

bonainvest



Finanzbericht 2017

Kennzahlen

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF	CHF
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	384 068 157	361 442 796	328 514 469
Unbebaute Grundstücke	13 043 929	13 043 929	13 043 929
Renditeliegenschaften	176 987 111	137 437 300	104 847 300
Liegenschaften zum Verkauf	58 555 113	52 256 219	38 144 018
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	102 155 531	122 694 584	138 253 692
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	6 773 140	5 247 221	3 828 514
Liegenschaftsaufwand	1 428 006	1 298 333	916 118
Liegenschaftserfolg	5 345 134	3 948 888	2 912 396
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10 172 143	6 802 159	2 778 458
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	8 545 845	5 647 177	621 193
Periodenergebnis	6 759 022	4 160 141	707 957
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	238 969 433	231 445 778	195 455 991
Marktkapitalisierung	256 557 353	249 753 885	215 267 260
Eigenkapitalquote (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	62,54%	64,18%	59,49%
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	3,53%	2,42%	0,32%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	2,79%	1,79%	0,36%
Kennzahlen pro Aktie	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Ausgegebene Aktien	3 014 775	2 938 281	2 532 556
Stimmberechtigte Aktien	3 014 775	2 938 281	2 532 556
Dividendenberechtigte Aktien (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	2 975 232	2 802 441	2 406 801
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie in CHF	2.27	1.48	0.29
Dividende (bzw. Dividendenantrag)/Rückzahlung Kapitaleinlage pro Aktie in CHF	1.70	1.40	0.26
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	79.27	78.77	77.18
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	85.10 ¹	85.00	85.00

Inhaltsverzeichnis

Corporate Governance	5
Konsolidierte Jahresrechnung 2017 nach Swiss GAAP FER	17
Jahresrechnung 2017 nach Obligationenrecht	47

Corporate Governance

Konzernstruktur	6
Aktionariat	8
Kapitalstruktur	10
Verwaltungsrat	10
Geschäftsleitung	13
Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen	14
Revisionsstelle	14
Informationspolitik	15
Kontakt	15

Die bonainvest Holding AG hat ihren Firmensitz an der Weissensteinstrasse 15 in 4503 Solothurn und ist eine private Aktiengesellschaft und nicht an der Börse kotiert. Deshalb müsste sie lediglich die gesetzlichen Informationspflichten im Sinne des Obligationenrechts erfüllen. Um die Informationstransparenz für die Aktionäre zu stärken und sich strategische Wachstumsoptionen zu eröffnen, trägt bonainvest Holding AG einen Mehraufwand und erfüllt ab dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2010 weitgehend die formellen Voraussetzungen für eine Kotierung als Immobiliengesellschaft an der SWX. Aus diesem Grund erfolgen Berichterstattung und Rechnungslegung gemäss den Richtlinien von Swiss GAAP FER.

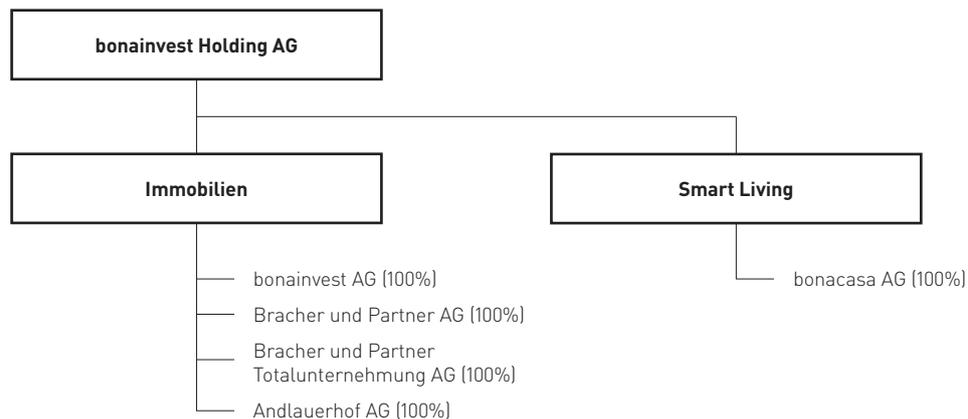
Die Reihenfolge der nachfolgenden Abschnitte orientiert sich im Wesentlichen an den Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange.

1. Konzernstruktur

Die bonainvest Holding AG ist eine Immobiliengesellschaft, welche sich auf den Kauf, die Entwicklung, den Verkauf sowie die Vermietung von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Ihr Alleinstellungsmerkmal ist das Konzept für vernetztes Wohnen mit nachhaltiger Architektur und Living Services des Tochterunternehmens bonacasa AG. Mit der operativen Führung aller Gesellschaften der Holding ist die Bracher und Partner AG inklusive der Gruppenleitung beauftragt. Der Verwaltungsratspräsident und Vorsitzende der Geschäftsleitung ist von der bonainvest AG angestellt. Insgesamt sind bei der bonainvest Holding AG 40 Personen zu 3490 Stellenprozent beschäftigt, was 35 Vollzeitstellen entspricht (exklusive Concierge- und Reinigungsmitarbeitende bei bonacasa AG).

Obwohl nicht an einer Börse kotiert, erfüllt bonainvest Holding AG weitgehend die Anforderungen einer börsenkotierten Gesellschaft punkto DCF-Bewertung, Swiss GAAP FER Rechnungslegung, Revisionsstelle, ordentliche Revision und Kommunikation. Der Handel der Aktien über die Geschäftsleitung genügt den Anforderungen der Aktionäre, indem bis zu einem Gegenwert von CHF 1.00 Mio. Aktien von einem verkaufswilligen Aktionär von der Gesellschaft zum Handelskurs minus 3% Handelskommission übernommen werden können. Die Beteiligungsverhältnisse ab 3% werden im Abschnitt 2.1 aufgeführt. Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

1.1 Organigramm bonainvest Holding AG mit Eigentumsverhältnissen an den Tochtergesellschaften



1.2 Tochtergesellschaften

bonainvest AG

Die bonainvest AG legt das Kapital der Aktionäre der bonainvest Holding AG gewinnbringend in Immobilien an, die von der Bracher und Partner Totalunternehmung AG nach bonacasa-Konzept erstellt und von der Bracher und Partner AG verwaltet werden. Die bonainvest AG ist Eigentümerin des Immobilienportfolios.

Bracher und Partner AG

Die Bracher und Partner AG wurde 2009 in die neu gegründete bonainvest Holding AG eingegliedert. Sie übernimmt die operativen Aufgaben des Immobilienbereiches von der Suche und Akquise von Grundstücken für eigene Projekte über die Durchführung von Architekturwettbewerben bis hin zum Portfolio- und Finanzmanagement. Auch Aufgaben wie Marketing und Kommunikation sowie die Erstvermietung der Wohnungen im Portfolio und der Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten werden von der Bracher und Partner AG abgewickelt.

Bracher und Partner Totalunternehmung AG

Die Bracher und Partner Totalunternehmung AG (TU AG) erstellt im Auftrag der bonainvest AG Immobilien nach bonacasa-Konzept. Sie realisiert auch Bauvorhaben von Dritten (z.B. Gemeinden), dies ausschliesslich in einem offenen TU-Modell ohne Baukostenrisiko. Die TU AG beschäftigt kein eigenes Personal, dieses bezieht sie von der Bracher und Partner AG.

Andlauerhof AG

Die Andlauerhof AG wurde zur Realisierung des gleichnamigen Projektes Andlauerhof (Basel) gegründet. Es konnten alle Wohnungen der 2014 erstellten Liegenschaften als Stockwerkeigentum erfolgreich verkauft werden. Die Gesellschaft ist nicht mehr aktiv.

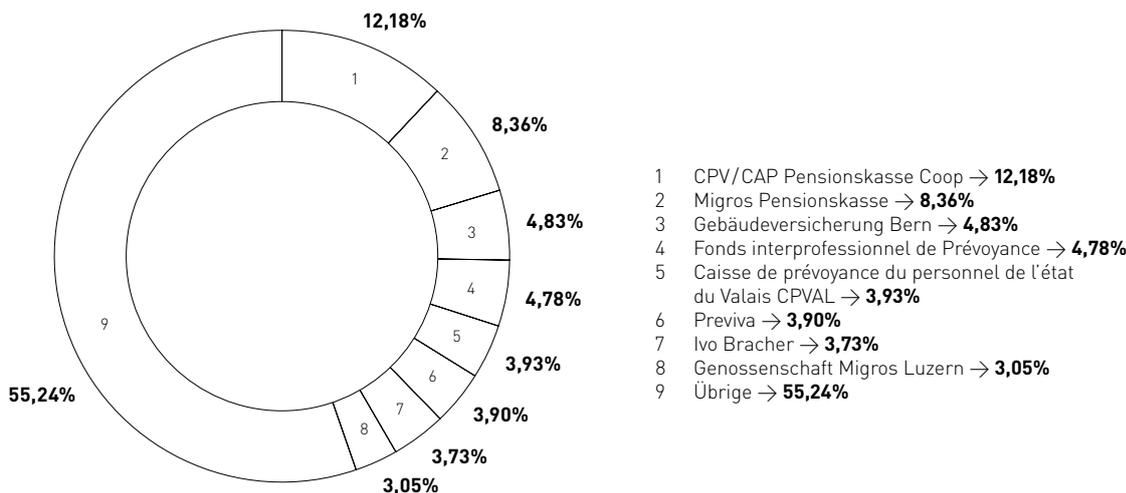
bonacasa AG

Die bonacasa AG ist in der Schweiz führend bei der Vernetzung von nachhaltiger Architektur mit Haustechnologie und Wohnservices. Die Wohnmodelle von bonacasa unterliegen einem eigenen Baustandard, der höchste Qualität, Nachhaltigkeit und das Wohlbefinden von Bewohnern aus allen Altersgruppen garantiert. Dank dem Know-how-Vorsprung und den tausendfach erprobten Smart-Living-Lösungen von bonacasa ist das innovative Unternehmen ein wichtiger Lösungsanbieter für externe Geschäftspartner geworden. Das skalierbare Smart-Living-Konzept gewinnt Jahr für Jahr neue Kunden und begeistert Konsumenten schweizweit.

