

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2018	2017
Ertrag aus Beteiligungen	2	34.9	35.0
Finanzertrag	3	20.1	17.5
Betrieblicher Ertrag		55.0	52.5
Personalaufwand		-0.7	-0.7
Übriger betrieblicher Aufwand	4	-1.1	-1.1
Betriebsaufwand		-1.8	-1.8
Betriebliches Ergebnis		53.2	50.7
Abschreibungen und Wertberichtigungen	5	-9.7	0.0
Betriebsergebnis (EBIT)		43.5	50.7
Finanzaufwand	6	-11.7	-9.0
Gewinn vor Steuern		31.8	41.7
Direkte Steuern		-0.8	-0.7
Jahresgewinn		31.0	41.0

Bilanz per 31. Dezember

Flüssige Mittel		1.0	1.5
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		5.7	5.7
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		0.2	0.1
Umlaufvermögen		6.9	7.3
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen		1 374.8	1 310.2
Beteiligungen	7	896.5	906.7
Anlagevermögen		2 271.2	2 216.9
Aktiven		2 278.1	2 224.2
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		0.8	0.7
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	125.0	0.0
Passive Rechnungsabgrenzungen		7.1	6.0
Kurzfristiges Fremdkapital		132.9	6.7
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	955.0	955.0
Langfristiges Fremdkapital		955.0	955.0
Fremdkapital		1 087.9	961.7
Aktienkapital	9	15.9	797.1
Gesetzliche Kapitalreserven			
Reserven aus Kapitaleinlagen	10	731.3	49.4
Übrige Kapitalreserven	11	7.1	7.1
Gesetzliche Gewinnreserven			
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	12	133.8	122.8
Freiwillige Gewinnreserven			
Gewinnvortrag		280.0	250.0
Jahresgewinn		31.0	41.0
Bilanzgewinn		311.0	291.0
Eigene Aktien	13	-8.9	-4.9
Eigenkapital		1 190.2	1 262.5
Passiven		2 278.1	2 224.2

Anhang

1 Grundlagen und Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Allreal Holding AG mit Sitz in Baar ZG wurde am 17. Mai 1999 gegründet. Als Holdinggesellschaft übt sie keine operative Tätigkeit aus. Ihre Aufgabe beschränkt sich auf die Führung und Finanzierung der Allreal-Gruppe.

Die Jahresrechnung der Allreal Holding AG ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Sie ergänzt die nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) erstellte Konzernrechnung. Während die Konzernrechnung über die wirtschaftliche Situation der Gruppe als Ganzes orientiert, beziehen sich die Informationen in der Jahresrechnung der Allreal Holding AG allein auf die Konzernmuttergesellschaft.

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Abzugsposition im Eigenkapital bilanziert. Bei Veräusserung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag oder Finanzaufwand erfasst.

2 Ertrag aus Beteiligungen

CHF Mio.	2018	2017
Allreal Generalunternehmung AG	9.0	5.0
Allreal Home AG	5.0	10.0
Allreal Vulkan AG	3.0	5.0
Allreal West AG	2.0	5.0
Allreal Finanz AG	0.0	0.0
Hammer Retex AG	12.9	5.0
Apalux AG	3.0	5.0
Ertrag aus Beteiligungen	34.9	35.0

Dividenden der Tochtergesellschaften werden bei Auszahlung bei der Allreal Holding AG erfolgswirksam erfasst.

3 Finanzertrag

CHF Mio.	2018	2017
Entschädigungen von Beteiligungen für ausgestellte Garantien	1.4	1.5
Zinsertrag von Beteiligungen	18.5	15.5
Emissionsagio 0.875%-Obligationenanleihe 2017–2027	0.0	0.3
Emissionsagio 0.5%-Obligationenanleihe 2018–2023	0.2	0.0
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	0.0	0.2
Finanzertrag	20.1	17.5

4 Übriger betrieblicher Aufwand

Der übrige betriebliche Aufwand betrifft die für eine Holdinggesellschaft üblichen Verwaltungsaufwendungen (Rechtsberatung, Revisionshonorare, Versicherungen, Gebühren und Kapitalsteuern). Die an die Allreal Generalunternehmung AG bezahlten Management Fees betragen wie im Vorjahr CHF 0.6 Mio.

5 Abschreibungen und Wertberichtigungen

Am 28. März 2018 wurde die Hammer Retex AG mit der Liegenschaftsbewirtschaftung für Dritte veräussert. Vor der Veräusserung wurde eine Substanzdividende von CHF 12.9 Mio. ausgeschüttet. Diese Ausschüttung hatte eine Wertberichtigung der Beteiligung von CHF 9.7 Mio. zur Folge.

