

**Jahresbericht**  
Admicasa Holding AG

**23**



# Inhalt

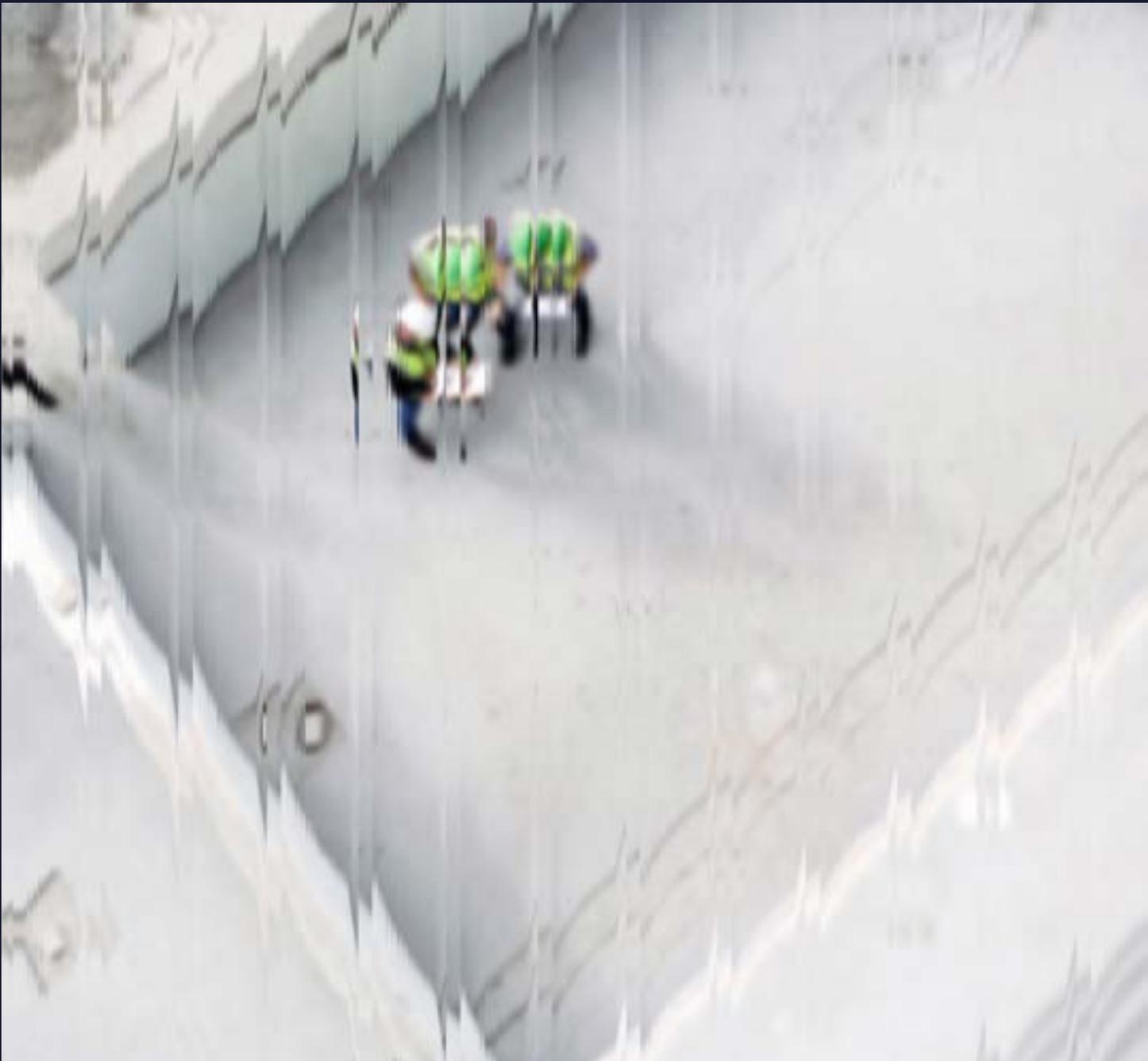
<b>1. Lagebericht 2023</b>	<b>4</b>
<b>2. Konsolidierte Jahresrechnung 2023 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>9</b>
2.1 Allgemeine Informationen	14
2.2 Wesentliche Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung	15
2.3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung	17
2.4 Weitere Angaben	32
<b>3. Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung</b>	<b>36</b>
<b>4. Jahresrechnung 2023 nach Schweizerischem Obligationenrecht</b>	<b>42</b>
<b>5. Anhang zur Jahresrechnung der Admicasa Holding AG</b>	<b>45</b>
5.1 Grundsätze der Rechnungslegung	46
5.2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen	46
5.3 Ergänzende Angaben	51
<b>6. Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung</b>	<b>54</b>
<b>7. Vergütungsbericht</b>	<b>59</b>
7.1 Grundsätze	60
7.2 Entscheidungskompetenzen	61
7.3 Vergütungen für den Verwaltungsrat	62
7.4 Entschädigung der Geschäftsleitung	64
7.5 Sonstige Vergütungen	66
7.6 Entschädigungen nahestehender Personen und Gesellschaften	67
<b>8. Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht</b>	<b>68</b>



<b>9. Corporate Governance</b>	<b>72</b>
9.1 Konzernstruktur und Aktionariat	73
9.2 Kapitalstruktur	74
9.3 Verwaltungsrat	75
9.4 Geschäftsleitung	81
9.5 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen	83
9.6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre per 31. Dezember 2023	83
9.7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	85
9.8 Revisionsstelle	85
9.9 Informationspolitik	86
<b>10. Informationen zu den Investor Relations</b>	<b>87</b>
<b>11. Kennzahlen</b>	<b>89</b>

1.

# Lagebericht 2023





## Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

2023 hat sich Admicasa neu formiert: Die Gruppe trennte sich von zwei Tochterfirmen, modernisierte bestehende Formationen und gründete eine neue Einheit. Das Ergebnis dieses Change-Prozesses ist ein innovativ strukturiertes Unternehmen mit einer fokussierten Strategie, die sich auf drei Pfeiler stützt: Admicasa kombiniert Bau, Kapital und Vorsorge unter einem Dach – eine schweizweit einmalige Kombination.

## Neuigkeiten aus dem Geschäftsjahr 2023

### 1. Neue Struktur mit klarem Fokus

Den Boden für diese Neustrukturierung bereitete der Verkauf der Tochterfirma Admicasa Immobilien AG und der Minderheitsbeteiligung an der Artemon Property Finance AG. Daran schloss sich im Oktober 2023 die Gründung der FINMA-beaufsichtigten Admicasa Fondsleitung AG an. Die Gründung markiert den erfolgreichen Eintritt der Admicasa-Gruppe in das Fonds-Geschäft.

Im Dezember 2023 lancierte die Admicasa Fondsleitung AG ihren ersten Immobilienfonds: Der Admicasa Real Estate Fund konzentriert sich auf den Erwerb von Objekten an Top-Lagen in der Agglomeration. Der Fonds konnte kurz nach der Lancierung bereits die erste Immobilie im Zentrum von Yverdon VD erwerben.

Die von Gunten Baumanagement AG wurde in Admicasa Bauwerk AG umbenannt. Zusätzlich wurde der Bereich Entwicklung gestärkt: Seit Anfang 2024 wird dieser Bereich von Jan-Christoph Diebel geleitet, der als ehemaliger Mitarbeiter der von Gunten Baumanagement AG die Gruppe bereits sehr gut kennt.

Die Admicasa Vertriebs AG wurde in Admicasa Management AG umbenannt. Sie hat von der ausgeschiedenen Admicasa Immobilien AG die Geschäftsführung der Terra Helvetica Anlagestiftung übernommen. Trotz schwierigem Marktumfeld wuchs das Immobilienportfolio der Anlagestiftung unter der Geschäftsführung der Admicasa Management AG um über 41% auf über 180 Millionen an.

Im November 2023 reichte die Admicasa Management AG eine neue Freizügigkeitsstiftung zur Bewilligung ein. Die Terra Helvetica Freizügigkeitsstiftung wird 2024 lanciert. Sie markiert den ersten Schritt zum angestrebten Ausbau von Terra Helvetica zu einer übergreifenden Vorsorge-Marke, die sich durch hohe Transparenz und tiefe Gebühren auszeichnen wird.

Nach diesem umfassenden Change-Prozess schliesst die Admicasa-Gruppe das Jahr 2023 mit einer klar umrissenen Struktur ab: Die vier Tochterunternehmen Admicasa Bauwerk AG, Admicasa Fondsleitung AG, Admicasa Management AG und Admicasa Service AG bilden ein interdisziplinäres Gefüge, das bereichsübergreifend innovative Dienstleistungen in den Bereichen Bau, Kapital und Vorsorge anbietet. Sämtliche Mitarbeitenden arbeiten am Standort Zürich unter einem Dach, um dem Anspruch eines interdisziplinär agierenden Unternehmens gerecht zu werden.



## 2. Neue Vision

Im Einklang mit dem erfolgreichen Change-Prozess hat Admicasa den Unternehmensauftritt neu gestaltet: In der zweiten Jahreshälfte 2023 unterzog sich die Gruppe einem umfassenden Rebranding. Mit neuem Leitbild, Logo, Design und einer modernen Webseite vermittelt die Gruppe ab 2024 nach innen und aussen ein konzises Profil und eine klar konturierte Identität. Den Kern des neuen Selbstverständnisses formuliert die im Leitbild fixierte Unternehmensvision: «Wir kreieren beispiellose Lösungen für Bau, Kapital und Vorsorge – weil wir sie kombinieren.»

Die Umsetzung dieser Vision hängt von den Mitarbeitenden ab. Sie sind Admicasas grösster Wert. Die Unternehmensleitung ist sich dieser Tatsache vollumfänglich bewusst. Sie ist deshalb um eine wertschätzende und motivierende Unternehmenskultur bemüht, fördert die Mitarbeitenden und beteiligt sie – auch finanziell: Ab 2024 partizipieren alle Angestellten mit einer Gewinnbeteiligung am Unternehmenserfolg.

## 3. Ausblick

Mit der beispiellosen Kombination der drei Pfeiler Bau, Kapital und Vorsorge, einem griffigen Leitbild, einem konzisen Unternehmensauftritt und einer Mitarbeiter-zentrierten Firmenkultur ist Admicasa überzeugt, 2024 mit innovativen Produkten und Dienstleistungen den Wert des Unternehmens nachhaltig zu steigern. Die neue Struktur macht die Admicasa-Gruppe fokussierter, schlagkräftiger und innovativer. Die interdisziplinäre Zusammenarbeit der Unternehmenseinheiten ermöglicht die Entwicklung neuartiger Lösungen, die auf der beispiellosen Kombination von Bau, Kapital und Vorsorge fussen.

So präsentiert die Admicasa Management AG unter Leitung und im Auftrag des Stiftungsrates der Terra Helvetica Anlagestiftung 2024 ein einzigartiges Konzept für eine neue Anlagegruppe, die institutionellen Investoren eine innovative Lösung im Umgang mit dem zunehmenden Sanierungsstau im Immobilienportfolio anbietet. Die neue Anlagegruppe wird 2024 lanciert. Hinzu kommt die neue Freizügigkeitsstiftung, mit der die Admicasa Management AG den Ausbau von Terra Helvetica zum Vorsorge-Brand vorantreibt.

Auch die Admicasa Fondsleitung AG präsentiert 2024 ein innovatives Konzept: Ein neuer Fonds richtet sich an Kantone und Gemeinden, die im Bereich der sozialen Institutionen und des bezahlbaren Wohnens immer stärker unter Druck geraten. Der Fonds bietet der öffentlichen Hand neue Finanzierungs-, Entwicklungs- und Realisierungsmöglichkeiten an. Admicasa rechnet mit regem Interesse an diesem Konzept. Der neue Fonds wird 2024 lanciert.



## Managementkommentar zum Jahresergebnis 2023

### Konsolidierte Erfolgsrechnung

Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 9,02 Millionen Franken. Sie haben sich damit gegenüber dem Vorjahr um 0,73 Millionen verringert (Vorjahr 9,75 Millionen).

Der Umsatzrückgang ist vornehmlich auf das Segment Management zurückzuführen: In der Berichtsperiode wurde die Admicasa Immobilien AG verkauft, wobei die Erträge nicht mehr ins konsolidierte Ergebnis fließen. Die Umsätze aus den Geschäftsführungsmandaten wurden per Juni 2023 in die Admicasa Management AG übertragen. Nebst der Entkonsolidierung einer Tochtergesellschaft haben auch die zunehmend schwierigen Marktbedingungen zu einem reduzierten Wachstum an Neugeld und Assets unter Management geführt, was zu einer merklichen Verfehlung der Umsatzziele geführt hat. Trotzdem ist es der Admicasa-Gruppe in diesem anspruchsvollen Jahr gelungen, ihre direkt verwalteten Assets unter Management auf 246,1 Millionen und damit um über 41% zu steigern (Vorjahr 173,5 Millionen).

Im Segment Bau konnten die Umsätze um 22,8% auf 7,5 Millionen (Vorjahr 6,1 Millionen) gesteigert werden. Die Umsatzsteigerung rührt insbesondere von der strategischen Fokussierung auf Werkverträge anstelle von Dienstleistungsverträgen her. Nichtsdestotrotz wurden vor allem aufgrund erheblicher Bauverzögerungen auch in diesem Segment die Umsatzziele verfehlt.

Insgesamt beträgt der konsolidierte Betriebsertrag 9,28 Millionen (Vorjahr 9,81 Millionen). Die Drittleistungen sind von 2,31 Millionen auf 6,11 Millionen angestiegen. Der Grund liegt in der Tatsache, dass das eigene Promotionsobjekt im Vorjahr fertiggestellt und mit Totalunternehmerverträgen mit Dritten abgelöst wurde. Bei Totalunternehmerverträgen mit Dritten werden die Drittleistungen via Erfolgsrechnung verbucht, während diese beim Promotionsobjekt via Direktverbuchung der Wertschöpfung keinen Eingang in die Drittleistungen fanden. Der Personalaufwand ist aufgrund der Entkonsolidierung und infolge von Effizienzsteigerungen um 1,23 Millionen auf 2,81 Millionen (Vorjahr 4,04 Millionen) gesunken.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen konnten leicht reduziert werden. Sie belaufen sich auf 1,75 Millionen im Vergleich zu 1,84 Millionen im Vorjahr. Die Kosteneinsparungen dank den im Geschäftsjahr vorgenommenen strukturellen Optimierungen, Digitalisierungen sowie aus der Zusammenlegung der Standorte werden sich im anstehenden Geschäftsjahr positiv bemerkbar machen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) der Admicasa-Gruppe beläuft sich auf -1,45 Millionen (Vorjahr 1,56 Millionen). Das Finanzergebnis beläuft sich auf netto -0,02 Millionen (Vorjahr -0,04 Millionen). Es konnte im Vergleich zum Vorjahr dank risikogerechter Anlage der Überschussliquidität sowie der Reduktionen des Fremdkapitals weiter verbessert werden. In der Berichtsperiode wurde kein betriebsfremdes oder ausserordentliches Ergebnis erzielt (Vorjahr 0,09 Millionen). Das Periodenergebnis beläuft sich auf -1,50 Millionen (Vorjahr 1,12 Millionen).

**Bilanz per 31. Dezember 2023**

Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2023 beträgt 15,16 Millionen (31. Dezember 2022: 17,13 Millionen). Die flüssigen Mittel inklusive kurzfristiger Festgeldanlage belaufen sich auf 6,94 Millionen im Vergleich zu 9,46 Millionen im Vorjahr. Die Reduktion der flüssigen Mittel um 2,52 Millionen stammt mehrheitlich aus der Amortisation von Fremdkapital (-1,14 Millionen) sowie dem operativen Cashflow (-1,51 Millionen). Lediglich eine Zunahme von 0,13 Millionen stammen aus dem Cashflow von Investitionstätigkeiten. Nebst der Reduktion der liquiden Mittel haben sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 0,79 Millionen erhöht (2023: 2,25 Millionen; 2022: 1,46 Millionen). Nebst den genannten Positionen haben sich nur marginale Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben. Insgesamt beträgt das Umlaufvermögen per Bilanzstichtag 11,71 Millionen (Vorjahr: 13,96 Millionen).

Das Anlagevermögen beläuft sich per Jahresende auf 3,45 Millionen (Vorjahr 3,16 Millionen). Die Zunahme resultiert aus der Bilanzierung eines immateriellen Vermögenswertes (0,32 Millionen).

Auf der Finanzierungsseite (Passiven) erhöhten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 1,28 Millionen auf 6,39 Millionen (2022: 5,12 Millionen). Die Zunahme ist vor allem auf die Umklassierung langfristiger in kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (0,68 Millionen) sowie auf die Zunahme passiver Rechnungsabgrenzungen (0,43 Millionen) zurückzuführen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten per Stichtag betragen 3,00 Millionen (Vorjahr 4,72 Millionen). Die Reduktion um 1,72 Millionen ist hauptsächlich der oben erwähnten Umklassierung sowie der Amortisation verzinslicher Verbindlichkeiten von 1,14 Millionen geschuldet.

Das Eigenkapital belief sich per 31. Dezember 2023 auf 5,77 Millionen Franken (Vorjahr: 7,29 Millionen). Damit ist es um 1,52 Millionen Franken gesunken. Die Reduktion des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresergebnis von -1,50 Millionen. Nebst dem Jahresergebnis haben keine relevanten Veränderungen im Eigenkapital stattgefunden. Die Eigenkapitalquote beträgt solide 38,1% und ist aufgrund der Reduktion verzinslicher Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr nur leicht gesunken (Vorjahr 42,6%).

**Dividenden**

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, die Weiterentwicklung der Admicasa Holding AG aktiv zu unterstützen, und beantragt deshalb von einer Ausschüttung von Dividenden abzusehen. Aufgrund der Lancierung weiterer Fonds, Anlagegruppen sowie der Gründung der eigenen Freizügigkeitsstiftung ist Admicasa auf ausreichende finanzielle Mittel angewiesen, um für die eingeschlagene Wachstumsstrategie die nötige Schlagfertigkeit zu gewährleisten.

**Serge Aerne**

Präsident des Verwaltungsrats

2.

# Konsolidierte Jahresrechnung

2023 nach Swiss GAAP FER





## Konsolidierte Bilanz

Aktiven in CHF	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		6'943'784	9'459'433
Wertschriften		-	4'140
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.3.1	2'254'176	1'461'476
Sonstige kurzfristige Forderungen	2.3.2	249'517	450'907
Forderungen aus langfristigen Aufträgen	2.3.3	265'538	268'874
Promotionsliegenschaften	2.3.4	1'303'454	1'340'454
Rechnungsabgrenzungen	2.3.5	693'298	977'701
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>11'709'768</b>	<b>13'962'985</b>
Beteiligungen	2.3.6	-	4'000
Sachanlagen	2.3.7	24'740	48'500
Immaterielle Anlagen	2.3.8	428'490	112'300
Finanzanlagen	2.3.9	3'000'000	3'000'000
<b>Anlagevermögen</b>		<b>3'453'230</b>	<b>3'164'800</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>15'162'998</b>	<b>17'127'785</b>
<b>Passiven in CHF</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.3.10	1'300'000	625'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.3.11	574'037	593'555
Erhaltene Anzahlungen	2.3.12	86'962	15'122
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.3.13	203'021	89'710
Rechnungsabgrenzungen	2.3.14	4'227'593	3'793'180
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>6'391'613</b>	<b>5'116'566</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.3.15	2'700'000	4'500'000
Langfristige Rückstellungen	2.3.16	298'012	220'176
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2'998'012</b>	<b>4'720'176</b>
Aktienkapital	2.3.17	2'240'870	2'240'870
Kapitalreserven		2'873'135	2'871'722
Eigene Aktien	2.3.18	-118'138	-100'553
Gewinnreserven		777'506	2'279'003
<b>Eigenkapital</b>		<b>5'773'373</b>	<b>7'291'042</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>15'162'998</b>	<b>17'127'785</b>



## Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.3.19	9'016'046	9'749'686
Andere betriebliche Erträge	2.3.20	263'621	60'980
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>9'279'667</b>	<b>9'810'666</b>
Drittleistungen <sup>1</sup>		-6'107'325	-2'308'767
Personalaufwand	2.3.21	-2'806'603	-4'038'169
Andere betriebliche Aufwendungen	2.3.22	-1'752'103	-1'841'052
Abschreibungen Sachanlagen	2.3.7	-18'200	-19'005
Abschreibungen immaterielle Anlagen	2.3.8	-42'828	-39'493
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-10'727'058</b>	<b>-8'246'486</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>-1'447'391</b>	<b>1'564'179</b>
Finanzertrag	2.3.23	127'765	158'544
Finanzaufwand	2.3.24	-151'855	-197'867
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-24'090</b>	<b>-39'323</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>-1'471'481</b>	<b>1'524'856</b>
Ausserordentliches Ergebnis	2.3.25	-	85'401
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-1'471'481</b>	<b>1'610'257</b>
Steueraufwand	2.3.26	-30'016	-485'696
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-1'501'497</b>	<b>1'124'561</b>
Ergebnis pro Aktie <sup>2</sup>		-0.68	0.51

1) Die Drittleistungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr überproportional gesteigert, weil beim eigenen Bauprojekt der Deckungsbeitrag ohne separate Verbuchung des Ertrags und der Drittleistungen im Vorjahr fertiggestellt wurde. Das eigene Bauprojekt wurde in der Berichtsperiode durch Totalunternehmeraufträge mit Dritten abgelöst, wobei die Erträge und Fremdleistungen wieder separat in die Erfolgsrechnung fliessen.

2) Anzahl Aktien definiert sich als zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien unter Abzug der eigenen Aktien. Durchschnittliche gewichtete Anzahl Aktien nach Abzug eigener Aktien beträgt 2'221'845.



## Konsolidierte Geldflussrechnung

in CHF	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Periodenergebnis	-1'501'497	1'124'561
Abschreibungen / Zuschreibungen des Anlagevermögens	61'028	58'498
Verlust / Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	-	10'130
Verlust / Gewinn aus Beteiligungsveräusserung	-26'131	201'000
Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-792'700	2'167'631
Abnahme / Zunahme der Forderungen aus langfristigen Aufträgen und Promotionsliegenschaften	40'335	10'789'442
Abnahme / Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	29'374	-818'603
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-19'517	-6'255'071
Zunahme / Abnahme der erhaltenen Vorauszahlungen	71'840	-324'142
Zunahme / Abnahme übriger kurzfristiger Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungen	547'724	-39'391
Zunahme / Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen	77'836	-392'726
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)</b>	<b>-1'511'707</b>	<b>6'521'329</b>
Einnahmen aus dem Verkauf konsolidierter Organisationen (abzüglich mitgegebener Flüssiger Mittel)	129'091	-
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen	-	-4'000
Einzahlung für Devestitionen in Beteiligungen	4'000	24'000
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-	-29'825
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>133'091</b>	<b>-3'133'568</b>
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	-	1'495'505
Gewinnausschüttung an Anteilhaber	-	-555'632
Kauf / Verkauf eigener Aktien	-16'172	-4'155
Aufnahme / Rückzahlungen kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	675'000	-2'475'873
Aufnahme / Rückzahlungen langfristiger Finanzverbindlichkeiten	-1'800'000	-600'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1'141'172</b>	<b>-2'140'156</b>
Flüssige Mittel per Periodenanfang	9'463'573	8'215'967
Flüssige Mittel per Periodenende	6'943'784	9'463'573
<b>Veränderung der flüssigen Mittel (inklusive Wertschriften)</b>	<b>-2'519'788</b>	<b>1'247'606</b>



## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinnreserven	Total Gewinnreserven	Total
<b>Eigenkapital per 01.01.2023</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>
Aktienkapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen Anteilhaber	-	-	-	-	-	-	-
Erwerb eigener Aktien	-	-	-18'860	-	-	-	-18'860
Veräusserung eigener Aktien	-	1'413	1'275	-	-	-	2'688
Verrechnung Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Periodenergebnis	-	-	-	-	-1'501'497	-1'501'497	-1'501'497
<b>Eigenkapital per 31.12.2023</b>	<b>2'240'870</b>	<b>2'873'135</b>	<b>-118'138</b>	<b>-4'243'675</b>	<b>5'021'181</b>	<b>777'506</b>	<b>5'773'373</b>

in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinnreserven	Total Gewinnreserven	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 566'312 (Vorjahr: CHF 548'727).