2. Aktionariat

2.1 Zusammensetzung

Das Aktionariat setzt sich per 31. Dezember 2017 aus 122 Investoren zusammen, darunter bekannte Pensionskassen, Versicherungen, Stiftungen und auch Privatinvestoren.



2.2 Mitwirkungsrecht der Aktionäre

2.2.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Es bestehen keine vom Gesetz abweichenden Stimmrechtsbeschränkungen und statutarischen Regeln für die Teilnahme an der Generalversammlung.

2.2.2 Statutarische Quoren

In Abweichung von der gesetzlichen Regelung bedarf es für Statutenänderungen der Zustimmung von 51% und für Beschlüsse über Auflösung oder Fusion der Zustimmung von 75% des gesamten Aktienkapitals.

2.2.3 Einberufung der Generalversammlung

Es gilt die gesetzliche Regelung.

2.2.4 Traktandierung

Für die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands gelten die gesetzlichen Regeln, namentlich das Recht von Aktionären, die zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals vertreten, die Einberufung einer Generalversammlung bzw. eine Ergänzung der Traktandenliste zur ordentlichen Generalversammlung zu verlangen, wenn der entsprechende Antrag rechtzeitig vor dem Versand der Einladungen eingereicht wird.

2.2.5 Eintragung im Aktienbuch

Die bonainvest Holding AG verfügt für die Namenaktien über ein Aktienbuch, welches über die SIX geführt wird. Zur Generalversammlung wird eingeladen, wer zum Zeitpunkt des Versands der Einladungen im Aktienbuch eingetragen ist.

2.3 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

2.3.1 Angebotspflicht

Es besteht keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung eines Schwellenwerts ein Übernahmeangebot zu unterbreiten (Opting Out).

2.3.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder Abgangsentschädigungen noch Verträge mit ungewöhnlich langer Laufzeit im Sinne von Art. 7.2 RLCG, welche Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen.

3. Kapitalstruktur

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2017 nominell CHF 30 147 750. Es setzt sich aus 3 014 775 Namenaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen.

Es besteht aktuell noch ein genehmigtes Kapital von ca. 40% des Aktienkapitals. Die Übertragbarkeit der Namenaktien wird in den Statuten durch Vinkulierungsbestimmungen geregelt. Per Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

Die Marktkapitalisierung beträgt per 31. Dezember 2017 knapp CHF 256.5 Mio. und die Bilanzsumme liegt bei CHF 384.0 Mio. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt am Ende des Berichtsjahres bei 62,5%. Insgesamt zeigt sich die Finanzsituation solide und ermöglicht die Projekte in Entwicklung gemäss Planung voranzutreiben. Im Berichtsjahr wurde das Eigenkapital um CHF 7.5 Mio. auf CHF 238.9 erhöht. Mit dem zusätzlichen Eigenkapital werden die Projekte in Entwicklung vorangetrieben. Für die nächsten Jahre sind jährliche Kapitalerhöhungen im Umfang von CHF 25 Mio. bis CHF 30 Mio. geplant, die der bonainvest Holding weiterhin Wachstum ermöglichen werden.

4. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf nicht exekutiven Mitgliedern plus dem exekutiven Präsidenten.

Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr sechs ordentliche Sitzungen ab. Alle Entscheidungen des Verwaltungsrats werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Mitglieder der Geschäftsleitung nahmen, mit Ausnahme des Teils von Sitzungen im Zusammenhang mit der Struktur des Verwaltungsrats und der Entschädigung der Geschäftsleitung, an allen Sitzungen teil.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats wie auch weitere Informationen über dessen Mitglieder sind im Abschnitt «Mitglieder des Verwaltungsrates» ersichtlich. Die nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder haben keine operative Führungsfunktion innerhalb der Gruppe innegehabt.

Gemäss Organisationsreglement treten die Verwaltungsräte bei von ihnen vorbereiteten Geschäften in den Ausstand. Damit wird sichergestellt, dass aufgrund strategiekonformer Kriterien entschieden wird.

4.1 Die Mitglieder des Verwaltungsrats

Ivo Bracher, 1957, Schweizer

ist Präsident des Verwaltungsrats der bonainvest Holding AG. lic. iur. Universität Bern, Rechtsanwalt und Notar. Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz: Wirtschaftsanwalt, spezialisiert auf Konzepte und deren Umsetzung, mit einem Schwergewicht im Immobilienbereich (seit 1983). Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate AG, Präsident und Mitglied des Verwaltungsrats (2001 bis 2010). Initiant und Mitbegründer der bonainvest Holding AG. Als Investor tätig.

Dr. Thomas Kirchhofer, 1964, Schweizer

ist stellvertretender Verwaltungsratspräsident. Dr. oec. HSG/lic. rer. publ. Universität St. Gallen (HSG). Berufliche Tätigkeiten: Unternehmer und Berater in den Bereichen Wellness, Rehabilitationsmedizin, Hotellerie und Wohnen im Alter. Als Immobilieninvestor tätig. Verwaltungsrats- und Geschäftsführungsmandate. Branchenerfahrung Wellness, Hotellerie, Gesundheitswesen, öffentliche Hand, Gemeinden, Verbände, Alters- und Sozialinstitutionen. Als Investor tätig.

Dr. Michael Dober, 1956, Schweizer

Dr. iur. Von 1983 bis 1990 war er bei der Schweizerischen Grütli Krankenkasse tätig (Rechtsdienst, Direktionsassistent, Leiter Geschäftsstelle Basel). Bei der F. Hoffmann-La Roche AG war er Leiter der Personalabteilung der Division Vitamine und Fein-Chemikalien sowie Mitglied der Divisionsleitung. Im Januar 1995 übernahm Michael Dober als Mitglied der Geschäftsleitung bei der damaligen Coop Basel-Liestal-Fricktal die Verantwortung für den Bereich Personal und Ausbildung. Von 2001 bis 2004 zeichnete er bei Coop für den Organisationsbereich Management Services verantwortlich. Von 2004 bis September 2015 war er Vorsitzender der Geschäftsleitung der CPV/CAP Pensionskasse Coop. Seit Frühjahr 2015 ist er Mitglied des Verwaltungsrats der Intershop Holding AG. Als Investor tätig.

Dr. Markus Meyer, 1965, Schweizer

Maurerlehre, Dr. iur., Rechtsanwalt. Beratungsschwerpunkte: Verwaltungs-, Bau- und Planungsrecht, Wirtschaftsrecht. Verwaltungsrat/VR-Präsident diverser kleiner und mittlerer Unternehmungen. Beratung der öffentlichen Hand sowie von Alters- und Sozialinstitutionen. Als Investorenvertreter tätig.

Isidor Stirnimann, 1945, Schweizer

Techniker TS Aarau, seit 1998 selbstständig, Inhaber STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg/ZH. Haupttätigkeit: Verkauf schwieriger und komplexer Immobilien. Verkauf von Firmen, Immobilien-AGs und Bauunternehmungen. Alt Kantonsrat ZH, alt Gemeinderatspräsident, Mitglied von Raumplanungskommissionen. Gründer tiv-partner-Netzwerk 2000. Als Investorenvertreter tätig.

Martin Vollenweider, 1957, Schweizer

Eidg. dipl. Kaufmann im Detailhandel. Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz: 30-jährige Verkaufserfahrung im Textildetailhandel, unter anderem als Verkaufsdirektor der Firma Schild AG, Luzern, bis 2003, anschliessend Mitinhaber dieses Unternehmens bis Dezember 2008. Partner bei bonainvest AG, Projekt wasserstadtsolothurn (seit 2009). Wesentliche Mandate: Mitglied des Verwaltungsrats Andlauerhof AG (seit 2008) und der wasserstadtsolothurn AG. Als Investor tätig.

4.2 Laufende Amtszeit

Alle Verwaltungsräte werden für die Dauer von zwei Jahren neu gewählt. Es gibt keine Amtszeitbeschränkungen.

