

Halbjahresbericht

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzbeschrieb Gesellschaft	1
Lagebericht 1. Halbjahr 2019	2
Konsolidierte Halbjahresrechnung 2019 nach Swiss GAAP FER	4
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Halbjahresrechnung	14
Investor Relations Informationen	15
Kennzahlen	16
Impressum/Disclaimer	17

Kurzbeschreibung Gesellschaft

Admicasa Holding AG



Admicasa Holding AG

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld, Kanton Thurgau. Die Admicasa Holding AG wurde im März 2016 gegründet. Die Geschäftstätigkeiten der konsolidierten Tochtergesellschaften Admicasa Verwaltung AG, Admicasa Management AG, Admicasa Invest AG, Etzel Immobilien AG und Admicasa Totalunternehmung AG fokussieren insbesondere auf die Deutschschweiz. Operativ sind die Tätigkeiten der Gesellschaft in die nachfolgenden Segmente aufgeteilt.

Segment «Verwaltung»

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

Betreutes Verwaltungsportfolio per 30. Juni 2019: CHF 758 Mio.

Segment «Management»

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

Betreutes Immobilienportfolio per 30. Juni 2019: CHF 408 Mio.

Segment «Invest»

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

Portfolio der direkten Immobilieninvestitionen per 30. Juni 2019: CHF 15 Mio.

¹ Das Anlagereglement für das Segment «Invest» ist auf der Website verfügbar:
www.admicasa-holding.ch/unternehmung/reglemente

Lagebericht 1. Halbjahr 2019

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Investitionen in unser Wachstum getätigt

Die Admicasa Holding AG hat ihre Wachstumsstrategie im ersten Halbjahr 2019 fortgesetzt und dabei ein Umsatzwachstum von 31% erzielt. Dies lag insbesondere an den seit Juli 2018 zum Segment «Verwaltung» gehörenden Tätigkeiten im Bereich Total- und Generalunternehmen. Mit einem Totalunternehmer-Werkvertrag für die Totalsanierung einer Liegenschaft in Benglen/ZH konnten in der Berichtsperiode 2019 CHF 0.84 Millionen an Nettoerlösen erzielt werden.

Im Januar 2019 kündigte die Gesellschaft den Kauf von Bauland in Waltenschwil/AG an. Hier entstehen voraussichtlich bis Sommer 2021 zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen sowie zehn Einfamilienhäuser. Die Gesamtinvestitionen liegen bei rund CHF 24 Millionen. Die Eigentumsübertragung des Grundstücks fand am 23. Mai 2019 statt. In der Bilanz ist das Projekt als Position «Promotionsliegenschaften» aufgeführt. Der Projektwert war per 30. Juni 2019 mit CHF 5.32 Millionen bilanziert, wovon CHF 5.07 Millionen auf Bauland entfallen.

Umsatzwachstum vor allem durch Total-/Generalunternehmer- Aktivitäten

Management-Kommentar zum Halbjahresergebnis 2019

Die Erfolgsrechnung im ersten Halbjahr 2019 wurde massgebend durch Sondereffekte sowie die Anlaufkosten der Admicasa Totalunternehmung belastet (zusammen CHF 0.73 Millionen) und weist ein Nettoergebnis von CHF –0.55 Millionen aus, was rund CHF 0.75 Millionen unter der Vorjahresperiode liegt. Die wesentlichsten zwei Sondereffekte sind negative Veränderungen auf den im 2011 erworbenen derivativen Finanzinstrumenten, die sich im Vorjahresvergleich mit CHF –0.27 Millionen auswirkten sowie negative Veränderungen bei der Neubewertung von Renditeliegenschaften, die im Vorjahresvergleich ebenfalls CHF –0.27 Millionen ausmachten. Die zusätzlichen Anlaufkosten der Admicasa Totalunternehmung, die im Vorjahr noch nicht aktiv war, beliefen sich auf CHF –0.19 Millionen.