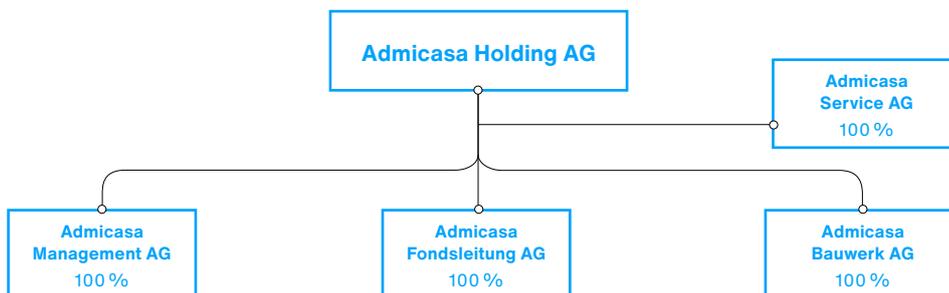


## 2.1 Allgemeine Informationen

2023 hat sich die Admicasa-Gruppe umstrukturiert: Vier Tochterfirmen bilden ein interdisziplinäres Gefüge, das schlagkräftige Dienstleistungen in den Bereichen Bau, Kapital und Vorsorge anbietet.

Das Kerngeschäft der Holding umfasst das direkte und indirekte Halten von Beteiligungen an Immobiliendienstleistungsgesellschaften in den Segmenten Management sowie Bau. Als Muttergesellschaft bündelt sie sämtliche Dienstleistungen unter einem Dach und stellt den interdisziplinären Austausch zwischen den Segmenten sicher.

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



Die Admicasa Bauwerk AG (vormals von Gunten Baumanagement AG) entwickelt und realisiert Immobilien. In der Entwicklung werden Dienstleistungen von der Standort-evaluation bis hin zum bewilligten Bauprojekt angeboten. In der Realisierung werden Neu- und Umbauten vornehmlich als Totalunternehmer angeboten.

Die Admicasa Fondsleitung AG legt eigene Immobilienfonds auf und bietet Fondsdienstleistungen für interne und externe Kunden an.

Die Admicasa Management AG bietet eine umfassende Geschäftsführung für Immobilienanlagegefässe an, vornehmlich solche, die der Vorsorge dienen. Dazu gehören das Portfolio- und Assetmanagement sowie die Kapitalfindung. Zu den Kunden zählt die Immobilienanlagestiftung Terra Helvetica.

Die Admicasa Service AG als konzerninterne Management-Gesellschaft ist das konzerninterne Kompetenzzentrum für Finanzen, IT, Personal sowie Legal und Compliance.

Die Leistungen der Admicasa Gesellschaften sind in die zwei Geschäftssegmente Bau und Management unterteilt.

Der Fokus sämtlicher Geschäftstätigkeiten liegt auf der Deutschschweiz. Der Konsolidierungskreis ist im Anhang [2.2.2.2](#) aufgeführt.



## 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 in Übereinstimmung mit den Richtlinien von Swiss GAAP FER erstellt, insbesondere finden die Fachempfehlungen von FER 31 für kotierte Unternehmen Anwendung. Die Neuerungen von Swiss GAAP FER 28 und 30 werden ab dem 01. Januar 2024 umgesetzt. In der aktuellen Berichtsperiode war keine der Admicasa-Gesellschaften von den Neuerungen betroffen.

Zweck dieser Konzernrechnung ist es, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild 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.

### 2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

#### 2.2.1.1 Allgemein

Die Konzernrechnung beruht auf den Einzelabschlüssen mit einheitlichem Bilanzstichtag per 31. Dezember sämtlicher Tochtergesellschaften der Admicasa-Gruppe. Verbindlichkeiten, Forderungen, Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Gesellschaften sowie Zwischengewinne werden eliminiert.

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.

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.



## 2.2.2 Konsolidierungskreis

### 2.2.2.1 Gesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasste per 31. Dezember 2023 folgende Gesellschaften:

Firma	Sitz	Aktienkapital (in CHF)	Kapitalanteil	Konsolidierungs- methode
Admicasa Holding AG	Zürich	2'240'870	Stammhaus	Vollkonsolidierung
Admicasa Fondsleitung AG	Zürich	1'400'000	100 %	Vollkonsolidierung
Admicasa Management AG (ehemals Admicasa Vertriebs AG)	Zürich	500'000	100 %	Vollkonsolidierung
Admicasa Bauwerk AG (ehemals von Gunten Baumanagement AG)	Zürich	100'000	100 %	Vollkonsolidierung
Admicasa Service AG	Zürich	100'000	100 %	Vollkonsolidierung

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

### 2.2.2.2 Änderungen im Konsolidierungskreis

#### Veräusserung hundertprozentige Tochtergesellschaft Admicasa Immobilien AG

Die Admicasa Holding AG hat per 1. Januar 2023 80% der Beteiligung an der Admicasa Immobilien AG verkauft. Die verbleibenden 20% wurden in einem zweiten Schritt per 25. Juni 2023 veräussert.

Die wichtigsten Grössen der Bilanz und Erfolgsrechnung der per 01. Januar 2023 dekonsolidierten Admicasa Immobilien AG gestalten sich wie folgt.

Bilanz per 01. Januar 2023	in CHF
Umlaufvermögen	946'631
Anlagevermögen	102'960
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'049'591</b>
Kurzfristiges Fremdkapital	575'722
Langfristiges Fremdkapital	-
Eigenkapital	473'869
<b>Total Passiven</b>	<b>1'049'591</b>

Die Nettoerlöse des Geschäftsjahres 2022 betragen 3,18 Millionen Franken. Aufgrund der Dekonsolidierung per 01. Januar 2023 sind in der aktuellen Berichtsperiode keine Erlöse im Konzernabschluss enthalten. Die Nettoerlöse stammen einerseits aus Dienstleistungen aus der Bewirtschaftung, andererseits aus der Geschäftsführung von Immobilienanlagegefässen. Sämtliche Verträge der Geschäftsführung wurden per 1. Juni in die Admicasa Management AG übernommen und werden langfristig weiterhin von der Admicasa-Gruppe betreut.



### Veräusserung Minderheitsbeteiligung Artemon Property Finance AG

Aufgrund der beschlossenen Fokussierungsstrategie des Verwaltungsrats wurde die 20-prozentige Beteiligung an der Artemon Property Finance AG per 19. Juni 2023 ebenfalls veräussert.

### Gründung Admicasa Fondsleitung AG

Als Erweiterung der beschlossenen Fokussierungsstrategie wurde per 04. September 2023 die FINMA-beaufsichtigte Admicasa Fondsleitung AG als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Admicasa Holding AG gegründet.

## 2.3 Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

### 2.3.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

**Bilanzierung:** Sämtliche Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbare oder eingetreten Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Dabei erfolgt eine Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger Sicherheiten.

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
gegenüber Dritten	2'164'176	1'279'230
gegenüber Nahestehenden <sup>1</sup>	90'000	182'247
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2'254'176</b>	<b>1'461'476</b>

<sup>1</sup> Nähere Informationen zu Nahestehenden siehe unter Punkt 2.4.4 Transaktionen mit nahestehenden Personen

90'000 Franken Forderung gegenüber Nahestehenden betreffen Zinsforderungen aus dem Aktivdarlehen an die O.P.M. Invest AG.

### 2.3.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
gegenüber Dritten	215'327	418'642
gegenüber Nahestehenden	34'191	32'265
<b>Total sonstiger kurzfristiger Forderungen</b>	<b>249'517</b>	<b>450'907</b>

Die Forderungen gegenüber Nahestehenden betreffen das ehemalige Eigentümerkonto der Admicasa Bauwerk AG. Das Eigentümerkonto wurde mit Rückzahlung der letzten Tranche des Darlehens im März 2024 aufgelöst.



### 2.3.3 Forderungen aus langfristigen Aufträgen

**Bilanzierung:** Forderungen aus langfristigen Aufträgen umfassen Werkverträge aus der Tätigkeit als Totalunternehmer. Diese Aufträge werden nach der Percentage-of-Completion-Methode (PoC-Methode) erfasst. Der Fertigstellungsgrad wird individuell für jeden Auftrag ermittelt. Er entspricht dem Verhältnis aus den angefallenen Leistungen per Stichtag im Verhältnis zu den erwarteten Gesamtleistungen des Auftrags.

Erlöse und Aufwendungen werden im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad erfasst, wobei eine Realisierung eines anteiligen Gewinnes nur bei ausreichender Prognosesicherheit erfolgt.

Drohende Verluste werden in vollem Umfang dem Periodenergebnis mittels Wertberichtigung des Aktivums belastet. Übersteigt der drohende Verlust das Aktivum, wird eine Rückstellung gebildet.

Sind die Voraussetzungen für die PoC-Methode nicht erfüllt, erfolgt eine Gewinnrealisierung erst nach Auftragsabschluss (modifizierte Completed-Contract-Methode).

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Angefallene Umsätze gemäss PoC	2'515'538	12'339'435
Erhaltene Anzahlungen	-2'250'000	-12'070'562
<b>Forderungen aus langfristigen Aufträgen</b>	<b>265'538</b>	<b>268'874</b>

### 2.3.4 Promotionsliegenschaften

**Bilanzierung:** Promotionsliegenschaften umfassen auf eigene Rechnung erstellte Bauprojekte mit der Absicht eines künftigen Verkaufs. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellkosten und beinhaltet Grundstücks-, Planungs-, Finanzierungs- und Realisierungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen. Ab Vorliegen eines beurkundeten Kaufvertrags erfolgt eine Bilanzierung gemäss PoC-Methode, sofern die Voraussetzungen der Methode erfüllt sind. Andernfalls erfolgt die Bilanzierung gemäss Completed-Contract-Methode.



in CHF Liegenschaftsspiegel per 31.12.2023

**Kategorie** **Promotionsliegenschaften**

**Anlagekosten**

Stand 01.01.2022	12'370'650
Zugänge	12'720'305
Aktiviere Bauzinsen	-
Abgänge	- 23'750'500
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>1'340'454</b>

**Neubewertungen**

Stand 01.01.2022	-
Aufwertungen	-
Abwertungen	-
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>-</b>

**Total Buchwerte per 31.12.2022** **1'340'454**

**Anlagekosten**

Stand 01.01.2023	1'340'454
Zugänge	-
Aktiviere Bauzinsen	-
Abgänge	- 37'000
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>-</b>

**Neubewertungen**

Stand 01.01.2023	-
Aufwertungen	-
Abwertungen	-
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>-</b>

**Total Buchwerte per 31.12.2023** **1'303'454**

Bei dieser Bilanzposition handelt es sich um die zwei Einheiten der Wohnüberbauung in Waltenschwil. Insgesamt wurden zwei Mehrfamilienhäuser mit je zwölf Wohnungen sowie zehn Reiheneinfamilienhäuser erstellt. Das Gesamtvolumen der Überbauung beträgt 25,3 Millionen Franken. Beide Einheiten wurden mit Beurkundung per 27. März 2024 verkauft.



### 2.3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
gegenüber Dritten	49'235	31'720
gegenüber Nahestehenden	34'167	20'000
aus Steuern	609'897	925'981
<b>Total Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>693'298</b>	<b>977'701</b>

Bei den Abgrenzungen gegenüber Nahestehenden handelt es sich um das vorausbezahlte VR-Honorar.

### 2.3.6 Beteiligungen und Goodwill

**Bilanzierung:** Die Konsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital per Erwerbszeitpunkt (Eigenkapital per Erwerb) mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Mit der Erstkonsolidierung erfolgt eine Neubewertung sämtlicher Bilanzpositionen und ab dann erfolgt eine einheitliche Bilanzierung. Ein möglicher Unterschiedsbetrag, der nach der Neuwertung resultiert („Goodwill“ oder „Badwill“), wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Die Auswirkung einer theoretischen Bilanzierung und Abschreibung über maximal fünf Jahre wird nachfolgend dargestellt.

