



Halbjahresbericht 2011

bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | Postfach 130 | CH-4503 Solothurn
T +41 (0)32 625 95 95 | F +41 (0)32 625 95 90
www.bonainvest.ch | www.bonacasa.ch

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen 2011	4
Worte des Verwaltungsratspräsidenten	5
Organe und Aktionariat	6
Projektakquisition ab 2010/2011	8
Projektübersicht und Projekte ab 2011/2012	9
Konsolidierte Halbjahresrechnung 2011 in Anlehnung an Swiss GAAP FER	13
Konsolidierte Bilanz	14
Konsolidierte Erfolgsrechnung	16
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung 2011	17
Eigenkapitalnachweis	28
Eigenkapital und Bilanzsumme	29

Kennzahlen 30.06.2011

	30.06.2011 CHF	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
FINANZIELLE KENNZAHLEN			
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	111'691'837	81'380'603	58'806'396 ¹⁾
Unbebaute Grundstücke	2'539'695	2'539'695	2'349'550
Renditeliegenschaften	3'530'000	3'530'000	3'396'600
Immobilien zum Verkauf	2'305'540	2'305'540	3'308'320
Sachanlagen im Bau	38'317'832	33'880'285	17'068'145
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	282'228	334'706	334'544
Liegenschaftsaufwand	106'266	104'546	103'553
Liegenschaftserfolg	175'962	230'160	230'991
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	583'508	91'963	-760'819
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	605'472	51'024	332'791
Periodenergebnis	488'407	14'174	293'134
Eigenkapital vor DCF-Bewertung Firmen	38'212'987	23'448'517	14'873'108
Eigenkapitalquote vor DCF-Bewertung Firmen	38.94%	34.47%	31.87%
Eigenkapital nach DCF-Bewertung (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	50'349'910	35'585'440	27'010'031
Eigene Aktien	1'426'493	1'202'306	-
Eigenkapital nach DCF-Bewertung (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	51'776'403	36'787'746	-
Eigenkapitalquote nach DCF-Bewertung (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	46.36%	45.21%	45.93%
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	1.17%	0.14%	1.23%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	0.95%	0.04%	1.09%
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
KENNZAHLEN PRO AKTIE			
Ausgegebene Aktien	616'256	440'917	327'861
Stimmberechtigte Aktien	616'256	440'917	327'861
Dividendenberechtigte Aktien	616'256	440'917	295'050
	CHF	CHF	CHF
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie	²⁾	0.04	0.99
Dividende (bzw. Dividendenantrag)	0.00	0.00	0.00
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	62.01	53.18	45.36
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	84.02	83.44	82.40

1) Zahlen gemäss Swiss GAAP FER 22 (langfristige Aufträge/Verrechnung von Kundenanzahlungen) gegenüber dem Vorjahresbericht angepasst.

2) Wird per Ende Jahr berechnet

Worte des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Die bonainvest hat sich im Dezember 2009 einen Businessplan vorgegeben, hat die ersten sechs Überbauungen errichtet und ist in der Zwischenzeit gemäss Planung weiter gewachsen. Wir sind hinsichtlich der Erfolgsrechnung, aber auch der Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen auf Kurs.

Ebenfalls strategiekonform haben wir Liegenschaften/Projektentwicklungen in den Regionen Innerschweiz, Zürich und Mittelland sichern können und sind derzeit daran, mittels Baugesuchen die Überbauungen voranzutreiben.

Ein weiterer wichtiger Schritt konnte Ende Juni 2011 getätigt werden, denn das Eigenkapital der Gesellschaft konnte auf rund CHF 51.8 Millionen erhöht werden.

Wir zählen nun die CPV/CAP Pensionskasse Coop und die Migros Pensionskasse zu unseren Aktionären und haben insgesamt bereits sechs Pensionskassen als Partner. Weitere Pensionskassen haben für die nächste Kapitalerhöhung, welche auf Anfang 2012 geplant ist, bereits Ihr Interesse bekundet und wir freuen uns, dass wir aufgrund der gesicherten Projekte eine weitere Erhöhung des Kapitals werden durchführen können. Dieses sinnvoll angelegte, nachhaltige Kapital wird ab 2014 die geplante Dividende erhalten. Mit der Investition in die bonainvest AG ermöglichen die Investoren energietechnisch und demographisch optimierte bonacasa®-Immobilien mit Mehrwertpotenzial. Wir arbeiten intensiv an der Weiterentwicklung des Produkts bonacasa®, das in einem nächsten Schritt den breiteren Massenmarkt ansprechen wird. Wir sind somit gut gerüstet und werden mit unseren Investoren sorgfältig eine der nachhaltigsten Immobiliengesellschaften der Schweiz aufbauen.