Erfolgsrechnung

Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2019 auf CHF 3.81 Millionen (H1 2018: CHF 2.92 Millionen). Der Anstieg gegenüber der Vorjahresperiode ist mehrheitlich auf Konsolidierungseffekte der Tätigkeiten als Total-/Generalunternehmer zurückzuführen. Die Neubewertung der im Segment «Invest» gehaltenen drei Liegenschaften führte zu einem Neubewertungsverlust von CHF 0.20 Millionen, der insbesondere durch Tieferbewertungen der Wohnliegenschaften in Giebenach und Rümligen verursacht wurde (H1 2018: Neubewertungsgewinn von CHF 0.08 Millionen). Der Betriebsertrag belief sich auf CHF 3.64 Millionen (H1 2018: CHF 3.04 Millionen).

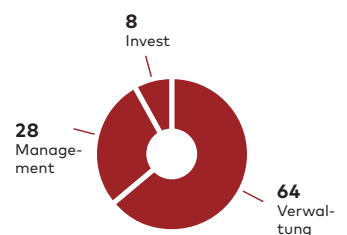
Erzieltes Umsatzwachstum

+31%

Nettoerlöse CHF

3.81 Mio.

Nettoerlöse nach
Segment in %



Betriebsertrag CHF

3.64 Mio.

EBIT CHF

–0.27 Mio.

Der Betriebsaufwand erhöhte sich auf CHF 3.90 Millionen (H1 2018: CHF 2.72 Millionen). Dies ist einerseits durch den gestiegenen Personalaufwand von CHF 2.00 Millionen (H1 2018: CHF 1.69 Millionen), unter anderem aufgrund der neuen personellen Ressourcen im Tätigkeitsbereich Total-/Generalunternehmen sowie einem allgemein erhöhten Personalaufwand, begründet. Andererseits fielen im Bereich Total-/Generalunternehmen auch Kosten für Materialaufwand und Fremdleistungen der Zulieferanten von CHF 0.79 Millionen (H1 2018: null) an, womit der Aufbau dieses Bereichs das Halbjahresergebnis 2019 netto mit CHF 0.19 Millionen belastete.

Das betriebliche Ergebnis (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2019 bei CHF –0.27 Millionen (H1 2018: CHF +0.31 Millionen). Das Finanzergebnis belief sich auf CHF –0.26 Millionen (H1 2018: CHF +0.01 Millionen) und enthält – aufgrund der tieferen Zinsen und hohen Volatilität im Schweizer Zinsmarkt zum Bewertungszeitpunkt 30. Juni 2019 – negative Wertveränderungen von CHF 0.17 Millionen auf den im 2011 erworbenen derivativen Finanzinstrumenten (Zinsabsicherungsinstrumente). Der Steueraufwand lag im ersten Halbjahr 2019 bei CHF 0.02 Millionen (H1 2018: CHF 0.13 Millionen). Das Nettoergebnis belief sich auf CHF –0.55 Millionen (H1 2018: CHF 0.19 Millionen).

Bilanz

Die Bilanzsumme per 30. Juni 2019 hat sich um CHF 2.01 Millionen auf CHF 23.65 Millionen erhöht (31.12.2018: CHF 21.64 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen (CHF 8.79 Millionen) insbesondere aus den Promotionsliegenschaften von CHF 5.32 Millionen (Bauprojekt in Waltenschwil) sowie flüssigen Mitteln von CHF 1.80 Millionen. Das Anlagevermögen (CHF 14.85 Millionen) enthielt grösstenteils die im Segment «Invest» gehaltenen drei Immobilien in Giebenach/BL, Rümligen/BE und St. Gallen/SG im Gesamtwert von CHF 14.74 Millionen.

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarverbindlichkeiten auf CHF 14.54 Millionen. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten im 1. Halbjahr 2019 betrug 1.37%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden per 30. Juni 2019 lag bei 2.4 Jahren. Das Eigenkapital bezifferte sich auf CHF 5.62 Millionen mit einer Eigenkapitalquote von 23.8%. Die Veränderungen des Eigenkapitals gegenüber dem Jahresende 2018 sind mehrheitlich auf die Ausschüttungen aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.43 Millionen und den Verlust des ersten Halbjahrs 2019 von CHF 0.55 Millionen zurückzuführen.

Ausblick

In den Segmenten «Verwaltung» und «Management» ist die Gesellschaft in diversen Gesprächen mit potenziellen Auftraggebern, um die nächsten Wachstumsschritte sicherzustellen. Für das Segment «Invest» prüft der Verwaltungsrat den allfälligen Verkauf dieses Bereichs. Allfällig frei werdende Mittel aus diesem Verkauf sollen für den Ausbau der Tätigkeiten in den Bereichen Verwaltung und Total-/Generalunternehmen verwendet werden.



Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats

=====
Bilanzsumme CHF

23.6 Mio.

=====
Eigenkapitalquote

23.8%

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	Anhang	30.06.2019	31.12.2018
in CHF			
Flüssige Mittel		1'804'031	4'820'534
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		706'362	466'347
Sonstige kurzfristige Forderungen		104'600	43'490
Forderungen aus langfristigen Aufträgen		458'664	772'218
Promotionsliegenschaften	3.1.1	5'320'737	–
Rechnungsabgrenzungen		398'533	453'754
Umlaufvermögen		8'792'927	6'556'344
Immobilienanlagen	3.1	14'736'000	14'931'000
Übrige Sachanlagen		35'668	34'645
Finanzanlagen		200	200
Immaterielle Anlagen		82'540	115'170
Anlagevermögen		14'854'408	15'081'015
Total Aktiven		23'647'335	21'637'359

Passiven	Anhang	30.06.2019	31.12.2018
in CHF			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.2	348'000	3'581'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		550'483	735'561
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		382'767	416'367
Kurzfristige Rückstellungen		28'000	18'150
Rechnungsabgrenzungen		743'289	1'298'592
Kurzfristige Verbindlichkeiten		2'052'538	6'049'670
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.2	14'884'000	8'021'000
Derivative Finanzinstrumente		698'635	529'174
Latente Steuerrückstellungen		285'394	346'943
Langfristige Rückstellungen		105'780	87'150
Langfristige Verbindlichkeiten		15'973'809	8'984'267
Aktienkapital		2'130'870	2'130'870
Kapitalreserven		1'903'663	2'330'342
Eigene Aktien		–23'725	–20'425
Gewinnreserven		1'610'180	2'162'635
Eigenkapital		5'620'988	6'603'422
Total Passiven		23'647'335	21'637'359

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018
in CHF			
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	3.3	3'810'737	2'916'929
Andere betriebliche Erträge		20'570	43'287
Bestandesänderungen an Vorräten und nicht fakturierten Dienstleistungen		–	–568
Erfolg aus Neubewertung	3.1	–195'000	77'000
Total Betriebsertrag		3'636'307	3'036'648
Liegenschaftsaufwand		–82'773	–85'520
Dienstleistungsaufwand		–120'675	–134'280
Materialaufwand und Fremdleistungen		–788'000	–
Personalaufwand		–2'004'958	–1'694'845
Abschreibungen		–45'349	–37'499
<i>Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf übrigen Sachanlagen</i>		–8'969	–10'138
<i>Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen auf immateriellen Anlagen</i>		–36'380	–27'361
Andere betriebliche Aufwendungen		–863'139	–772'506
Total Betriebsaufwand		–3'904'894	–2'724'651
Betriebliches Ergebnis		–268'587	311'997
Finanzertrag		–	104'756
Finanzaufwand		–260'036	–89'961
Finanzergebnis		–260'036	14'794
Ordentliches Ergebnis		–528'623	326'792
Steuern		–23'831	–133'230
Periodenergebnis		–552'455	193'562
Ergebnis pro Aktie (verwässert/unverwässert)		–0.26	0.09

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018
in CHF		
Periodenergebnis	-552'455	193'562
Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	45'349	37'499
Zunahme/Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	136'392	-54'411
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-240'015	-540'500
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen	313'555	-
Abnahme/Zunahme von Vorräten und nicht fakturierter Dienstleistungen	-	568
Abnahme/Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	-5'889	20'954
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-263'900	53'415
Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-504'967	-17'743
Verlust/Gewinn aus Neubewertung Liegenschaften und Projekten zu Marktwerten	195'000	-77'000
= Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	-876'930	-383'655
- Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-9'992	-4'546
- Auszahlungen für Investitionen in Immobilien (Sachanlage)	-7'606	-289'876
- Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften	-5'318'246	-
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-3'750	-60'106
= Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-5'339'594	-354'528
- Gewinnausschüttung an Anteilhaber	-425'904	-426'064
+/- Kauf/Verkauf von eigenen Aktien	-4'075	18'279
+/- Aufnahme/Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-3'481'000	-294'000
+/- Aufnahme/Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	7'111'000	300'000
= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	3'200'021	-401'785
Flüssige Mittel per Periodenanfang	4'820'534	3'661'809
Flüssige Mittel per Periodenende	1'804'031	2'521'842
Veränderung flüssige Mittel	-3'016'503	-1'139'967

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
in CHF							
Eigenkapital per 01.01.2018	2'130'870	2'756'318	-28'750	-1'044'846	2'349'175	1'304'329	6'162'767
Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-426'064	-	-	-	-	-426'064
Erwerb eigener Aktien	-	-46	-2'250	-	-	-	-2'296
Veräusserung eigener Aktien	-	1'325	19'250	-	-	-	20'575
Periodenergebnis	-	-	-	-	193'562	193'562	193'562
Eigenkapital per 30.06.2018	2'130'870	2'331'533	-11'750	-1'044'846	2'542'737	1'497'891	5'948'544
Eigenkapital per 01.01.2019	2'130'870	2'330'342	-20'425	-1'044'846	3'207'481	2'162'635	6'603'422
Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-425'904	-	-	-	-	-425'904
Erwerb eigener Aktien	-	-304	-5'400	-	-	-	-5'704
Veräusserung eigener Aktien	-	-471	2'100	-	-	-	1'629
Periodenergebnis	-	-	-	-	-552'455	-552'455	-552'455
Eigenkapital per 30.06.2019	2'130'870	1'903'663	-23'725	-1'044'846	2'655'026	1'610'180	5'620'988

Total nicht ausschüttbare Reserven: CHF 899'899 (Vorperiode: CHF 637'924).

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Halbjahresrechnung.

Anhang zur Konzernrechnung

1 Allgemeine Informationen

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld. Die Geschäftstätigkeit bezweckt das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen sowie deren Finanzierung und aller damit verbundenen Tätigkeiten.

2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Allgemein

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Richtlinien von Swiss GAAP FER 31 «ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen» erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Swiss GAAP FER 31 erlaubt bei der Erstellung der Halbjahresrechnung Verkürzungen im Vergleich zur Jahresrechnung.

Mit Ausnahme des nachfolgend beschriebenen Grundsatzes wurden die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2018 detailliert beschrieben. Diese beschriebenen Grundsätze wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

Promotionsliegenschaften:

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

Die Revisionsstelle hat die konsolidierte Halbjahresrechnung einer prüferischen Durchsicht (Review) unterzogen. Die Liegenschaften wurden per Halbjahr durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG bewertet.

2.2 Änderungen im Konsolidierungskreis

In der Periode vom 1. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2019 gab es keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

3 Erläuterungen zur konsolidierten Halbjahresrechnung

3.1 Immobilienanlagen

	Renditeliegen- schaften zu Marktwerten	Neubau- und Umnutzungs- projekte zu Marktwerten	Total
in CHF			
Anlagekosten			
Stand 01.01.2018	14'297'351	2'911'000	17'208'351
Zugänge	-	1'695'194	1'695'194
Aktivierete Bauzinsen	-	7'579	7'579
Abgänge	-	-4'613'773	-4'613'773
Stand 31.12.2018	14'297'351	-	14'297'351
Neubewertungen			
Stand 01.01.2018	290'649	234'000	524'649
Aufwertungen	399'000	-	399'000
Abwertungen	-56'000	-160'000	-216'000
Abgänge	-	-74'000	-74'000
Stand 31.12.2018	633'649	-	633'649
Total Buchwerte per 31.12.2018	14'931'000	-	14'931'000
Anlagekosten			
Stand 01.01.2019	14'297'351	-	14'297'351
Stand 30.06.2019	14'297'351	-	14'297'351
Neubewertungen			
Stand 01.01.2019	633'649	-	633'649
Aufwertungen	88'000	-	88'000
Abwertungen	-283'000	-	-283'000
Stand 30.06.2019	438'649	-	438'649
Total Buchwerte per 30.06.2019	14'736'000	-	14'736'000