Variable Kaufpreiskomponenten (Earn-Out) werden per Erwerbszeitpunkt ermittelt und auf jeden Bilanzstichtag hin neu beurteilt. Änderungen dieser Schätzungen werden als Anpassung des Goodwills erfasst.

Eine Aktivierung und Abschreibung des Goodwills würde sich wie folgt auf das Eigenkapital und Konzernergebnis auswirken:



in CHF	2023	2022
Anschaffungswert per 01.01.	4'243'675	4'243'675
Zugänge	-	-
<b>Anschaffungswert per 31.12.</b>	<b>4'243'675</b>	<b>4'243'675</b>
Kumulative Amortisationen per 01.01.	-2'537'633	-1'703'398
Planmässige Abschreibungen	-639'766	-834'235
<b>Kumulative Amortisationen per 31.12.</b>	<b>-3'177'399</b>	<b>-2'537'633</b>
<b>Theoretischer Buchwert per 31.12.</b>	<b>1'066'276</b>	<b>1'706'042</b>
<b>Auswirkungen auf Eigenkapital</b>		
Eigenkapital gemäss Bilanz	5'773'373	7'291'042
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	1'066'276	1'706'042
<b>Theoretisches Eigenkapital inklusive Nettobuchwert Goodwill per 31.12.</b>	<b>6'839'649</b>	<b>8'997'084</b>
<b>Auswirkungen auf Erfolgsrechnung</b>		
Konzerngewinn	-1'501'497	1'124'561
Amortisation Goodwill	-639'766	-834'235
<b>Theoretischer Konzerngewinn</b>	<b>-2'141'263</b>	<b>290'326</b>



### 2.3.7 Sachanlagen

**Bilanzierung:** Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibung erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren. Reparaturen, Unterhalts- sowie Erneuerungskosten werden der Erfolgsrechnung belastet.

Bei den bilanzierten Sachanlagen handelt es sich ausschliesslich um übrige Sachanlagen (Mobiliar, EDV-Anlagen und Fahrzeuge).

in CHF	2023	2022
<b>Total Buchwert per 01.01.</b>	<b>48'500</b>	<b>47'910</b>
<b>Anschaffungs- / Herstellungskosten</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>84'006</b>	<b>101'053</b>
Veränderungen Konsolidierungskreis	-9'992	-
Zugänge	-	31'745
Abgänge	-9'398	-48'792
<b>Stand 31.12.</b>	<b>64'616</b>	<b>84'006</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>-35'506</b>	<b>-53'143</b>
Planmässige Abschreibungen	-18'200	-19'005
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Abgänge	13'830	36'643
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-39'876</b>	<b>-35'506</b>
<b>Total Buchwerte per 31.12.</b>	<b>24'740</b>	<b>48'500</b>

Veränderungen im Konsolidierungskreis resultierten aus der Dekonsolidierung der Admicasa Immobilien AG.



### 2.3.8 Immaterielle Anlagen

**Bilanzierung:** Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Amortisation über die geschätzte Nutzungsdauer (drei bis fünf Jahre) bilanziert. Die immateriellen Anlagen beinhalten Software, Lizenzen sowie seit dem aktuellen Geschäftsjahr die aktivierten Aufwendungen für die Erlangung der FINMA-Lizenz. Die Nutzungsdauer wurde auf fünf Jahre geschätzt und die Abschreibung erfolgt linear seit dem 01. September 2023.

in CHF	2023	2022
<b>Total Buchwert per 01.01.</b>	<b>112'300</b>	<b>27'950</b>
<b>Anschaffungs- / Herstellungskosten</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>145'410</b>	<b>121'060</b>
Veränderungen Konsolidierungskreis	-124'310	-
Zugänge	456'418	144'943
Abgänge	-	-120'593
<b>Stand 31.12.</b>	<b>477'518</b>	<b>145'410</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>-33'110</b>	<b>-93'110</b>
Planmässige Abschreibungen	-42'828	-39'493
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Abgänge	26'910	99'493
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-49'028</b>	<b>-33'110</b>
<b>Total Buchwerte per 31.12.</b>	<b>428'490</b>	<b>112'300</b>



### 2.3.9 Finanzanlagen

**Bilanzierung:** Die Bilanzierung von Finanzanlagen erfolgt grundsätzlich zu Nominalwerten. Im Falle vorhandener Marktwerte findet eine Bilanzierung zu Marktwerten statt. Sämtliche Aktiven werden auf jeden Bilanzstichtag einer Überprüfung auf Anzeichen einer Wertminderung unterzogen. Dabei wird ermittelt, ob der erzielbare Wert (der höhere Wert aus Nutzwert und Marktwert) den Buchwert unterschreitet. Im Falle einer Unterschreitung wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert und die Wertberichtigung dem Periodenergebnis belastet.

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Finanzanlagen Dritte	-	-
Finanzanlagen Nahestehende	3'000'000	3'000'000
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>3'000'000</b>	<b>3'000'000</b>

Die 3 Millionen Franken beziehen sich auf ein Aktivdarlehen an die O.P.M. Invest AG (nahestehend). Das Darlehen dient der Finanzierung von Bauprojekten, welche die Admicasa Bauwerk AG als Totalunternehmer ausführt. Es wurde ein drittmarktkonformer Zinssatz von 4.0% vereinbart.

### 2.3.10 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

**Bilanzierung:** Sämtliche Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten erfasst.

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	800'000	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	500'000	625'000
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1'300'000</b>	<b>625'000</b>

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden im Wert von 500'000 Franken entsprechen der letzten Tranche des Verkäufendarlehens, die im März 2024 fällig ist. Für nähere Informationen zu den Finanzverbindlichkeiten verweisen wir auf Punkt [2.3.14](#).

### 2.3.11 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
gegenüber Dritten	534'513	593'267
gegenüber Nahestehenden	39'525	288
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>574'037</b>	<b>593'555</b>



### 2.3.12 Erhaltene Anzahlungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
gegenüber Dritten	15'122	15'122
gegenüber Nahestehenden	-	-
gegenüber Konzern	-	-
aus langfristigen Aufträgen	71'840	-
<b>Total erhaltene Anzahlungen</b>	<b>86'962</b>	<b>15'122</b>

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Erhaltene Anzahlungen aus langfristigen Aufträgen	3'950'000	-
Angefallene Umsätze gemäss PoC	-3'878'160	-
<b>Total erhaltene Anzahlungen aus langfristigen Aufträgen</b>	<b>71'840</b>	<b>-</b>

### 2.3.13 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Gegenüber Dritten	189'858	31'966
Gegenüber Sozialversicherungen	13'138	56'287
Gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	24	1'456
<b>Total Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>203'021</b>	<b>89'710</b>

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten entstammen mehrheitlich der Mehrwertsteuerabrechnung (188'007 Franken).



### 2.3.14 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Laufende Steuerverpflichtungen	125'559	721'214
Abgrenzungen für Personalaufwendungen	68'081	29'981
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	22'260	16'380
Rechnungsabgrenzung Bau / Fremdleistungen Dritte	3'976'846	2'752'738
Übrige Rechnungsabgrenzungen	34'847	272'866
<b>Total Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>4'227'593</b>	<b>3'793'180</b>

Die Rechnungsabgrenzung Bau / Fremdleistungen Dritte umfasst stichtagsbezogene Abgrenzungen resultierend aus den Projektbewertungen gemäss PoC-Methode. Die Abgrenzungen aus langfristigen Aufträgen setzen sich wie folgt zusammen:

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Angefallene Projektkosten	27'162'412	31'664'560
Aufwendungen resultierend aus POC-Bewertung	-23'185'566	-28'911'822
<b>Total Rechnungsabgrenzung Bau / Fremdleistungen Dritte</b>	<b>3'976'846</b>	<b>2'752'738</b>

### 2.3.15 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	2'700'000	4'000'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	-	500'000
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2'700'000</b>	<b>4'500'000</b>

Im laufenden Geschäftsjahr konnten die zu 4,0% verzinste 4'000'000 Franken Investorendarlehen mittels Bankenfinanzierung abgelöst werden. Im Juni 2023 wurden bereits 500'000 Franken amortisiert und im April 2024 werden weitere 800'000 Franken fällig (kurzfristige Finanzverbindlichkeiten). Die 2'700'000 Franken werden bis zum 30. April 2027 vollständig amortisiert. Das Bankdarlehen weist einen festen gewichteten Zinssatz von 3,2% auf. Zur Sicherstellung des Bankdarlehens hat die Admicasa Holding AG sämtliche Aktien (100 Aktien zu Nominalwert CHF 1'000.00) der Admicasa Bauwerk AG bei der Bank als Indossamentverpflichtung hinterlegt.

### 2.3.16 Langfristige Rückstellungen

**Bilanzierung:** Rückstellungen werden gebildet, wenn ein vergangenes Ereignis zu einer gegenwärtigen Verpflichtung geführt hat und wenn ein Mittelabfluss wahrscheinlich und eindeutig messbar ist. Die Gewährleistungen für Bauaufträge basieren grundsätzlich auf einer Einzelbeurteilung, wobei bei Totalunternehmeraufträgen eine standardisierte Rückstellung ohne Vorliegen spezifischer Anzeichen basierend auf Erfahrungswerten gebildet wird.



in CHF	2023			2022		
	Gewährleistungen	Personalvorsorge	Total	Gewährleistungen	Personalvorsorge	Total
<b>Total Rückstellungen per 01.01.</b>	<b>220'176</b>	-	<b>220'176</b>	<b>502'903</b>	<b>110'000</b>	<b>612'903</b>
Bildung	78'116	-	78'116	92'734	-	92'734
Verwendung / Auflösung	-280	-	-280	-375'460	-110'000	-485'460
<b>Total Rückstellungen per 31.12.</b>	<b>298'013</b>	-	<b>298'013</b>	<b>220'176</b>	-	<b>220'176</b>

Per Bilanzstichtag existieren einzig Rückstellungen resultierend aus Garantieleistungen von Bauaufträgen.

**Personalvorsorge:** Die Gesellschaften der Admicasa Holding AG sind Vorsorgeeinrichtungen angegliedert, die Schweizer Recht unterstehen. Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen aller Vorsorgepläne werden per Bilanzstichtag beurteilt. Die Ermittlung von wirtschaftlichem Nutzen beziehungsweise wirtschaftlicher Verpflichtung erfolgt auf Basis der Jahresrechnungen der Vorsorgeeinrichtungen, die gemäss 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.

Der Vorsorgeaufwand, der im Zeitraum der Berichtsperiode im Personalaufwand erfasst wurde, gestaltet sich wie folgt:

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand in CHF	Über- / Unterdeckung per 31.12.2023	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum Vorjahr bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
		31.12.2023	31.12.2022			01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022
Vorsorgepläne ohne Über- oder Unterdeckung	-	-	-	-	49'515	49'515	105'054
Vorsorgepläne mit Überdeckung	-	-	-	-	82'352	82'352	76'358
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>131'867</b>	<b>131'867</b>	<b>181'412</b>

Bei den Vorsorgeplänen ohne Über- oder Unterdeckung handelt es sich um Vollversicherungen. Die Vorsorgepläne mit Überdeckung sind bei teilautonomen Sammelstiftungen angegliedert. Die Deckungsgrade per 31.12.2023 betragen 104,7% respektive 103,1%. Es besteht weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung per Bilanzstichtag.



### 2.3.17 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Admicasa Holding AG präsentiert sich wie folgt:

31.12.2023			31.12.2022		
Anzahl Aktien	Nominalwert (in CHF)	Aktienkapital (in CHF)	Anzahl Aktien	Nominalwert (in CHF)	Aktienkapital (in CHF)
2'240'870	1.00	2'240'870	2'240'870	1.00	2'240'870

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 den Namensaktien mit einem Nennwert von je 1 Franken geschehen. Am 19. April 2022 hat bereits eine Kapitalerhöhung über 110'000 Aktien stattgefunden. Damit verbleibt ein genehmigtes Kapital von 204'130 Aktien.