Amtsdauer:

Ivo Bracher	2017 bis 2019
Dr. Thomas Kirchhofer	2017 bis 2019
Dr. Michael Dober	2017 bis 2019
Dr. Markus Meyer	2017 bis 2019
Isidor Stirnimann	2017 bis 2019
Martin Vollenweider	2017 bis 2019

4.3 Kompetenzregelung

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Verwaltungsrat die folgenden Aufgaben nicht delegiert:

- Festlegung und Modifikation der Investitionsstrategie der Gesellschaft
- Investitionsentscheide in neue Geschäftsfelder
- Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über dem definierten Wert von CHF 500 000
- Geldanlage und Finanzpolitik (insbesondere Kapitalmarkttransaktionen)
- Grundsätze der Finanzierung
- Abnahme des Budgets
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung

4.4 Informations- und Kontrollinstrumente

Der Verwaltungsrat erhält monatlich eine kommentierte konsolidierte Übersicht über die Saldi, Bilanzen und über die Liquidität. Im Rahmen dieses Reportings wird er auch über wichtige operative Veränderungen informiert. Mit dem Management-Informationssystem über die Immobilien und bonacasa-Projekte, das ihm vor jeder Sitzung zugestellt wird, steht dem Verwaltungsrat ein Informationsmittel zur Verfügung, welches die Entwicklung auf Stufe jedes einzelnen Objekts aufzeigt. Dieser Zusammenzug, ausgewählte Objekte wie auch allfällige operative und finanzielle Risiken und wichtige Geschäftsvorfälle werden an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung besprochen. Ebenso werden regelmässig der Verlauf bei Entwicklungsobjekten und die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung eingehend diskutiert. Jährlich erhält der Verwaltungsrat ferner einen Risk-Management-Report, welcher die grössten Risiken und deren mögliche Auswirkungen aufzeigt. Bei allen Verwaltungsratssitzungen ist die Geschäftsleitung anwesend. Aufgrund der geringen Grösse der Unternehmung existiert keine interne Revision. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Beauftragte oder die Revisionsstelle mandatiert.

4.5 Risikobeurteilung

Mit dem System Risku wird jährlich eine systematische Risikobeurteilung durchgeführt. Der Verwaltungsrat hat die letzte Risikobeurteilung gemäss Risk-Management-Bericht vom 31. Januar 2018 durchgeführt und die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung von Risiken beschlossen. Es gibt keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken, die noch in der konsolidierten Jahresrechnung zu berücksichtigen wären.

5. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus vier Mitgliedern plus dem Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Am Bilanzstichtag waren die fünf Positionen besetzt. Es bestehen keine Verträge mit Dritten.

5.1 Vorsitzender der Geschäftsleitung

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist zugleich Verwaltungsratspräsident, er hat kein Geschäftsfeld direkt im Verantwortungsbereich. Er ist bei der bonainvest AG angestellt. Er wickelt alle seine Mandate (auch Verwaltungsratsmandate für Dritte) über die bonainvest AG ab. Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Befugnisse, soweit diese nicht durch das Gesetz, Statuten, Reglemente, Richtlinien oder Beschlüsse des Verwaltungsrats höheren Instanzen vorbehalten sind. Er ist für die Geschäftsführung und die Vertretung der Gesellschaft verantwortlich. Er stellt dem Verwaltungsrat alle zur Kompetenzausübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrats fallenden Geschäften. Er erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

5.2 Mitglieder der Geschäftsleitung

Die fünf Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung.

Ivo Bracher, 1957, Schweizer

Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident der bonainvest Holding AG. Er studierte an der Universität Bern Rechts- und Wirtschaftswissenschaften und legte das Staatsexamen als Rechtsanwalt und Notar ab. Er ist seit über 30 Jahren selbstständig erwerbstätiger Berater und Wirtschaftsanwalt und war Geschäftsführer mehrerer Firmen. Seine Berufserfahrung erstreckt sich vor allem auf Konzeptarbeiten, Moderationen, das Führen von Arbeitsteams und Projektgruppen und den Einsitz in Verwaltungsräten. Zudem verfügt Ivo Bracher über umfangreiche Kenntnisse in der Realisierung komplexer Bauvorhaben sowie als Gründer mehrerer Firmen über vielfältige Aufbauenerfahrungen.

Jacques Garnier, 1960, Schweizer (Stellvertreter des Vorsitzenden der Geschäftsleitung)

Seit 2002 Leiter Finanzen und Treuhand, stellvertretender Geschäftsführer, diplomierter Kaufmann HKG. Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, unter anderem 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring am Hauptsitz der Sanitas Troesch Gruppe.

Dr. Alain Benz, 1980, Schweizer

Seit 2013 im Unternehmen, seit 2016 Leiter Unternehmensentwicklung, Marketing/Kommunikation und IT, Dr. oec. HSG/M.A. HSG in Business Innovation. Zuvor Strategie- und Unternehmensberater am Business Engineering Institute St. Gallen. Von 2009 bis 2013 Mitarbeiter am Institut für Wirtschaftsinformatik an der Universität St. Gallen mit Dissertation zum Thema «Geschäftsmodelle für das Service-Wohnen».

Hans Fischer, 1966, Schweizer

Seit 2013 Geschäftsführer der bonacasa AG, MBA. Früher: Mitbegründer und Geschäftsführer von borsalino.ch, Mitglied der Geschäftsleitung Ringier Wirtschaftsmedien, Head of Marketing Rolotec AG sowie selbstständiger Strategie-, Marketing- und Social-Media-Berater.

Adrian Sidler, 1960, Schweizer

Seit 2008 Leiter Immobilien und Portfolio, eidgenössisch diplomierter Betriebsökonom HWV, Executive MBA, MAS REM. Vorher Direktionssekretariat einer Grossbank. Über 20-jährige Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen als Geschäftsstellenleiter, Verkaufsleiter und Geschäftsführer eines Unternehmens mit über 160 Mitarbeitern in der Baunebenbranche.

6. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Der Verwaltungsrat erhält ein fixes Honorar pro Sitzung. Allenfalls notwendige ausserordentliche Leistungen können separat vergütet werden. Der Verwaltungsrat wird, mit Ausnahme des für die bonainvest AG Vollzeit arbeitenden Verwaltungsratspräsidenten, auch für Akquisitionsarbeiten entschädigt.

Das Salär der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basissalär und einer leistungsabhängigen, variablen Erfolgszahlung. Das Basissalär wurde im Berichtsjahr monatlich ausbezahlt, während die Erfolgskomponente im Dezember ausbezahlt wurde. Letztere beinhaltet einerseits einen vertraglich vereinbarten Anteil aufgrund der Zielerreichung und bewegt sich bei Zielerfüllung in der Grössenordnung von 15 bis 20% des Basissalärs. Andererseits berücksichtigt der Verwaltungsrat auch die individuelle Leistung mittels einer vom Gesamtverwaltungsrat frei zu bestimmenden zusätzlichen Erfolgskomponente, die nach dem Vorliegen des Abschlusses jeweils im darauffolgenden Frühjahr vergütet wird.

7. Revisionsstelle

Die PricewaterhouseCoopers AG, Bern, ist als Revisionsstelle im Handelsregister eingetragen.

7.1 Leitender Revisor

Seit dem Geschäftsjahr 2013 zeichnet Oliver Kuntze als leitender Revisor verantwortlich.

7.2 Immobilien- und Firmenbewertung

Die Ernst & Young AG, Zürich, ist für die Bewertung der Immobilien verantwortlich. Die Immobilien und die Dienstleistungsfirma werden alle drei Jahre bewertet, ausser es ergeben sich markante Veränderungen. Im September 2015 ist die bonainvest Holding AG von Ernst & Young bewertet worden. Pro Aktie ergab sich ein Wert von CHF 85.00.

7.3 Altlasten

Als Experte für die Prüfung der Liegenschaften betreffend Altlasten ist die Firma U-tech Zaugg, Thun, bestimmt.

7.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Der Gesamtverwaltungsrat wird jährlich für die Besprechung des Jahresabschlusses vom leitenden Revisor der externen Revision über die Prüfungshandlungen und Erkenntnisse mit einem umfassenden Bericht orientiert. Jeder Verwaltungsrat kann direkte Fragen an den Revisor stellen. Ebenso werden sich abzeichnende Veränderungen auf gesetzlicher oder regulatorischer Ebene sowie deren Auswirkungen auf die bonainvest Holding eingehend erläutert. Bei Bedarf wird die Revisionsstelle beigezogen. Aufgrund der Grösse der Gesellschaft besteht keine interne Revision.

8. Informationspolitik

Die Gesellschaft informiert halbjährlich im Rahmen der finanziellen Berichterstattung über den Verlauf des Geschäfts. Die Konzernrechnung wird seit 2010 nach Swiss GAAP FER erstellt. Im Weiteren werden wichtige Veränderungen als Ad-hoc-Publikationen veröffentlicht. Pressemitteilungen, die letzten veröffentlichten Geschäftsberichte wie auch weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter www.bonainvest.ch verfügbar.