Per Bilanzstichtag wurden sämtlich Liegenschaften, welche als Anlagevermögen klassifiziert sind (gehalten im Segment «Invest»), durch die Firma Wüest Partner AG bewertet.

3.1.1 Promotionsliegenschaften

	Promotionslie- genschaften zu Anschaffungs- oder Herstell- kosten	Total
in CHF		
Anlagekosten		
Stand 01.01.2019	-	-
Zugänge	5'320'737	5'320'737
Stand 31.12.2019	5'320'737	5'320'737
Neubewertungen		
Stand 01.01.2019	-	-
Stand 30.06.2019	-	-
Total Buchwerte per 30.06.2019	5'320'737	5'320'737

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

3.2 Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2019	31.12.2018
in CHF		
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	116'000	3'349'000
Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	232'000	232'000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	348'000	3'581'000
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	14'420'000	7'325'000
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	464'000	696'000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	14'884'000	8'021'000

3.2.1 Hypothekarverbindlichkeiten

	30.06.2019	31.12.2018
in CHF		
Kapitalbindung		
0 bis 3 Monate	21'000	3'286'000
4 bis 12 Monate	95'000	63'000
Total kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	116'000	3'349'000
1 bis 3 Jahre	7'347'000	2'173'000
über 3 Jahre	7'073'000	5'152'000
Total langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	14'420'000	7'325'000
Total Hypothekarverbindlichkeiten	14'536'000	10'674'000
Zinsbindung		
0 bis 3 Monate	14'536'000	10'674'000
Total	14'536'000	10'674'000

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt in der Berichtsperiode 1.37% (Vorperiode: 1.16%).

3.2.2 Übrige Finanzverbindlichkeiten

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

3.3 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018
in CHF		
Total Erlöse vor Ertragsminderung	3'892'579	2'975'929
davon von Dritten	1'532'732	1'525'691
davon von Nahestehenden	2'359'847	1'450'238
Total Ertragsminderung	-81'842	-59'000
davon Leerstände	-81'842	-41'854
davon Mietzinsverluste	-	-12'509
davon übrige Minderungen	-	-4'637
Total Nettoerlöse aus Lieferung und Leistungen	3'810'737	2'916'929
davon aus Managementdienstleistungen	1'081'886	943'947
davon aus Verwaltungsdienstleistungen	2'412'065	1'568'409
davon aus Mietertrag	316'786	404'573

Alle Erträge werden in der Schweiz erwirtschaftet. Der Anstieg zur Vorperiode der

Erlöse vor Ertragsminderungen von Nahestehenden ist auf den Totalunternehmer-Werkvertrag für die Totalsanierung einer Liegenschaft in Benglen in der Höhe von CHF 838'000 zurückzuführen. Dem gegenüber stehen Materialaufwendungen und Fremdleistungen in der Höhe von CHF 788'000.

4 Weitere Erläuterungen

4.1 Segmentberichterstattung¹

	Verwaltung	Management	Invest	nicht zugeordnet	Total
in CHF					
Segmentergebnis 6 Monate im 2019 (01.01.–30.06.2019)					
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2'461'056	1'081'886	316'786	-48'991	3'810'737
Ordentliches Ergebnis	-244'282	371'724	-349'291	-306'774	-528'623
Periodenergebnis	-259'275	298'942	-287'493	-304'628	-552'455
Segmentergebnis 6 Monate im 2018 (01.01.–30.06.2018)					
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'591'987	943'947	404'573	-23'578	2'916'929
Ordentliches Ergebnis	-120'226	422'931	332'442	-308'355	326'792
Periodenergebnis	-120'245	353'444	258'547	-298'183	193'562

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

4.2 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Verträge mit nahestehenden Personen sind im Wesentlichen gegenüber dem Geschäftsbericht per 31. Dezember 2018 unverändert.