Der Unternehmensgewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Konsolidiertes Periodenergebnis	-1'501'497	1'124'561
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien im Umlauf (in Stück)	2'221'845	2'189'584
<b>Ergebnis pro Aktie</b>	<b>-0.68</b>	<b>0.51</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

**Bewertung:** Eigene Aktien werden per Erwerbszeitpunkt auf Basis der Anschaffungskosten (exklusive Transaktionskosten) als Minusposten im Eigenkapital erfasst. Die Transaktionskosten werden separat direkt mit den Kapitalreserven verbucht. Eine Folgebewertung der eigenen Aktien findet nicht statt.

Bei späterer Veräusserung wird der realisierte Gewinn oder Verlust direkt in den übrigen Kapitalreserven verbucht. Die Bewertung des Veräusserungsgewinns oder -verlusts folgt dem Verbrauchsfolgeverfahren First-in-First-Out (FIFO).

in CHF	Anzahl Aktien	Wert eigener Aktien	Durchschnittlicher Wert pro Aktie
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>18'424</b>	<b>94'366</b>	<b>5.12</b>
Kauf eigener Aktien	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>
Kauf eigener Aktien	1'300	18'860	14.51
Verkauf eigener Aktien	-255	-1'275	16.39
<b>Stand per 31.12.2023</b>	<b>19'699</b>	<b>118'138</b>	<b>6.00</b>

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-Brief-Spanne zu verringern. Durch diesen Handel entstehen grundsätzlich keine strategischen Positionen.



### 2.3.19 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

**Bilanzierung:** Die Admicasa-Gruppe erzielt Erlöse vor allem aus Werkverträgen als Totalunternehmer, aus Dienstleistungsverträgen für Geschäftsführung sowie aus der Transaktion von Immobilien und der Vermittlung von Kapital.

Generell werden Erlöse aus Dienstleistungen kongruent mit der Periode der Leistungserbringung erfasst. Erlöse aus Transaktionen und Vermittlung von Kapital werden nach Übergang von Nutzen und Gefahr realisiert und die Erträge als Totalunternehmer basierend auf Projektwertungen nach der Percentage-of-Completion oder wenn die Bedingungen nicht erfüllt sind nach der modifizierten Completed-Contract-Methode.

in CHF	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022
<b>Total Nettoerlöse vor Ertragsminderung</b>	<b>9'016'046</b>	<b>9'719'686</b>
davon von Dritten	8'411'866	7'494'981
davon von Nahestehenden	604'181	2'224'705
<b>Total Ertragsminderung</b>	<b>-</b>	<b>30'000</b>
davon übrige Minderungen	-	30'000

Im Berichtsjahr sind Erlöse in der Höhe von 6'393'698 Franken (Vorjahr: 5'316'614 Franken) aus langfristigen Aufträgen mittels der PoC-Methode erfasst worden.

### 2.3.20 Andere betriebliche Erträge

in CHF	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022
von Dritten	263'621	60'955
von Nahestehenden	-	25
<b>Total andere betriebliche Erträge</b>	<b>263'621</b>	<b>60'980</b>

Die anderen betrieblichen Erträge setzten sich überwiegend aus der Einnahme einer Dividende der im Geschäftsjahr veräusserten Mehrheitsbeteiligung (170'000 Franken) sowie einem Erfolg aus der Veräusserung der Minderheitsbeteiligung (66'000 Franken) zusammen.



### 2.3.21 Personalaufwand

In CHF	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022
Löhne	2'398'767	3'298'487
Sozialleistungen	324'839	478'804
Übriger Personalaufwand	82'997	260'879
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>2'806'603</b>	<b>4'038'169</b>

Die merkliche Reduktion des Personalaufwands ist vornehmlich auf die Entkonsolidierung der Admicasa Immobilien AG und damit den Wegfall des Personals dieser Gesellschaft zurückzuführen.

### 2.3.22 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022
Raumaufwand	289'338	415'844
Verwaltungs- und Informatikaufwand	1'108'808	1'122'173
Übrige betriebliche Aufwendungen	353'957	303'035
<b>Total andere betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1'752'103</b>	<b>1'841'052</b>

### 2.3.23 Finanzertrag

in CHF	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022
Finanzertrag Dritte	7'765	153'210
Finanzertrag Nahestehende	120'000	5'333
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>127'765</b>	<b>158'544</b>

Der Finanzertrag Nahestehende bezieht sich auf den Zinsertrag des Aktivdarlehens an die O.P.M. Invest AG. Der Finanzertrag Dritte des Vorjahrs besteht vornehmlich aus dem Veräußerungsgewinn von Wertschriften (152'244 Franken). Per 31.12.2023 werden keine Wertschriften mehr gehalten.

### 2.3.24 Finanzaufwand

in CHF	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022
gegenüber Dritten	143'421	181'486
gegenüber Nahestehenden	8'434	16'380
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>151'855</b>	<b>197'867</b>

Der Zinsaufwand gegenüber Dritten steht im Zusammenhang mit dem Bankdarlehen. Der Finanzaufwand gegenüber Nahestehenden stammt vom Darlehen, das ein Aktionär gewährt hat (total 3 Millionen Franken, davon bereits 2'500'000 Franken amortisiert). Das Darlehen ist gemäss Vorgabe der Steuerbehörde zu 1,5% verzinst.



### 2.3.25 Ausserordentlicher Ertrag

In der Berichtsperiode wurde kein ausserordentlicher Ertrag verbucht. In der Vorperiode wurde eine nicht mehr gerechtfertigte Rückstellung aufgelöst, was einen ausserordentlichen Ertrag von 85'401 zur Folge hatte.

### 2.3.26 Steueraufwand

**Bilanzierung:** Die laufenden Ertragssteuern werden basierend auf den jeweiligen Steuergesetzen der Sitzkantone und der Eidgenossenschaft ermittelt. Der Steueraufwand wird in derjenigen Rechnungsperiode erfasst, in welcher der entsprechende Gewinn anfällt. Verlustvorträge werden nicht aktiviert und latente Ertragssteuern aus Bewertungsdifferenzen waren in der Berichtsperiode keine vorhanden.

in CHF	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022
Laufende Ertragssteuern	30'016	485'696
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>30'016</b>	<b>485'696</b>

Der nicht bilanzierte latente Steueranspruch für noch nicht genutzte Verlustvorträge unter Berücksichtigung der aktuellen Steuergesetze beläuft sich auf 295'327 Franken.

## 2.4 Weitere Angaben

### 2.4.1 Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen

Per Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverpflichtungen. Im Vorjahr wurde der Rahmenkreditvertrag mit der O.P.M. Invest AG ausgewiesen, da eine Erhöhung des Darlehens die Zustimmung der Admicasa erfordert, qualifiziert der Rahmenkreditvertrag nicht mehr als Eventualverpflichtung.

### 2.4.2 Ausserbilanzgeschäfte und operatives Leasing

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
<b>Fällig im Geschäftsjahr</b>		
2023	191'520	188'812
2024	191'520	188'812
2025	191'520	188'812
2026	191'520	188'812
2027	159'600	157'343
<b>Total Mietverpflichtungen</b>	<b>925'680</b>	<b>912'591</b>

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



### 2.4.3 Segmentberichterstattung

Segmentergebnis 01.01.–31.12.2023 in CHF	Management	Bau	nicht zugeordnet	Total
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1'277'372</b>	<b>7'479'174</b>	<b>259'501</b>	<b>9'016'046</b>
Ordentliches Ergebnis	125'488	82'910	-1'679'878	-1'471'481
Periodenergebnis	111'433	69'356	-1'682'286	-1'501'497

Segmentergebnis 01.01.–31.12.2022 in CHF	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	947'660	2'897'439	-2'320'242	1'524'856
Periodenergebnis	1'034'550	2'413'431	-2'323'420	1'124'561

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

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

Die O.P.M. Invest AG befindet sich in vollständigem Besitz diverser Ankeraktionäre der Admicasa Holding AG. Die Admicasa-Gesellschaften erbringen für die O.P.M. Invest AG Dienstleistungen in den Bereichen Management, Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten.

- **Geschäftsführung:** Die Admicasa Management AG ist mit der Geschäftsführung der O.P.M. Invest AG beauftragt. Dies umfasst vornehmlich Dienstleistungen im Bereich der Finanzen. Das vertraglich vereinbarte Honorar beträgt 130'000 Franken pro Jahr. Dienstleistungen, die über das feste Honorar hinausgehen, werden nach effektiven Stunden verrechnet. Für die Vermittlung von Finanzierungen erhält die Admicasa Management AG 0,25% des Kreditvolumens einmalig vergütet und für die Vermittlung von Liegenschaften einmalig 1% des Kaufpreises.



- **Entwicklung und Realisierung:** Die Admicasa Bauwerk AG erbringt Baudienstleistungen vornehmlich als Totalunternehmung. Die Totalunternehmer-Verträge werden projektbezogen zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.
- **Rahmenkreditvertrag:** Die Admicasa Bauwerk 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% verzinst. Per 31. Dezember 2023 hat die O.P.M. Invest AG insgesamt 3 Millionen Franken des Rahmenkredits beansprucht.

in CHF		01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
Admicasa Management AG <sup>1)</sup>	O . P . M . Invest AG	89'513	–	Geschäftsführung
Admicasa Bauwerk AG	O . P . M . Invest AG	500'000	38'215	Totalunternehmeraufträge und Baudienstleistungen
Admicasa Bauwerk AG	O . P . M . Invest AG	120'000	5'333	Zinsertrag

1) Im Vorjahr lief der Vertrag über die Admicasa Immobilien AG. Daher beträgt die Vergütung null in der Vorperiode.

#### 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 SJA Holding AG ist zu 100% im Besitz von Serge Aerne. Der ehemalige Dienstleistungsvertrag zwischen der Admicasa Service AG und der SJA Holding AG wurde per 1. Juni 2023 durch das Mandat als Vorsitzender der Geschäftsleitung abgelöst. Die Vergütung aus dem Dienstleistungsvertrag ist bis zum 31. Mai 2023 als Vergütung an Nahestehende aufgeführt. Die Vergütung nach diesem Zeitpunkt entspricht der Vergütung als Vorsitzender der Geschäftsleitung und ist im Vergütungsbericht unter Punkt 7.4.3 detailliert offengelegt.

##### vg Management AG

Die vg Management AG befindet sich in vollständigem Besitz von Markus von Gunten. Über die Aufgabenbereiche als Präsident des Verwaltungsrates hinaus erbringt Markus von Gunten auf Anfrage weitere Dienstleistungen für Bauprojekte. Die Dienstleistungen werden nach effektiven Stunden zu einem fixen Honoraransatz von 180 Franken pro Stunde verrechnet.

##### TX Group AG

Die TX Group AG ist in vollständigem Besitz von Markus von Gunten und Serge Aerne. Die Admicasa hat mit diversen Partnern einen Provisionsvertrag für die Vermittlung von Immobilien, Kapital und Bauaufträgen. In der Berichtsperiode wurden Totalunternehmeraufträge vermittelt, die Provision beträgt 1,0% der Werksumme.



#### 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.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022	
Leistungserbringer	Leistungsempfänger	Vergütung	Vergütung	Leistungen
SJA Holding AG	Admicasa Service AG	80'000	268'710	Management und Akquisition
vg Management AG	Admicasa Bauwerk AG	19'980	25'000	Projektarbeiten
TX Group AG	Admicasa Bauwerk AG	211'159	-	Vermittlung TU - Aufträge
Thouvenin Rechtsanwälte KLG	Admicasa - Gruppe	26'922	20'071	Rechtsberatung
KLAUS Strategie, Führung Kommunikation AG	Admicasa - Gruppe	151'027	44'645	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 werden jährlich auf drittmarktkonforme Bedingungen geprüft.

#### 2.4.5 Belastete Aktiva

Die Beteiligung an der Admicasa Bauwerk AG wurde als Pfand für das Bankdarlehen bei der Bank hinterlegt. Sämtliche der 100 Namensaktien mit Nominalwert CHF 1'000.00 dienen als Sicherheit.