Geschätzte Investoren, wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in die bonainvest.



Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats

Organe und Aktionariat 2011

Verwaltungsrat



Von links nach rechts: **Dr. Thomas Kirchhofer**, Vize-VRP, Dr. oec. HSG, Investor, Mehrheitsaktionär/VRP der Parkresort Rheinfelden Holding AG. **Ulrich Andreas Ammann**, Dipl. Ing. ETH, Privat-Investor und Investor Pensionskasse. **Isidor Stirnimann**, Techniker TS Aarau, Baufachmann. **Martin Vollenweider**, Kaufmann, Investor, dosima Holding AG. **Ivo Bracher**, VRP, Rechtsanwalt, Notar, Gründer und Investor. **Dr. Markus Meyer**, Rechtsanwalt, Investorenvertreter Pensionskassen.

Geschäftsleitung



Von links nach rechts: **Stéphanie Logassi Kury**, Leiterin Kommunikation. **Jacques Garnier**, Leiter Finanzen. **Dr. Carla Läufer**, Leiterin bonacasaNET/Aliving AG. **Adrian Sidler**, Leiter Immobilien & Portfolio. **Ivo Bracher**, Vorsitzender der Geschäftsleitung.

Aktionariat



Aktionäre mit Anteilen über 3%:

■ Migros Pensionskasse	19.47%
■ CPV / CAP Pensionskasse Coop	19.47%
■ Ivo Bracher	19.34%
■ Sammelstiftung Vorsorge der Zentralschweiz	8.70%
■ dosima Holding AG	3.56%
■ Pensionskasse der Ammann-Unternehmungen	3.55%
■ Übrige	25.91%

Revisionsstelle

ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen

Immobilienbewertung und Steuerberatung

Ernst & Young, Zürich und Bern

bonainvest Holding AG
Projektübersicht und Projekte
2010-2012

bonainvest Holding AG Projektübersicht 2010/2011

2010/2011 im Bau oder vertraglich gesichert

	Anzahl Whg.	Davon Abverkauf	Davon Miete	Volumen initial	Investitions-volumen nach Abverkauf	Geplante Mietzinsen p.a. nach Fertigstellung
 <p>Aarau AG, Aarenau, hochwertige Wohnlage an der Aare, Wettbewerb gewonnen, Projektplanungsphase</p>	64	33	31	42'000'000	15'500'000	870'000
 <p>Basel BS, Andlauerhof, in der Altstadt, im Bau</p>	18	18	-	31'000'000	-	-
 <p>Bettlach SO, Grossmatt3, Dorfzentrum, im Bau</p>	30	19	11	13'000'000	4'000'000	240'000
 <p>Egerkingen SO, Sunnepark APH seit 2009 im Bau, altes APH wird 2011 abgerissen, wo die neuen Wohnungen entstehen</p>	75	30	45	35'000'000	22'500'000	1'260'000
 <p>Feldbrunnen SO, Untere Matte West, Dorfzentrum, im Bau/Abverkauf</p>	18	18	-	14'660'000	-	-
 <p>Langendorf SO, Hüslershofpark, im Bau/Abverkauf</p>	22	22	-	14'200'000	-	-
 <p>Lengnau BE, Ambiente, Dorfzentrum, im Bau/Abverkauf</p>	17	17	-	8'500'000	-	-
 <p>Luterbach SO, Lochzelgli, Dorfzentrum, im Bau/Abverkauf</p>	13	13	-	6'000'000	-	-
 <p>Subingen SO, Birkengarten, Dorfzentrum, im Bau/Vermietung</p>	21	-	21	6'990'000	6'990'000	460'000
Diverse bestehende Immobilien					3'530'000	335'000
Total 2010/2011 im Bau oder vertraglich gesichert	278	170	108	171'350'000	52'520'000	3'165'000

bonainvest Holding AG Projekte ab 2011/2012

2010/2011 akquiriert und 2012 für den Baubeginn vorgesehen (ausgenommen wasserstadtsolothurn)