In der Berichtsperiode betragen die Erlöse aus Lieferungen und Leistungen mit der bfw liegenschaften ag CHF 2'330'730 (Vorperiode: CHF 1'421'308) exkl. MWST, wovon sich die Erlöse aus dem Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Verwaltung AG und der bfw liegenschaften ag auf CHF 485'749 exkl. MWST und die Erlöse aus dem Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Management AG und der bfw liegenschaften ag auf CHF 1'006'981 exkl. MWST belaufen. Der Anstieg zur Vorperiode ist auf den Totalunternehmer-Werkvertrag für die Totalsanierung der Liegenschaft in Benglen zurückzuführen, wobei sich die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen auf CHF 838'000 exkl. MWST und die vereinbarten Vorauszahlungen auf CHF 812'944 exkl. MWST belaufen.

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

Der Dienstleistungsvertrag für die Geschäftsführung mit der SJA Management AG wurde per 31. August 2018 in gegenseitigem Einverständnis aufgehoben und die mit diesen Aufgaben betrauten Personen per 01. September 2018 direkt beim Konzern angestellt. Die Entschädigungen an die SJA Management AG beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf CHF 0 (Vorperiode: CHF 144'542) exkl. MWST und Spesen.

Die Entschädigungen an die BFW Vermögensverwaltung AG für den Dienstleistungsvertrag vom 01. Juli 2018, welcher die indirekte Vergütung der Tätigkeit von Beat Frischknecht als CEO der bfw liegenschaften ag definiert, beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf CHF 100'000 (Vorperiode: CHF 0) exkl. MWST und Spesen.

Im Zusammenhang mit der medialen Berichterstattung in Bezug auf die Pensionskasse Phoenix und die Admicasa Verwaltung AG hat der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG am 04. April 2019 beschlossen, Serge Aerne für die Dauer der laufenden Untersuchungen und Gerichtsangelegenheiten von seinen Aufgaben als CEO der Admicasa Holding AG und als Verwaltungsrat der Tochtergesellschaften zu suspendieren. Der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG hält gleichzeitig fest, dass die involvierten Anwälte die Aussichten von Herrn Aerne in den laufenden Verfahren für gut halten. Der Verwaltungsrat ist von Beginn weg immer transparent informiert gewesen und hatte jederzeit ungehinderten Zugang zu diesen Anwälten. Die Suspendierung ist eine Massnahme zum Schutz der Admicasa Holding AG, ihrer Tochtergesellschaften, Mitarbeitenden und Kunden, aber auch zum Schutz von Serge Aerne.

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

4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 21. August 2019 wurde beschlossen, den Verkauf der Admica Invest AG zeitnah an eine nahestehende Person zu prüfen. Der Liquiditätszufluss wird zum Ausbau der Tätigkeiten im Bereich Totalunternehmung verwendet. Eine allfällige Transaktion wird durch die Revisionsstelle auf die Drittmarktfähigkeit geprüft.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 25. September 2019 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Halbjahresrechnung vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.



Bericht über die Review

des konsolidierten Zwischenabschlusses an den Verwaltungsrat der
Admicasa Holding AG

Frauenfeld

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des konsolidierten Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) (Seiten 4 bis 13) der Admicasa Holding AG für die am 30. Juni 2019 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen.

