wir 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 die interne Plausibilisierung zur Marktüblichkeit der Verträge und Entschädigungen mit der Admicasa Service AG und Admicasa Verwaltung AG aus dem Jahr auf Angemessenheit beurteilt.</i></p> <p><i>Auf der Grundlage der oben ausgeführten Prüfungshandlungen haben wir ausreichende Prüfungsnachweise erlangt, um dem Risiko der inkorrekten Klassifizierung von Transaktionen mit nahestehenden Personen Rechnung zu tragen.</i></p>

## Deloitte.

Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2022  
abgeschlossene Geschäftsjahr

### *Sonstige Informationen*

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### *Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung*

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

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

### *Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung*

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

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

## Deloitte.

Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2022  
abgeschlossene Geschäftsjahr

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutende Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

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

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus, oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise

**Deloitte.**Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2022  
abgeschlossene Geschäftsjahr

erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

**Bericht zu den sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung genehmigen.

**Deloitte AG**Alexander Kosovan  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender RevisorSeverin Holder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. April 2023





# 7. Vergütungs- bericht



## 7.1 Grundsätze

### 7.1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Vergütungsbericht 2022 stimmt überein mit den gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen (gemäss 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 sogenannten Periodenkonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip) offengelegt. Das bedeutet, dass sämtliche Vergütungen in jenem Berichtsjahr ausgewiesen werden, dem sie wirtschaftlich zuzuordnen sind.

Zusätzlich enthält der Vergütungsbericht Angaben zu den Quoten der Beteiligungen, die an Admicasa per 31. Dezember 2022 seitens der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bestanden.

Der Vergütungsbericht 2022 wird der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2023 zur Konsultativabstimmung vorgelegt.

### 7.1.2 Interne Grundsätze für eine Vergütung

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

→ Die Statuten sind auf der Website der Gruppe unter folgendem Link zu finden:

[www.admicasa-holding.ch/ueber-uns/reglemente/](http://www.admicasa-holding.ch/ueber-uns/reglemente/)

### 7.1.3 Veränderungen im Vergütungssystem für das Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr 2021

#### Veränderung in der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG

Die Geschäftsleitung der Admicasa besteht seit 1. Juli 2022 aus den nachfolgenden Personen:

- Beat Langenbach (Delegierter des Verwaltungsrats) seit 2. Februar 2022
- Nicolas von Gunten (Chief Financial Officer) seit 1. Juli 2022

→ Informationen, welche die Anstellungsverhältnisse der Geschäftsleitung betreffen, sind zu finden unter **Punkt 7.4** Entschädigung der 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»), welche die weitgehende Interessenübereinstimmung zwischen Geschäftsleitung, Verwaltungsrat und Aktionären weiter festigt.

Was allfällige variable Vergütungen betrifft, so definiert der Verwaltungsrat dafür die Zielvorgaben. Zudem beurteilt er anhand transparenter Kriterien, in welchem Mass besagte Vorgaben jeweils erreicht wurden.

Der Betrag der allfälligen variablen Vergütungen kann 0 bis maximal 50 Prozent 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 Neubewertungen (Gewichtung 50 Prozent)
- Ordentliches Ergebnis, bereinigt um die variable Vergütung (Gewichtung 50 Prozent)

Die variable Vergütung ist jeweils rückwirkend durch die Generalversammlung der Admicasa-Gruppe 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 können, sind die Zuständigkeiten klar definiert:

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

### 7.2.2 Wahl, Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vergütungsausschusses

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich von der ordentlichen Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet unmittelbar nach 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 Admicasa-Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. An der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Mai 2022 wurden Hans Klaus und Markus Alder zu Mitgliedern des Vergütungsausschusses ernannt.

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



## 7.3 Vergütungen für den Verwaltungsrat

### 7.3.1 Grundsätze

Die Vergütungen werden bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme im Hinblick auf die Admicasa-Wertschriften. Die Vergütungen für 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 Admicasa-Gruppe.

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

### 7.3.2 Bestandteile der Vergütung

Im Berichtsjahr 2022 wurde die jährliche Vergütung für den Verwaltungsratspräsidenten auf 25'000 Franken festgelegt (2021 war es dieselbe Summe), für die anderen zwei Mitglieder des Verwaltungsrats auf je 20'000 Franken (ebenfalls wie im Vorjahr).