#### 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 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsergebnis 2023 sind nach dem Bilanzstichtag keine eingetreten.

Die konsolidierte Jahresrechnung ist am 03. April 2024 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung gutgeheissen worden.

3.

# Bericht der Revisionsstelle

zur konsolidierten Jahresrechnung





# Deloitte.

Deloitte AG  
Pfungstweidstrasse 11  
8005 Zurich  
Schweiz

Phone: +41 (0)58 279 6000  
Fax: +41 (0)58 279 6600  
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 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzernenerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung 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 2023 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.

### *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.



**Deloitte.**

Admicasa Holding AG  
 Bericht der Revisionsstelle  
 für das am 31. Dezember 2023  
 abgeschlossene Geschäftsjahr

<i>Besonders wichtige Prüfungssachverhalte</i>	<i>Unser Prüfungsverfahren</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 2023 erfolgte durch den Verwaltungsrat am 30. März 2024. 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 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 2023  
 abgeschlossene Geschäftsjahr

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Unser Prüfungsvorgehen
<p><b>Periodengerechte Erfassung des Nettoerlöses aus Lieferungen und Leistungen</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 2023 waren Erlöse aus Management und Entwicklung/Realisation, die insgesamt einen Erlös von CHF 9.016 Mio. (Vorjahr CHF 9.750 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 Entwicklung/Realisation 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>• 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 Admicasa Bauwerk 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 erfolgt.</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 2023  
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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

**Deloitte.**Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2023  
abgeschlossene Geschäftsjahr**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, 10. April 2024

4.

# Jahresrechnung

2023 nach Schweizerischem Obligationenrecht





## Bilanz

Aktiven in CHF	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		3'176'148	343'886
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2.1	139'777	439'031
Übrige kurzfristige Forderungen	5.2.2	173'572	326'831
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5.2.3	45'649	3'104'191
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>3'535'146</b>	<b>4'213'938</b>
Finanzanlagen	5.2.4	1'072'863	187'728
Beteiligungen	5.2.5	12'600'000	12'570'000
<b>Anlagevermögen</b>		<b>13'672'863</b>	<b>12'757'728</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>17'208'008</b>	<b>16'971'666</b>
<b>Passiven in CHF</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.2.6	54'418	79'388
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.7	3'900'00	625'000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		28'211	7'697
Passive Rechnungsabgrenzungen	5.2.8	21'658	220'738
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'004'286</b>	<b>932'823</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.7	2'700'000	4'500'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>2'700'00</b>	<b>4'500'000</b>
Aktienkapital	5.2.9	2'240'870	2'240'870
Gesetzliche Kapitalreserven	5.2.10	3'128'503	3'125'598
davon Kapitaleinlagereserven		1'876'003	1'926'931
davon übrige Einlagen		1'252'500	1'198'667
Gesetzliche Gewinnreserven		150'000	150'000
Gewinnvortrag		6'122'928	5'724'300
Gewinn/Verlust (-) des Geschäftsjahrs		-1'020'441	398'627
Eigene Aktien	5.2.11	-118'138	-100'553
<b>Eigenkapital</b>		<b>10'503'722</b>	<b>11'538'843</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>17'208'008</b>	<b>16'971'666</b>



## Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Beteiligungsertrag	5.2.12	170'000	1'620'000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		329'052	1'130'982
Übriger Ertrag	5.2.13	66'351	-196'244
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>565'403</b>	<b>2'554'738</b>
Personalaufwand	5.2.14	-3'694	-377'849
Raumaufwand	5.2.15	-269'943	-278'635
Verwaltungs- und Informatikaufwand	5.2.16	-276'604	-570'401
Übrige betriebliche Aufwendungen	5.2.17	-37'567	-129'502
Wertberichtigung Beteiligung Tochtergesellschaften		-866'000	-600'000
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen		-	-2'398
Abschreibungen auf immateriellen Werten		-	-7'830
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>-888'405</b>	<b>588'124</b>
Finanzertrag	5.2.18	24'842	2'897
Finanzaufwand	5.2.19	-154'680	-189'736
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		-	-
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>		<b>-1'018'242</b>	<b>401'285</b>
Steuern		-2'199	-2'658
<b>Jahresgewinn/Jahresverlust (-)</b>		<b>-1'020'441</b>	<b>398'627</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. Angewandte Bewertungsgrundsätze, die nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind oder von den Bewertungsgrundsätzen der konsolidierten Jahresrechnung abweichen, werden im Anhang erläutert.

### 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 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

### 5.2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	-	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	-	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	139'777	439'031
<b>Total</b>	<b>139'777</b>	<b>439'031</b>

### 5.2.2 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	82'152	292'417
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen	91'284	-
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	136	34'413
<b>Total</b>	<b>173'572</b>	<b>326'831</b>



### 5.2.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	858	858
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden	21'667	13'333
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	23'125	3'090'000
<b>Total</b>	<b>45'649</b>	<b>3'104'191</b>

### 5.2.4 Finanzanlagen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Darlehen gegenüber Beteiligungen	1'072'863	187'728
<b>Total</b>	<b>1'072'863</b>	<b>187'728</b>

### 5.2.5 Beteiligungen

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten inklusive transaktionsbezogener Nebenkosten bewertet. Per Bilanzstichtag wird ermittelt, ob der erzielbare Wert (der kleinere Wert aus Nutz- und Marktwert) den Buchwert der Beteiligung übersteigt. Ist dies nicht der Fall, wird eine entsprechende Wertberichtigung vorgenommen und dem Periodenergebnis belastet.

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Mehrheitsbeteiligungen	12'600'000	12'566'000
Minderheitsbeteiligungen	-	4'000
<b>Total</b>	<b>12'600'000</b>	<b>12'570'000</b>

In der Berichtsperiode wurde die hundertprozentige Beteiligung an der Admicasa Immobilien AG sowie die Minderheitsbeteiligung an Artemon Property Finance AG verkauft. Im Gegenzug wurde die Admicasa Fondsleitung AG mit einem Aktienkapital von 1'400'000 Franken gegründet.

Für eine detaillierte Übersicht des Konsolidierungskreises siehe Punkt [2.2.2](#)

### 5.2.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	17'877	72'725
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	36'541	6'663
<b>Total</b>	<b>54'418</b>	<b>79'388</b>



### 5.2.7 Verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Amortisation Darlehen gegenüber Dritten	800'000	-
Amortisation Darlehen gegenüber Nahestehenden	500'000	625'000
Kurzfristiges Darlehen gegenüber Beteiligungen	2'600'000	
<b>Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>3'900'000</b>	<b>625'000</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Darlehen gegenüber Dritten	2'700'000	4'000'000
Darlehen gegenüber Nahestehenden	-	500'000
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>2'700'000</b>	<b>4'500'000</b>

Die Amortisation Darlehen an Nahestehende entspricht der letzten Tranche des Verkäufendarlehens, welche im März 2024 fällig ist.

Beim Darlehen gegenüber Dritten handelt es sich um das Bankdarlehen, wovon 800'000 Franken im Geschäftsjahr 2024 fällig sind und 2'700'000 gestaffelt bis zum Jahr 2027 amortisiert werden.

Das kurzfristige Darlehen gegen Beteiligung entspricht dem Darlehen der Konzerngesellschaften zur gepoolten Anlage in Festgeld.

### 5.2.8 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	1'726	204'358
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Nahestehenden	9'760	16'380
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Beteiligungen	10'171	-
<b>Total</b>	<b>21'658</b>	<b>220'738</b>

### 5.2.9 Aktienkapital

Für detaillierte Informationen zum Aktienkapital siehe Punkt [2.3.17](#).



### 5.2.10 Gesetzliche Kapitalreserven

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Kapitaleinlagereserven	1'876'003	1'926'931
Übrige Einlagen (Agio)	1'252'500	1'198'667
<b>Total</b>	<b>3'128'503</b>	<b>3'125'598</b>

Die Veränderung der Kapitaleinlagereserven im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr entspricht der Umklassierung der Ausgabekosten der Kapitalerhöhung von den Kapitaleinlagereserven in die übrigen Einlagen (50'929 Franken).

Die Kapitaleinlagen wurden durch die Eidgenössische Steuerverwaltung geprüft und stehen im Hinblick auf eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung zur Verfügung.

### 5.2.11 Eigene Aktien

Für detaillierte Informationen zu den eigenen Aktien siehe Punkt 2.3.17. Anders als beim konsolidierten Abschluss werden die Transaktionskosten als Aufwand der Erfolgsrechnung belastet und nicht mit den Kapitalreserven verrechnet.

### 5.2.12 Beteiligungsertrag

**Bilanzierung:** Dividenden von hundertprozentigen Beteiligungen aus dem laufenden Geschäftsergebnis werden per Bilanzstichtag abgegrenzt. Voraussetzung für eine Abgrenzung ist kein späterer Bilanzstichtag der Tochtergesellschaft sowie das Vorliegen der GV-Beschlüsse über die Dividendenausschüttung vor der GV der Admicasa Holding.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine solchen Dividenden abgegrenzt.

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Dividenden von Beteiligungen	170'000	1'620'000
<b>Total</b>	<b>170'000</b>	<b>1'620'000</b>

Die Dividende bezieht sich auf die hundertprozentige Beteiligung, welche in der Berichtsperiode veräussert wurde. Die Dividenden des Vorjahrs beziehen sich mit Stichtag des 31. Dezember 2022 auf die Geschäftsergebnisse 2022 gemäss obiger Erläuterung.

### 5.2.13 Übriger Ertrag

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Übriger Ertrag/(Aufwand) von Nahestehenden	66'351	-196'244
Übriger Ertrag aus Beteiligungen	-	-
<b>Total</b>	<b>66'351</b>	<b>-196'244</b>



#### 5.2.14 Personalaufwand

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Löhne	-	304'152
Sozialleistungen	3'026	47'205
Übriger Personalaufwand	668	26'492
<b>Total</b>	<b>3'694</b>	<b>377'849</b>

Die Admicasa Holding AG verfügt seit dem 1.9.2022 über kein eigenes Personal. Die Sozialleistungen stammen aus VR-Honoraren, welche als Lohn ausbezahlt werden.

#### 5.2.15 Raumaufwand

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Raumaufwand Dritte	269'943	274'335
Raumaufwand Nahestehende	-	4'300
<b>Total</b>	<b>269'943</b>	<b>278'635</b>

#### 5.2.16 Verwaltungs- und Informatikaufwand

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Verwaltungsaufwand Dritte	62'276	68'953
Verwaltungsaufwand Nahestehende	86'023	295'093
Verwaltungsaufwand Beteiligungen	123'929	38'187
Informatikaufwand Dritte	4'375	168'169
Informatikaufwand Beteiligungen	-	-
<b>Total</b>	<b>276'604</b>	<b>570'401</b>

#### 5.2.17 Übrige betriebliche Aufwendungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Übrige betriebliche Aufwendungen Dritte	60'067	76'922
Übrige betriebliche Aufwendungen Nahestehende	-22'500	49'352
Übrige betriebliche Aufwendungen Beteiligungen	-	3'228
<b>Total</b>	<b>37'567</b>	<b>129'502</b>

Bei den übrigen betrieblichen Aufwendungen in Bezug auf Nahestehende handelt es sich um die Auflösung einer nicht mehr notwendigen Abgrenzung.



### 5.2.18 Finanzertrag

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Finanzertrag von Dritten	6'304	8
Darlehenszinsen von Nahestehenden	-	-
Darlehenszinsen von Beteiligungen	18'538	2'889
<b>Total</b>	<b>24'842</b>	<b>2'897</b>

### 5.2.19 Finanzaufwand

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Finanzaufwände gegenüber Dritten	136'075	173'355
Finanzaufwände gegenüber Nahestehenden	8'434	16'380
Übrige Finanzaufwände gegenüber Beteiligungen	10'171	-
<b>Total</b>	<b>154'680</b>	<b>189'736</b>

## 5.3 Ergänzende Angaben

### 5.3.1 Firma und Sitz

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

### 5.3.2 Vollzeitstellen

Die Admicasa Holding AG hat per 31. Dezember 2023 keine Angestellten beschäftigt (Vorjahr: zwei).

