

# **Jahresbericht der**

## **Next Property AG**

### **Zürich**

## **Geschäftsjahr 2020**

Enthaltend:

1. Jahresbericht des Verwaltungsrates
2. Jahresrechnung
3. Erläuterungen zur Jahresrechnung
4. Corporate Governance
5. Bericht der Revisionsstelle
6. Gewinnverwendung
7. Anträge an die GV

Zürich, 8.4.2021

Dr. Markus Schmidiger, Präsident des VR  
Bruno Kurz, VR  
Stefan Schärer, VR  
Markus Wüst, VR

## I. Jahresbericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresabschluss 2020 der Next Property AG zu präsentieren.

Das Jahr 2020 war für uns alle herausfordernd. Die Corona-Krise ging selbstverständlich auch an newhome.ch nicht spurlos vorbei. Bei praktisch allen Plattformen weltweit gingen die Zugriffszahlen sowie die Neu-Listings kurzfristig signifikant zurück. Dem konnte sich auch newhome.ch nicht entziehen, wobei erfreulicherweise bei beiden Zahlen schnell wieder eine Erholung einsetzte. Die Lancierung des neuen Front-Ends wurde auf den Spätsommer verschoben, da es keinen Sinn machte, die Werbekampagne inmitten des Lockdowns zu starten. Ebenso waren im März/April die Immobilienunternehmen stark mit der Krisenbewältigung beschäftigt, so dass sich auch die Akquisitionsbemühungen verzögerten. Geschäftsleitung und Verwaltungsrat der newhome.ch haben jedoch kurzfristig und entschlossen gehandelt, die Prioritäten neu evaluiert und damit die Auswirkungen minimiert. Insgesamt haben wir durch die Krise jedoch ca. 6-9 Monate Rückstand auf unseren Businessplan. Dementsprechend sind vermehrte Anstrengungen aller beteiligter Personen gefragt, um das aufzuholen und den Abstand zu den bestehenden Portalen schnell zu verringern!

Das Hauptaugenmerk bei newhome.ch galt der Überarbeitung der bestehenden Technologie. Für den Enduser sichtbar sind der neue Auftritt und das neue Frontend, das im Sommer lanciert wurde und offensichtlich gut ankommt. Nicht unmittelbar sichtbar aber genauso wichtig war die Optimierung der Daten- und Prozessarchitektur, die es künftig erlaubt, die steigenden Volumen effizient abzuwickeln und neue Features einfacher einzuführen. Für das Team von newhome.ch bedeutete das neue Setup eine grosse Herausforderung. Organisation und Kultur mussten den neuen Ambitionen angepasst werden. Ein Prozess, der sich auch noch ins 2021 hineinzieht.

Seitens Next Property AG galt das Hauptaugenmerk einerseits darin, dafür zu sorgen, dass die Interessen der Branche bestmöglich in die Entwicklung von newhome.ch einfließen, andererseits der Gewinnung weiterer Aktionäre und Inserenten. Im Januar 2021 konnten wir den 500-sten Aktionär begrüßen. Ein wichtiger Meilenstein, aber auch erst ein Zwischenschritt auf dem Weg, die Plattform der gesamten Branche zu werden.

Im Jahr 2021 gilt es nun, auf dem Erreichten aufzubauen und das Engagement weiter zu verstärken. Um langfristig Erfolg zu haben, ist es wichtig, dass wir tatsächlich möglichst alle Inserate der Branche auf newhome.ch haben. Hier sind wir alle und insbesondere auch Sie als Aktionär und Inserent gefordert. Auch die Verankerung des Brands im Bewusstsein der Suchkunden braucht unser aller Engagement.

Wir freuen uns, wenn wir weiterhin auf Ihren grossen Einsatz und Ihre Unterstützung zählen dürfen.

Wir wünschen Ihnen alles Gute und weiterhin viel Erfolg und gute Gesundheit.