Neben den Vergütungen für die Tätigkeit als Verwaltungsrat sind «Entschädigungen für weitere Dienstleistungen» entrichtet worden. Diese stehen im weiteren Zusammenhang mit dem Verwaltungsratsmandat (siehe auch unten stehende 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 2022 entfällt:

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienstleistungen CHF	MWST CHF	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF	Total CHF
Beat Langenbach <sup>1</sup>	Präsident seit GV 2021	25'000	175'000 <sup>2</sup>	15'400	-	215'400
Markus Alder	Vizepräsident seit GV 2021	20'000	-	-	1'301	21'301
Hans Klaus	Mitglied seit GV 2021	20'000	-	-	1'301	21'301
<b>Total</b>		<b>65'000</b>	<b>175'000</b>	<b>15'400</b>	<b>2'603</b>	<b>258'002</b>

<sup>1</sup> VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig

<sup>2</sup> Entspricht dem Honorar als Delegierter des Verwaltungsrats



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

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

<sup>1</sup> Präsident des Verwaltungsrats bis 12. Mai 2021, danach Vizepräsident

<sup>2</sup> Mitglied ab 13. Mai 2021

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

<sup>4</sup> Mitglied bis 12. Mai 2021. VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig

#### 7.3.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Für das Berichtsjahr 2022 hat die ordentliche Generalversammlung vom 11. Mai 2022 einen maximalen Gesamtbetrag für die Entschädigung der VR-Mitglieder in der Höhe von 100'000 Franken genehmigt (prospektive Genehmigung).

Das Total der erfolgten Entschädigungen zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats für das Berichtsjahr 2022 beläuft sich auf 69'528 Franken. Dies entspricht einer Payout Ratio von 69,5 Prozent.<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind Entschädigungen für weitere Dienstleistungen, über die rückwirkend an der Generalversammlung 2023 abgestimmt wird.

<sup>1</sup> Berechnung auf der Grundlage der beiden GV-Jahre 2022 und 2021, Gewichtung anhand der Tage der GV-Periode im Berichtsjahr



### 7.3.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder

Name	Funktion	Namensaktien (Anzahl) per 31.12.2022	Beteiligung in % per 31.12.2022	Namensaktien (Anzahl) per 31.12.2021	Beteiligung in % per 31.12.2021
Beat Langenbach	Vizepräsident bis GV 2021, danach Präsident	34'000	1,52 %	39'000	1,83 %
Markus Alder	Präsident bis GV 2021, danach Vizepräsident	-	-	-	-
Hans Klaus	Mitglied seit GV 2021	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>34'000</b>	<b>1,52 %</b>	<b>39'000</b>	<b>1,83 %</b>

## 7.4 Entschädigung der Geschäftsleitung

### 7.4.1 Grundsätze

Die Entschädigung der Geschäftsleitung erfolgte im Berichtsjahr 2022 direkt über die Admicasa Holding AG (bis zum 30. Juni 2022) sowie über die Admicasa Service AG (ab 1. Juli 2022).

### 7.4.2 Bestandteile der Vergütungen

Die Vergütungen für die Aufgaben der Geschäftsführung setzten sich im Berichtsjahr 2022 ausschliesslich aus fixen Komponenten zusammen. Es wurde keine variable Komponente vergütet.

### 7.4.3 Gesamtvergütung (Tabelle für 2022 durch Revisionsstelle geprüft)

Per 2. Februar 2022 verliess der damalige Admicasa-CEO Michos Fotios das Unternehmen auf eigenen Wunsch. Beat Langenbach übernahm per sofort und in Personalunion die operative Leitung der Gruppe. Per 1. Juli 2022 übergab Christoph Bruhin das Amt als Group CFO an Nicolas von Gunten. Bruhin verbleibt weiterhin in der Gruppe.

Damit besteht die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG seit 1. Juli 2022 aus den folgenden Mitgliedern:

- Beat Langenbach (CEO)
- Nicolas von Gunten (CFO)

Name	Periode	Funktion	Fixe Entschädigung in CHF	Variable Vergütung	MWST	Sozialleistungen, Arbeitgeberbeiträge	Total
Beat Langenbach <sup>1</sup>	02.-12.2022	CEO	175'000	-	13'475	-	188'475
Fotios Michos	01.2022	CEO	33'333	-		4'723	38'057
Nicolas von Gunten	07.-12.2022	CFO	70'000	-		8'655	78'655
Christoph Bruhin	01.-06.2022	CFO	80'000	-		11'184	91'184
<b>Total</b>			<b>358'333</b>	<b>-</b>		<b>24'562</b>	<b>396'371</b>

<sup>1</sup> Honorarrechnung aus AG gestellt, deshalb MWST-pflichtig und keine Sozialabgaben

Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Vergütungen zugunsten der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr 2021:

Name	Periode	Funktion	Fixe Entschädigung in CHF	Variable Vergütung	Sozialleistungen, Arbeitgeberbeiträge	Total
Christoph Bruhin	01.-12.2021	CFO	133'750	12'000	19'717	165'467
Michos Fotios	06.-12.2021	CBO/CEO	116'667	-	16'626	133'293
Johann Candrian	01.-09.2021	COO	154'167	12'000	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
<b>Total</b>			<b>726'863</b>	<b>24'000</b>	<b>113'717</b>	<b>864'581</b>

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

Für das Berichtsjahr 2022 genehmigte die ordentliche Generalversammlung vom 11. Mai 2022 einen maximalen Gesamtbetrag von 500'000 Franken, was die Vergütungen für die Mitglieder der Geschäftsleitung betrifft. Das Total der effektiven Entschädigungen zugunsten der GL-Mitglieder für das Berichtsjahr 2022 beläuft sich auf 396'371 Franken. Demzufolge beträgt die Payout Ratio 79,3 Prozent.

