

MEDIENMITTEILUNG

Frauenfeld, 9. April 2020

Admicasa Holding AG veröffentlicht Jahresergebnis 2019 – Investitionen in zukünftiges Wachstum getätigt; Veränderungen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung

- **Wachstumsstrategie im 2019 weiter fortgesetzt**
- **Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen CHF 6.92 Millionen**
- **EBIT CHF 0.27 Millionen**
- **Bilanzverkürzung durch Verkauf des Segments «Invest»**
- **Sehr hohe Eigenkapitalquote**
- **Veränderungen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung**
- **Antrag zur Ausschüttung von insgesamt CHF 0.20 pro Namenaktie an Generalversammlung 2020**

Die Admicasa Holding AG (BX Swiss AG: ADMI) gab heute die Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2019 bekannt. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 2019 ihre Wachstumsstrategie mit dem Erwerb von Bauland in Waltenschwil/AG fortgesetzt. Im Januar 2019 konnte der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern sowie zehn Einfamilienhäusern mit einem Total an Projektinvestitionen von rund CHF 24 Millionen angekündigt werden. Die Eigentumsübertragung des Grundstücks fand am 23. Mai 2019 statt. Das Projekt war per Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 noch Teil des Segments «Invest», welches an die O.P.M. Invest AG veräussert wurde. Per 6. Februar 2020 wurde das Entwicklungsprojekt vertragsgemäss mit den damit verbundenen Verpflichtungen und Hypotheken wieder an die Admicasa Holding AG zurück übertragen und wird seitdem in der Tochtergesellschaft Admicasa Totalunternehmung im Segment «Verwaltung» geführt.

Aus konsolidierter Sicht war das Berichtsjahr 2019 durchzogen. Mit dem Verkauf des Segments «Invest» und der Fertigstellung eines Umbauprojekts (Bereich Admicasa Totalunternehmung AG) haben sich diverse Bilanzrelationen und das Ergebnis deutlich verändert. Ein wesentlicher Treiber der negativen Entwicklung war die Medienberichterstattung im 2019 zum CEO der Admicasa Gruppe Serge Aerne, die zu seiner einstweiligen rund siebenmonatigen Suspendierung geführt hat. Mit dem Gerichtsurteil, das «nicht einmal theoretische Zweifel an der Unschuld» von Serge Aerne schriftlich festgehalten hat, konnte Serge Aerne die CEO Funktion ab 1. November 2019 wieder aufnehmen. Die Verunsicherung im Markt ist trotzdem noch nicht ganz ausgeräumt und wirkt sich hindernd auf die Geschäftsentwicklung der Admicasa Gruppe aus.

Auf Stufe Einzelabschluss der Admicasa Holding AG resultiert vor allem durch den Aufwertungsgewinn aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG ein erfreuliches betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 1.6 Millionen (2018: CHF 0.3 Millionen) und ein Nettoergebnis von CHF 1.4 Millionen (2018: CHF 0.3 Millionen).

Einzelheiten zum Jahresergebnis 2019

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr 2019 lagen die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen bei CHF 6.92 Millionen (2018: CHF 8.30 Millionen). Der Hauptgrund für den Rückgang liegt vor allem in der POC («Percentage of Completion») Umsatzerfassung des Umbauprojekts (Admicasa Totalunternehmung AG), welches im Berichtsjahr 2019 abgeschlossen wurde und in der Erfolgsrechnung 2019 mit einem Umsatz von CHF 0.67 Millionen (2018: CHF 1.84 Millionen) zu Buche schlug. Weitere Projekte werden erst im Geschäftsjahr 2020 starten. Die übrigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf CHF 0.51 Millionen (2018: CHF 0.08 Millionen). Der Erfolg aus Neubewertung der im ehemaligen Segment «Invest» gehaltenen eigenen Liegenschaften, bewertet durch den unabhängigen Liegenschaftsschätzer (Wüest Partner AG), belief sich im Berichtsjahr 2019 auf CHF -0.40 Millionen (2018: CHF 0.18 Millionen). Insgesamt erzielte die Gesellschaft einen Betriebsertrag von CHF 7.10 Millionen (2018: CHF 8.62 Millionen).

Der Betriebsaufwand reduzierte sich in der Berichtsperiode 2019 auf CHF 6.83 Millionen (2018: CHF 7.26 Millionen). Im Wesentlichen dazu beigetragen haben die reduzierten Kosten für Materialaufwand und Fremdleistungen der Zulieferanten in Höhe von CHF 0.6 Millionen (2018: CHF 1.7 Millionen) im Zusammenhang mit dem Umbauprojekt. Der Personalaufwand stieg auf CHF 3.9 Millionen (2018: CHF 3.4 Millionen), was vor allem auf den Ausbau der Tätigkeiten im Bereich Totalunternehmung sowie auf die Direktanstellung des Managements ab 1. September 2018 zurückzuführen ist. Des Weiteren erhöhten sich die anderen betrieblichen Aufwendungen auf CHF 1.87 Millionen (2018: CHF 1.56 Millionen).