Der Verwaltungsrat



Dr. Markus Schmidiger  
Verwaltungsratspräsident



Bruno Kurz  
Verwaltungsrat



Stefan Schärer  
Verwaltungsrat



Markus Wüst  
Verwaltungsrat

## 2. Jahresrechnung

### Jahresrechnung Next Property AG, Zürich

---

# Bilanz

in CHF

	31.12.2020	31.12.2019
<b>AKTIVEN</b>		
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	194'404	387'819
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	87'237
Übrige kurzfristige Forderungen	186	6'097
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	1'050
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>194'590</b>	<b>482'203</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Beteiligungen	4'000'000	4'000'000
Immaterielle Werte	281'409	390'000
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>4'281'409</b>	<b>4'390'000</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>4'475'999</b>	<b>4'872'203</b>

# Bilanz

in CHF

	31.12.2020	31.12.2019
<b>PASSIVEN</b>		
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7'093	1'208
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'000'000	1'001'515
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6'717	1'758
Passive Rechnungsabgrenzungen	81'100	62'000
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>1'094'910</b>	<b>1'066'481</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	1'000'000
Wandeldarlehen	87'500	540'000
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>87'500</b>	<b>1'540'000</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>1'182'410</b>	<b>2'606'481</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Aktienkapital	4'344'000	2'929'000
Eigene Aktien	0	-10'000
Verlustvortrag	-653'278	0
Jahresverlust	-397'133	-653'278
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>3'293'589</b>	<b>2'265'722</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>4'475'999</b>	<b>4'872'203</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

	<b>2020</b>	<b>2018/19</b>
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	101'680	81'000
Bezogene Dienstleistungen	-204'865	-204'300
<b>Bruttogewinn</b>	<b>-103'185</b>	<b>-123'300</b>
Personalaufwand	-42'152	-104'167
Raumaufwand	-12'600	-20'597
Unterhalt, Reperaturen, Ersatz	0	-1'039
Energie- und Entsorgungsaufwand	-119	-23
Verwaltungsaufwand	-110'007	-167'866
übriger betrieblicher Aufwand	-1'927	-100'759
	<b>-269'991</b>	<b>-517'750</b>
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-108'591	-108'591
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-378'582</b>	<b>-626'341</b>
Finanzaufwand	-170	-3'319
Finanzertrag	1'515	0
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-377'238</b>	<b>-629'660</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-14'150	-19'385
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>-391'388</b>	<b>-649'046</b>
Direkte Steuern	-5'745	-4'233
<b>Jahresverlust</b>	<b>-397'133</b>	<b>-653'278</b>

# ANHANG

in CHF

## 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Gesellschaft wurde am 29.6.2018 gegründet.

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.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

## 2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

### a) Immaterielle Werte

	31.12.2020	31.12.2019
Immaterielle Werte (Aktivierte Leistungen zum Aufbau der Onlineplattform)	498'591	498'591
Wertberichtigung Immaterielle Werte	-217'182	-108'591

### b) Übriger betrieblicher Aufwand

	2020	2018/19
Werbeaufwand	-819	-98'581
Informatikaufwand	-1'108	-2'178
	<b>-1'927</b>	<b>-100'759</b>

### 3. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Diese Position enthält die Emissionsabgaben auf den Kapitalerhöhungen vom 19.6.2020 und 18.12.2020

### 4. Beteiligungen

	31.12.2020		31.12.2019	
	Kapital- anteil in %	Stimm-anteil in %	Kapital- anteil in %	Stimm- anteil in %
<b>Firma &amp; Rechtsform, Sitz</b>				
newhome.ch AG, Zürich	50	50	50	50

### 5. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Parteien

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
- Unternehmen, an denen direkt oder indirekt eine Beteiligung besteht	0	87'237
<b>Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
- Unternehmen, an denen direkt oder indirekt eine Beteiligung besteht	1'000'000	2'001'515

### 6. Eigene Anteile

	31.12.2020	31.12.2020
Anzahl eigener Anteile, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen an denen es beteiligt ist, hält	0	10'000
Erwerb eigener Anteile zum Nominalwert	0	10'000

## 7. Anzahl Mitarbeiter

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt <10

2020	2018/19
zutreffend	zutreffend

## 8. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 28. Februar 2021 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

## 9. Weitere Angaben

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sind in der Jahresrechnung 2020 der Next Property AG berücksichtigt, so weit die entsprechenden Erfassungskriterien per Bilanzstichtag erfüllt waren.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Next Property AG verfolgen die Ereignisse weiterhin und treffen bei Bedarf die notwendigen Massnahmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen und wirtschaftlichen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie auf die Next Property AG noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Abgesehen von Auswirkungen einer länger andauernden, schweren Rezession kann die Fortführungsfähigkeit der Next Property AG aus heutiger Sicht als nicht gefährdet im Sinne von Art. 958a Abs. 2 OR betrachtet werden.

## 3. Erläuterungen zur Jahresrechnung

### 3.1. Bilanz

#### Beteiligungen

Die Next Property AG hat sich mit 50% an der newhome.ch beteiligt. Dazu wurde bei der newhome.ch AG eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 4'000'000 vorgenommen, bestehend aus 100 Aktien zum Nennwert von CHF 1'000.00 und einem Agio von CHF 3'900'000.00.

Die Zahlung wird in drei Schritten vollzogen:

September 2019: Übernahme von 100 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1'000 sowie Zahlung von 1'900'000.00 Agio

Spätestens per 31.12.2020: CHF 1'000'000.00 Agio

Spätestens per 30.6.2021: CHF 1'000'000.00 Agio

Die per 30.6.2021 noch ausstehende Zahlung ist unter «kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten» verbucht.

Die Festlegung des Unternehmenswertes der newhome.ch AG erfolgte einvernehmlich zwischen den Kantonalbanken als bisherige Alleinaktionäre und der Next Property AG unter Berücksichtigung der Potentiale, die sich aufgrund des Einbezuges der Next Property AG und ihrer Aktionäre für die Plattform ergeben. Die Bewertung wird gestützt durch ein unabhängiges Gutachten, welches einen deutlich höheren Wert errechnete.

Wichtig für die Aktionäre der Next Property AG und die Entwicklung der newhome.ch AG ist, dass die Beteiligung in Form einer Kapitalerhöhung vollzogen wurde. Damit fliessen alle Gelder der Next Property AG direkt in die newhome.ch AG und kommen somit vollumfänglich dem Ausbau der Plattform zugute.

#### Immaterielle Werte

Im Zusammenhang mit den konzeptionellen Arbeiten im Hinblick auf eine Eigenentwicklung wurden verschiedenste Abklärungen getroffen und durch externe Experten Grundlagen und Konzepte erarbeitet. Diese können teilweise durch newhome.ch AG weiter genutzt werden und wurden somit aktiviert.

#### Wandeldarlehen

Hierbei handelt es sich um bereits einbezahlte Wandeldarlehen von künftigen Aktionären. Die Wandelung in Aktienkapital wird im Mai 2021 vorgenommen, so dass die entsprechenden Personen / Unternehmen an der ordentlichen Generalversammlung stimmberechtigt sein werden.

## **3.2. Erfolgsrechnung**

### **Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen**

Dabei handelt es sich um Guthaben gegenüber der newhome.ch AG im Zusammenhang mit der Gewinnung von institutionellen und anderen Immobilienunternehmen, welche sich in Form von Gold-Members bei der newhome.ch AG beteiligt haben.

### **Bezogene Dienstleistungen**

Bei diesen Kosten handelt es sich primär um Dienstleistungen für Geschäftsführung, Sekretariat, Buchhaltung, Roadshows, etc.

### **Personalaufwand**

Anfang Jahr war ein Sales-Mitarbeiter, der newhome.ch bei der Kundengewinnung unterstützte, bei der Next Property AG angestellt. Zusätzlich sind hier die Aufwände diverser studentischer Aushilfen erfasst.

### **Verwaltungsaufwand**

Neben dem Aufwand für Buchhaltung und Kontrollstelle sind hier auch die Kosten für die a.o. GVs, den Beirat, den Verwaltungsrat sowie die rechtliche Unterstützung im Zusammenhang mit den Kapitalerhöhungen erfasst.

### **Abschreibungen auf das Anlagevermögen**

Die Setup-Kosten werden über 4 Jahre abgeschrieben.

### **Ausserordentlicher Aufwand**

Beim ausserordentlichen Aufwand handelt es sich um die Emissionsabgabe auf dem neu geschaffenen Aktienkapital.

## 4. Corporate Governance

### **Kapitalstruktur und Aktionariat**

Zum 31.12.2020 beträgt das Aktienkapital der Next Property AG CHF 4'344'000.00, eingeteilt in 4'344'000.00 vinkulierte Namenaktien à CHF 1.00 Nennwert.

Die zwei grössten Einzelaktionäre besitzen je ein Aktienkapital von CHF 50'000.00, mithin 1.15%

Alle Aktionäre haben einen Aktionärsbindungsvertrag unterzeichnet, welcher u.a. eine Beteiligungs- und Stimmobergrenze von 5% festlegt, so dass eine beherrschende Stellung eines Aktionärs oder einer Aktionärsgruppe am Unternehmen nicht möglich ist.

### **Bedingtes Kapital**

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2020 über bedingtes Kapital in der Höhe von CHF 1'610'000.00

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, dieses im Rahmen der Statutenbestimmungen einzusetzen, um neue Aktionäre aufzunehmen.

### **Verwaltungsrat und Geschäftsleitung**

Die Gesellschaft wird durch den Verwaltungsrat geführt. Es finden 4-6 Sitzungen pro Jahr statt, bei Bedarf auch telefonische Besprechungen.

Der Verwaltungsrat setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Prof. Dr. Markus Schmidiger, Präsident
- Bruno Kurz
- Markus Wüst
- Stefan Schärer

Sie sind jeweils für die Amtsdauer von 1 Jahr gewählt, somit bis zum Abschluss der GV für das Geschäftsjahr endend am 31.12.2020.

Die Verwaltungsräte werden für ihre Tätigkeit fix mit CHF 10'000.00 pro Jahr entschädigt, der Präsident mit CHF 20'000. Weitere Entschädigungen werden nicht ausbezahlt.

Die Geschäftsführung wird durch Stefan Schärer und Markus Schmidiger wahrgenommen. Stefan Schärer wird für seine diesbezügliche Tätigkeit nach Aufwand entschädigt, Markus Schmidiger mit fix CHF 30'000.00 pro Jahr

## Beirat

Um die Interessen der verschiedenen Teilbranchen und Firmengrößen optimal berücksichtigen zu können, besteht ein Beirat. Er tagt 2-3x pro Jahr und besteht aus folgenden Personen:

Andrea Wyler	CASA Immobilien AG	BE
Francesco Stazonelli	Engadin REM AG	GR
Claude Ginesta	Ginesta Immobilien	ZH
Oliver Goldinger	GOLDINGER Immobilien AG	TG
Andre Linsin	Immobilien Dienste Linsin GmbH	BL
Marcel Manser	IT3 St. Gallen AG	SG
Andreas Leu	Leu & Partner Immobilien AG	LU
Carlos Garcia	Markstein AG	AG
Oliver Mötteli	OMIT Bewirtschaftung AG	ZH
Severin Krebs	Pfannenstiel Immobilien AG	ZH
Rainer Jöhl	RE/MAX Schweiz	LU
Ronja Gossweiler	smeyers AG	LU
Marc Furrer	WELCOME Immobilien AG	LU
Res Schlecht	AS Immobilien	BE
Melanie Augstburger	HAMERO Immobilien AG	AG
Carol Jacqueroūd Saemann	jacqueroūd saemann & partenaires gmbh	BE

Der Beirat leistet seine Arbeit ehrenamtlich. Für den unschätzbaren persönlichen Einsatz und die wichtigen Beiträge zum Aufbau des Unternehmens danken wir im Namen aller Aktionäre herzlich.

## Revisionsstelle

Die Next Property AG führt freiwillig eine eingeschränkte Revision durch.

BDO Visura ist als Revisionsstelle bis zum Abschluss GV für das Geschäftsjahr endend am 31.12.2020 gewählt und hat die Bücher der Gesellschaft geprüft.

## 5. Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 31 327 17 17  
Fax +41 31 327 17 38  
www.bdo.ch

BDO AG  
Hodlerstrasse 5  
3001 Bern

An die Generalversammlung der

**Next Property AG, Zürich**

### **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2020**

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. - 31.12.2020)

12.02.2021

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der****Next Property AG, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Next Property AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Bern, 12. Februar 2021

BDO AG



Bianca Knödler

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin



ppa. Stephan Rohrbach

Zugelassener Revisionsexperte

Beilage  
Jahresrechnung