Für das Berichtsjahr 2023 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2023 beantragen, eine unveränderte Gesamtentschädigung für die GL-Mitglieder in der Höhe von 500'000 Franken zu genehmigen (prospektive Genehmigung).

#### 7.4.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Geschäftsleitungsmitglieder

Name	Funktion	Namensaktien (Anzahl) per 31.12.2022	Beteiligung in % per 31.12.2022	Namensaktien (Anzahl) per 31.12.2021	Beteiligung in % per 31.12.2021
Beat Langenbach	CEO ab 02.2022	34'000	1,5 %	39'000	1,8 %
Michos Fotios	CEO bis 01.2022	-	-	7'080	0,33 %
Nicolas von Gunten	CFO ab 07.2022	-	-	-	-
Christoph Bruhin	CFO bis 06.2022	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>34'000</b>	<b>1,5 %</b>	<b>46'080</b>	<b>2,13 %</b>



## 7.5 Sonstige Vergütungen

Alle Vergütungen, die im Folgenden angeführt werden, 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, die durch die Generalversammlung zu genehmigen sind.

### 7.5.1 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von VR-Mitgliedern

Im Berichtsjahr 2022 nahmen die Verwaltungsratsmitglieder der Admicasa-Gruppe keine zusätzlichen Funktionen und Aufgaben wahr, sodass keine Vergütungen hierfür ausbezahlt wurden (Ausnahmen sind in der Tabelle unter [Punkt 7.3](#) aufgeführt).

### 7.5.2 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von GL-Mitgliedern

Im Berichtsjahr 2022 wurden keine Vergütungen für zusätzliche Aufgaben von Mitgliedern der Geschäftsleitung ausbezahlt.

### 7.5.3 Organdarlehen und -kredite (durch Revisionsstelle geprüft)

Per 31. Dezember 2022 und 2021 waren keine Organdarlehen oder -kredite ausstehend, die Admicasa den gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt hätte.

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

## 7.6 Entschädigungen nahestehender Personen und Gesellschaften

Der seit 2021 bestehende Business-Development-Vertrag zwischen der Admicasa Immobilien AG und der SJA Management AG wurde im vorliegenden Berichtsjahr auf die Admicasa Service AG übertragen.

Die Vergütung des VR- und des CEO-Honorars für Beat Langenbach erfolgt über seine Managementgesellschaft brainsalt ag. Aufgrund der Übernahme des CEO-Mandats durch Beat Langenbach per Februar 2022 wurde zwischen der brainsalt ag und der Admicasa Service AG ein Managementvertrag abgeschlossen, der eine jährliche Vergütung von 175'000 Franken exklusive MWST und zuzüglich Spesen vorsieht.

Die Vergütung des VR-Mandats der von Gunten Baumanagement AG verrechnete Markus von Gunten über seine Gesellschaft von Gunten Sportmanagement AG. Nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses hat Markus von Gunten für die von Gunten Baumanagement AG weitere Projektarbeiten geleistet, die von der von Gunten Baumanagement AG vergütet wurden.

Die Admicasa bezieht von Thouvenin Rechtsanwälte (Partnerkanzlei von Markus Alder) Dienstleistungen in der Rechtsberatung. Die Dienstleistungen werden auf Anfrage erbracht und basieren auf keinem festen Vertrag.





Die KLAUS Strategie Führung Kommunikation AG (Kommunikationsbüro von Hans Klaus) erbringt für die Admicasa-Gruppe Beratungsleistungen im Bereich Kommunikation. Auch hier werden die Dienstleistungen auf Anfrage erbracht und basieren auf keinem festen Vertrag.

Im Berichtsjahr 2022 gab es keine weiteren Entschädigungen nahestehender Personen und Gesellschaften.

in CHF		01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
SJA Holding AG	Admicasa Service AG	268'710	331'575	Management und Akquisition
brainsalt ag	Admicasa Service AG	181'090	87'352	Geschäftsführung
von Gunten Sportmanagement AG	von Gunten Baumanagement AG	20'000	-	VR-Honorar
von Gunten Sportmanagement AG	von Gunten Baumanagement AG	25'000	-	Projektarbeiten
Thouvenin Rechtsanwälte KLG	Admicasa-Gruppe	20'071	16'689	Rechtsberatung
KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG	Admicasa-Gruppe	44'645	59'489	Kommunikationsberatung

#### Statutarische Bestimmungen in Bezug auf Vergütungen

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind jederzeit abrufbar auf der Admicasa-Website unter folgendem Link: [www.admicasa-holding.ch/ueber-uns/reglemente/](http://www.admicasa-holding.ch/ueber-uns/reglemente/)

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



# 8. Bericht der Revisionsstelle

zum Vergütungsbericht



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, Zürich**

### **Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts gemäss Art. 14-16 VegüV**

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 67 bis 70 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im beigefügten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

#### *Sonstige Informationen*

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsberichts, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Deloitte.

Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht  
nach der Verordnung gegen übermässige  
Vergütung bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### *Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht*

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

### *Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts*

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

**Deloitte.**

Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht  
nach der Verordnung gegen übermässige  
Vergütung bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)

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

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

**Deloitte AG**

Alexander Kosovan  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Severin Holder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. April 2023



# 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 2022 in Kraft waren.

→ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Publikationsdatum 24. Mai 2022) sind auf der Website der Admicasa Holding AG unter folgendem Link verfügbar: [www.admicasa-holding.ch/ueber-uns/reglemente/](http://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 Giesshübelstrasse 40, 8045 Zürich. Als Holdinggesellschaft ist sie seit 20. November 2017 an der BX Swiss AG kotiert (Ticker-Symbol: ADMI, Valorenummer: 32440249, ISIN: CH032440249).

Sinn und Zweck der Gesellschaft sind direkte und indirekte Beteiligungen an Dienstleistungsgesellschaften im Immobilienbereich. 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, Admicasa Service AG sowie von Gunten Baumanagement AG. Ausserdem verfügt Admicasa über eine Minderheitsbeteiligung an der Artemon Property Finance AG.

Die Admicasa Holding AG hält jeweils 100 Prozent an den genannten Tochtergesellschaften; an der Artemon Property Finance AG ist sie zu 20 Prozent beteiligt. Bei allen Gesellschaften entspricht der Kapitalanteil dem Anteil an Stimmrechten. Die Gesellschaften werden vollkonsolidiert; eine Ausnahme stellt die Artemon Property Finance AG dar, die at Equity gehalten wird.

### 9.1.2 Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen und direkten Angaben von Teilhabern fünf Aktionäre bekannt, die direkt oder indirekt 3 Prozent oder mehr der Stimmrechte an der Admicasa halten. Die Gesellschaft besass per Ende des Jahres 2022 insgesamt 18'654 eigene Aktien, was 0,83 Prozent des gesamten Aktienkapitals darstellt.

Aktionär	2022	2021
Serge Aerne	30,35 %	31,68 %
Markus von Gunten	29,99 %	31,54 %
Mauro Dal Bosco	11,50 %	12,09 %
Johann Jann	11,50 %	12,09 %
Thomas Bergmann	4,91 %	0,00 %



### Offenlegungsmeldungen 2022

#### **Aktionär Dr. Thomas Bergmann**

Gemäss der Offenlegungsmeldung vom 26. April 2022 hielt Thomas Bergmann neu 4,909 Prozent der Stimmrechte; vorher waren es 0 Prozent.

### Offenlegungsmeldungen 2021

#### **Aktionär Markus von Gunten**

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

#### **Aktionär Serge Aerne**

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

#### **Aktionär Johann Jann**

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

#### **Aktionär Mauro Dal Bosco**

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

#### **Aktionär Beat Frischknecht**

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

#### **Aktionär Admicasa Holding AG, Frauenfeld**

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

#### **Aktionär Reto Borner**

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 Prozent 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 Prozent 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](http://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-Prozent-Grenze übersteigen würden.

## 9.2 Kapitalstruktur

### 9.2.1 Ordentliches Aktienkapital

Das ordentliche Aktienkapital der Admicasa belief sich per 31. Dezember 2022 auf 2'240'870 Franken. Es ist eingeteilt in 2'240'870 Namensaktien mit einem Nennwert von je 1 Franken. Die Aktien sind vollständig liberiert.

### 9.2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital

Die ordentliche Generalversammlung vom 11. Mai 2022 hat dem Verwaltungsrat eine relevante Ermächtigung erteilt: Bis 11. Mai 2024 darf er jederzeit das Aktienkapital der Gesellschaft erhöhen. Dies bis zum Maximalbetrag von 314'130 Franken, was durch die Ausgabe von höchstens 314'130 vollständig zu liberierenden Namensaktien mit einem Nennwert von je 1 Franken vollzogen werden kann. Im Übrigen hatte die Gesellschaft per 31. Dezember 2022 kein bedingtes Kapital.

### 9.2.3 Kapitalveränderungen

Per 22. April 2022 hat die Admicasa Holding AG ihr Eigenkapital erhöht, indem sie 110'000 neue Aktien emittiert hat. Der Verwaltungsrat der Admicasa hatte mit Datum des 27. Oktober 2021 den Beschluss gefasst, das Aktienkapital aus dem genehmigten Kapital um 110'000 Franken von nominal 2'130'870 auf nominal neu 2'240'870 Franken zu erhöhen. Dies durch die Neuausgabe von 110'000 vinkulierten Namensaktien mit einem Nennwert von je 1 Franken.

### 9.2.4 Partizipationsscheine

Admicasa hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

### 9.2.5 Genussscheine

Admicasa hat keine Genussscheine ausgegeben.

### 9.2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit

Die Übertragung von Aktien bedarf gemäss Artikel 7 der Admicasa-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 seine Zustimmung zu einer Aktienübertragung verweigern.

Weder im Berichtsjahr 2022 noch in jenem von 2021 hat der Verwaltungsrat Eintragungsgesuche abgelehnt. Die Aktionäre sind mit ihren gesamten Stimmrechten im Aktienbuch registriert.

### 9.2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft verzeichnet per 31. Dezember 2022 keine ausstehenden Wandelanleihen oder Optionen.



## 9.3 Verwaltungsrat

### 9.3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats am 31. Dezember 2022

Der Verwaltungsrat der Admicasa bestand am 31. Dezember 2022 aus insgesamt drei Mitgliedern, wovon zwei nicht exekutiv sind und somit nur ein Mitglied die exekutive Funktion ausübt. Beat Langenbach ist Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats; die weiteren VR-Mitglieder sind Markus Alder und Hans Klaus.

An der Generalversammlung 2022 wurden Markus Alder, Hans Klaus und Beat Langenbach als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsdauer von einem Jahr wiedergewählt. Als Präsidenten des Verwaltungsrats für ein Jahr bestimmte die Versammlung Beat Langenbach.

Zudem wurden Markus Alder und Hans Klaus zu Mitgliedern des Vergütungsausschusses ernannt, auch dies für die Dauer eines Jahres (vgl. [Punkt 9.3.2](#)).

### 9.3.2 Verwaltungsräte: beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen



#### Beat Langenbach

Präsident des Verwaltungsrats,  
Delegierter des Verwaltungsrats

#### Personalien

Jahrgang 1974, Schweizer, exekutives Mitglied des Admicasa-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 und Adliswil, Concordia Krankenkasse
1991–1998	AXA Winterthur, diverse Positionen

#### Weitere Tätigkeiten

Als Inhaber der Beteiligungsgesellschaft brainsalt ag ist Beat Langenbach an diversen Start-ups und mittelständischen 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 Meyer Lustenberger 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 Verwaltungsrats diverser mittelständischer Schweizer Unternehmen, die insbesondere im Industrie-, Telekommunikations- und Immobilienbereich tätig sind.

**Hans Klaus**

Mitglied des Verwaltungsrats

**Personalien**

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

**Ausbildung**

Eidg. dipl. Public-Relations-Berater eidg. dipl. Textilkaufmann

**Beruflicher Hintergrund**

Hans Klaus ist seit 2010 leitender Partner der Kommunikationsagentur KMES Partner / KLAUS. Er ist einer der erfahrensten Spezialisten für Krisenkommunikation 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 unter anderem die Krisenkommunikation vor Ort beim Flugzeugunglück Swissair 111 in Halifax / Kanada, war Direktor für Kommunikation und Public Affairs der FIFA und Global Head Corporate Communications und CSR bei Japan Tobacco International in Genf und Tokio. Seine Erfahrung in Politik und Verwaltung gründet auf der Tätigkeit als Informationschef und Sprecher im Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement auf Ebene des Schweizer Bundesrats.

**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 Mandate

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen gemäss Artikel 21a der Admicasa-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 unter [Punkt 9.3.2](#) hervor. Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden durch die Generalversammlung einzeln gewählt jeweils für die Dauer von einem Jahr.

Die Amtsdauer der VR-Mitglieder beginnt mit 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 Admicasa-Gruppe setzt sich gemäss Artikel 15 der Statuten aus drei bis fünf Mitgliedern zusammen. Davon sind mindestens zwei VR-Mitglieder, aber nie alle, ebenfalls Mitglieder des Vergütungsausschusses.

Verwaltungsräte können nebst 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 Admicasa-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 der Beendigung der jeweils nächsten ordentlichen Generalversammlung. Ausnahmen sind ein vorzeitiger Rücktritt oder eine Abberufung. Neu gewählte Mitglieder 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. Hauptsächlich hilft er 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 nebst anderen Angelegenheiten jeweils einen spezifischen Vorschlag: Dieser betrifft die Gesamtbeträge der Vergütungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, die der Genehmigung durch die Generalversammlung bedürfen.



Der Admicasa-Vergütungsausschuss tritt zusammen, sooft es die Geschäfte erfordern. Grundsätzlich jedoch trifft er sich einmal jährlich. Im Berichtsjahr 2022 hat genau eine Sitzung des Vergütungsausschusses stattgefunden.