6 Finanzaufwand

CHF Mio.	2018	2017
Zinsaufwand 0.875%-Obligationenanleihe 2017–2027	-1.4	-1.0
Zinsaufwand 0.75%-Obligationenanleihe 2017–2026	-1.1	0.0
Zinsaufwand 1.375%-Obligationenanleihe 2015–2025	-1.4	-1.4
Zinsaufwand 0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024	-0.9	-0.9
Zinsaufwand 0.50%-Obligationenanleihe 2018–2023	-0.4	0.0
Zinsaufwand 0.75%-Obligationenanleihe 2015–2021	-0.9	-0.9
Zinsaufwand 2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020	-3.0	-3.0
Zinsaufwand 1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019	-1.6	-1.6
Emissionsaufwand 0.875%- und 0.75%-Obligationenanleihe 2017–2026/2027	0.0	-0.2
Emissionsaufwand 0.50%-Obligationenanleihe 2018–2023	-0.5	0.0
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	-0.3	0.0
Übriger Finanzaufwand	-0.2	-0.1
Finanzaufwand	-11.7	-9.1

7 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Beteiligung ¹ 31.12.2018	Beteiligung ¹ 31.12.2017
Allreal Finanz AG	Baar	100.5	100.0%	100.0%
Allreal Generalunternehmung AG	Zürich	10.0	100.0%	100.0%
Allreal Home AG	Zürich	26.5	100.0%	100.0%
Allreal Office AG	Zürich	150.0	100.0%	100.0%
Allreal Toni AG	Zürich	90.0	100.0%	100.0%
Allreal Vulkan AG	Zürich	50.0	100.0%	100.0%
Allreal West AG	Zürich	20.0	100.0%	100.0%
Apalux AG	Zürich	0.9	100.0%	100.0%
Hammer Retex AG	Cham	0.5	-	100.0%
Bülachguss AG ²	Bülach	0.1	100.0%	100.0%

¹ Kapital- und Stimmenanteil

² indirekte Beteiligung

Am 28. März 2018 wurde die Hammer Retex AG mit der Liegenschaftsbewirtschaftung für Dritte veräussert.

8 Obligationenanleihen

	Nominalbetrag CHF Mio.	Emissionspreis	Coupon	Laufzeit in Jahren	Rückzahlung ¹
0.875%-Obligationenanleihe 2017–2027	160.0	100.55%	0.875%	10	30.03.2027
0.75%-Obligationenanleihe 2017–2026	150.0	100.30%	0.75%	8.5	19.06.2026
1.375%-Obligationenanleihe 2015–2025	100.0	100.91%	1.375%	10	31.03.2025
0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024	150.0	100.00%	0.625%	8	10.05.2024
0.50%-Obligationenanleihe 2018–2023	125.0	100.12%	0.50%	5	19.04.2023
0.75%-Obligationenanleihe 2015–2021	120.0	100.81%	0.75%	6	31.03.2021
2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020	150.0	100.31%	2.00%	7	23.09.2020
1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019	125.0	100.49%	1.25%	5	02.04.2019

¹ Rückzahlung zum Nennwert

Bei allen Obligationenanleihen bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihensklauseln. Darin eingeschlossen ist insbesondere die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar jederzeit zu 100% des Nennwerts inklusive aufgelaufener Marchzinsen, sofern mindestens 85% des ursprünglichen Anleihebetrags von Allreal zurückgekauft worden sind. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 31. Dezember 2018 nicht erfüllt.

9 Aktienkapital

Die Generalversammlung der Allreal Holding AG beschloss am 20. April 2018 die Herabsetzung des Aktienkapitals durch Reduktion des Nennwerts jeder Namenaktie von CHF 50.00 auf neu CHF 1.00 und die Verwendung des Herabsetzungsbetrags zur Rückzahlung von CHF 6.25 pro Namenaktie an die Aktionäre und zur Zuweisung von CHF 42.75 pro Namenaktie an die Reserven aus Kapitaleinlagen. Damit bestand das Aktienkapital der Allreal Holding AG per Bilanzstichtag aus 15 942 821 Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Das mit Kapitalerhöhungen und Konversion Wandelanleihe einbezahlte Agio wird unter den Reserven aus Kapitaleinlagen ausgewiesen.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis 20. April 2020 für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Investitionsvorhaben oder für die Zwecke einer internationalen Platzierung von Aktien um maximal CHF 1.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 1 000 000 Namenaktien à nominal CHF 1 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Für die Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten hat die Generalversammlung vom 31. März 2006 – unter Ausschluss des Bezugsrechts für die Aktionäre – ein bedingtes Kapital von maximal CHF 125.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 2 500 000 Namenaktien à nominal CHF 50 geschaffen. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt. Dieses bedingte Kapital hat sich infolge Konversion von Wandelobligationen in Aktien in den Vorjahren um CHF 0.2 Mio. auf CHF 124.8 Mio. reduziert (Stand: 31. Dezember 2018). Die Nennwertreduktion findet auch beim

bedingten Kapital Anwendung und führt zu einem Bestand per 31. Dezember 2018 von CHF 2.5 Mio.

Die Allreal Holding AG verfügt des Weiteren unbefristet über ein bedingtes Kapital von CHF 200 000 (200 000 Namenaktien à nominal CHF 1) zwecks Ausgabe von Optionsrechten an die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Dieses bedingte Kapital ist nicht beansprucht.

10 Reserven aus Kapitaleinlagen

CHF Mio.	2018	2017
Agio aus Kapitalerhöhungen	652.1	652.1
Agio aus Konversion Wandelanleihen	0.4	0.4
Übertrag an übrige Kapitalreserven	-7.1	-7.1
Übertrag aus Nennwertreduktion	781.2	0.0
Ausschüttung an Aktionäre	-696.1	-596.8
Ausschüttung auf eigenen Aktien	0.8	0.8
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember	731.3	49.4

11 Übrige Kapitalreserven

CHF Mio.	2018	2017
Übertrag von Reserven aus Kapitaleinlagen	7.1	7.1
Übrige Kapitalreserven am 31. Dezember	7.1	7.1

12 Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven

CHF Mio.	2018	2017
Zuweisung von Bilanzgewinn	11.0	101.7
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven am 31. Dezember	133.8	122.8

13 Eigene Aktien

	Anzahl Aktien	2018 Wert CHF Mio.	Anzahl Aktien	2017 Wert CHF Mio.
Stand bzw. Marktwert per 1. Januar	29 528	4.9	12 000	1.8
Käufe	228 316	36.0	164 174	27.6
Verkäufe	-200 789	-31.7	-146 646	-24.7
Erfolg eigene Aktien per 31. Dezember		-0.3		0.2
Stand bzw. Marktwert per 31. Dezember	57 055	8.9	29 528	4.9

Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 155.35 (31.12.2017: CHF 165.25).

14 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember waren der Gesellschaft die folgenden Aktionäre mit einer die 3%-Quote übersteigenden Beteiligung (direkt und/oder indirekt) bekannt:

	2018	2017
Helvetia Gruppe, St. Gallen	10.6%	10.6%
PKE-CPE Vorsorgestiftung Energie, Zürich	3.8%	4.3%
Mobilier Gruppe, Bern	3.5%	3.8%
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.4%	3.4%
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	3.1%	3.1%
BlackRock Inc., USA – New York	> 3.0%	> 3.0%
Credit Suisse Funds AG	> 3.0%	-
Dimensional Holdings Inc., USA – Delaware	> 3.0%	-
Pensionskasse Rheinmetall, Zürich	< 3.0%	3.2%

15 Beteiligungen von Verwaltungsrat und Gruppenleitung

Die gemäss Artikel OR 663c geforderten Angaben sind in der Konzernrechnung der Allreal-Gruppe in Ziffer 5.5 «Transaktionen mit nahestehenden Personen» offengelegt.

16 Anzahl Mitarbeitende

Die Allreal Holding AG beschäftigte wie im Vorjahr kein Personal.

17 Eventualverpflichtungen

Per 31. Dezember 2018 bestehen Garantien und Bürgschaften an Dritte im Zusammenhang mit Finanzierungen von Allreal-Gruppengesellschaften von CHF 373.5 Mio. (31.12.2017: CHF 346.0 Mio.). Für die Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung haftet die Allreal Holding AG gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung solidarisch mit den übrigen Allreal-Gruppengesellschaften für Verbindlichkeiten aus Abrechnungen der Mehrwertsteuer.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat unterbreitet der Generalversammlung folgenden Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns:

CHF Mio.	2018	2017
Vortrag aus Vorjahr	280.0	250.0
Jahresgewinn	31.0	41.0
Bilanzgewinn am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	311.0	291.0
Zuweisung an allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	0	-11.0
Vortrag auf neue Rechnung	311.0	280.0

Da die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven 50% des Aktienkapitals übersteigen, wird auf eine weitere Zuweisung verzichtet.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 12. April 2019 eine Einlagenausschüttung von CHF 103.6 Mio. in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 6.50 pro Aktie.

CHF Mio.	2018	2017
Aktienkapital		
15 942 821 Aktien zum Nennwert von CHF 1 / CHF 50	15.9	797.1
Nennwertreduktion im Umfang von CHF 49 pro Aktie	0	-781.2
davon CHF 42.75 zur Zuweisung an die Reserven aus Kapitalanlagen	0	-681.6
davon CHF 6.25 zur Ausschüttung an die Aktionäre	0	-99.6
Aktienkapital nach Nennwertreduktion		
15 942 821 Aktien zum Nennwert von CHF 1	15.9	15.9
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	731.3	49.4
Zuweisung aus Nennwertreduktion	0	681.6
Auszahlung aus einer Ausschüttung (CHF 6.50 pro Aktie für 2018)	-103.6	0
Vortrag auf neue Rechnung	627.7	731.0

Die eigenen Aktien der Gesellschaft sind nicht ausschüttungsberechtigt.

Die von der Generalversammlung bestimmte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 wird den Aktionären ohne Abzug der Verrechnungssteuer spesenfrei ab 18. April 2019 an den von ihnen angegebenen Zahlungsort ausbezahlt.

Baar, 12. Februar 2019

Für den Verwaltungsrat:
Bruno Bettoni, Präsident