9. Kontakt

Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats

T +41 32 625 95 10

E-Mail: ivo.bracher@bonainvest.ch

Jacques Garnier, Leiter Finanzen und Treuhand

T +41 32 625 95 56

E-Mail: jacques.garnier@bonainvest.ch

Konsolidierte Jahresrechnung 2017

nach Swiss GAAP FER

Konsolidierte Bilanz	18
Konsolidierte Erfolgsrechnung	20
Konsolidierte Geldflussrechnung	21
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	22
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung	23
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	42
Aktienwert bonainvest Holding AG	44

Konsolidierte Bilanz

Aktiven		31.12.2017	31.12.2016
	Anhang	CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		18 210 505	21 314 136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	1 749 402	2 120 724
Übrige kurzfristige Forderungen	5.2	1 166 226	1 868 306
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	5.3	102 155 531	122 694 584
Liegenschaften zum Verkauf	5.4	58 555 113	52 256 219
Aktive Rechnungsabgrenzungen		569 735	214 481
Total Umlaufvermögen		182 406 512	200 468 450
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Darlehen	5.5	8 216 995	8 039 455
Übrige Finanzanlagen	5.5	115 762	115 763
Aktive latente Ertragssteuern	5.6	2 210 052	1 271 945
		10 542 810	9 427 164
Beteiligungen	5.7	1 003	1 003
Sachanlagen			
Unbebaute Grundstücke	5.8	13 043 929	13 043 929
Renditeliegenschaften	5.8	176 987 111	137 437 300
Übrige Sachanlagen	5.9	679 467	583 507
		190 710 508	151 064 736
Immaterielle Anlagen	5.10	407 324	481 444
Total Anlagevermögen		201 661 645	160 974 346
Total Aktiven		384 068 157	361 442 796

Passiven		31.12.2017	31.12.2016
	Anhang	CHF	CHF
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.11	32 284 082	36 114 917
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5 669 929	4 460 538
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 411 213	3 910 987
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 685 316	3 090 709
		43 050 541	47 577 151
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.11	92 106 401	75 186 457
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		2 256 100	2 026 238
Langfristige Rückstellungen	5.12	7 685 683	5 207 172
		102 048 183	82 419 867
Total Fremdkapital		145 098 724	129 997 018
Eigenkapital			
Aktienkapital	5.14	30 147 750	29 382 810
Kapitalreserven		192 128 775	190 368 032
Eigene Aktien	5.14	-3 265 639	-1 504 590
Gewinnreserven		19 958 547	13 199 525
Total Eigenkapital		238 969 433	231 445 778
Total Passiven		384 068 157	361 442 796

Konsolidierte Erfolgsrechnung

		2017	2016
	Anhang	CHF	CHF
Betriebsertrag			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		2 103 461	1 851 986
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		6 773 140	5 247 221
Erträge aus Immobilienhandel	5.15	39 651 589	44 955 365
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	5.3	-32 004 663	-35 616 870
Neubewertung Renditeliegenschaften	5.8	5 407 561	1 053 000
Andere betriebliche Erträge		25 427	11 770
Total Betriebsertrag		21 956 516	17 502 472
Betriebsaufwand			
Fremdarbeiten		840 611	1 113 191
Personalaufwand	5.16	6 429 534	5 486 945
Verwaltungsaufwand	5.17	2 073 654	1 818 400
Liegenschaftsaufwand	5.18	1 428 006	1 298 333
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.8/5.9	309 021	258 359
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	5.10	252 920	283 893
Andere betriebliche Aufwendungen	5.19	450 627	441 192
Total Betriebsaufwand		11 784 373	10 700 313
Betriebliches Ergebnis			
		10 172 143	6 802 159
Finanzergebnis			
Finanzertrag		63 194	57 282
Finanzaufwand		-1 689 492	-1 232 318
Finanzergebnis	5.20	-1 626 298	-1 175 036
Ordentliches Ergebnis			
		8 545 845	5 627 122
Ergebnis von assoziierten Gesellschaften			
Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	5.21	0	0
Ausserordentliches Ergebnis			
Ausserordentlicher Ertrag	5.22	4 553	58 931
Ausserordentlicher Aufwand	5.22	0	-38 875
Ausserordentliches Ergebnis		4 553	20 055
Ergebnis vor Steuern			
		8 550 397	5 647 177
Steuern	5.23	-1 791 376	-1 487 037
Jahresergebnis		6 759 022	4 160 141

Konsolidierte Geldflussrechnung

	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
	CHF	CHF
Jahresergebnis	6 759 022	4 160 141
Abschreibungen	561 941	542 252
Zuschreibungen Neubewertung Renditeliegenschaften	-8 686 051	-1 053 000
Wertberichtigungen und sonstige fondsunwirksame Vorgänge	11 644 295	1 620 342
Zunahme/Abnahme latente Steuerrückstellungen	2 478 511	544 951
Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben	-938 107	972 807
Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lief. und Leist.	400 839	-221 959
Abnahme/Zunahme von Liegenschaften im Bau, Aufträgen in Arbeit	-63 454 852	-72 736 504
Abnahme/Zunahme Liegenschaften zum Verkauf	35 771 199	41 095 569
Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	346 827	1 051 172
Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	1 209 391	-5 581 260
Zunahme/Abnahme von sonst. kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-1 905 167	3 111 961
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)	-15 812 153	-26 493 529
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-1 018 741	-291 541
Einzahlungen aus Devestitionen von Sachanlagen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-230 903	-17 628
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	53 364	288 608
Einzahlungen aus Devestitionen von Beteiligungen	0	1 000
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-178 800	-198 000
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1 375 081	-217 561
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)	6 416 423	33 907 766
Rückzahlungen von Kapitaleinlagereserven an Anteilhaber	-3 923 417	-625 768
Kauf/Verkauf von eigenen Aktien am Kapital der Organisation	-1 728 373	-1 452 351
Aufnahme/Rückzahlungen von kfr. Finanzverbindlichkeiten	-3 830 835	-12 934 631
Aufnahme/Rückzahlungen von lfr. Finanzverbindlichkeiten	16 919 944	12 822 282
Aufnahme/Rückzahlung von sonst. lfr. Verbindlichkeiten	229 861	-1 024 763
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	14 083 603	30 692 534
Netto-Veränderung flüssige Mittel	-3 103 630	3 981 444
Flüssige Mittel per 1. Januar	21 314 136	17 332 691
Flüssige Mittel per 31. Dezember	18 210 505	21 314 136
Veränderung flüssige Mittel	-3 103 630	3 981 444

Die Geldflussrechnung basiert auf der indirekten Methode. Als Fonds werden «Flüssige Mittel» gewählt.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserve	Gewinnreserve	Eigene Aktien	Total Eigenkapital
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Eigenkapital per 1.1.2016	25 325 560	161 124 603	9 039 385	-33 557	195 455 991
Kapitalerhöhung	4 057 250	30 429 375			34 486 625
Eigenkapitaltransaktionskosten		-578 859			-578 859
Erwerb eigener Aktien				-4 115 061	-4 115 061
Verkauf eigener Aktien		18 681		2 644 029	2 662 710
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-625 768			-625 768
Jahresergebnis			4 160 141		4 160 141
Eigenkapital per 31.12.2016	29 382 810	190 368 032	13 199 525	-1 504 590	231 445 778
Kapitalerhöhung	764 940	5 737 050			6 501 990
Eigenkapitaltransaktionskosten		-85 567			-85 567
Erwerb eigener Aktien				-2 790 438	-2 790 438
Verkauf eigener Aktien		32 677		1 029 388	1 062 065
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-3 923 417			-3 923 417
Jahresergebnis			6 759 022		6 759 022
Eigenkapital per 31.12.2017	30 147 750	192 128 775	19 958 547	-3 265 639	238 969 433

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

1. Allgemeines

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

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Für die Berichts- und Vorperiode wurden die gleichen Bewertungsgrundlagen und -grundsätze für die Einzelpositionen angewendet.

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 und somit die Kontrolle über die Unternehmung besitzt. Assoziierte Organisationen werden mittels der Equity-Methode erfasst und Beteiligungen von unter 20% werden zu Anschaffungs- oder zu aktuellen Werten bilanziert.

Nachfolgende Gesellschaften sind analog dem Vorjahr im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

Name, Sitz	Kapital-Anteil	Konsolidierungsmethode
bonainvest Holding AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
bonainvest AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
bonacasa AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Andlauerhof AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	100%	Vollkonsolidierung
wasserstadtsolothurn AG, 4503 Solothurn	45%	Equity-Methode

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 respektive 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 konzernerheitlichen Richtlinien bewertet. Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Anschaffungskosten > Nettoaktiven) wird aktiviert und innert fünf Jahren linear abgeschrieben. Ein negativer Goodwill wird bei der Erstkonsolidierung einmalig als Beteiligungsertrag in der Erfolgsrechnung erfasst.

Alle gegenseitigen Forderungen, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen zwischen den Konzerngesellschaften sowie wesentliche Zwischengewinne werden eliminiert.

4. Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

4.1 Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich an den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Bewertung erfolgt innerhalb der einzelnen Bilanzpositionen einheitlich. Dabei gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.

4.2 Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kasse und Bankguthaben mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten Guthaben, die innerhalb eines Jahres fällig werden. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert, abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertberichtigungen.

Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit

Die Liegenschaften im Bau enthalten die Grundstück-, Planungs- und Baukosten der laufenden Bauprojekte. Die Bewertung erfolgt zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten, wobei die Skonti als Kostenminderungen berücksichtigt werden. Die Zinsaufwendungen der Baufinanzierungen werden bis zur Fertigstellung der einzelnen Bauprojekte aktiviert. Sofern zum Bilanzstichtag ein beurkundeter Verkaufsvertrag vorliegt, wird eine anteilige Gewinnrealisierung gemäss POC-Methode (Percentage of Completion) im Verhältnis des Fertigstellungsgrads nach der Cost-to-cost-Methode verbucht. Unverrechnete Lieferungen und Leistungen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Liegenschaften zum Verkauf

Bei diesen Immobilien handelt es sich um Wohnungseinheiten aus realisierten Bauprojekten, die noch nicht verkauft werden konnten. Die Bewertung dieser Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten oder zu tieferen Marktwerten.

Unbebaute Grundstücke

Bauland wird zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bilanziert.

Renditeliegenschaften

Zur Kategorie Renditeliegenschaften gehören Wohn- und Geschäftsliegenschaften, welche langfristigen Anlagezwecken dienen. Die Bilanzierung erfolgt zu einem aktuellen Wert, welcher von einem unabhängigen Liegenschaftsschätzer mittels DCF-Bewertung (Discounted Cash Flow) bestimmt wird. Die Werthaltigkeit der Liegenschaften wird alle drei Jahre von einem Liegenschaftsschätzer neu überprüft. Jährlich findet auch eine Überprüfung der Werthaltigkeit durch die Geschäftsleitung statt. Aufwertungen und Abwertungen des aktuellen Wertes werden unter Berücksichtigung von latenten Steuern dem betrieblichen Periodenergebnis gutgeschrieben resp. belastet.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde bei der Erstbewertung einer Renditeliegenschaft ein Darlehen von TCHF 1000, welches der Gesellschaft durch den damaligen Landeigentümer bis im Jahre 2047 zinsfrei gewährt wird, mitberücksichtigt. Der Wert dieser Liegenschaft wird seitdem jährlich um den jeweiligen Diskontierungswert abgeschrieben, so dass sich dieser bis zur Fälligkeit des Darlehens um TCHF 1000 reduziert haben wird.

Übrige Sachanlagen

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

Innenausbauten	10 bis 20 Jahre
Mobiliar	5 bis 10 Jahre
Fahrzeuge	8 Jahre
EDV	3 Jahre

Es gilt eine grundsätzliche Aktivierungsuntergrenze von CHF 1000.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Die Beteiligungen an Baugenossenschaften (Anteil $\geq 20\%$) sowie die übrigen Finanzanlagen in Baugenossenschaften (Anteil $< 20\%$) sind zum anteiligen Eigenkapital bewertet. Eine allfällige Differenz zwischen dem Anschaffungswert und dem gegebenenfalls niedrigeren erzielbaren Wert wird mit einer entsprechenden Wertberichtigung korrigiert.

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

Eine Rückstellung ist eine auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete zukünftige und wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist. Ist der Mittelabfluss nicht wahrscheinlich oder nicht bestimmbar, erfolgt ein Ausweis unter den Eventualverbindlichkeiten im Anhang.

Wertbeeinträchtigungen

Die Werthaltigkeit der Vermögenswerte, welche zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert sind, wird an jedem Bilanzstichtag einer Beurteilung unterzogen. Liegen Hinweise auf eine nachhaltige Wertminderung vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Wertes durchgeführt (Impairment-Test). Übersteigt der Buchwert den realisierbaren Wert, wird eine erfolgswirksame Anpassung vorgenommen. Wenn sich die bei der Ermittlung des realisierbaren Wertes berücksichtigten Faktoren massgeblich verbessert haben, wird eine in früheren Berichtsperioden erfasste Wertbeeinträchtigung teilweise oder ganz aufgehoben (Zuschreibung).

Steuern

Die notwendigen steuerlichen Rückstellungen vom laufenden Ergebnis sind in den passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten. Die Steuern werden zu den aktuell gültigen Steuersätzen zurückgestellt. Auf der Differenz zwischen den steuerlichen Werten und den Werten gemäss Swiss GAAP FER werden latente Steuern gebildet. Der angewandte Steuersatz beträgt 25% (Vorjahr 25%). Aktive latente Steuern, welche sich aus Verlustverrechnungspotenzialen ergeben, werden nur dann bilanziert, wenn eine entsprechende Realisierung als wahrscheinlich gilt.

Umsatzrealisierung

Erlöse aus Dienstleistungen werden bei Erbringung realisiert. Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungseinheiten werden erfasst, wenn Nutzen und Gefahr, welche mit dem Eigentum der verkauften Wohnungseinheiten verbunden sind, auf den Käufer übergehen (Schlüsselübergabe) und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die damit verbundenen Forderungen erfüllt werden. Bei langfristigen Projekten erfolgt die Umsatzrealisierung entsprechend dem Fertigstellungsgrad (siehe Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit).

Vorsorgeverpflichtung

Die berufliche Vorsorge für Ruhestand, Tod und Invalidität der Mitarbeitenden in den Konzerngesellschaften ist bei BVG-Sammelstiftungen versichert. Alle Stiftungen sind nach dem Beitragsprimat organisiert. Die wirtschaftlichen Auswirkungen von Vorsorgeeinrichtungen auf die Gesellschaft werden nach Swiss GAAP FER 26 ermittelt und wie folgt dargestellt: Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens aus Überdeckung in der Vorsorgeeinrichtung (beispielsweise in Form einer positiven Auswirkung auf zukünftige Geldflüsse) erfolgt nicht, da weder die Voraussetzungen dafür erfüllt sind noch die Gesellschaft beabsichtigt, diesen zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen. Nur die Arbeitgeberbeitragsreserven werden als wirtschaftlicher Nutzen betrachtet und aktiviert. Eine wirtschaftliche Verpflichtung (beispielsweise in Form von negativen Auswirkungen auf zukünftige Geldflüsse infolge einer Unterdeckung in der Vorsorgeeinrichtung) kann nicht entstehen, da die Sammelstiftungen das Anlagerisiko tragen und einen Deckungsgrad von 100% garantieren. Die ordentlichen jährlichen Arbeitgeberbeiträge werden periodengerecht als Personalaufwand in der Erfolgsrechnung erfasst.

5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung

5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	1 763 854	2 164 692
Delkredere	-14 452	-43 969
	1 749 402	2 120 724

5.2 Übrige kurzfristige Forderungen

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	1 166 226	1 868 306
	1 166 226	1 868 306

5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Bauprojekt Sunnehof, 4938 Rohrbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	16 083 215	10 376 930
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Mauritiuskirche, 8906 Bonstetten		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	9 526 375
Erhaltene Anzahlungen	0	-9 958 733
Bauprojekt Seeblick, 8810 Horgen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	14 031 448
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Bellevuepark, 2562 Port		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	36 796 688	23 686 766
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Lochzelgli, 4542 Luterbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	7 213 144
Erhaltene Anzahlungen	0	0

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Bauprojekt Brückfeld, 3270 Aarberg		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	2 445 281
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Lakeside, 8802 Kilchberg		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	8 514 248	8 357 787
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Holzgasse Süd, 5212 Hausen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	14 422 386
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt En Parcs, 1024 Ecublens		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	5 630 619	4 123 437
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Strahmmatte, 3053 Münchenbuchsee		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	16 007 648	14 210 515
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Dorfmatte, 3427 Utzenstorf		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	293 500	16 954 558
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Noville, 1845 Noville		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	301 877	300 968
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Am Baumgarten, 6314 Unterägeri		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	5 333 728	2 506 460
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Wolfgrabenstrasse, 8135 Langnau am Albis		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	4 122 659	516 294
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Tulpenweg, 2575 Täuffelen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	6 462 064	2 118 871
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Steinhof, 3400 Burgdorf		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1 671 359	1 452 208
Erhaltene Anzahlungen	0	0

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Bauprojekt Langmoos, 8135 Langnau am Albis		
Aktiviertete Auftragsaufwendungen	86 925	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Strahmhof, 3053 Münchenbuchsee		
Aktiviertete Auftragsaufwendungen	111 720	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Bümpliz, 3018 Bern		
Aktiviertete Auftragsaufwendungen	325 231	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Total Aktiviertete Auftragsaufwendungen	101 741 481	132 243 429
Total Erhaltene Anzahlungen	0	-9 958 733
Total langfristige Aufträge	101 741 481	122 284 696
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	407 811	403 790
Übrige Vorräte	6 240	6 098
Total Vorräte, Aufträge in Arbeit	102 155 531	122 694 584

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind erhaltene Anzahlungen in der Höhe von TCHF 0 (Vorjahr 9959) enthalten. Der nach POC-Methode erzielte Umsatz beträgt TCHF 1538 (Vorjahr TCHF 1214). Die Liegenschaften im Bau beinhalten aktiviertete Fremdkapitalzinsen von TCHF 449 (Vorjahr TCHF 761).

Die Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen von TCHF 32 005 (Vorjahr TCHF 35 617) beinhaltet die Baukostenzunahme der laufenden Projekte sowie die -abnahme durch Verkauf inkl. anteiligen POC-Gewinnen und allfälligen Wertberichtigungen.

5.4 Liegenschaften zum Verkauf

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
STWE Untere Matte, 4532 Feldbrunnen	99 000	959 400
STWE Brückfeld, 3270 Aarberg	131 000	131 000
STWE Hüslershof, 4513 Langendorf	96 000	96 000
STWE Sunnepark, 4622 Egerkingen	3 212 613	4 112 457
STWE Roggenpark, 4702 Oensingen	4 082 806	4 767 806
STWE Hofstatt, 4528 Zuchwil	30 000	390 830
STWE Aarenau Süd, 5000 Aarau	4 488 113	10 066 894
STWE Seesicht, 8802 Kilchberg	0	1 900 000
STWE Kronenrain, 3315 Bätterkinden	1 080 690	1 967 522
STWE Andlauerhof, 4051 Basel	0	122 000
STWE Mauritiuspark, 8906 Bonstetten	13 282 955	16 157 500
STWE Zwiebacki, 6102 Malters	3 204 659	3 487 331
STWE Dorfmatte, 3427 Utzenstorf	4 127 369	0
STWE Holzgasse Süd, 5212 Hausen	3 640 937	0
STWE Seeblick, 8810 Horgen	12 331 528	0
STWE Lochzelgli, 4542 Luterbach	855 000	0
STWE Wydengarten, 4226 Breitenbach	7 892 445	8 097 479
	58 555 113	52 256 219

STWE = Stockwerkeigentum

Im Geschäftsjahr fanden Reklassifizierungen ohne Mittelfluss von Anlagen im Bau in Liegenschaften zum Verkauf über CHF 21 045 314 statt (Vorjahr CHF 27 742 310).

