

bonainvest



**Finanzbericht 2019**

# Kennzahlen

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF	CHF
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	416 134 434	397 503 794	384 068 157
Unbebaute Grundstücke	526 137	2 539 695	13 043 929
Renditeliegenschaften	253 591 111	221 754 111	176 987 111
Liegenschaften zum Verkauf	55 174 630	69 548 400	58 555 113
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	75 879 199	71 388 650	102 155 531
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	9 082 910	7 774 270	6 773 140
Liegenschaftsaufwand	1 752 778	1 631 317	1 428 006
Liegenschaftserfolg	7 330 132	6 142 953	5 345 134
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11 678 983	6 931 388	10 172 143
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	9 646 057	5 112 719	8 545 845
Periodenergebnis	6 906 228	4 137 187	6 759 022
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	246 967 308	242 173 274	238 969 433
<b>Marktkapitalisierung</b>	<b>264 581 150</b>	<b>264 581 150</b>	<b>256 557 353</b>
<b>Eigenkapitalquote</b> (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>58,49%</b>	<b>61,34%</b>	<b>62,54%</b>
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	3,94%	2,07%	3,53%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	2,82%	1,68%	2,79%
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Anzahl Aktien</b>
Ausgegebene Aktien	3 076 525	3 076 525	3 014 775
Stimmberechtigte Aktien	3 076 525	3 076 525	3 014 775
Dividendenberechtigte Aktien (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	3 076 525	3 076 525	2 975 232 <sup>1</sup>
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie in CHF	2.25	1.34	2.27
Dividende (bzw. Dividendenantrag)/Rückzahlung Kapitaleinlage pro Aktie in CHF	1.50	1.40	1.70
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	80.28	78.72	79.27
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	86.00	86.00 <sup>2</sup>	85.10
Aktienkurs ab 1.4.2020	86.75 <sup>3</sup>		

2

1 2017 exkl. Bestand an eigenen Aktien

2 Handelskurs ab 28.8.2018

3 Aktienkurs nach Jahresabschluss und Antrag Verwaltungsrat an Generalversammlung für Gewinnausschüttung

# Inhaltsverzeichnis

<b>Corporate Governance</b>	<b>5</b>
<b>Konsolidierte Jahresrechnung 2019</b> nach Swiss GAAP FER	<b>19</b>
<b>Jahresrechnung 2019</b> nach Obligationenrecht	<b>47</b>



# Corporate Governance

<b>Konzernstruktur</b>	<b>6</b>
<b>Aktionariat</b>	<b>8</b>
<b>Kapitalstruktur</b>	<b>9</b>
<b>Verwaltungsrat</b>	<b>10</b>
<b>Geschäftsleitung</b>	<b>14</b>
<b>Vergütungsbericht</b>	<b>15</b>
<b>Begleitende Experten</b>	<b>16</b>
<b>Informationspolitik</b>	<b>17</b>
<b>Kontakt</b>	<b>17</b>

Die bonainvest Holding AG hat ihren Firmensitz an der Weissensteinstrasse 15 in 4503 Solothurn. Sie ist eine private Aktiengesellschaft und nicht an der Börse kotiert. Deshalb müsste sie lediglich die gesetzlichen Informationspflichten im Sinne des Obligationenrechts erfüllen. Die bonainvest Holding hat sich seit der Gründung zur Transparenz gegenüber ihren Aktionären verpflichtet. 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

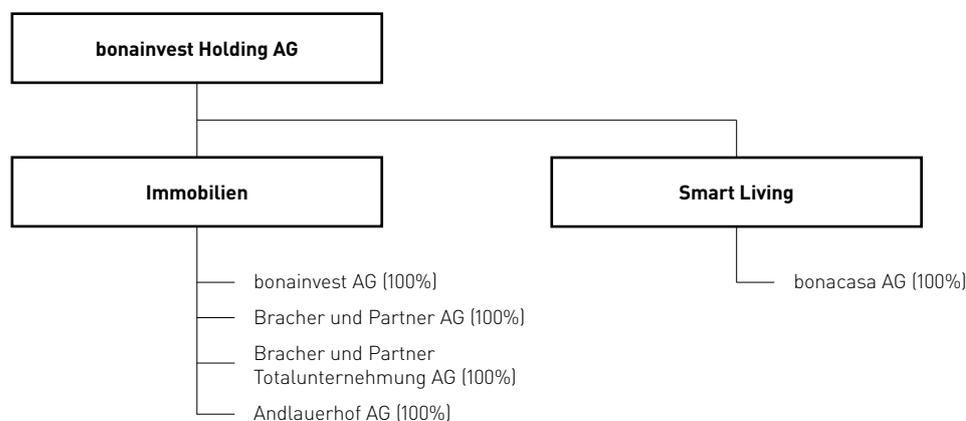
---

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. Der Verwaltungsratspräsident und Vorsitzende der Geschäftsleitung der bonainvest Holding AG ist von der bonainvest AG angestellt. Insgesamt sind in der bonainvest Holding AG 45 Personen zu 3490 Stellenprozenten tätig (exklusive Concierge- und Reinigungsmitarbeitende bei bonacasa AG). Bei bonacasa AG sind rund 80 Concierges und Reinigungskräfte in Voll- oder Teilzeit beschäftigt.

Obwohl nicht an einer Börse kotiert, erfüllt die bonainvest Holding AG weitgehend die Anforderungen an eine börsenkotierte Gesellschaft punkto DCF-Bewertung, Swiss GAAP FER Rechnungslegung, Revisionsstelle, ordentliche Revision und Kommunikation. Der Handel mit Aktien über die Geschäftsleitung genügt den Anforderungen der Aktionäre, indem nach Möglichkeit 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.

### **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.

### **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 Immobilienbereichs 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.

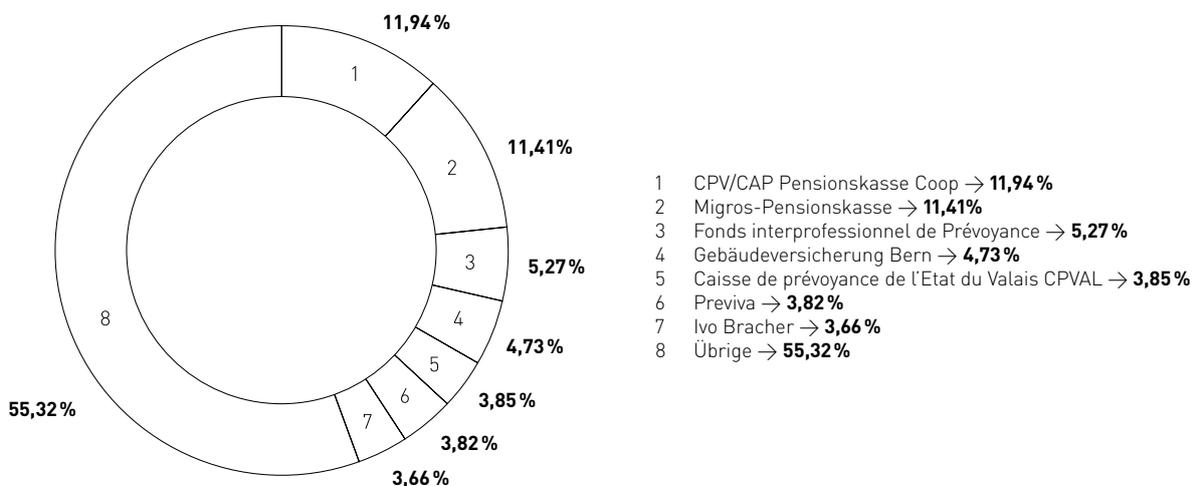
### **Andlauerhof AG**

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.

## 2. Aktionariat

### 2.1 Zusammensetzung

Das Aktionariat setzt sich per 31. Dezember 2019 aus 132 Investoren zusammen, darunter 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 Computer-share Schweiz AG 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 Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen.

---

## **3. Kapitalstruktur**

---

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2019 nominell CHF 30 765 250. Es setzt sich aus 3 076 525 Namenaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen.

Es besteht aktuell noch ein genehmigtes Kapital von ca. 47% des Aktienkapitals. Die Übertragbarkeit der Namenaktien wird in den Statuten durch Vinkulierungsbestimmungen geregelt. Per Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend. Die Gesellschaft hat keine Partizipations- oder Genussscheine herausgegeben.

Die Marktkapitalisierung beträgt per 31. Dezember 2019 knapp CHF 264.6 Mio. und die Bilanzsumme liegt bei CHF 416.1 Mio. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt am Ende des Berichtsjahres bei 58,5%. Insgesamt zeigt sich die Finanzsituation solide und ermöglicht, die Projekte in Entwicklung gemäss Planung voranzutreiben. Im Berichtsjahr wurden keine Kapitalerhöhungen durchgeführt. Um der bonainvest Holding weiterhin Wachstum zu ermöglichen, können bei Bedarf Kapitalerhöhungen durchgeführt werden.

---

## **4. Verwaltungsrat**

---

### **4.1 Zusammensetzung**

---

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf nicht exekutiven Mitgliedern plus dem exekutiven Präsidenten. Die Verwaltungsräte haben abgesehen vom Verwaltungsratspräsidenten während der letzten drei Jahre keine operativen Tätigkeiten für die Gesellschaft ausgeübt. Gemäss Organisationsreglement treten die Verwaltungsräte bei von ihnen vorbereiteten Geschäften in den Ausstand. Damit wird sichergestellt, dass aufgrund strategiekonformer Kriterien entschieden wird.

### **4.2 Sitzungen und Entscheidungsfindung**

---

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

### **4.3 Die Mitglieder des Verwaltungsrates**

---

#### **Ivo Bracher, 1957, Schweizer**

Präsident des Verwaltungsrates, lic. iur. Rechtsanwalt und Notar. Wirtschaftsanwalt, spezialisiert auf Konzepte und deren Umsetzung, mit einem Schwergewicht im Alters- und Immobilienbereich (seit 1983). Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate AG, Initiant und Mitbegründer der bonainvest Holding AG.

#### **Dr. Thomas Kirchhofer, 1964, Schweizer**

Stellvertretender Verwaltungsratspräsident, Dr. oec. HSG / lic. rer. publ. Universität St. Gallen (HSG). Unternehmer und Berater. Unternehmer und Berater in den Bereichen Wellness, Rehabilitationsmedizin, Hotellerie und Wohnen im Alter. Verwaltungsrats- und Geschäftsführungsmandate. Branchenerfahrung im Bereich Wellness, Hotellerie, Gesundheitswesen, öffentliche Hand, Gemeinden, Verbände, Alters- und Sozialinstitutionen. Seit 2009 Vizepräsident des Verwaltungsrates.

#### **Dr. Michael Dober, 1956, Schweizer**

Dr. iur. Führungserfahrung in verschiedenen Bereichen (Personal, Management Services, Finanzen, Immobilien, Projekte) und Branchen (Krankenversicherung, Vitamine, Detailhandel). Von 2004 bis 2015 Vorsitzender der Geschäftsleitung CPV / CAP Pensionskasse Coop, Stiftungsrat Stiftung Rheinleben, Basel.

#### **Dr. Markus Meyer, 1965, Schweizer**

Dr. iur. Rechtsanwalt mit Beratungsschwerpunkten Verwaltungs-, Bau-, Planungs- und Wirtschaftsrecht. Verwaltungsrat / Verwaltungsratspräsident diverser kleiner und mittlerer Unternehmungen. Beratungsmandate für die öffentliche Hand sowie für Alters- und Sozialinstitutionen.

### **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.

### **Martin Vollenweider, 1957, Schweizer**

Eidg. dipl. Kaufmann im Detailhandel. 30-jährige Verkaufserfahrung im Textildetailhandel, unter anderem als Verkaufsdirektor der Firma Schild AG bis 2003. Anschliessend Mitinhaber dieses Unternehmens bis 2008. Verwaltungsratsmandate bei der Andlauerhof AG (seit 2008) und der wasserstadtsolothurn AG (seit 2009).

## **4.4 Laufende Amtszeit**

---

Alle Verwaltungsräte sind für die Dauer von einem Jahr gewählt. Es gibt keine Amtszeitbeschränkung.

<b>Amtsdauer</b>	<b>Verwaltungsratsmitglied seit</b>	<b>Aktuelle Amtsdauer</b>
Ivo Bracher	2009	2019 bis 2020
Dr. Thomas Kirchhofer*	2009	2019 bis 2020
Dr. Michael Dober**	2012	2019 bis 2020
Dr. Markus Meyer*	2009	2019 bis 2020
Isidor Stirnimann	2009	2019 bis 2020
Martin Vollenweider	2009	2019 bis 2020

\* Mitglied des Verwaltungsratsausschusses

\*\* Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsratsausschusses

## **4.5 Kompetenzregelung des Verwaltungsrates**

---

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

#### **4.6 Sekretär des Verwaltungsrates**

---

Der Sekretär des Verwaltungsrates der bonainvest Holding AG unterstützt den Verwaltungsrat sowie den Verwaltungsratsausschuss (siehe dazu Abschnitt 4.7) der bonainvest Holding AG in sämtlichen Bereichen. Weiter ist er zuständig für die Tochtergesellschaften. Er ist Schnittstelle zwischen Verwaltungsrat, Verwaltungsratsausschuss und Geschäftsleitung der bonainvest Holding sowie zu externen Partnern (Notare, Wirtschaftsprüfer und weitere), welche Arbeiten für den Verwaltungsrat beziehungsweise den Verwaltungsratsausschuss ausführen. Für die Arbeitsbereiche, für welche der Sekretär des Verwaltungsrates die Gesamtverantwortung wahrnimmt, hat er umfassende Kompetenzen. Diese sind in einem Pflichtenheft definiert. Der Sekretär des Verwaltungsrates wird im Handelsregister bei der bonainvest Holding AG sowie bei den Tochtergesellschaften als «Sekretär (Nichtmitglied)» mit «Kollektivunterschrift zu zweien» geführt.

#### **4.7 Verwaltungsratsausschuss**

---

Die bonainvest Holding verfügt seit 2019 über einen Verwaltungsratsausschuss. Die Aufgaben und Pflichten des Verwaltungsratsausschusses sind im Dokument «Pflichtenheft des Verwaltungsratsausschusses (VRA) der bonainvest Holding AG» vom 13. März 2019 geregelt. Der Verwaltungsratsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat von bonainvest Holding im Sinne eines beratenden Gremiums. Er umfasste im Jahr 2019 drei Mitglieder, die in Abschnitt 4.4 genannt sind. Der Verwaltungsratsausschuss versammelt sich, so oft es die Geschäfte erfordern, in der Regel im Vorfeld der Verwaltungsratssitzungen. Im Jahr 2019 tagte der Verwaltungsratsausschuss an vier Sitzungen. Zu den Hauptaufgaben des Verwaltungsratsausschusses gehören:

- Risikobeurteilung
- Vorbereitung von Investitionsanträgen ab einem Volumen von CHF 30 Mio.
- Vorbereitung von Personalentscheiden auf Stufe der Geschäftsleitung
- Beurteilung der Finanzplanung
- Kontakt zur Revisionsstelle
- Beurteilung der «Good Governance» der bonainvest Holding und ihrer Tochterunternehmen

#### **4.8 Doppelmandat**

---

Der Verwaltungsrat der bonainvest Holding hat Anfang des Jahres 2019 beschlossen, dass das Doppelmandat des Verwaltungsratspräsidenten und des Vorsitzenden der Geschäftsleitung, in der Person Ivo Bracher, noch bis maximal zum Jahr 2022 erhalten bleibt. In dieser Zeit sollen die grossen Immobilienprojekte in Unterägeri, Münchenbuchsee und Ecublens weiterentwickelt und Klarheit über eine allfällige Selbstständigkeit der bonacasa AG geschaffen werden. Die aktive Planung einer Nachfolge des Vorsitzenden der Geschäftsleitung hat begonnen. Damit die Gewaltenteilung gewahrt und die Einflussnahme beschränkt ist, sind seit 2019 dem Verwaltungsratsausschuss, dem der Vorsitzende der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident nicht angehört, weiterreichende Aufgaben zugeteilt (Abschnitt 4.7).

#### **4.9 Offenlegung weiterer Mandate**

---

Die Verwaltungsräte Ivo Bracher, Thomas Kirchofer und Markus Meyer haben ebenfalls ein Verwaltungsratsmandat bei der Betreiberin des Altersheims «Sunnehof» in Rohrbach inne, das der bonainvest Holding gehört.

#### **4.10 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 vom Verwaltungsratsausschuss 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 wird keine interne Revision durchgeführt. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Beauftragte oder die Revisionsstelle mandatiert.

#### **4.11 Risikobeurteilung**

---

Mit dem System Risku wird jährlich eine systematische Risikobeurteilung durchgeführt. Der Verwaltungsratsausschuss, bestehend aus drei Verwaltungsräten (Abschnitt 4.4), hat die letzte Risikobeurteilung gemäss Risk-Management-Bericht vom 29. Januar 2020 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 Verwaltungsrates 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 Verwaltungsrates 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 und Marketing, 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: Wirtschaftsredaktor Berner Zeitung BZ, Mitbegründer und Geschäftsführer von borsalino.ch, Mitglied der Geschäftsleitung Ringier Wirtschaftsmedien, Head of Marketing Rototec AG sowie selbstständiger Strategie-, Marketing- und Social-Media-Berater.

**Adrian Sidler, 1960, Schweizer**

Seit 2008 Leiter Immobilien und Portfolio, eidgenössisch diplomierter Betriebsökonom HWW, 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. Vergütungsbericht**

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.

**Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung**

Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Verwaltungsrates und die Mitglieder der Geschäftsleitung folgende Vergütungen ausgerichtet.

**Vergütung an den Verwaltungsrat in CHF**

Name	Funktion	Honorare	Erfolgsbeteiligungen		Übrige Leistungen*	Total 2019	Total 2018
			bar	Aktie			
Bracher Ivo	VR-Präsident	0	0	0	0	0	0
Kirchhofer Thomas	VR-Vizepräsident	25 000	0	17 200	4 306	46 506	22 387
Dober Michael	VR-Mitglied	27 500	0	17 200	4 602	49 302	25 185
Meyer Markus	VR-Mitglied	27 500	0	17 200	4 602	49 302	22 387
Stirnemann Isidor	VR-Mitglied	17 500	0	17 200	1 906	36 606	18 248
Vollenweider Martin	VR-Mitglied	17 500	0	17 200	3 419	38 119	19 589
<b>Total Verwaltungsrat</b>		<b>115 000</b>	<b>0</b>	<b>86 000</b>	<b>18 835</b>	<b>219 835</b>	<b>107 796</b>

**Vergütung an die Geschäftsleitung in CHF**

Name	Funktion	Honorare	Erfolgsbeteiligungen		Übrige Leistungen*	Total 2019	Total 2018
			bar	Aktie			
Bracher Ivo	CEO	255 480	45 000	33 626	140 911	475 017	459 376
<b>Total Geschäftsleitung</b>		<b>1 087 190</b>	<b>386 640</b>	<b>33 626</b>	<b>484 120</b>	<b>1 991 576</b>	<b>1 829 387</b>

\* Die übrigen Leistungen enthalten Pauschalspesen, die Arbeitgeberbeiträge für Sozialversicherungen sowie allfällige Dienstaltersgeschenke und Privatanteile an Fahrzeugen etc.

