
Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG, Biel/Bienne

Nach Obligationenrecht

Erfolgsrechnung

Nach Obligationenrecht

in CHF	2018	2017
Ertrag aus Beteiligungen	2'222'120.00	2'420'846.69
Total Betriebsertrag	2'222'120.00	2'420'846.69
Übriger Betriebsaufwand	-385'662.31	-382'771.59
Total Betriebsaufwand	-385'662.31	-382'771.59
Betriebsergebnis	1'836'457.69	2'038'075.10
Finanzertrag	—	28'384.35
Finanzaufwand	-8'936.44	-2'050.05
Finanzergebnis	-8'936.44	26'334.30
Jahresergebnis vor Steuern	1'827'521.25	2'064'409.40
Steuern	-173'400.00	-181'028.10
Jahresergebnis	1'654'121.25	1'883'381.30

Bilanz

Nach Obligationenrecht

AKTIVEN in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	299'883.66	222'255.06
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	—	5'013'605.83
Total Umlaufvermögen	299'883.66	5'235'860.89
Anlagevermögen		
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	76'100'000.00	76'100'000.00
Beteiligungen	118'729'877.00	118'729'877.00
Immobilien Sachanlagen	11'026.00	11'026.00
Total Anlagevermögen	194'840'903.00	194'840'903.00
Total Aktiven	195'140'786.66	200'076'763.89
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	7'508.40	29'299.65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen	5'643'110.59	3'081'173.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	28'617.06	10'923.45
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	149'668.87	109'710.77
Total kurzfristiges Fremdkapital	5'828'904.92	3'231'106.87
Eigenkapital		
Aktienkapital	19'313'050.00	19'313'050.00
Kapitaleinlagereserven	104'842'079.20	114'011'787.95
Gesetzliche Gewinnreserve	8'583'580.00	8'583'580.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Freie Reserve	19'604'376.21	19'604'376.21
Bilanzgewinn	37'021'014.62	35'366'893.37
Eigene Kapitalanteile	-52'218.29	-34'030.51
Total Eigenkapital	189'311'881.74	196'845'657.02
Total Passiven	195'140'786.66	200'076'763.89

Anhang

Nach Obligationenrecht

1. WESENTLICHE BETEILIGUNGEN (Gesetzliche Angaben) in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Espace Real Estate AG, Solothurn Zweck: Erwerb und Verkauf von Grundstücken und Gebäuden, Projektierung von Bauvorhaben, Erstellung, Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern		
Aktienkapital	24'000'000	24'000'000
Beteiligungsquote/Stimmquote	100 %	100 %

2. EIGENE AKTIEN (Gesetzliche Angaben)

Anfangsbestand/Stück	220	3'050
Anzahl gekaufter Aktien	870	1'248
Anzahl verkaufter Aktien	-731	-4'078
Endbestand/Stück	359	220
Kaufpreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	140.00	153.00
Verkaufspreis pro Aktie/CHF (letztbezahlter Kurs)	137.00	154.00

3. GENEHMIGTE KAPITALERHÖHUNG (Gesetzliche Angaben) in CHF

Gemäss Aktionärsbeschluss vom 17.05.2018 innert einer Frist von 2 Jahren Erhöhung des Aktienkapitals um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.	4'000'000	4'000'000
--	-----------	-----------

4. ERTRAG AUS BETEILIGUNGEN

Beim Ertrag handelt es sich um den Zins für das an die Tochtergesellschaft Espace Real Estate AG gewährte Darlehen.

5. ANZAHL VOLLZEITSTELLEN

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

6. EVENTUALVERPFLICHTUNG

Aus der per 1. Januar 2010 eingeführten Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldeten Steuern.

7. BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Gewinnverwendung

ANTRÄGE DES VERWALTUNGSRATS

1. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. 12. 2018

Bilanzgewinn (in CHF)	2018	2017
Vortrag vom Vorjahr	35'366'893.37	33'483'512.07
Jahresergebnis	1'654'121.25	1'883'381.30
Bilanzgewinn zum Jahresende	37'021'014.62	35'366'893.37

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von CHF 37'021'014.62 wie folgt zu verwenden:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve	CHF	—	—
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	37'021'014.62	35'366'983.37

2. Beschlussfassung über die Verwendung der Kapitaleinlagereserven per 31.12.2018

Kapitaleinlagereserven (in CHF)

Vortrag vom Vorjahr	114'011'787.95	122'686'955.45
Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven	-9'169'708.75	-8'675'167.50
Kapitaleinlagereserven zum Jahresende	104'842'079.20	114'011'787.95

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kapitaleinlagereserven von CHF 104'842'079.20 wie folgt zu verwenden:

Dividende von CHF 4.75 pro Aktie	max. CHF	9'173'698.75	9'173'698.75
Vortrag auf die neue Rechnung	min. CHF	95'668'380.45	104'838'089.20

Auf Aktien, die sich im Eigenbestand befinden, wird keine Dividende ausgeschüttet.

Nach Genehmigung der Anträge durch die Generalversammlung vom 23. Mai 2019 ergibt sich folgende Ausschüttung:

Dividende pro dividendenberechtigter Namenaktie	4.75	4.75
Maximal dividendenberechtigte Aktien (Vorjahr effektive Anzahl)	1'931'305	1'930'465

Fälligkeit der Dividendenzahlung am 29. Mai 2019



Tel. +41 (0)32 624 62 46
Fax +41 (0)32 624 66 66
www.bdo.ch

BDO AG
Biberiststrasse 16
4500 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Espace Real Estate Holding AG, Biel

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Espace Real Estate Holding AG bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (Seiten 42-45) für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 19. März 2019

BDO AG

Alain Wirth

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabelle Brügger

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin