
Konzernrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	17'632	17'165
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		610	—
Sonstiger betrieblicher Erfolg		49	75
Total		18'291	17'240
Erfolg aus Neubewertung		3'030	3'128
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	2	-2'733	-2'800
Personalaufwand		-652	-806
Abschreibungen/Wertberichtigungen		-56	-48
Übriger Betriebsaufwand		-607	-557
Total		-4'048	-4'211
EBIT		17'273	16'157
Finanzaufwand		-2'757	-2'933
EBT		14'516	13'224
Steuern	3	-2'691	-2'329
Periodengewinn		11'825	10'895

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2022	31.12.2021
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		16'948	15'854
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		296	993
Sonstige Forderungen		1'118	1'041
Aktive Rechnungsabgrenzungen		589	87
Total Umlaufvermögen		18'951	17'975
Immobilien			
Renditeliegenschaften	4	699'596	688'230
Renditeliegenschaften im Bau	4	2'731	937
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	4	48'797	48'886
Total		751'124	738'053
Bau- und Entwicklungsprojekte		1'885	3'645
Anlagen Stromproduktion		652	665
Übrige Sachanlagen		419	423
Finanzanlagen		120	133
Total Anlagevermögen		754'200	742'919
Total Aktiven		773'151	760'894
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'879	3'765
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	101'973	109'755
Übrige Verbindlichkeiten		267	606
Kurzfristige Rückstellungen		2'190	2'118
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'106	763
Total		110'415	117'007
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	293'145	277'194
Rückstellungen für latente Steuern		33'331	31'560
Total		326'476	308'754
Total Fremdkapital		436'891	425'761
Aktienkapital		19'313	19'313
Kapitalreserven		67'547	78'166
Eigene Aktien		-139	-60
Gewinnreserven		249'539	237'714
Total Eigenkapital		336'260	335'133
Total Passiven		773'151	760'894

Veränderungsnachweise

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG in TCHF	1. Halbjahr 2022	2021
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	11'334	19'534
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	-7'711	-26'241
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	-2'529	9'187
Veränderung der flüssigen Mittel	1'094	2'480
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	15'854	13'374
Flüssige Mittel am Ende der Periode	16'948	15'854

KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2021	19'313	-8	88'298	214'962	322'564
Bewegung Bestand eigener Aktien		-52			-52
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			7		7
Dividendenausschüttung			-10'139		-10'139
Periodengewinn				22'752	22'752
Eigenkapital per 31.12.2021	19'313	-60	78'166	237'714	335'133
Bewegung Bestand eigener Aktien		-79			-79
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			—		—
Dividendenausschüttung			-10'619		-10'619
Periodengewinn				11'825	11'825
Eigenkapital per 30.06.2022	19'313	-139	67'547	249'539	336'260

AKTIENKAPITAL

	Einheit	30.06.2022	31.12.2021
Namenaktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	19'313'050	19'313'050
Genehmigtes Kapital ¹⁾	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

¹⁾ Die Generalversammlung vom 27.04.2022 genehmigte eine Erhöhung innert einer Frist von zwei Jahren um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 23'313'050 durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10.

GESETZLICHE RESERVEN

	Einheit	30.06.2022	31.12.2021
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	65'738'557	76'357'951

Anhang zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung für das erste Halbjahr 2022 der Espace Real Estate Holding AG ist in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 erstellt worden und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (true and fair view) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Im Gegensatz zur Konzernrechnung für das gesamte Berichtsjahr enthält der vorliegende Zwischenbericht Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung. Es handelt sich hierbei um ungeprüfte Angaben.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Renditeliegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Soll-Mietertrag	18'143	18'067
Mietzinsreduktion	-259	-358
Leerstand	-902	-983
Mietzinsverlust	61	-221
Ertrag für Mieterausbauten	130	188
Ertrag pauschale Nebenkosten	154	155
Ist-Mietertrag	17'327	16'848

Soll-Mieterträge nach Nutzung	1. Halbjahr 2022 in TCHF	1. Halbjahr 2022 in %	1. Halbjahr 2021 in TCHF	1. Halbjahr 2021 in %
Wohnen	7'638	42.1	7'291	40.4
Gewerbe	3'258	18.0	3'396	18.8
Büro	3'239	17.9	3'312	18.3
Lager	1'279	7.0	1'326	7.3
Parkplätze	1'236	6.8	1'210	6.7
Verkauf	695	3.8	726	4.0
Gastro, Heilen/Pflegen, Sonstiges	798	4.4	806	4.5
Total	18'143	100.00	18'067	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton	1. Halbjahr 2022 in TCHF	1. Halbjahr 2022 in %	1. Halbjahr 2021 in TCHF	1. Halbjahr 2021 in %
Solothurn	8'614	47.5	8'256	45.7
Bern	6'779	37.3	7'044	39.0
Schaffhausen	1'083	6.0	1'086	6.0
Luzern	1'098	6.1	1'098	6.1
Aargau	569	3.1	583	3.2
Total	18'143	100.0	18'067	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Soll-Mietertrag	322	358
Mietzinsreduktion	—	—
Leerstand	-2	-46
Mietzinsverlust	-20	—
Ertrag pauschale Nebenkosten	5	5
Ist-Mietertrag	305	317

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	17'632	17'165
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2022 sind (in alphabetischer Reihenfolge):
Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, Arthur Weber Immobilien AG, MediService AG, Sanitas Troesch AG, Schaffner EMV AG

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	30.06.2022	31.12.2021
Grösster Mieter	4.5	4.5
Drei grösste Mieter	9.3	9.2
Fünf grösste Mieter	12.9	12.9
Zehn grösste Mieter	19.4	18.6

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2022 (Nettomieteträge p.a.)	in TCHF	in %
2022	797	5.4
2023	2'154	14.6
2024	3'479	23.6
2025	1'294	8.8
2026	1'755	11.9
2027	461	3.1
2028	1'276	8.6
2029	1'162	7.9
2030	345	2.3
2031 und später	2'044	13.8
Total	14'765	100.0

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WAULT) lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 7 Monaten.

2. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

Renditeliegenschaften	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Instandhaltung	-859	-858
Betrieb und Wartung	-647	-687
Liegenschaftssteuern	-153	-119
Versicherungen	-231	-233
Liegenschaftsbewirtschaftung	-735	-765
Übriger Aufwand	-4	-62
Total	-2'629	-2'724

Übrige Liegenschaften

Instandhaltung	-29	-15
Betrieb und Wartung	-43	-35
Liegenschaftssteuern	-10	-4
Versicherungen	-6	-7
Liegenschaftsbewirtschaftung	-16	-15
Total	-104	-76

Total Liegenschaftsaufwand	-2'733	-2'800
-----------------------------------	---------------	---------------

3. STEUERN in TCHF

Kapital- und Gewinnsteuern	-920	-397
Latente Steuern	-1'771	-1'932
Veränderung Rückstellungen für latente Steuern infolge Anpassung des Steuersatzes	—	—
Total	-2'691	-2'329

4. IMMOBILIEN in TCHF

	Renditeliegen- schaften	Renditeliegen- schaften im Bau	Nicht rentabilisierte Liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2021	655'695	—	49'673	705'368
Herstellungskosten	5'835	—	1'075	6'910
Akquisitionen	23'600	—	—	23'600
Veräusserungen	-3'918	—	—	-3'918
Positive Marktwertanpassungen	15'142	2	106	15'250
Negative Marktwertanpassungen	-9'434	—	-1'048	-10'482
Umgliederung	—	935	-935	—
Übertrag aus den Bauprojekten	1'310	—	15	1'325
Bestand per 31.12.2021	688'230	937	48'886	738'053
Herstellungskosten	7'580	378	9	7'967
Akquisitionen	—	—	—	—
Veräusserungen	-987	—	—	-987
Positive Marktwertanpassungen	5'528	45	33	5'606
Negative Marktwertanpassungen	-2'445	—	-131	-2'576
Übertrag aus den Bauprojekten	1'690	1'371	—	3'061
Bestand per 30.06.2022	699'596	2'731	48'797	751'124

In der Berichtsperiode wurden Eigenleistungen im Umfang von TCHF 50 aktiviert. Zinsaufwendungen werden jeweils nicht aktiviert.

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.06.2022	
	in TCHF	in %
Renditeliegenschaften	699'596	
davon Wohnliegenschaften	398'246	53.0
davon kommerziell genutzt	301'350	40.1
Renditeliegenschaften im Bau	2'731	0.4
Bauland und Entwicklungliegenschaften	48'797	6.5
Total	751'124	100.0

Die kommerziell genutzten Renditeliegenschaften beinhalten unter anderem die Liegenschaft Bahnhofstrasse 23 in Nebikon, bei welcher die Espace Real Estate AG als Leasinggeberin fungiert. Der kalkulatorische Restwert der Liegenschaft per 30.06.2022 beträgt TCHF 6'563.

Marktwerte der Immobilien nach Kanton	Renditeliegen- schaften		Renditeliegen- schaften im Bau		Bauland und Entwicklungsliegen- schaften		Total Immobilien	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	344'199	49.2	—	—	25'420	52.1	369'619	49.2
Bern	256'114	36.6	2'731	100.0	14'857	30.5	273'702	36.4
Luzern	43'001	6.2	—	—	—	—	43'001	5.7
Schaffhausen	40'096	5.7	—	—	1'530	3.1	41'626	5.6
Aargau	16'186	2.3	—	—	4'940	10.1	21'126	2.8
Jura	—	—	—	—	2'050	4.2	2'050	0.3
Total	699'596	100.0	2'731	100.0	48'797	100.0	751'124	100.0

5. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Fälligkeit Hypothekarkredite per 30.06.2022	in TCHF	in %
2022 (inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 6 Monate)	88'281	22.3
2023	33'998	8.5
2024	20'361	5.2
2025	67'767	17.2
2026	30'130	7.6
2027	16'400	4.2
2028	35'127	8.9
2029	25'530	6.5
2030	37'940	9.6
2031 und später	39'480	10.0
Total	395'014	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 3 Jahren und 11 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betragen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 5'737.

Zinsbindung Hypothekarkredite per 30.06.2022	in TCHF	in %
Ohne feste Zinsbindung	23'332	5.8
2022	12'870	3.3
2023	48'242	12.1
2024	20'361	5.2
2025	39'027	9.9
2026	38'130	9.7
2027	50'368	12.8
2028	38'127	9.7
2029	37'867	9.6
2030	37'940	9.6
2031 und später	48'750	12.3
Total	395'014	100.0

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 9 Monaten. Im 1. Halbjahr 2022 betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.24 %.