### 5.3.3 Bürgschaften

Per 31. Dezember 2023 wie auch im Vorjahr haben keine Bürgschaften bestanden.

### 5.3.4 Beteiligungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2023 die folgenden Beteiligungen an der Admicasa Holding AG:

Name	Funktion	31.12.2023 Anzahl Aktien	31.12.2022 Anzahl Aktien
Serge Aerne	Mitglied und Präsident des Verwaltungsrats (seit 24.05.2023)	646'159	n/a <sup>1</sup>
Beat Langenbach	Mitglied und Präsident des Verwaltungsrats (bis 24.05.2023)	n/a <sup>1</sup>	34'000
<b>Total</b>		<b>646'159</b>	<b>34'000</b>

1) Als n/a ausgewiesen, da Person per Stichtag nicht Teil des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung.



### 5.3.5 Bedeutende Aktionäre (mehr als 3% Stimmenanteil)

Der Admicasa sind aufgrund von Offenlegungsmeldungen und direkten Angaben von Aktionären die nachfolgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2023 direkt oder indirekt 3% oder mehr an Stimmrechten der Gesellschaft hielten. Die Admicasa-Gruppe hielt per 31. Dezember 2023 insgesamt 19'699 eigene Aktien und damit 0,88% des Aktienkapitals.

Aktionär	2023	2022
SJA Holding AG (Aerne, Serge)	28,84 %	30,35 %
von Gunten, Markus	28,65 %	29,99 %
Dal Bosco, Mauro	11,50 %	11,50 %
Jann, Johann	11,50 %	11,50 %
Bergmann, Thomas	4,91 %	4,91 %

### 5.3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 03. April 2024 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	2023	2022
Vortrag aus dem Vorjahr	6'122'928	5'724'300
Gewinn/Verlust (-) des Geschäftsjahrs	-1'020'441	398'627
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>5'102'487</b>	<b>6'122'928</b>
Ausrichtung von Dividenden aus dem Bilanzgewinn	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>5'102'487</b>	<b>6'122'928</b>

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, die Weiterentwicklung der Admicasa Holding AG aktiv zu unterstützen, und beantragt deshalb von einer Ausschüttung von Dividenden abzusehen. Aufgrund der Lancierung weiterer Fonds, Anlagegruppen sowie der Gründung der eigenen Freizügigkeitsstiftung ist die Admicasa auf ausreichende finanzielle Mittel angewiesen, um für die eingeschlagene Wachstumsstrategie den nötigen Handlungsspielraum gewährleisten.

**Antrag des Verwaltungsrats bezüglich Verwendung der Kapitaleinlagereserven**

in CHF	2023	2022
Vortrag Kapitaleinlagereserven	1'876'003	774'750
Einlagen in die Kapitalreserven	-	1'430'000
Ausschüttung im Geschäftsjahr	-	-277'818
<b>Reserven aus Kapitaleinlagen zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>1'876'003</b>	<b>1'926'931</b>
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1'876'003</b>	<b>1'926'931</b>

6.

# Bericht der Revisionsstelle

zur Jahresrechnung





Deloitte AG  
Pfingstweidstrasse 11  
CH-8005 Zürich

Phone: +41 (0)58 279 6000  
Fax: +41 (0)58 279 6600  
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 2023, 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.

### *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.



## Deloitte.

Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2023  
abgeschlossene Geschäftsjahr

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte	Unser Prüfungsvorgehen
<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 2023 erfolgte durch den Verwaltungsrat am 30. März 2024. 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 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>

### 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.



## Deloitte.

Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2023  
abgeschlossene Geschäftsjahr

### *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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

**Deloitte.**Admicasa Holding AG  
Bericht der Revisionsstelle  
für das am 31. Dezember 2023  
abgeschlossene Geschäftsjahr**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 zu genehmigen.

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

Zürich, 10. April 2024

7.

# Vergütungsbericht





## 7.1 Grundsätze

### 7.1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Vergütungsbericht 2023 stimmt überein mit den gesetzlichen Bestimmungen gemäss Obligationenrecht Art. 734a-734f 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 2023 seitens der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bestanden.

Der Vergütungsbericht 2023 wird der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2024 zur Konsultativabstimmung vorgelegt.

### 7.1.2 Interne Grundsätze für eine Vergütung

Die Vergütungspläne der Admicasa sollen sicherstellen, dass qualifizierte Führungskräfte rekrutiert, motiviert und langfristig ans Unternehmen gebunden werden können. Zentral ist dabei das Setzen langfristiger Anreize unter Minimierung kurzfristiger Interessenkonflikte des Managements.

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 Webseite der Gruppe unter folgendem Link zu finden:  
[Statuten Admicasa](#)

### 7.1.3 Veränderungen im Vergütungssystem für das Berichtsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr 2022

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

Die Geschäftsleitung der Admicasa besteht seit 24. Mai 2023 aus den nachfolgenden Personen:

- Serge Aerne (Delegierter des Verwaltungsrats) seit 24. Mai 2023, vorher Beat Langenbach
- 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 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% 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%)
- Ordentliches Ergebnis, bereinigt um die variable Vergütung (Gewichtung 50%)

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 24. Mai 2023 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 den 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 2023 wurde die jährliche Vergütung für den Verwaltungsratspräsidenten auf 25'000 Franken festgelegt (2022 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 2023 entfällt:

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienst- leistungen CHF	MWST CHF	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge CHF	Total CHF
Serge Aerne <sup>1</sup>	Präsident seit GV 2023	15'137	145'315 <sup>2</sup>	12'355	-	172'807
Beat Langenbach <sup>1</sup>	Präsident bis GV 2023	9'863	69'041 <sup>2</sup>	6'076	-	84'980
Markus Alder	Mitglied seit GV 2019	20'000	-	-	1'541	21'541
Hans Klaus	Mitglied seit GV 2021	20'000	-	-	1'541	21'541
<b>Total</b>		<b>65'000</b>	<b>214'356</b>	<b>18'430</b>	<b>3'082</b>	<b>300'869</b>

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

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

Die folgende Tabelle für das Berichtsjahr 2022 zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für den Verwaltungsrat sowie den Betrag auf, der auf jedes Mitglied entfällt:

Name	Funktion	Honorar CHF	Entschädigung für weitere Dienst- leistungen 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	Mitglied seit GV 2019	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. Entspricht dem Honorar als Delegierter des Verwaltungsrats.

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

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

Für das Berichtsjahr 2023 hat die ordentliche Generalversammlung vom 24. Mai 2023 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 2023 beläuft sich auf 70'007 Franken. Dies entspricht einer Payout Ratio von 70%. Davon ausgenommen sind Entschädigungen für weitere Dienstleistungen, die als Vergütung der Geschäftsleitung berücksichtigt sind.

### 7.3.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder

Siehe Punkt 5.3.4. für detaillierte Informationen.



### 7.3.6 Weitere Mandate und Tätigkeiten des Verwaltungsrates

Die weiteren Mandate und Tätigkeiten nebst denjenigen bei der Admicasa Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Aerne Serge	Alder Markus	Klaus Hans
TX Group AG (VRP)	Thouvenin Rechtsanwälte KLG (Partner, Gesellschafter)	Klaus Strategie Führung Kommunikation AG (VR)
Homedea24 AG (VRP)	Arto Holding AG (VR)	Berlinger & Co. AG (VR)
OPM Invest AG (VRP)	Howag Kabel AG (VR)	Berlinger Special AG (VR)
OPM Real Estate AG (VR)	Interaar Immobilien AG (VR)	Berlinger USA LLC (VR)
Aurum Immobilie AG (VR)	Jenoptik Traffic Solutions Switzerland AG (VR)	
OPM Entwicklungs AG (VRP)	Portas Capital AG (VR)	
Juts AG (VRP)	T&N Telekom & Netzwerk AG (VR)	
SJA Holding AG (VRP)	Victoria Holding AG (VR)	
prof - ex GmbH (Gesellschafter)	Victoria Liegenschaften AG (VR)	
	Reditta SA (VR)	
	Blico AG (VR)	
	Sonoria AG (VR)	
	Global Gruppe Schweiz AG (VR)	

## 7.4 Entschädigung der Geschäftsleitung

### 7.4.1 Grundsätze

Die Entschädigung der Geschäftsleitung erfolgte im Berichtsjahr 2023 direkt über die Admicasa Service AG.

### 7.4.2 Bestandteile der Vergütungen

Die Vergütungen für die Aufgaben der Geschäftsführung setzten sich im Berichtsjahr 2023 aus einer fixen sowie einer variablen Komponente zusammen.

### 7.4.3 Gesamtvergütung (Tabelle für 2023 durch Revisionsstelle geprüft)

An der Generalversammlung vom 24. Mai 2023 übernahm Serge Aerne das Amt als Delegierter des Verwaltungsrates vom vormaligen Verwaltungsratspräsidenten Beat Langenbach. Nicolas von Gunten amtet als Mitglied der Geschäftsleitung und Group CFO seit dem 1.7.2022.

Damit besteht die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG seit 24. Mai 2023 aus den folgenden Mitgliedern:

- Serge Aerne (CEO)
- Nicolas von Gunten (CFO)



Name	Periode	Funktion	Fixe Entschädigung in CHF	Variable Vergütung	MWST	Sozialleistungen, Arbeitgeberbeiträge	Total
Serge Aerne <sup>1</sup>	06.-12.2023	CEO	145'315	-	11'189	-	156'504
Beat Langenbach <sup>1</sup>	01.-05.2023	CEO	69'041	-	5'316	-	74'357
Nicolas von Gunten	01.-12.2023	CFO	164'200	20'300	-	22'545	207'045
<b>Total</b>			<b>378'556</b>	<b>20'300</b>	<b>16'505</b>	<b>22'545</b>	<b>437'906</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 2022:

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.-02.2022	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>13'475</b>	<b>24'562</b>	<b>396'371</b>

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



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

Für das Berichtsjahr 2023 genehmigte die ordentliche Generalversammlung vom 24. Mai 2023 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 437'906 Franken. Demzufolge beträgt die Payout Ratio 87,6%.

Für das Berichtsjahr 2024 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2024 beantragen, die Gesamtentschädigung für die GL-Mitglieder auf 600'000 Franken zu erhöhen (prospektive Genehmigung).

#### **7.4.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Geschäftsleitungsmitglieder**

Siehe Punkt 5.3.4. für detaillierte Informationen.

## **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 2023 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 2023 wurden keine Vergütungen für zusätzliche Aufgaben von Mitgliedern der Geschäftsleitung ausbezahlt.

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

Per 31. Dezember 2023 und 2022 waren keine Organdarlehen oder Kredite ausstehend, die Admicasa den gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt hätte.

Gemäss Artikel 21 f 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

Siehe Punkt [2.4.4.3](#) für eine detaillierte Übersicht der Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften.

### **Statutarische Bestimmungen in Bezug auf Vergütungen**

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind jederzeit abrufbar auf der Admicasa-Webseite unter folgendem Link: [Statuten](#).

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

8.

# Bericht der Revisionsstelle

zum Vergütungsbericht





# Deloitte.

Deloitte AG  
Pfingstweidstrasse 11  
8005 Zurich  
Schweiz

Phone: +41 (0)58 279 6000  
Fax: +41 (0)58 279 6600  
www.deloitte.ch

## **Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts gemäss Art. 734a-734f OR Bericht der Revisionsstelle**

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

### **Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts**

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Vergütungsbericht der Admicasa Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 63 bis 65 des Vergütungsberichts. Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigefügten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### *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 Vergütungsbericht, 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.

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.



Admicasa Holding AG,  
Bericht zur Prüfung des  
Vergütungsberichts gemäss  
Art. 734a-734f OR

#### *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, die 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 gemäss Art. 734a-734f OR 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 Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

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 Prüfung identifizieren.



# Deloitte.

Admicasa Holding AG,  
Bericht zur Prüfung des  
Vergütungsberichts gemäss  
Art. 734a-734f OR

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, 10. April 2024

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 2023 in Kraft waren.

→ Die aktuellen Statuten der Gesellschaft (Publikationsdatum 24. Mai 2022) sind auf der Webseite der Admicasa Holding AG unter folgendem Link verfügbar:  
<https://admicasa.ch/statuten>

## 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 (TickerSymbol: ADML, Valorennummer: 32440249, ISIN: CH0324402491).

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 Bauwerk AG, Admicasa Fondsleitung AG, Admicasa Management AG sowie der Admicasa Service AG.

Die Admicasa Holding AG hält jeweils 100% an den genannten Tochtergesellschaften. Bei allen Gesellschaften entspricht der Kapitalanteil dem Anteil an Stimmrechten. Die Gesellschaften werden vollkonsolidiert.

### 9.1.2 Bedeutende Aktionäre

Für eine Übersicht der bedeutenden Aktionäre (mehr als 3% Stimmanteil) siehe Punkt 5.3.5.

### Offenlegungsmeldungen 2023

Keine Offenlegung

### Offenlegungsmeldungen 2022

#### Aktionär Dr. Thomas Bergmann

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

Sämtliche Meldungen, welche die bedeutenden Aktionäre betreffen, sind auf der Webseite 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%-Grenze übersteigen würden.

## 9.2 Kapitalstruktur

### 9.2.1 Ordentliches Aktienkapital

Das ordentliche Aktienkapital der Admicasa belief sich per 31. Dezember 2023 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 2023 kein bedingtes Kapital.

### 9.2.3 Kapitalveränderungen

In der Berichtsperiode hat keine Kapitalveränderung stattgefunden. Im Vorjahr wurde eine Kapitalerhöhung über 110'000 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital vollzogen. Dies durch 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 2023 noch in jenem von 2022 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 2023 keine ausstehenden Wandelanleihen oder Optionen.



## 9.3 Verwaltungsrat

### 9.3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats am 31. Dezember 2023

Der Verwaltungsrat der Admicasa bestand am 31. Dezember 2023 aus insgesamt drei Mitgliedern, wovon zwei nicht exekutiv sind und somit nur ein Mitglied die exekutive Funktion ausübt. Serge Aerne ist Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats; die weiteren VR-Mitglieder sind Markus Alder und Hans Klaus.

An der Generalversammlung 2023 wurden Markus Alder, Hans Klaus und Serge Aerne als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Als Präsidenten des Verwaltungsrats für ein Jahr bestimmte die Versammlung Serge Aerne.

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



#### Personalien

Jahrgang 1979, Schweizer, exekutives Mitglied des Admicasa-Verwaltungsrats, im VR seit 2023

#### Ausbildung

Dipl. oec. MBA

#### Beruflicher Hintergrund

Serge Aerne verfügt über breite Erfahrung in Unternehmensführung sowie in den Bereichen Freizügigkeits- und Anlagestiftung, Fonds, Asset Management und Pensionskassen. Er begann seine Laufbahn 1998 im Dienstleistungssektor Treuhand, anschliessend arbeitete er als Wertschriftenspezialist bei einer Grossbank. 2003 gründete Serge Aerne mit Partnern eine Vermögensverwaltungsgesellschaft, die er fünf Jahre lang führte. 2010 wechselte er zu einem der grössten Generalanbieter im Vorsorgebereich. 2011 gründete er eine Sammelstiftung mit der entsprechenden Verwaltungsgesellschaft. Er war Hauptaktionär und Vorsitzender der Geschäftsleitung. Nach vier Jahren wurde die Verwaltungsgesellschaft an eine Kantonalbank und private Investoren verkauft. Seit 2016 leitet er seine private Beteiligungsgesellschaft SJA Holding AG. Seit 1998 ist er überdies Mitinhaber einer Entwicklungsgesellschaft im Bereich GU/TU.

#### Weitere Tätigkeiten

Verwaltungsratspräsident des Immobiliengefässes OPM Invest AG und Tochtergesellschaften.



#### 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.

**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 Beratungsgemeinschaft KMES Partner. 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



### 9.3.3 Zulässige Anzahl Mandate

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen gemäss Artikel 23 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 17 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 60 ff.](#)

#### 9.3.5.2 Vergütungsausschuss: personelle Zusammensetzung, Aufgaben, Kompetenzen und Abgrenzung

Die Generalversammlung wählt gemäss Artikel 22 der Statuten aus der Mitte des Verwaltungsrats jährlich die Mitglieder des Vergütungsausschusses im Einzelverfahren. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst.

Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit 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 2023 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 2023 elf VR-Sitzungen stattgefunden.

Die Sitzungsteilnahme stellt sich im Verwaltungsrat wie folgt dar:

	Serge Aerne ab 24.05.2023	Beat Langenbach bis 24.05.2023	Markus Alder	Hans Klaus	Felix Hegetschweiler	Total
Sitzungen	4	7	10	10	1	11

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 24. Mai 2023 setzt sich die Geschäftsleitung von Admicasa aus den folgenden Personen zusammen:

- CEO Serge Aerne
- CFO Nicolas von Gunten

Serge Aerne betreute ab 24. Mai 2023 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 2023 sowie geplante Veränderungen im Berichtsjahr 2024

Im Berichtsjahr 2023 ist der Verwaltungsrat Felix Hegetschweiler per 11. Juni 2023 zurückgetreten. Dies aufgrund seines Engagements in einem Konkurrenzunternehmen. Felix Hegetschweiler hat sein komplettes VR-Honorar zurückerstattet und es hat damit keine Honorierung stattgefunden.

Was das laufende Berichtsjahr 2024 betrifft, so wird der Verwaltungsrat an der anstehenden Generalversammlung vom 15. Mai 2024 folgendes vorschlagen:

- Der Verwaltungsrat Hans Klaus zieht sich nach einer Amtszeit von drei Jahren aus dem Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG zurück.
- Als Nachfolger wird Stefan Kölliker nominiert. Der ausgebildete Treuhänder amtiert seit 2008 als Regierungsrat des Kantons St. Gallen. Als Vorsteher des Bildungsdepartements und dreimaliger Regierungspräsident hat er die Entwicklung des Ostschweizer Kantons während 16 Jahren wesentlich mitgeformt. Im Mai 2024 zieht sich Stefan Kölliker aus der Regierungstätigkeit zurück.



## 9.4 Geschäftsleitung

### 9.4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung am 31. Dezember 2023

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 2023 aus dem Delegierten des Verwaltungsrats Serge Aerne und dem CFO Nicolas von Gunten.



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



Zu Serge Aerne siehe Punkt [9.3.2](#) auf Seite 76.



##### **Personalien**

Jahrgang 1993, Schweizer,  
Mitglied der Geschäftsleitung seit Juli 2022

##### **Ausbildung**

Bachelor of Arts – Banking and Finance,  
Universität Zürich

##### **Beruflicher Hintergrund**

2021-2022 Stabstelle Group CEO,  
Admicasa Holding AG

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



#### 9.4.3 Zulässige Anzahl von Mandaten

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen gemäss Artikel 23 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 2023

Serge Aerne übernahm mit seiner Wahl als Verwaltungsratspräsident an der GV vom 24. Mai 2023 das Amt als Delegierter des Verwaltungsrats. Somit bestand die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG ab diesem Datum bis Ende des Geschäftsjahrs 2023 aus den folgenden Mitgliedern:

- Serge Aerne (Delegierter des Verwaltungsrats)
- Nicolas von Gunten (CFO)

→ Eine Übersicht über alle Managementveränderungen ist unter folgendem Link zu finden: <https://admicasa.ch/news>

## 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 60 bis 67](#) zu finden.

## 9.6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre per 31. Dezember 2023

#### 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 24. Mai 2023 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 15a 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% 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

Die anstehende Generalversammlung findet am 15. Mai 2024 ab 13:30 Uhr im Zunfthaus zur Zimmerleuten statt.



### 9.6.5 Traktandierung von Anträgen

Aktionäre, die zusammen über mindestens 5 Prozent des Aktienkapitals oder der Stimmen verfügen, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen oder die Aufnahme eines Antrages zu einem Verhandlungsgegenstand in die Einberufung der Generalversammlung verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge angebeht.

### 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% der Stimmrechte verfügen, sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot verpflichtet (Opting-Out). Diese Bestimmung gilt gemäss Artikel 135 und 163 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes 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 amtet 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. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt bzw. bestätigt.

### 9.8.2 Revisionshonorar

Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2023 auf 60'000 Franken exklusive MWST (im Vorjahr waren es 66'135 Franken exkl. MWST).



### 9.8.3 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 2023 an einer Telefonkonferenz mit dem Präsidenten des Verwaltungsrats teil.

## 9.9 Informationspolitik

Umfassende Informationen zur Admicasa-Gruppe sind auf deren [Webseite](#) zu finden (PullModus). 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 Adhoc-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-Webseite führen direkt zu wichtigen Investor-Relations-Informationen:

- Finanzberichte: [Finanzberichte](#)
- Statuten: [Statuten](#)
- Medienmitteilungen: [Ad-Hoc Mitteilungen](#)
- News abonnieren: [News](#)

Wichtige Termine im Jahr 2024 und weitere Informationen (z.B. zu den Namensaktien) sind auf [Seite 88](#) dieses Geschäftsberichts erwähnt.

### Kontaktangaben für Investoren

Admicasa Holding AG  
Giesshübelstrasse 40  
8045 Zürich  
[www.admicasa.ch](http://www.admicasa.ch)

Danny Schlumpf, Public Relations  
E-Mail: [danny.schlumpf@admicasa.ch](mailto:danny.schlumpf@admicasa.ch)  
Telefon: +41 44 456 30 67

10.

# Informationen zu den Investor Relations





## Wichtige Termine

11. April 2024	Publikation der Jahresergebnisse bzw. des Geschäftsberichts 2023
15. Mai 2024	Ordentliche Generalversammlung 2024
26. September 2024	Publikation der Halbjahresergebnisse bzw. des Halbjahresberichts 2024

### Angaben zu den Admicasa-Namensaktien (per 31. Dezember 2023)

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 29,8 Mio.  
Höchst / Tiefstkurs: 2023 CHF 17.00 / CHF 10.00  
Jahresschlusskurs 2023: CHF 13.30

### 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.ch](http://www.admicasa.ch)

### Kontaktpersonen

Danny Schlumpf  
Kommunikation  
E-Mail: [danny.schlumpf@admicasa.ch](mailto:danny.schlumpf@admicasa.ch)  
Telefon: +41 44 456 30 67

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

11.

# Kennzahlen





Erfolgsrechnung	Einheit	2023	2022	2021
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	CHF	9'016'046	9'749'686	16'373'908
Total Betriebsertrag	CHF	9'279'667	9'810'666	17'401'585
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF	-1'447'391	1'564'179	1'607'873
Periodenergebnis	CHF	-1'501'497	1'124'561	1'136'210

Bilanz	Einheit	2023	2022	2021
Bilanzsumme	CHF	15'162'998	17'127'785	25'154'709
Umlaufvermögen	CHF	11'709'768	13'962'985	24'853'849
Anlagevermögen	CHF	3'453'230	3'164'800	300'860
Fremdkapital	CHF	9'389'626	9'836'742	19'923'945
- kurzfristig	CHF	6'391'613	5'116'566	14'211'042
- langfristig	CHF	2'998'012	4'720'176	5'712'903
Eigenkapital	CHF	9'389'626	7'291'042	5'230'764
Eigenkapitalquote	%	38,08	42,6	20,79

Geldflussrechnung	Einheit	2023	2022	2021
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	CHF	-1'511'707	6'521'329	1'332'202
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	133'091	-3'133'568	-250'533
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	-1'141'172	-2'140'156	-5'331'055

Aktie	Einheit	2023	2022	2021
Ergebnis pro Aktie	CHF	-0.68	0.51	0.53
Anzahl kotierter Namensaktien (Kotierung seit 20.11.2017)	Aktien	2'240'870	2'240'870	2'130'870
Schlusskurs der Aktie am Ende der Berichtsperiode	CHF	13.30	15.25	16.50
Börsenkapitalisierung am Ende der Berichtsperiode	CHF	29'803'571	34'173'268	35'159'355
Börsenkurs (Höchst)	CHF	17.00	17.88	16.50
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	10.00	13.00	5.00