Das betriebliche Ergebnis EBIT lag 2019 bei CHF 0.27 Millionen (2018: CHF 1.36 Millionen). Das Jahresergebnis, unter der Berücksichtigung tieferer Steueraufwendungen, belief sich auf CHF -0.18 Millionen (2018: CHF 0.86 Millionen). Damit ist das zweite Halbjahr 2019 mit einem betrieblichen Ergebnis (EBIT) von CHF 0.57 Millionen (1. HJ 2019: CHF -0.27 Millionen) und einem Nettoergebnis von CHF 0.28 Millionen (1. HJ 2019: CHF -0.55 Millionen) deutlich stärker als das erste Halbjahr ausgefallen.

Die Abweichungen zum Vorjahr sind neben dem Effekt der Medienberichterstattung zu Serge Aerne auch durch Sondereffekte begründet. Die wesentlichen Sondereffekte sind der Verlust aus Neubewertung der gehaltenen Liegenschaften von CHF -0.40 Millionen (2018: CHF 0.18 Millionen), die Anlaufkosten für die im 2018 gegründete Admicasa Totalunternehmung AG von CHF -0.16 Millionen (2018: CHF -0.02 Millionen), die negative Wertveränderung von CHF -0.14 Millionen (2018: CHF 0.10 Millionen) auf den im 2011 erworbenen derivativen Finanzinstrumenten (Zinsabsicherungsinstrumente) sowie die Handänderungssteuern von CHF -0.15 Millionen (2018: CHF 0.00 Millionen) und Grundstückgewinnsteuern von CHF -0.17 Millionen (2018: CHF 0.00 Millionen) aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich aufgrund des Verkaufs des Segments «Invest» an die O.P.M. Invest AG deutlich verkürzt. Die konsolidierte Bilanz per 31. Dezember 2019 weist im Total Aktiven von CHF 8.22 Millionen auf (31.12.2018: CHF 21.64 Millionen). Aus dem Verkauf der Admicasa Invest AG an die nahestehende O.P.M. Invest AG bestehen per 31. Dezember 2019 im Umlaufvermögen (CHF 8.14 Millionen) kurzfristige Forderungen in Höhe von CHF 2.50 Millionen sowie eine Forderung in Höhe von CHF 1.74 Millionen im Zusammenhang mit dem Entwicklungsprojekt Waltenschwil. Das Projekt Waltenschwil wurde per 6. Februar 2020 an die Admicasa Totalunternehmung AG, wie vertraglich vereinbart, zurück übertragen und die Forderung der Admicasa Holding AG von CHF 1.74 Millionen wird wieder als konzerninternes Darlehen für Eigenmittel im Zusammenhang mit dem Entwicklungsprojekt Waltenschwil dargestellt. Die flüssigen Mittel lagen per 31. Dezember 2019 bei CHF 3.09 Millionen. Das Anlagevermögen hat sich aufgrund der Veräusserung des Segments «Invest» auf CHF 0.08 Millionen reduziert (2018: CHF 15.08 Millionen, inklusive Immobilienanlagen des Segments «Invest» von CHF 14.93 Millionen).

Die Passivseite der Bilanz hat sich ebenfalls vor allem durch den Abgang der Hypothekarverbindlichkeiten als Folge der Veräusserung des Segments «Invest» verändert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten lagen bei CHF 1.66 Millionen (2018: CHF 6.05 Millionen, inklusive Finanzverbindlichkeiten von CHF 3.58 Millionen), die langfristigen Verbindlichkeiten bei CHF 0.59 Millionen (2018: CHF 8.98 Millionen, inklusive Finanzverbindlichkeiten von CHF 8.02 Millionen). Mit der Veräusserung des Segments «Invest» und den Hypothekarverbindlichkeiten wurden auch die derivativen Finanzinstrumente (Zinsabsicherungsinstrumente) an die O.P.M. Invest AG übertragen.

Das Eigenkapital lag per 31.12.2019 bei CHF 5.98 Millionen (31.12.2018: CHF 6.60 Millionen). Die Veränderungen des Eigenkapitals gegenüber dem Jahresende 2018 sind mehrheitlich auf die Ausschüttungen aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.43 Millionen und auf das konsolidierte Periodenergebnis 2019 von CHF -0.18 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote wurde durch die Bilanzverkürzung massiv gestärkt und beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf 72.7% (31.12.2018: 30.5%).

Veränderungen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung; Anträge an die Generalversammlung 2020

An der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2020 stehen Prof. Dr. Dr. Christian Wunderlin und Dr. Wolfgang Maute für eine Wiederwahl als Verwaltungsratsmitglieder nicht mehr zur Verfügung.