5.5 Finanzanlagen

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Darlehen		
Gegenüber Dritten	3 058 295	3 074 454
Gegenüber Baugenossenschaften	5 158 700	4 965 001
	8 216 995	8 039 455
Übrige Finanzanlagen		
Beteiligungen Dritte <20%	16 453	16 454
Beteiligungen Baugenossenschaften <20%	1 001	1 001
Stehbeträge Baugenossenschaften	98 308	98 308
	115 762	115 763

5.6 Aktive latente Ertragssteuern

Per Bilanzstichtag sind nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge von TCHF 8756 (Vorjahr TCHF 5032) vorhanden. Unter der Verwendung eines Ertragssteuersatzes von 25% ergeben sich daraus aktive latente Ertragssteuern von TCHF 2189 (Vorjahr TCHF 1258), die bilanziert wurden. Die übrigen latenten Ertragssteuern betragen TCHF 21 (Vorjahr TCHF 14).

Zusätzlich bestehen steuerliche Verlustvorträge von TCHF 17 (Vorjahr TCHF 2894), die nicht bilanziert worden sind, da es zum heutigen Zeitpunkt unsicher ist, ob sie realisiert werden können.

5.7 Beteiligungen

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Beteiligungen Dritte ≥20%	2	2
Beteiligungen Baugenossenschaften ≥20%	1 001	1 001
	1 003	1 003

5.8 Sachanlagen

	Unbebaute Grundstücke	Rendite- liegenschaften	Total
	CHF	CHF	CHF
Nettobuchwert am 1.1.2016	13 043 929	104 847 300	117 891 229

Anschaffungs-/Herstellungskosten

Stand 1.1.2016	13 043 929	104 882 300	117 926 229
Zugänge	0	0	0
Änderungen aktuelle Werte	0	150 000	150 000
Abgänge	0	0	0
Reklassifikationen	0	32 450 000	32 450 000
Stand 31.12.2016	13 043 929	137 482 300	150 526 229

Kumulierte Wertberichtigungen

Stand 1.1.2016	0	-35 000	-35 000
Abschreibungen	0	-10 000	-10 000
Stand 31.12.2016	0	-45 000	-45 000

Nettobuchwert am 31.12.2016	13 043 929	137 437 300	150 481 229
------------------------------------	-------------------	--------------------	--------------------

Nettobuchwert am 1.1.2017	13 043 929	137 437 300	150 481 229
----------------------------------	-------------------	--------------------	--------------------

Anschaffungs-/Herstellungskosten

Stand 1.1.2017	13 043 929	137 482 300	150 526 229
Zugänge	0	3 106 571	3 106 571
Änderungen aktuelle Werte	0	5 407 561	5 407 561
Abgänge	0	0	0
Reklassifikationen	0	31 045 679	31 045 679
Stand 31.12.2017	13 043 929	177 042 111	190 086 040

Kumulierte Wertberichtigungen

Stand 1.1.2017	0	-45 000	-45 000
Abschreibungen	0	-10 000	-10 000
Stand 31.12.2017	0	-55 000	-55 000

Nettobuchwert am 31.12.2017	13 043 929	176 987 111	190 031 040
------------------------------------	-------------------	--------------------	--------------------

Im Geschäftsjahr fanden Reklassifizierungen ohne Mittelfluss von Anlagen im Bau in Renditeliegenschaften von CHF 35 920 000 statt (Vorjahr CHF 32 450 000).

5.9 Übrige Sachanlagen

	Total
	CHF
Nettobuchwert am 1.1.2016	540 324
Anschaffungs- / Herstellungskosten	
Stand 1.1.2016	2 427 541
Zugänge	291 542
Abgänge	0
Stand 31.12.2016	2 719 083
Kumulierte Wertberichtigungen	
Stand 1.1.2016	-1 887 218
Abschreibungen	-248 359
Stand 31.12.2016	-2 135 576
Nettobuchwert am 31.12.2016	583 507
Anschaffungs- / Herstellungskosten	
Stand 1.1.2017	2 719 083
Zugänge	394 981
Abgänge	0
Stand 31.12.2017	3 114 064
Kumulierte Wertberichtigungen	
Stand 1.1.2017	-2 135 576
Abschreibungen	-299 021
Stand 31.12.2017	-2 434 597
Nettobuchwert am 31.12.2017	679 467

5.10 Immaterielle Anlagen

	Entwicklungskosten	Goodwill	Total
	CHF	CHF	CHF
Anschaffungs- / Herstellungskosten			
Stand 1.1.2016	1 873 472	623 670	2 497 142
Zugänge	198 000	0	198 000
Stand 31.12.2016	2 071 472	623 670	2 695 142
Kumulierte Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2016	-1 306 135	-623 670	-1 929 805
Abschreibungen	-283 893	0	-283 893
Stand 31.12.2016	-1 590 028	-623 670	-2 213 698
Nettobuchwert am 31.12.2016	481 444	0	481 444
Anschaffungs- / Herstellungskosten			
Stand 1.1.2017	2 071 472	623 670	2 695 142
Zugänge	178 800	0	178 800
Stand 31.12.2017	2 250 272	623 670	2 873 942
Kumulierte Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2017	-1 590 028	-623 670	-2 213 698
Abschreibungen	-252 920	0	-252 920
Stand 31.12.2017	-1 842 948	-623 670	-2 466 618
Nettobuchwert am 31.12.2017	407 324	0	407 324

Die aktivierten Entwicklungskosten beinhalten Aufwendungen für das Projekt, die Software und Hardware zur Realisierung des Konzeptes «bonacasa Smart Living». bonacasa wurde bereits erfolgreich in Wohnüberbauungen installiert und betrieben. Die aktivierten Entwicklungskosten werden innert fünf Jahren linear abgeschrieben.

5.11 Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Bankkredite laufender Bauprojekte	32 284 082	36 114 917
	32 284 082	36 114 917
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Hypothekendarlehen Banken	92 103 500	75 180 000
Darlehen Dritte	0	0
Darlehen nahestehender Personen	2 901	6 457
	92 106 401	75 186 457

5.12 Rückstellungen

	Steuerrückstellungen
	CHF
Buchwert per 1.1.2016	4 662 221
Bildung	996 641
Verwendung	0
Auflösung	-451 690
Buchwert per 31.12.2016	5 207 172
Bildung	2 659 216
Verwendung	0
Auflösung	-180 705
Buchwert per 31.12.2017	7 685 683
davon kurzfristige Rückstellungen	0

Die Steuerrückstellungen enthalten latente Ertragssteuern von 25% aus der Neubewertung von Liegenschaften in Höhe von TCHF 4534 (Vorjahr TCHF 2622) und TCHF 238 (Vorjahr TCHF 118) aus POC-Gewinnen sowie übrige latente Steuerrückstellungen von TCHF 2914 (Vorjahr TCHF 2467).

5.13 Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen wirtschaftliche Verpflichtungen und Vorsorgeaufwand	Überdeckung gemäss FER 26		Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens	Veränderung zum Vorjahr	Auf die Periode ab- gegrenzte Arbeitgeber- beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.2017	31.12.2016				2016/2017	31.12.2017
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	585 544	585 544	514 956
Vorsorgeeinrichtungen mit Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Es bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven.

5.14 Aktienkapital

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 3 014 775 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr 2 938 281 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 10. Mai 2016 verbleibt ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 12 162 240 (Vorjahr CHF 12 927 180). Der Betrag der nicht ausschüttbaren statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 6 029 550 (Vorjahr CHF 5 876 562).

Eigene Aktien

	Anzahl	Art	durchschnittl. Transaktionspreis	Buchwert
			CHF	CHF
Bestand 1.1.2017	18 225	Namenaktien	82.56	1 504 590
Käufe	33 803	Namenaktien	82.55	2 790 438
Verkäufe	-12 485	Namenaktien	85.07	-1 062 065
Verkaufsgewinne (fifo)				32 677
Bestand 31.12.2017	39 543	Namenaktien	82.58	3 265 639

5.15 Erträge aus Immobilienhandel

	2017	2016
	CHF	CHF
Verkaufserträge Projekte bonainvest	36 803 223	40 797 111
Verkaufserträge Projekte Totalunternehmung	2 718 366	1 888 254
Verkaufserträge Projekt Andlauerhof	130 000	2 270 000
Total Erträge aus Immobilienhandel	39 651 589	44 955 365

5.16 Personalaufwand

	2017	2016
	CHF	CHF
Löhne	5 054 657	4 281 250
Sozialleistungen	996 178	869 025
Übriger Personalaufwand	378 699	336 670
Total Personalaufwand	6 429 534	5 486 945

5.17 Verwaltungsaufwand

	2017	2016
	CHF	CHF
Raumaufwand	419 179	442 669
Unterhalt und Reparaturen	17 710	31 310
Fahrzeugaufwand	74 969	40 376
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	98 123	119 620
Verwaltungs- und Informatikaufwand	627 698	710 850
Beiträge, Spenden	67 916	57 878
Buchführungs- und Beratungsaufwand	768 058	415 697
Total Verwaltungsaufwand	2 073 654	1 818 400

5.18 Liegenschaftsaufwand

	2017	2016
	CHF	CHF
Unterhalt, Reparaturen, Betriebskosten Renditeliegenschaften	747 333	713 870
Versicherungen und Verwaltungskosten	546 219	505 810
Übriger Aufwand	134 455	78 653
Total Liegenschaftsaufwand	1 428 006	1 298 333

5.19 Andere betriebliche Aufwendungen

	2017	2016
	CHF	CHF
Werbung, Ausstellungen, Repräsentation	284 353	286 897
Übriger Aufwand	166 275	154 295
Total andere betriebliche Aufwendungen	450 627	441 192

5.20 Finanzergebnis

	2017	2016
	CHF	CHF
Finanzertrag		
Übriger Finanzertrag	63 194	57 282
Total Finanzertrag	63 194	57 282
Finanzaufwand		
Zinsen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	0	1 913
Hypothekarzinsen Dritte	1 675 628	1 216 473
Zinsen nahestehende Organisationen	0	0
Bankzinsen, -spesen	13 864	13 932
Total Finanzaufwand	1 689 492	1 232 318

5.21 Ergebnis von assoziierten Gesellschaften

Im Geschäftsjahr und im Vorjahr fanden keine Wertberichtigungen statt.