Die Sitzungsteilnahme stellt sich im Vergütungsausschuss wie folgt dar:

	Markus Alder	Hans Klaus
Sitzungen	1	1

### 9.3.5.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Der Admicasa-Verwaltungsrat trifft sich, sooft es die Geschäfte erfordern. Grundsätzlich sind fünf bis sechs Sitzungen pro Jahr vorgesehen. Im Berichtsjahr 2022 haben neun 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)	Beat Langenbach (VRP ab 13.05.2021)
Sitzungen	8	9	9

In der Regel nehmen der CEO und der CFO auf Einladung des Verwaltungsrats an den Sitzungen teil.

### 9.3.6 Kompetenzen des Verwaltungsrats

Dem Verwaltungsrat obliegen die oberste Leitung der Admicasa-Gruppe 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 Führung der Admicasa hat der Verwaltungsrat im Grundsatz an die Geschäftsleitung delegiert.

Folgende Sachverhalte unterstehen explizit der Genehmigung durch den Verwaltungsrat:

- Freigabe der Kauf- oder Verkaufsverhandlungen sowie Genehmigung der entsprechenden Verträge beim Kauf oder Verkauf von Liegenschaften oder von Tochtergesellschaften
- Entscheidungen über Investitionen und Darlehen ab 50'000 Franken oder kumuliert pro Jahr ab 250'000 Franken
- 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 Admicasa-Verwaltungsrat besitzt ein Vetorecht, was die Benennung von Geschäftsleitungsmitgliedern bei Tochtergesellschaften anbelangt.

### 9.3.7 Informations- und Kontrollinstanzen zuhanden der Geschäftsleitung

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

Während der VR-Sitzung gibt der CFO jeweils einen Überblick über die Finanzen der Gesellschaft. Dies betrifft beispielsweise Erklärungen zur Erfolgsrechnung, zum Anlagevermögen, zur Liquiditätsplanung oder zur Entwicklung des Eigenkapitals. 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 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 darf der Verwaltungsrat jederzeit in physischer Form einsehen.

Seit 1. Juli 2022 setzt sich die Geschäftsleitung von Admicasa aus den folgenden Personen zusammen:

- CEO Beat Langenbach
- CFO Nicolas von Gunten

Beat Langenbach betreute ab 2. Februar 2022 als VR-Delegierter die Koordinationsschnittstelle 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 Verwaltungsrats im Berichtsjahr 2022 sowie geplante Veränderungen im Berichtsjahr 2023

Im Berichtsjahr 2022 gab es keine Veränderungen innerhalb des Admicasa-Verwaltungsrats. Was das laufende Berichtsjahr 2023 betrifft, so wird der Verwaltungsrat an der anstehenden Generalversammlung vom 15. Mai 2023 folgendes vorschlagen:

- Der bisherige Verwaltungsratspräsident, Beat Langenbach, zieht sich nach einer Amtszeit von fünf Jahren aus dem Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG zurück.
- Als Nachfolger im Verwaltungsrat und gleichzeitig für das Amt des Verwaltungsratspräsidenten wird Serge Aerne nominiert. Serge Aerne soll nach seiner Wahl als Verwaltungsratspräsident zusätzlich die Funktion als Delegierter des Verwaltungsrats übernehmen.
- Ferner hat der Verwaltungsrat vorgeschlagen, das Gremium mit einem zusätzlichen vierten Verwaltungsrat zu ergänzen. Zur Wahl an der Generalversammlung vorgeschlagen wurde der Immobilien-Experte Felix Hegetschweiler.



## 9.4 Geschäftsleitung

### 9.4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung am 31. Dezember 2022

Der Geschäftsleitung (GL) obliegt die Führung der Admicasa-Gruppe im Sinne einer Aufgabenbündelung. Der Delegierte des Verwaltungsrats wiederum ist für die Koordination der Geschäftsführung verantwortlich. Er kann Teile der gängigen Aufgaben der Admicasa-Führung an einzelne GL-Mitglieder sowie an andere Mitarbeitende delegieren.

In diesem Rahmen regelt der VR-Delegierte auch seine Stellvertretung, ohne dadurch von der Gesamtverantwortung entbunden zu sein. Zudem erstellt er die jeweils anfallenden Stellenbeschriebe.

Die Geschäftsleitung der Admicasa bestand am 31. Dezember 2022 aus dem Delegierten des Verwaltungsrats Beat Langenbach und dem CFO Nicolas von Gunten.





#### 9.4.2 Beruflicher Hintergrund sowie weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen



##### **Beat Langenbach**

Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

##### **Personalien**

Jahrgang 1974, Schweizer, exekutives Mitglied des Admicasa-Verwaltungsrats, im VR seit Mai 2018

##### **Ausbildung**

Eidg. dipl. Marketingplaner

##### **Beruflicher Hintergrund und weitere geschäftliche Tätigkeiten**

Siehe [Punkt 9.3.2](#) auf Seite 82



##### **Nicolas von Gunten**

Chief Financial Officer (CFO)

##### **Personalien**

Jahrgang 1993, Schweizer, Mitglied der Geschäftsleitung seit Juli 2022

##### **Ausbildung**

Bachelor of Arts – Banking and Finance, Universität Zürich

##### **Beruflicher Hintergrund**

2020–2021 Consultant Valuation, Modeling und Economics bei Ernst & Young AG

### 9.4.3 Zulässige Anzahl von Mandate

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen gemäss Artikel 21a der Admicasa-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 2022

Beat Langenbach wurde am 2. Februar 2022 als Delegierter des Verwaltungsrats in das GL-Gremium berufen. Am 1. Juli 2022 ist Nicolas von Gunten als CFO zur Geschäftsleitung gestossen. Somit bestand die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG ab diesem Datum bis Ende des Geschäftsjahrs 2022 aus den folgenden Mitgliedern:

- Beat Langenbach (Delegierter des Verwaltungsrats)
- Nicolas von Gunten (CFO)

→ Eine Übersicht über alle Managementveränderungen ist unter folgendem Link zu finden:  
[www.admicasa-holding.ch/media/](http://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 von Admicasa sind im Vergütungsbericht auf den [Seiten 67 bis 70](#) zu finden.

## 9.6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre per 31. Dezember 2022

### 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 11. Mai 2022 wählte die Kanzlei 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 hat keine weiteren Mandate für die Admicasa oder ihre Tochtergesellschaften inne.

→ Bezüglich der Bestimmungen, welche die unabhängigen Stimmrechtsvertreter betreffen, wird auf Artikel 13a der Admicasa-Statuten 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 dem das relative Mehr entscheidet.

Für wichtige 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 grössere Mehrheit als die vom Gesetz vorgeschriebene festlegen, können lediglich mit ebendiesem vorgesehenen Mehr eingeführt oder aufgehoben werden.

### 9.6.4 Einberufung der Generalversammlung

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

Die Einberufung 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 durch Postzustellung. Zur Teilnahme an der GV lädt der Verwaltungsrat ein oder nötigenfalls auch die Revisionsstelle. Das Recht, eine Generalversammlung anzusetzen, steht aber auch Liquidatoren und Vertretern von Anleihegläubigern zu.

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

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

### Anstehende Generalversammlung

Der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG hat beschlossen, dass die anstehende ordentliche Generalversammlung am 15. Mai 2023 ab 13 Uhr unter Einbezug der Öffentlichkeit stattfindet.

### 9.6.5 Traktandierung von Anträgen

Personen, die Admicasa-Aktien im Nennwert von 1 Million Franken vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen.



### 9.6.6 Eintragungen im Aktienbuch

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

## 9.7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### 9.7.1 Angebotspflicht

Inhaber oder Erwerbende von Admicasa-Aktien, die direkt, indirekt oder in Absprache mit Dritten über mehr als 33⅓ Prozent der Stimmrechte verfügen, sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot verpflichtet (Opting-Out). Diese Bestimmung gilt gemäss Artikel 135 und 163 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes 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 für den Fall, dass es bei der kontrollierenden Aktienmehrheit zu einem Wechsel kommt.

## 9.8 Revisionsstelle

### 9.8.1 Mandats- und Amtsdauer des leitenden Revisors

Als Revisionsstelle der Admicasa amtiert seit der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 die Deloitte AG Zürich. Seit dem 30. Juni 2022 ist Alexander Kosovan als leitender Revisor für das Mandat der Admicasa zuständig. Bis zum 30. Juni 2022 war Marcel Meyer leitender Revisor. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt bzw. bestätigt.

### 9.8.2 Revisionshonorar

Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2022 auf 66'135 Franken exklusive MWST (im Vorjahr waren es 66'000 Franken exkl. MWST).

### 9.8.3 Zusätzliche Honorare

Zusätzliche Beratungshonorare, welche die Rechnungslegungsvorschriften von Swiss GAAP FER sowie Aspekte der Steuerberatung betrafen, beliefen sich im Berichtsjahr auf 5'349 Franken exklusive MWST (im Vorjahr keine).

### 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. Zu diesem Zweck 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 2022 an einer Telefonkonferenz mit dem Präsidenten des Verwaltungsrats teil.

## 9.9 Informationspolitik

Umfassende Informationen zur Admicasa-Gruppe sind auf deren Website [www.admicasa-holding.ch](http://www.admicasa-holding.ch) zu finden (Pull-Modus). Sie werden registrierten Interessenten elektronisch zugestellt (Push-Modus).

Publikationsorgan für öffentliche Bekanntmachungen der Gruppe ist das «Schweizerische Handelsamtsblatt», [www.shab.ch](http://www.shab.ch).