Als Mitglieder des Verwaltungsrats werden der ordentlichen Generalversammlung zur Wahl beantragt: Markus Alder, der zudem als Präsident des Verwaltungsrats vorgeschlagen wird, Beat Langenbach als Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats sowie Daniel Nipkow als neues Mitglied des Verwaltungsrats.

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

Adrian Diener, Chief Financial Officer und Mitglied der Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG, hat sich entschlossen, die Admicasa Gruppe per Ende Juni 2020 zu verlassen, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. Der Verwaltungsrat dankt Adrian Diener für seinen grossen Einsatz und sein Engagement für die Admicasa Gruppe und wünscht ihm in persönlicher und beruflicher Hinsicht alles Gute und viel Erfolg. Als Nachfolger in der Position des CFO hat der Verwaltungsrat Christoph Bruhin ernannt, der ab 1. Juli 2020 die Verantwortung als Chief Financial Officer tragen wird.

Die Geschäftsleitung der Admicasa Holding AG besteht ab dem 14. Mai 2020 neu aus Urs Rüdin (Chief Investment Officer), Johann Candrian (Chief Operating Officer) und Adrian Diener (bis 30. Juni 2020) bzw. Christoph Bruhin (ab 1. Juli 2020) als Chief Financial Officer. Beat Langenbach wird als Delegierter des Verwaltungsrats der Geschäftsleitung vorsitzen und darüber hinaus in den Verwaltungsräten sämtlicher Tochtergesellschaften Einsitz nehmen.

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung eine Ausschüttung von insgesamt CHF 0.20 pro Namenaktie (aufgeteilt in eine ordentliche Dividende von CHF 0.10 und eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.10 pro Namenaktie).

Im Zusammenhang mit dem Coronavirus hat der Bundesrat am 16. März 2020 die Situation in der Schweiz als ausserordentliche Lage eingestuft. Der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG hat gestützt auf Art. 6a Abs. 1 der Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus beschlossen, die ordentliche Generalversammlung am 13. Mai 2020 unter Ausschluss einer physischen Teilnahme von Aktionärinnen und Aktionären durchzuführen. Die im Aktienregister eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre haben die Möglichkeit, der unabhängigen Stimmrechtsvertreterin Steffen Rausch Keller AG Frauenfeld ihre Stimminstruktionen zu übermitteln. Die entsprechenden Unterlagen erhalten die im Aktienregister eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

Kontakt

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

Wichtige Termine

13. Mai 2020 Ordentliche Generalversammlung 2020
 30. September 2020 Publikation Halbjahresergebnisse/Halbjahresbericht 2020

Kennzahlen Gesamtjahr

in CHF	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Konsolidierte Erfolgsrechnung		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6'915'942	8'300'477
Total Betriebsertrag	7'100'905	8'616'809
Total Betriebsaufwand	-6'833'365	-7'256'490
Betriebliches Ergebnis EBIT	267'540	1'360'319
Ordentliches Ergebnis EBT	-41'537	1'274'605
Periodenergebnis	-184'607	858'306
Bilanz	31.12.2019	31.12.2018
Umlaufvermögen	8'142'903	6'556'344
Anlagevermögen	80'277	15'081'015
Total Aktiven	8'223'180	21'637'359
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'657'999	6'049'670
Langfristige Verbindlichkeiten	585'000	8'984'267
Eigenkapital	5'980'181	6'603'422
Total Passiven	8'223'180	21'637'359

Weitere Informationen

Der vollständige Geschäftsbericht 2019 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte <https://www.admicasa-holding.ch/investor-relations/finanzberichte/> einsehbar.

Kurzportraits

Daniel Nipkow (Jahrgang 1954, Schweizer) ist ein langjähriger Brancheninsider und profunder Kenner des Schweizerischen Immobilienmarktes. Seine Kerntätigkeit ist die Immobilienprojektentwicklung und -realisierung samt dazugehörigem Handel. Mit seiner breit abgestützten Erfahrung unterstützt Daniel Nipkow professionelle Bauherren und Investoren, Private und Erbengemeinschaften in allen Belangen des Bauens, Vermarktens, der Bewirtschaftung, Finanzierung und Vermittlung ihrer Interessen. Nach verschiedenen Tätigkeiten in leitender Position bei schweizerischen Unternehmen in der Immobilienbranche (Projektentwicklung und -promotion, Generalunternehmung, Bewirtschaftung) und international tätigen Konzernen der Baunebenbranche (Installations- und Servicegeschäft) ist er heute Inhaber und Verwaltungsrat der d4n AG, Geschäftsführer und Verwaltungsrat der NIPKOW.EXPERT AG, Teilhaber und Präsident des Verwaltungsrats der Delphyn Immobilien AG, Teilhaber und Mitglied des Verwaltungsrats der Kurwohnen AG und Delegierter des Verwaltungsrats der Roprop AG. Daniel Nipkow ist Dipl. Architekt ETH SIA KUB OLY.