	Anzahl Whg.	Davon Abverkauf	Davon Miete	Volumen initial	Investitions-volumen nach Abverkauf	Geplante Mietzinsen p.a. nach Fertigstellung
 Bätterkinden BE, Kronenrain	23	15	8	10'500'000	3'500'000	200'000
 Bonstetten ZH, Mauritiuspark Wohnungen Kirche	47	24	23	26'200'000	11'500'000	640'000
 Kilchberg ZH, Seesicht/Weingartenstrasse	13	13	-	16'100'000	-	-
 Lyss BE, Arnhof Hübeli	20	20	-	14'100'000	-	-
 Oensingen SO, Roggenpark	42	24	18	25'260'000	9'000'000	500'000
 Rohrbach BE, Sunnerain	24	12	12	14'340'000	9'300'000	520'000
 Solothurn SO, wasserstadtsolothurn	offen	offen	offen	offen	offen	offen
 Zuchwil SO, Hofstatt	32	18	14	13'970'000	5'040'000	280'000
Total ab 2011/2012 vorgesehene Investitionen	201	126	75	130'470'000	38'340'000	2'140'000
Total 2010 vertraglich gesichert + Total ab 2011	479	296	183	301'820'000	90'860'000	5'305'000



Projekt «Untere Matte West» in Feldbrunnen



Willkommen in der bonacasa® Welt

		
Schraubwerkzeug Kreuzschraubendreher Innen- und Aussen Schraubendreher	Schneidwerkzeug Zirkel Nagelzange	Mehrfachwerkzeug - Schweizer Messer Klappmesser Schraubendreher Nagelzange Zirkel Nagelspanner Kleinfischnadel Kleinfischmesser

Wir nehmen Ihre Anfragen gerne entgegen:
bonacasa® Hotline 0848 11 18 11

vivre avec services
bonacasa

Warenmarken © + OH 2012 Inhabern
info@bonacasa.ch • www.bonacasa.ch



Konsolidierte
Halbjahresrechnung 2011
(Konzernrechnung)

nach Swiss GAAP FER
der bonainvest Holding AG

Konsolidierte Bilanz

	Anhang	30.06.2011 CHF	31.12.2010 CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		22'700'373	8'831'899
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	18'210'697	2'638'010
Sonstige kurzfristige Forderungen	2.2	1'557'958	644'237
Vorräte, Aufträge in Arbeit	2.3, 2.4	4'583'221	9'761'439
Aktive Rechnungsabgrenzungen		876'729	497'525
Total Umlaufvermögen		47'928'978	22'373'111
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Unbebaute Grundstücke	2.5	2'539'695	2'539'695
Renditeliegenschaften	2.5	3'530'000	3'530'000
Immobilien zum Verkauf	2.5	2'305'540	2'305'540
Sachanlagen im Bau	2.5	38'317'832	33'880'284
Übrige Sachanlagen		504'343	500'938
		47'197'411	42'756'457
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.6	537'001	537'001
Darlehen	2.6	1'181'370	973'786
Übrige Finanzanlagen	2.6	516'364	549'626
Aktive latente Ertragssteuern		110'530	103'733
		2'345'265	2'164'146
Immaterielle Anlagen	2.7	656'768	784'344
Total Anlagevermögen		50'199'443	45'704'947
TOTAL AKTIVEN		98'128'421	68'078'058

	Anhang	30.06.2011 CHF	31.12.2010 CHF
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.8	10'921'172	13'110'383
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.9	6'870'649	4'741'639
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.10	12'889'839	3'668'662
Kurzfristige Rückstellungen	2.11	0	50'000
Passive Rechnungsabgrenzungen		796'772	603'037
		31'478'431	22'173'722
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.8	26'499'792	20'918'031
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.10	817'990	421'522
Langfristige Rückstellungen	2.11	1'119'221	1'116'266
		28'437'002	22'455'819
Total Fremdkapital		59'915'434	44'629'541
Eigenkapital			
Aktienkapital		6'162'560	4'409'170
Kapitalreserven		31'100'110	18'395'037
Eigene Aktien		-1'426'493	-1'202'306
Gewinnreserven		2'139'988	1'651'581
Anteil Dritte		236'822	195'035
Total Eigenkapital		38'212'987	23'448'517
TOTAL PASSIVEN		98'128'421	68'078'058