5.22 Ausserordentlicher Erfolg

	2017	2016
	CHF	CHF
Ausserordentlicher Aufwand		
Wertberichtigung Beteiligungen und Darlehen	0	38 875
Total ausserordentlicher Aufwand	0	38 875
Ausserordentlicher Ertrag		
Forderungsverzichte, Reuegelder und Rückvergütungen	4 553	6 000
Überschussbeteiligungen, Liquidationsüberschuss Genossenschaft	0	52 931
Rückzahlung abgeschriebene Forderungen und Genossenschaftsanteile	0	0
Total ausserordentlicher Ertrag	4 553	58 931

5.23 Steuern

	2017	2016
	CHF	CHF
Laufende Ertragssteuern	-629 050	30 722
Latenter Steuerertrag	1 135 509	244 008
Latenter Steueraufwand	-2 297 835	-1 761 766
Total Steuern	-1 791 376	-1 487 037

6. Weitere Angaben

6.1 Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen.

6.2 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	100 368	90 155
Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen	100 368	90 155
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen		
Jahr 2017	0	48 358
Jahr 2018	36 145	18 326
Jahr 2019	34 163	16 345
Jahr 2020	24 945	7 126
Jahr 2021	5 115	0

6.3 Verpfändete Aktiven

Zur Sicherstellung eigener langfristiger Finanzverbindlichkeiten sind folgende Aktiven verpfändet.

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Sachanlagen im Bau	65 459 134	57 195 365
Immobilien zum Verkauf	55 126 938	49 312 085
Grundstücke	0	1 900 000
Renditeliegenschaften	176 987 111	137 437 300
Total verpfändete Aktiven	297 573 183	245 844 750

6.4 Beteiligungen Organe und Mitarbeitende

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Verwaltungsrat	114 557	116 375
Geschäftsleitung	500	500
Mitarbeitende	3 000	3 000
Total Anzahl Aktien Organe und Mitarbeitende	118 057	119 875
Beteiligungsquote	3,92%	4,08%

6.5 Aussergewöhnlich schwebende Geschäfte und Risiken

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

6.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung wurde am 26. März 2018 durch den Verwaltungsrat verabschiedet. Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG , Solothurn

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der bonainvest Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, 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 Konzernrechnung 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 Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

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 Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Oliver Kuntze
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Marc Zurflüh
Revisionsexperte

Bern, 19. März 2018

Aktienwert bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode auch der Dienstleistungsfirmen

Per 15. September 2015 wurde von der Ernst & Young AG, Zürich, eine Unternehmensbewertung rückwirkend per 30. Juni 2015 nach DCF erstellt.

Aktienwert gemäss Bewertung Ernst & Young AG

	Anzahl Aktien	Nominalwert CHF	Aktienwert gemäss Bewertung CHF	Gegenwert Eigenkapital inkl. eigene Aktien CHF
Valorennummer 1107545/ISIN CH0011075451	2 407 208	10.00	85.00	204 612 680

Marktkapitalisierung

	Anzahl Aktien	Nominalwert CHF	Aktienwert CHF	Gegenwert Kapital CHF	Eigenkapital- quote
Aktienwert per 31.12.2017	3 014 775	10.00	85.10	256 557 353	62,54% ¹
Aktienwert per 31.12.2016	2 938 281	10.00	85.00	249 753 885	64,18% ¹
Aktienwert per 31.12.2015	2 532 556	10.00	85.00	215 267 260	59,49% ¹
Aktienwert per 31.12.2014	2 252 208	10.00	84.00	189 185 472	61,24% ¹
Aktienwert per 31.12.2013	1 821 580	10.00	83.10	151 373 290	61,65% ¹
Aktienwert per 31.12.2012	1 355 396	10.00	82.76	112 172 573	64,52% ¹
Aktienwert per 31.12.2011	667 001	10.00	82.76	55 200 000	56,78% ¹
Aktienwert per 31.12.2010	440 917	10.00	83.43	36 784 002	45,20%
Aktienwert per 31.12.2009	327 861	10.00	82.40	27 010 031	45,93%

¹ Inklusive Bestand an eigenen Aktien

Steuerwert Aktie bonainvest Holding AG (nominal CHF 10.00)

	Brutto	Netto
	CHF	CHF
Steuerwert 2015	76.80	53.76
Steuerwert 2014	77.60	54.32
Steuerwert 2013	77.39	54.17
Steuerwert 2012	74.45	52.12
Steuerwert 2011	64.00	44.80
Steuerwert 2010	54.00	37.80

Aktuellere Steuerwerte sind noch nicht verfügbar.

Aktienhandel

Ein Handel mit eigenen Aktien findet über die Geschäftsleitung statt.

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.

Einführung der elektronischen Aktie

Die bonainvest Holding AG hat die Statuten dem aufgehobenen Titeldruck angepasst und die Computershare Schweiz AG als Aktienregisterführerin beauftragt. Das Mandat als offizielle Hauptzahlstelle wurde der Berner Kantonalbank (BEKB) übertragen.

Jahresrechnung 2017

nach Obligationenrecht

Bilanz	48
Erfolgsrechnung	49
Anhang zur Jahresrechnung	50
Antrag / Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes und Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	55
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	56

Bilanz

Aktiven		31.12.2017	31.12.2016
	Anhang	CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		74 088.31	2 859 640.67
Übrige kurzfristige Forderungen		2 478.20	14 100.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen		13 100.00	0.00
Total Umlaufvermögen		89 666.51	2 873 740.77
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.1	216 193 723.08	211 719 662.71
Beteiligungen	2.2	16 354 536.76	15 005 246.76
Total Anlagevermögen		232 548 259.84	226 724 909.47
Total Aktiven		232 637 926.35	229 598 650.24

Passiven		31.12.2017	31.12.2016
	Anhang	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		133 747.17	29 281.20
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.3	1 153 460.00	580 680.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		1 287 207.17	609 961.20
Eigenkapital			
Aktienkapital		30 147 750.00	29 382 810.00
Gesetzliche Kapitalreserven			
Reserve aus Kapitaleinlagen		191 752 653.31	189 939 440.71
Agio		3 185 728.40	3 185 728.40
Gesetzliche Gewinnreserven		472 100.00	349 400.00
Freiwillige Gewinnreserven			
Ergebnisvortrag		7 513 199.78	5 181 438.52
Jahresergebnis		1 544 926.94	2 454 461.26
Eigene Aktien	6.	-3 265 639.25	-1 504 589.85
Total Eigenkapital		231 350 719.18	228 988 689.04
Total Passiven		232 637 926.35	229 598 650.24

Erfolgsrechnung

		2017	2016
	Anhang	CHF	CHF
Betriebsertrag			
Ertrag aus Beteiligungen		183 000.00	453 000.00
Übrige betriebliche Erträge		25 426.85	11 090.30
Total Betriebsertrag		208 426.85	464 090.30
Betriebsaufwand			
Verwaltungsaufwand	2.4	-966 556.77	-1 657 256.08
Total Betriebsaufwand		-966 556.77	-1 657 256.08
Betriebliches Ergebnis		-758 129.92	-1 193 165.78
Finanzertrag		2 766 633.97	3 415 204.30
Finanzaufwand		-6 335.21	-9 847.76
Finanzergebnis	2.5	2 760 298.76	3 405 356.54
Jahresergebnis vor Steuern		2 002 168.84	2 212 190.76
Steuern	2.6	-457 241.90	242 270.50
Jahresergebnis		1 544 926.94	2 454 461.26

Anhang zur Jahresrechnung

1. Rechnungslegung

Die bonainvest Holding AG wendet die Richtlinien des neuen Rechnungslegungsrechts gemäss Art. 957ff. OR an.

1.1 Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

1.1.1 Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich an den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Bewertung erfolgt innerhalb der einzelnen Bilanzpositionen einheitlich. Dabei gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.

1.1.2 Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten Guthaben, die innerhalb eines Jahres fällig werden. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert, abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertberichtigungen.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Beteiligungen

Beteiligungen werden einzeln bewertet, sofern sie wesentlich sind und aufgrund ihrer Gleichartigkeit für die Bewertung nicht üblicherweise als Gruppe zusammengefasst werden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

Rückstellungen

Eine Rückstellung ist eine auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete zukünftige und wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist. Ist der Mittelabfluss nicht wahrscheinlich oder nicht bestimmbar, erfolgt ein Ausweis unter den Eventualverbindlichkeiten im Anhang.

Wertbeeinträchtigungen

Die Werthaltigkeit der Vermögenswerte, welche zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert sind, wird an jedem Bilanzstichtag einer Beurteilung unterzogen. Liegen Hinweise auf eine nachhaltige Wertminderung vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Wertes durchgeführt (Impairment-Test). Übersteigt der Buchwert den realisierbaren Wert, wird eine erfolgswirksame Anpassung vorgenommen. Wenn sich die bei der Ermittlung des realisierbaren Wertes berücksichtigten Faktoren massgeblich verbessert haben, wird eine in früheren Berichtsperioden erfasste Wertbeeinträchtigung teilweise oder ganz aufgehoben (Zuschreibung).

Steuern

Die notwendigen steuerlichen Rückstellungen vom laufenden Ergebnis sind in den passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten. Die Steuern werden zu den aktuell gültigen Steuersätzen zurückgestellt.

2. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung**2.1 Finanzanlagen**

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Darlehen Bracher und Partner AG	4 363 561.23	2 878 425.21
Darlehen Bracher und Partner Totalunternehmung AG	16 016 435.44	72 119 369.59
Darlehen bonacasa AG	574 634.96	391 056.67
Darlehen bonacasa AG (Rangrücktritt)	300 000.00	300 000.00
Darlehen bonainvest AG	189 939 091.45	131 030 811.24
Darlehen bonainvest AG (Rangrücktritt)	5 000 000.00	5 000 000.00
Total Finanzanlagen	216 193 723.08	211 719 662.71

2.2 Beteiligungen

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Bracher und Partner AG	1 200 000.00	1 200 000.00
Bracher und Partner Totalunternehmung AG	419 755.00	419 755.00
bonacasa AG	847 000.00	847 000.00
bonainvest AG	13 887 781.76	12 538 491.76
Total Beteiligungen	16 354 536.76	15 005 246.76

2.3 Passive Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Vorsteuerkürzung	10 000.00	680.00
Beteiligungsprogramm	184 460.00	0.00
Geschäftsbericht	60 000.00	0.00
Revision	25 000.00	12 000.00
Steuern	874 000.00	568 000.00
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	1 153 460.00	580 680.00

2.4 Verwaltungsaufwand

	2017	2016
	CHF	CHF
Dienstleistungsaufwand Dritter	375 731.37	1 052 334.48
Haftpflichtversicherung	9 712.50	9 712.50
Gebühren, Abgaben	61 347.05	372 459.00
Revision, Verwaltungsrat, Generalversammlung	320 374.90	144 472.90
Geschäftsbericht, Drucksachen	127 555.80	29 670.90
Übriger Verwaltungsaufwand	71 835.15	48 606.30
Total Verwaltungsaufwand	966 556.77	1 657 256.08

2.5 Finanzergebnis

	2017	2016
	CHF	CHF
Zinserträge	2 733 957.22	3 396 523.00
Kursgewinne	32 676.75	18 681.30
Zinsaufwand	-6 335.21	-9 847.76
Total Finanzergebnis	2 760 298.76	3 405 356.54

2.6 Steuern

	2017	2016
	CHF	CHF
Ordentlicher Steueraufwand (ohne Holding-Privileg)	-457 241.90	-596 576.10
Auflösung überhöhte Steuerrückstellungen 2013 bis 2015	0.00	838 846.60
Total Steuern	-457 241.90	242 270.50

3. Firma, Rechtsform, Sitz

bonainvest Holding AG, Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn, CHE-101.905.105

4. Erklärung zu Anzahl Vollzeitstellen

Die bonainvest Holding AG beschäftigt kein Personal.

5. Wesentliche Beteiligungen**5.1 Direkte Beteiligungen**

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Bracher und Partner AG, Solothurn		
Nominalkapital (1200 Namenaktien à nominal CHF 1000)	1 200 000.00	1 200 000.00
Kapital- und Stimmenanteil	100%	100%
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, Solothurn		
Nominalkapital (300 Namenaktien à nominal CHF 1000)	300 000.00	300 000.00
Kapital- und Stimmenanteil	100%	100%
bonacasa AG, Solothurn		
Nominalkapital (20 000 Namenaktien à nominal CHF 100)	2 000 000.00	2 000 000.00
Kapital- und Stimmenanteil	100%	100%
bonainvest AG, Solothurn		
Nominalkapital (164 250 Namenaktien à nominal CHF 10)	1 642 500.00	1 642 500.00
Kapital- und Stimmenanteil	100%	100%

5.2 Indirekte Beteiligungen

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Andlauerhof AG, Feldbrunnen-St. Niklaus		
Nominalkapital (1000 Namenaktien à nominal CHF 1000)	1 000 000.00	1 000 000.00
Kapital- und Stimmenanteil via bonainvest AG	100%	100%
wasserstadtsolothurn AG, Solothurn		
Nominalkapital (100 Namenaktien à nominal CHF 10 000)	1 000 000.00	1 000 000.00
Kapital- und Stimmenanteil via Bracher und Partner AG sowie bonainvest AG	45%	45%

6. Eigene Aktien

	Anzahl	Durchschnittskurs	Buchwert
Namenaktien zu nominal CHF 10.00		CHF	CHF
Bestand 1.1.2016	407	82.45	33 557.15
Käufe	49 144	83.73	4 115 061.40
Verkäufe	-31 326	85.00	-2 662 710.00
Verkaufsgewinne (fifo)			18 681.30
Bestand 31.12.2016	18 225	82.56	1 504 589.85
Käufe	33 803	82.55	2 790 437.65
Verkäufe	-12 485	85.07	-1 062 065.00
Verkaufsgewinne (fifo)			32 676.75
Bestand 31.12.2017	39 543	82.58	3 265 639.25

7. Eventualverbindlichkeiten

Die bonainvest Holding AG bildet zusammen mit den Tochtergesellschaften eine Mehrwertsteuer-Gruppe und haftet demzufolge solidarisch für entsprechende Steuerschulden.

8. Beteiligungen Organe und Mitarbeitende

	31.12.2017	31.12.2016
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Verwaltungsrat	114 557	116 375
Geschäftsleitung	500	500
Mitarbeitende	3 000	3 000
Total Beteiligungen Organe und Mitarbeitende	118 057	119 875
Beteiligungsquote	3,92%	4,08%

9. Reserve aus Kapitaleinlagen

Seit dem 1. Januar 2011 unterliegen Rückzahlungen aus Kapitaleinlagereserven nicht mehr der Verrechnungssteuer. Das neue Gesetz wird von Unternehmen und der Eidg. Steuerverwaltung hinsichtlich der in Frage kommenden Beträge der Kapitaleinlagereserve und der Offenlegung in der Jahresrechnung unterschiedlich interpretiert. Von den per 31. Dezember 2016 ausgewiesenen Kapitaleinlagereserven von CHF 189 939 440.71 hat die Eidg. Steuerverwaltung zwischenzeitlich bestätigt, dass von der Gesellschaft CHF 187 670 370.61 ohne Verrechnungssteuerabzug an ihre Aktionäre ausgeschüttet werden könnten. Die Entscheidung über den restlichen Betrag bleibt pendent.

Weitere Angaben gemäss Art. 959c Abs. 2 OR sind nicht erforderlich.

Antrag / Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes und Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen

Antrag / Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	Antrag des Verwaltungsrates	Beschluss der Generalversammlung
	2017	2016
	CHF	CHF
Vortrag 1.1.	7 513 199.78	5 181 438.52
Jahresergebnis	1 544 926.94	2 454 461.26
Bilanzgewinn 31.12.	9 058 126.72	7 635 899.78
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	-77 200.00	-122 700.00
Vortrag auf neue Rechnung	8 980 926.72	7 513 199.78

Antrag zur Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat schlägt vor, folgende Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen, nach Umbuchung in die freien Reserven, vorzunehmen:

Reserve aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung	191 752 653.31	189 939 440.71
Ausschüttung von CHF 1.70 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 10 (2 975 232 dividendenberechtigte Namenaktien per 31.12.2017, nach Abzug der eigenen Aktien)	-5 057 894.40	-3 923 417.40
Reserve aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung	186 694 758.91	186 016 023.31

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG Solothurn

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der bonainvest Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2017 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 2017 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 Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Oliver Kuntze
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Marc Zurflüh
Revisionsexperte

Bern, 19. März 2018

Impressum

Herausgeber

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Konzept und Gestaltung

schneiterpartner AG, Zürich

Foto

X. Photo, Tim X. Fischer, Solothurn

Druck

Baumberger Print AG, Oberbuchsitzen

Das PDF des Finanzberichts ist unter bonainvest.ch abrufbar.
Eine gedruckte Ausgabe kann per E-Mail an info@bonainvest.ch bestellt werden.

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen: Dieses Dokument der bonainvest Holding AG enthält auch zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «geplant», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Hinweis zu Schreibweisen: In diesem Dokument wird für Aussagen und Angaben, die sich auf weibliche und männliche Personen gleichermaßen beziehen, die männliche Sprachform als generisches Maskulinum verwendet. Es sind jeweils Personen beider Geschlechter gemeint.

Titelbild: Seesicht in Kilchberg (fertiggestellt 2014)

bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

T +41 32 625 95 95 | F +41 32 625 95 90

bonainvest.ch | bonacasa.ch