Admicasa publiziert ihren Finanzbericht zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Im Sinne der Ad-hoc-Publizität veröffentlicht die Gruppe 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 Admicasa-Website führen direkt zu wichtigen Investor-Relations-Informationen:

Finanzberichte:

[www.admicasa-holding.ch/investor-relations/finanzberichte.html](http://www.admicasa-holding.ch/investor-relations/finanzberichte.html)

Statuten:

[www.admicasa-holding.ch/unternehmung/statuten.html](http://www.admicasa-holding.ch/unternehmung/statuten.html)

Medienmitteilungen:

[www.admicasa-holding.ch/media/](http://www.admicasa-holding.ch/media/)

News abonnieren:

[www.admicasa-holding.ch/news-abonnieren.html](http://www.admicasa-holding.ch/news-abonnieren.html)

Wichtige Termine im Jahr 2023 und weitere Informationen (z.B. zu den Namensaktien) sind auf [Seite 95](#) dieses Geschäftsberichts unter «Informationen zu den Investor Relations» erwähnt.

**Kontaktangaben für Investoren**

Admicasa Holding AG  
Giesshübelstrasse 40  
8045 Zürich

[www.admicasa-holding.ch](http://www.admicasa-holding.ch)

Nicolas von Gunten, Chief Financial Officer

E-Mail: [nicolas.vongunten@admicasa.ch](mailto:nicolas.vongunten@admicasa.ch)

Telefon: +41 44 456 30 77

**Medienstelle**

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

E-Mail: [klaus@kmespartner.com](mailto:klaus@kmespartner.com)

Telefon: +41 43 544 17 44



# 10. Informationen zu den Investor Relations



## Wichtige Termine

14. April 2023	Publikation der Jahresergebnisse bzw. des Geschäftsberichts 2022
15. Mai 2023	Ordentliche Generalversammlung 2023
28. September 2023	Publikation der Halbjahresergebnisse bzw. des Halbjahresberichts 2023

### Angaben zu den Admicasa-Namensaktien (per 31. Dezember 2022)

Anzahl ausstehender Aktien: 2'240'870 Namensaktien  
Nennwert pro Aktie: CHF 1.00  
Kotierung: BX Swiss AG  
Valorennummer: 32440249  
ISIN-Nummer: CH0324402491  
Ticker-Symbol: ADMI  
Börsenkapitalisierung: CHF 34,17 Mio.  
Höchst- / Tiefstkurs: 2022 CHF 17.88 / CHF 13.00  
Jahresschlusskurs 2022: CHF 15.25

### Weitere Informationen

Rechnungslegungsstandard: Swiss GAAP FER  
Revisionsstelle: Deloitte AG  
Aktienregister: areg.ch

### Adresse der Admicasa-Gruppe

Admicasa Holding AG  
Giesshübelstrasse 40  
8045 Zürich

[www.admicasa-holding.ch](http://www.admicasa-holding.ch)

### Kontaktperson

Admicasa Holding AG  
Nicolas von Gunten  
Chief Financial Officer  
E-Mail: [nicolas.vongunten@admicasa.ch](mailto:nicolas.vongunten@admicasa.ch)  
Telefon: +41 44 456 30 77



The background features a complex pattern of vertical white bars of varying heights and widths, set against a dark, textured background of diagonal lines. The bars are arranged in a way that creates a sense of depth and movement, with some bars appearing to recede into the distance. The overall effect is a dynamic, almost architectural composition.

# 11. Kennzahlen



Erfolgsrechnung	Einheit	2022	2021	2020
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	CHF	9'749'686	16'373'908	12'200'228
Erfolg aus Neubewertungen	CHF	-	-	-
Total Betriebsertrag	CHF	9'810'666	17'401'585	13'549'280
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF	1'564'179	1'607'873	2'570'737
Periodenergebnis	CHF	1'124'561	1'136'210	1'979'619

Bilanz	Einheit	2022	2021	2020
Bilanzsumme	CHF	17'127'785	25'154'709	25'484'008
Umlaufvermögen	CHF	13'962'985	24'853'849	25'385'588
Anlagevermögen	CHF	3'164'800	300'860	98'420
Fremdkapital	CHF	9'836'742	19'923'945	21'441'526
- kurzfristig	CHF	5'116'566	14'211'042	12'620'514
- langfristig	CHF	4'720'176	5'712'903	8'821'011
Eigenkapital	CHF	7'291'042	5'230'764	4'042'482
Eigenkapitalquote	%	42,6	20,79	15,9

Geldflussrechnung	Einheit	2022	2021	2020
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	CHF	6'521'329	1'332'202	-5'213'339
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	-3'133'568	-250'533	5'753'798
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	-2'140'156	-5'331'055	12'000'241

Aktie	Einheit	2022	2021	2020
Ergebnis pro Aktie	CHF	0.51	0.53	0.94
Anzahl kotierter Namensaktien (Kotierung seit 20.11.2017)	Aktien	2'240'870	2'130'870	2'130'870
Schlusskurs der Aktie am Ende der Berichtsperiode	CHF	15.25	16.50	5.75
Börsenkapitalisierung am Ende der Berichtsperiode	CHF	34'173'268	35'159'355	12'252'503
Börsenkurs (Höchst)	CHF	17.88	16.50	11.50
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	13.00	5.00	2.70