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.2011 – 30.06.2011 CHF	01.01.2010 – 30.06.2010 CHF
Betriebsertrag			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		2'129'650	1'924'095
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		282'228	156'584
Erträge aus Immobilienhandel		14'472'033	6'609'641
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen		-12'359'273	-4'682'172
Total Betriebsertrag		4'524'638	4'008'148
Betriebsaufwand			
Fremdarbeiten		761'783	913'447
Personalaufwand		1'996'150	2'420'476
Verwaltungsaufwand		714'618	922'702
Liegenschaftsaufwand		106'266	8'681
Abschreibungen auf Sachanlagen		57'898	55'620
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		127'576	125'929
Andere betriebliche Aufwendungen		176'840	69'756
Total Betriebsaufwand		3'941'130	4'516'610
Betriebliches Ergebnis		583'508	-508'462
Finanzertrag		12'504	30'535
Finanzaufwand		-167'131	-191'050
Finanzergebnis	2.13	-154'627	-160'515
Ordentliches Ergebnis		428'881	-668'977
Ausserordentlicher Ertrag		176'592	256'284
Ausserordentliches Ergebnis	2.14	176'592	256'284
Ergebnis vor Steuern		605'472	-412'693
Steuern	2.15	-75'278	-14'477
Anteil Dritte am Ergebnis		-41'787	0
Periodenergebnis		488'407	-427'170

Anhang zur konsolidierten
Halbjahresrechnung 2011

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

1. Allgemeines

Die bonainvest Holding AG legt Wert darauf, den Kapitalgebern und der interessierten Öffentlichkeit mit der konsolidierten Halbjahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns zu geben.

Der vorliegende Halbjahresbericht umfasst die ungeprüften, nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Halbjahresabschlüsse der Konzerngesellschaften für die am 30. Juni 2011 endende Berichtsperiode. Der Halbjahresbericht wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 12 erstellt, wobei diverse zusätzliche Erläuterungen zur Erhöhung der Transparenz offengelegt werden.

Die für den Halbjahresbericht angewandten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen denjenigen der Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER per 31.12.2010 mit folgender Änderung:

Sämtliche Aufträge in Arbeit aus den Bauprojekten wurden in der Berichtsperiode nach der POC-Methode erfasst, wobei für die Bestimmung des Fertigungsgrades die Cost-to-cost-Methode angewandt wurde.

Aufgrund dieser Umstellung wurde in der Berichtsperiode erstmalig ein anteiliger Gewinn von TCHF 240 beim Bauprojekt Andlauerhof erfasst. Im Vorjahr erfolgte keine anteilige Gewinnerfassung.

2. Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung enthält die Jahresabschlüsse der Konzerngesellschaften, bei denen die bonainvest Holding AG direkt oder indirekt 50% oder mehr der Stimmrechte hält. Die Baugenossenschaften sind zu Anschaffungswerten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bewertet und bilanziert.

3. Konsolidierungsgrundsätze

Bei der Methode der Vollkonsolidierung werden die Aktiven und Passiven zu 100% erfasst. Der Anteil von Dritten am Eigenkapital und am Ergebnis wird in der konsolidierten Bilanz im Eigenkapital resp. in der konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Die Aktiven und Passiven von neu konsolidierten Tochtergesellschaften werden auf den Stichtag der Erstkonsolidierung nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewertet.

Nachfolgende Organisationen sind im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

Name, Sitz	Kapital-Anteil	Konsolidierungsmethode
bonainvest AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	100%	Vollkonsolidierung
Aliving AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	100%	Vollkonsolidierung
Andlauerhof AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	80%	Vollkonsolidierung

Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Anschaffungskosten > Nettoaktiven) wird aktiviert und innert fünf Jahren linear abgeschrieben. Ein allfällig verbleibender Badwill (Anschaffungskosten < Nettoaktiven) wird bei der Erstkonsolidierung einmalig als Beteiligungsertrag in der Erfolgsrechnung erfasst, in Anlehnung an IFRS 3.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen zwischen den Konzerngesellschaften wurden miteinander verrechnet. Zwischengewinne sind keine vorhanden und konzerninterne Transaktionen werden grundsätzlich zu Marktpreisen vorgenommen.

4. Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

4.1. Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich generell an den historischen Anschaffungs- und Herstellkosten. Dabei gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Bezüglich der wichtigsten Bilanzpositionen bedeutet dies folgendes:

4.2. Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben, Sicht- und Depositen mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

Forderungen

Forderungen sind zum Nominalwert abzgl. nötige Wertberichtigungen bewertet. Dabei werden ausfallgefährdete Forderungen einzelwertberichtigt und auf dem verbleibenden Bestand wird eine Pauschalwertberichtigung vorgenommen. Aufgrund der Erfahrungswerte erfolgt bei Fälligkeiten zwischen 6 - 12 Monaten eine Wertberichtigung von 50% und grösser 12 Monaten eine von 100%.

Vorräte, Aufträge in Arbeit

Rohmaterialien, zugekaufte Waren und Handelswaren werden zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Netto-Marktwert bewertet.

Aufträge in Arbeit werden zu Anschaffungs- und Herstellkosten bewertet.

Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen zur Erbringung von Dienstleistungen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlageguts. Diese wurden wie folgt festgelegt:

Unbebaute Grundstücke	keine Abschreibung
Mobiliar	5 - 20 Jahre
Fahrzeuge	8 Jahre
EDV	3 Jahre

Renditeliegenschaften

Die bestehenden Wohn- und Geschäftsliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden zum aktuellen Wert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung des Discounted Cashflow (DCF)-Verfahrens von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern periodisch ermittelt und bei wesentlichen Änderungen aktualisiert.

Immobilien zur Veräusserung

Die bestehenden Wohneinheiten und Grundstücke, die zur Veräusserung gehalten werden, sind zum Marktwert gemäss letzter vorgenommener Verkehrswertschätzung bewertet.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Die Beteiligungen an Baugenossenschaften (Anteil >20%) sowie die übrigen Finanzanlagen in Baugenossenschaften (Anteil < 20%) sind zum anteiligen Eigenkapital bewertet.

Eine allfällige Differenz zwischen Nominalwert und tieferem Eigenkapitalwert ist mit einer entsprechenden Wertberichtigung korrigiert.

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

Immaterielle Anlagen

Erworbene immaterielle Anlagen werden aktiviert, wenn sie dem Unternehmen über mehrere Jahre einen messbaren Nutzen bringen. Selbst erarbeitete immaterielle Werte (aktivierte Entwicklungskosten) werden nur bilanziert, wenn die Bedingungen für eine Aktivierung erfüllt werden. Die bilanzierten immateriellen Werte werden zu Anschaffungskosten bewertet und linear innert fünf Jahren abgeschrieben.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

Rückstellungen

Die Rückstellungen sind auf Basis der wahrscheinlichen Mittelabflüsse bewertet und werden aufgrund einer jährlichen Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst.

Wertbeeinträchtigungen

Auf jeden Bilanzstichtag wird bei Bilanzpositionen mit Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellkosten überprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert der Aktiven den erzielbaren Wert (den höheren Wert von Netto-Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung). Liegt eine Wertbeeinträchtigung vor, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert. Dabei wird die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet.

Im Berichtsjahr mussten keine Wertbeeinträchtigungen berücksichtigt werden.

Steuern

Die Steuern vom laufenden Ergebnis werden vollständig unter den passiven Rechnungsabgrenzungen zurückgestellt. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach True & Fair View ermittelten Werten und den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt. Der angewandte latente Steuersatz beträgt 25% und entspricht einem durchschnittlichen Erwartungswert.

Latente Steueransprüche für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvträge werden im Anhang ausgewiesen.

Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung

	30.06.2011 CHF	31.12.2010 CHF
2.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	17'793'190	2'446'278
Gegenüber Baugenossenschaften	417'943	192'168
Delkredere	-436	-436
	18'210'697	2'638'010
2.2. Sonstige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	1'557'958	644'237
Gegenüber nahe stehenden Personen	0	0
	1'557'958	644'237
2.3. Vorräte		
Heizölvorrat	10'875	6'150
	10'875	6'150
2.4. Aufträge in Arbeit		
TU-Bauprojekt Beausite Evilard, 2533 Evilard-Leubringen		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	11'337'870	10'911'617
Erhaltene Anzahlungen	-11'302'651	-10'911'617
TU-Bauprojekt Zentrum Oensingen, 4702 Oensingen		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	1'388'441	1'305'728
Erhaltene Anzahlungen	-1'400'000	-1'305'728
TU-Bauprojekt Sunnepark, 4622 Egerkingen		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	20'617'781	12'011'388
Erhaltene Anzahlungen	-18'779'000	-12'011'388
TU-Bauprojekt Andlauerhof, 4051 Basel		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	13'445'915	9'136'195
Erhaltene Anzahlungen	-13'445'915	-2'322'696
Aktiviert Auftragsaufwendungen	46'790'007	33'364'928
Erhaltene Anzahlungen	-44'927'565	-26'551'429
Total langfristige Aufträge	1'862'441	6'813'499
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	2'709'905	2'941'790
Total Aufträge in Arbeit	4'572'346	9'755'289



Projekt «Hüslerhofpark» in Langendorf

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

	30.06.2011	31.12.2010
	CHF	CHF
Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TCHF 44'928 (Vorjahr TCHF 26'551) verrechnet worden. Es bestehen Aufträge mit höher erhaltenen Anzahlungen als aktivierten Auftragsaufwendungen von total TCHF 11'953 (Vorjahr TCHF 3'037), die bei den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind.		
2.5. Sachanlagen		
Unbebaute Grundstücke		
Unbebaute Grundstücke, 4566 Kriegstetten	2'539'695	2'539'695
Renditeliegenschaften		
MFH Weissensteinstr. 15, 4500 Solothurn (1/3)	1'800'000	1'800'000
STWEG Küngoltstr. 28, 4500 Solothurn	1'410'000	1'410'000
STWEG Hans Huberstr. 38, 4500 Solothurn	320'000	320'000
	3'530'000	3'530'000
Immobilien zum Verkauf		
Unbebaute Grundstücke, 4566 Kriegstetten	384'345	384'345
Unbebaute Grundstücke, 4542 Luterbach	1'343'000	1'343'000
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen	263'400	263'400
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach	314'795	314'795
	2'305'540	2'305'540
Sachanlagen im Bau		
Angefangene Bauten Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen	421'702	4'336'637
Angefangene Bauten Untere Matte West Häuser I + O, 4532 Feldbrunnen	420'757	0
Angefangene Bauten Lochzelgli, 4542 Luterbach	14'533	2'023'498
Angefangene Bauten Lochzelgli, 2. Etappe, 4542 Luterbach	630'415	0
Angefangene Bauten Grossmatt, 2544 Bettlach	11'413'824	10'225'666
Angefangene Bauten Birkengarten, 4553 Subingen	6'893'541	5'699'943
Angefangene Bauten Ambiente, 2543 Lengnau	3'037'844	2'148'012
Angefangene Bauten Aarenau, 5000 Aarau	2'664'299	1'716'450
Angefangene Bauten Hofstatt, 4528 Zuchwil	504'938	179'400
Angefangene Bauten Kronenrain, 3315 Bätterkinden	1'754'405	34'036
Angefangene Bauten, 8802 Kilchberg	5'582'804	33'716
Angefangene Bauten Brückfeld, 3270 Aarberg	2'325'896	2'298'629
Angefangene Bauten Hüslerhofpark, 4513 Langendorf	1'660'208	5'166'603
Angefangene Bauten Mauritiuspark, 8906 Bonstetten	812'730	0
Angefangene Bauten Sunnerain, 4938 Rohrbach	75'457	0
Angefangene Bauten Arnhof, 3250 Lyss	65'226	0
Erschliessungskosten Bauland, 4566 Kriegstetten	39'253	17'694
Total Sachanlagen im Bau	38'317'832	33'880'284

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

	30.06.2011 CHF	31.12.2010 CHF
2.6. Finanzanlagen		
Beteiligungen		
Beteiligungen Dritte ≥ 20%	400'000	400'000
Beteiligungen Baugenossenschaften ≥ 20%	137'001	137'001
	537'001	537'001
Darlehen		
Gegenüber Dritten	25'203	20'755
Gegenüber nahestehenden Personen	50'780	0
Gegenüber Baugenossenschaften	1'265'387	1'113'032
Wertberichtigungen	-160'000	-160'000
	1'181'370	973'786
Übrige Finanzanlagen		
Beteiligungen Dritte < 20%	108'030	50'323
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20%	52'562	143'531
Stehbeträge Baugenossenschaften	372'772	372'772
Wertberichtigungen	-17'000	-17'000
	516'364	549'626
2.7. Immaterielle Anlagen		
Goodwill	311'875	374'250
Aktivierete Entwicklungskosten	344'893	410'094
	656'768	784'344
2.8. Finanzverbindlichkeiten		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Bankkredite	909'123	748'672
Bankkredite laufender Bauprojekte	10'012'049	12'361'711
	10'921'172	13'110'383
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Hypothekendarlehen Banken	18'120'917	11'757'417
Darlehen Dritte	3'756'800	4'169'000
Darlehen nahe stehende Personen	4'622'075	4'991'615
	26'499'792	20'918'031
Die Hypothekendarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert.		

	30.06.2011 CHF	31.12.2010 CHF
2.9. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	6'870'649	4'741'639
	6'870'649	4'741'639
2.10. Sonstige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	937'256	631'240
Anzahlungen für langfristige Aufträge	11'952'583	3'037'422
	12'889'839	3'668'662
Langfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	817'990	421'522
Gegenüber nahe stehenden Organisationen	0	0
	817'990	421'522
2.11. Rückstellungen		
Kurzfristige Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	0	50'000
	0	50'000
Langfristige Rückstellungen		
Rückstellung latente Steuern	1'119'221	1'116'266
	1'119'221	1'116'266
2.12. Nahe stehende Gesellschaften und Personen		
Lieferungen und Leistungen von oder an nahe stehende Gesellschaften und Personen erfolgen zu Dritt- resp. Marktpreisen. Zinsaufwendungen und -erträge werden zu markt-konformen Sätzen belastet resp. gutgeschrieben.		
2.13. Finanzergebnis	01.01.2011 - 30.06.2011 CHF	01.01.2010 - 30.06.2010 CHF
Finanzertrag		
Zinsen nahe stehende Personen und Organisationen	833	1'555
Beteiligungs- und Wertschriftenertrag	6'385	26'072
Übriger Finanzertrag	5'286	2'908
	12'504	30'535
Finanzaufwand		
Zinsen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	15'646	20'070
Hypothekarzinsen Dritte	23'757	26'365
Zinsen nahe stehende Personen und Organisationen	92'038	100'664
Bankzinsen, -spesen	35'689	43'951
	167'131	191'050

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

	01.01.2011 - 30.06.2011 CHF	01.01.2010 - 30.06.2010 CHF
2.14. Ausserordentlicher Erfolg		
Ausserordentlicher Ertrag		
Auflösung Rückstellung Swisscom	50'000	0
Auflösung Wertberichtigung Darlehen	109'649	0
Verkauf Bereich Immobilienverwaltung Bracher und Partner AG	0	250'000
Übrige Erträge	16'943	6'284
	176'592	256'284
2.15. Steuern		
Laufende Ertragssteuern	-71'737	-12'422
Latenter Steuerertrag	6'977	7'478
Latenter Steueraufwand	-10'518	-9'533
	-75'278	-14'477
3. Weitere Angaben	30.06.2011	30.12.2010
3.1. Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen		
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	105'783	145'719
Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen	105'783	145'719
3.2. Verpfändete Aktiven		
Zur Sicherung eigener langfristiger Finanzverpflichtungen sind verpfändete Aktiven im Betrag von TCHF 46'693 (Vorjahr: TCHF 42'256) hinterlegt.		
Grundstücke	2'539'695	2'539'695
Renditeliegenschaften	3'530'000	3'530'000
Immobilien zum Verkauf	2'305'540	2'305'540
Sachanlagen im Bau	38'317'832	33'880'284
	46'693'067	42'255'519
3.3. Brandversicherungswerte		
MFH Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn (1/3-Anteil)	1'954'305	1'954'305
STWEG Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn	1'730'241	1'730'241
STWEG Hans Huberstrasse 38, 4500 Solothurn	327'370	327'370
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen (anteilig)	839'641	839'641
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach (anteilig)	393'134	393'134
Mobiliar, Einrichtungen, EDV-Anlage	2'160'000	2'160'000
Total Brandversicherungswerte	7'404'691	7'404'691

3.4. Aussergewöhnlich schwebende Geschäfte und Risiken

Es gibt keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken die in der konsolidierten Jahresrechnung noch zu berücksichtigen wären.

3.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung wurde am 20. September 2011 durch den Verwaltungsrat genehmigt.

Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

Eigenkapitalnachweis 30.06.2011

in CHF	Gesellschafts- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Eigene Aktien	Einbehaltene Gewinne	Total Eigenkapital exkl. Anteile Dritte	Anteil Dritte	Total Eigenkapital inkl. Anteile Dritte
Eigenkapital per 01.01.10	3'278'610	10'257'251	-498'207	1'637'407	14'675'062	198'046	14'873'108
Kapitalerhöhung	1'130'560	8'185'254	-	-	9'315'814	-	9'315'814
EK-Transaktionskosten	-	-94'308	-	-	-94'308	-	-94'308
Erwerb eigener Aktien	-	-	-809'965	-	-809'965	-	-809'965
Verkauf eigener Aktien	-	46'840	105'865	-	152'705	-	152'705
Jahresgewinn	-	-	-	14'174	14'174	-3'011	11'163
Eigenkapital per 31.12.10	4'409'170	18'395'037	-1'202'306	1'651'581	23'253'482	195'035	23'448'517
Kapitalerhöhung	1'753'390	12'845'344	-	-	14'598'734	-	14'598'734
EK-Transaktionskosten	-	-143'700	-	-	-143'700	-	-143'700
Erwerb eigener Aktien	-	-	-260'578	-	-260'578	-	-260'578
Verkauf eigener Aktien	-	3'430	36'390	-	39'820	-	39'820
Periodenergebnis	-	-	-	488'407	488'407	41'787	530'194
Eigenkapital per 30.06.11	6'162'560	31'100'110	-1'426'493	2'139'988	37'976'165	236'822	38'212'987

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 616'256 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10. Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 28. Januar 2011 verbleibt ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 906'280.

Der Betrag der nicht ausschüttbaren, statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 1'491'493 (Vorjahr: CHF 1'264'306).

Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode
auch der Dienstleistungsfirmen.

	30.06.2011 CHF	31.12.2010 CHF	31.12.2009²⁾ CHF
Eigenkapital gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER			
bewertet zu Anschaffungswerten	38'212'987	23'448'517	14'873'108
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften ¹⁾	12'136'923	12'136'923	12'136'923
Eigenkapital bewertet zu Discounted Cash Flow (DCF)	50'349'910	35'585'440	27'010'031
Bestand an eigenen Aktien	1'426'493	1'202'306	-
Eigenkapital bewertet zu DCF (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	51'776'403	36'787'746	-
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	84.02	83.44	82.40
Bilanzsumme gemäss konsolidierter Bilanz nach SWISS GAAP FER	98'128'421	68'041'374	46'669'473²⁾
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften ¹⁾	12'136'923	12'136'923	12'136'923
Bestand an eigenen Aktien	1'426'493	1'202'306	-
Total der Bilanzsumme bonainvest Holding AG nach DCF-Bewertung	111'691'837	81'380'603	58'806'396²⁾

Eigene Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien wird bei der Berechnung des Eigenkapitals entgegen den Bestimmungen nach Swiss GAAP FER von uns berücksichtigt. Diese sich per 31.12.2010 im Eigenbestand befindlichen Aktien sind bereits verkauft. Dies im Tausch gegen Grundstücke, die die bonainvest AG im Verlaufe des neuen Geschäftsjahres übernimmt.

Aktienhandel

Mit den grossen Aktionären wurde ein Aktionärbindungsvertrag abgeschlossen, welcher der bonainvest Holding AG während den ersten fünf Jahren ein stabiles Aktionariat sichert.

Aktien werden aber gleichwohl im Interesse des Aktionärs über die Geschäftsleitung gehandelt

Rechnungslegung und Berichterstattung genügen den Anforderungen der Börse

Die bonainvest Holding AG kann somit – sobald es dem Gros der Aktionäre dient – an der BX Berne eXchange kotiert werden.

Folgende Kapitalerhöhungen wurden durchgeführt

Am 28. Januar 2011 ist das Kapital der bonainvest Holding AG von nominell CHF 4'409'170 Mio. auf CHF 4'712'560 erhöht worden.

Am 27. Juni 2011 ist das Kapital der bonainvest Holding AG von nominell CHF 4'712'560 auf CHF 6'162'560 erhöht worden.

¹⁾ Der Discounted Cash Flow (DCF) Wert von CHF 19.2 Mio. der bereits in der bonainvest Holding AG vorhandenen Dienstleistungsfirmen kann gemäss Swiss GAAP FER nur zu den damaligen Anschaffungswerten bilanziert werden.

²⁾ Zahlen gemäss Swiss GAAP FER 22 (langfristige Aufträge/Verrechnung von Kundenanzahlungen) gegenüber dem Vorjahresbericht angepasst.



Aussicht aus dem Gebäude «Weissensteinstrasse» in Solothurn





www.bonainvest.ch