Für den konsolidierten Zwischenabschluss ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im konsolidierten Zwischenabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem konsolidierten Zwischenabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der konsolidierte Zwischenabschluss nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen Swiss GAAP FER 31 zur Zwischenberichterstattung entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG

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

Claudio Tettamanti

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

Jasmin Marek

Zürich, 25. September 2019

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch*

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Investor Relations Informationen

Wichtige Termine

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

Angaben zu Namenaktien (per 30. Juni 2019)

Anzahl ausstehende Aktien	2'130'870 Namenaktien
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	32440249
ISIN-Nummer	CH0324402491
Ticker Symbol	ADMI
Börsenkapitalisierung	CHF 35.16 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs H1 2019	CHF 20.50 / CHF 16.50
Schlusskurs per 30. Juni 2019	CHF 16.50

Weitere Informationen

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

Gesellschaftsadresse

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

Kontaktperson

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

Kennzahlen

	Einheit	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2017
Erfolgsrechnung						
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	CHF	3'810'737	2'916'929	2'086'830	8'300'477	4'600'747
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	CHF	-	-	-	58'756	260'448
Erfolg aus Neubewertung	CHF	-195'000	77'000	142'852	183'000	559'433
Total Betriebsertrag	CHF	3'636'307	3'036'648	2'225'576	8'616'809	5'448'422
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF	-268'587	311'997	859'428	1'360'319	2'452'286
Periodenergebnis	CHF	-552'455	193'562	735'302	858'306	1'938'790
Bilanz						
Bilanzsumme	CHF	23'647'335	22'292'016	18'566'111	21'637'359	22'291'877
Umlaufvermögen	CHF	8'792'927	3'798'796	6'379'333	6'556'344	4'419'786
Anlagevermögen	CHF	14'854'408	18'493'220	12'186'778	15'081'015	17'872'091
– davon Immobilienanlagen	CHF	14'736'000	18'330'000	12'088'000	14'931'000	17'733'000
– davon übriges Anlagevermögen	CHF	118'408	163'220	98'778	150'015	139'091
Fremdkapital	CHF	18'026'347	16'343'472	14'753'079	15'033'937	16'129'110
– davon kurzfristig	CHF	2'052'538	4'289'769	3'530'130	6'049'670	1'610'996
– davon langfristig	CHF	15'973'809	12'053'703	11'222'949	8'984'267	14'518'114
Eigenkapital	CHF	5'620'988	5'948'544	3'813'031	6'603'422	6'162'767
Eigenkapitalquote	%	23.8	26.7	20.5	30.5	27.6
Geldflussrechnung						
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	CHF	-876'930	-383'655	1'963'983	1'045'247	2'590'476
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	-5'339'594	-354'528	-7'038'208	3'003'129	-8'600'329
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	3'200'021	-401'785	5'243'324	-2'889'650	8'717'130
Aktie						
Ergebnis pro Aktie	CHF	-0.26	0.09	0.88	0.40	1.33
Anzahl kotierter Namenaktien (Kotierung seit 20.11.2017)	Aktien	2'130'870	2'130'870	n/a	2'130'870	2'130'870
Schlusskurs der Aktie am Ende der Berichtsperiode	CHF	16.50	21.50	n/a	16.50	19.60
Börsenkapitalisierung am Ende der Berichtsperiode	CHF	35'159'355	45'813'705	n/a	35'159'355	41'765'052
Börsenkurs (Höchst)	CHF	20.50	24.00	n/a	24.00	20.00
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	16.50	20.00	n/a	13.50	18.50

Disclaimer

Dieser Bericht enthält auf die Zukunft bezogene Aussagen über Admicasa Holding AG, die mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Solche Aussagen können Worte wie «glaubt», «schätzt», «erwartet», «plant», «geht davon aus» oder ähnliche Formulierungen in Bezug auf zukünftige Projekte oder Finanzzahlen, Diskussionen betreffend Strategie, Pläne oder Absichten enthalten. Solche zukunftsgerichteten Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Admicasa Holding AG im Zeitpunkt der Erstellung solcher Informationen vorlagen. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Admicasa Holding AG übernimmt keinerlei Verpflichtungen, zukunftsbezogene Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignissen oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Impressum

Herausgeberin: Admicasa Holding AG, Frauenfeld
Konzept: Tolxdorff Eicher, Horgen
Layout, visuelles Konzept/Design/Realisation: Linkgroup AG, Zürich

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