Urs Rüdin (Jahrgang 1968, Schweizer) ist ein renommierter und sehr erfahrener Immobilienspezialist und verfügt über eine langjährige Expertise im Bereich der direkten und indirekten Immobilienanlagen. Seit September 2019 ist er Mitglied der Geschäftsleitung der Admicasa Management AG, einer Tochtergesellschaft der Admicasa Holding AG. Zudem ist er seit Ende 2019 CEO der O.P.M. Invest AG. Zuvor war er von 2016 bis 2019 bei der Vontobel Asset Management AG als Stellvertretender Leiter Business Development Real Estate für die Akquisition und Betreuung von Immobilienkunden und die Beratung von institutionellen Kunden zuständig. Davor war er mehrere Jahre bei verschiedenen Privat- und Retailbanken als Spezialist im Bereich Immobilien für die Akquisition und Betreuung von institutionellen Kunden und Firmen sowie für das Eröffnen von neuen Geschäftsfeldern verantwortlich. Urs Rüdin begleitete in seiner Tätigkeit unzählige institutionelle Kunden und Firmen in der Kapitalbeschaffung, sei dies für Immobiliengesellschaften, Fonds oder Anlagestiftungen. Urs Rüdin besitzt einen kaufmännischen Abschluss sowie diverse Weiterbildungen im Asset Management, Portfolio Management und Immobilienwesen.

Johann Candrian (Jahrgang 1966, Schweizer) blickt auf eine eindrucksvolle und erfolgreiche Karriere im Schweizerischen Immobilienmarkt zurück. Er ist seit 2018 CEO der Tochtergesellschaften Admicasa Verwaltung AG und Etzel Immobilien AG, zudem hat er im Mai 2019 die Geschäftsführung der Tochtergesellschaft Admicasa Management AG übernommen. Von 2016 bis 2018 war er als Leiter Region Ost in der Funktion eines Direktors für die Livit AG Real Estate Management Zürich, St. Gallen und Basel tätig. Von 2013 bis 2016 war er Leiter Immobilien der Genossenschaft Migros, Zürich. Seine berufliche Karriere startete er im Jahr 2000 bei Die Schweizerische Post Immobilien, Bern. Innerhalb der Post Immobilien hatte er bis 2012 diverse Positionen und Aufgaben inne, zuletzt als Regionenleiter Mitte / Vize CEO Infra Post AG. Johann Candrian ist Eidg. dipl. Immobilienreuhänder und hält einen Abschluss MAS Real Estate Management.

Christoph Bruhin (Jahrgang 1983, Schweizer) ist Spezialist in Finanz- und Baubelangen. Er war von 2016 bis 2019 Geschäftsführer und Mitglied der Konzernleitung der baseBAU AG / Raif Immo AG in Wollerau. Die baseBAU AG (Generalunternehmung für Neu- und Umbauten) und die Raif Immo AG (Immobilien-gesellschaft) sind Bestandteile der Raif Group AG, die in der Bauhaupt- und Baunebenbranche tätig ist. Zuvor war er von 2013 bis 2016 Firmenkundenberater und Key-Account Manager bei der Schwyzer Kantonalbank. Davor war er als Kundenberater und Finanzspezialist bei der Schwyzer Kantonalbank, UBS AG, Allianz Suisse und der Glarner Kantonalbank tätig. Christoph Bruhin ist Betriebsökonom FH und hält einen Abschluss MAS Corporate Finance.

Admicasa Holding AG

www.admicasa-holding.ch

Die Admicasa Holding AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Frauenfeld, Kanton Thurgau. Die Geschäftsaktivitäten der konsolidierten Tochtergesellschaften Admicasa Verwaltung AG, Admicasa Management AG, Admicasa Totalunternehmung AG und Etzel Immobilien AG fokussieren insbesondere auf die Deutschschweiz. Das Segment «Verwaltung» beinhaltet die administrative und technische Bewirtschaftung von Renditeobjekten, Stockwerk- und Miteigentum, die Erstvermietung von Objekten, das Baumanagement, den Betrieb eines Total- und Generalunternehmens sowie die Begleitung und Durchführung von Immobilientransaktionen. Das Segment «Management» beinhaltet Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsführung im Mandatsverhältnis für Drittkunden sowie diverse Dienstleistungen im Rahmen des Managements eines Immobilienportfolios, der Immobilienberatung und der Vermittlung von Objekten. Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der BX Swiss AG kotiert: Ticker ADMI, Valor 32440249, ISIN CH0324402491.