Seit 2016 verfügt die bonainvest Holding für die Mitglieder des Verwaltungsrates und die Mitglieder der Geschäftsleitung über ein Aktienbeteiligungsprogramm. Dieses basiert auf der Erreichung der Mittelfristplanung. Die Höhe der Ausschüttung wird jährlich berechnet und in einem Bestandskonto an provisorisch zugeteilten Aktien gesammelt. Die jährliche Einzahlung in dieses Bestandskonto ist nach oben begrenzt (Aktienbeteiligungsprogramm für Verwaltungsrat auf CHF 150 000, Aktienbeteiligungsprogramm für Geschäftsleitung auf CHF 300 000). Werden die Ziele gemäss Mittelfristplanung in einem Jahr nicht erreicht, reduziert sich der Wert des Bestandskontos entsprechend der Differenz zwischen dem erreichten Ergebnis und dem Wert der Mittelfristplanung. Auszahlungen aus dem Aktienbeteiligungsprogramm erfolgen nach drei Jahren in der Höhe eines Drittels der in diesem Jahr im Bestandskonto befindlichen Mittel in Form von Aktien oder bar. Die erstmalige Ausschüttung an die Mitglieder des Verwaltungsrates sowie an die Mitglieder der Geschäftsleitung ist im Jahr 2019 erfolgt.

---

## **7. Begleitende Experten**

---

### **7.1 Revisionsstelle**

---

Die PricewaterhouseCoopers AG, Bern, ist seit 2013 als Revisionsstelle im Handelsregister eingetragen. Das Honorar für die Prüfung der Jahresrechnung 2019 betrug: CHF 95 113 (exkl. MwSt.)  
Beratungs-/Dienstleistungshonorare (PwC, Zürich) 2019: CHF 2856 (exkl. MwSt.)

### **7.2 Leitender Revisor**

---

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

### **7.3 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 August 2018 ist die bonainvest Holding AG von Ernst & Young bewertet worden. Pro Aktie ergab sich ein Wert von CHF 86.00.

### **7.4 Altlasten**

---

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

### **7.5 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 geringen 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 nach Swiss GAAP FER erstellt. Im Weiteren werden wichtige Veränderungen als Ad-hoc-Publikationen veröffentlicht. Pressemitteilungen, alle Geschäftsberichte, die Statuten wie auch weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter [www.bonainvest.ch](http://www.bonainvest.ch) verfügbar.

---

## **9. Kontakt**

---

**Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrates**

T +41 32 625 95 10

E-Mail: [ivo.bracher@bonainvest.ch](mailto:ivo.bracher@bonainvest.ch)

**Jacques Garnier, Leiter Finanzen und Treuhand**

T +41 32 625 95 56

E-Mail: [jacques.garnier@bonainvest.ch](mailto:jacques.garnier@bonainvest.ch)



# Konsolidierte Jahresrechnung 2019

nach Swiss GAAP FER

<b>Konsolidierte Bilanz</b>	<b>20</b>
<b>Konsolidierte Erfolgsrechnung</b>	<b>22</b>
<b>Konsolidierte Geldflussrechnung</b>	<b>23</b>
<b>Konsolidierter Eigenkapitalnachweis</b>	<b>24</b>
<b>Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung</b>	<b>25</b>
<b>Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung</b>	<b>42</b>
<b>Aktienwert bonainvest Holding AG</b>	<b>44</b>

# Konsolidierte Bilanz

<b>Aktiven</b>		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	Anhang	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		18 784 610	17 446 924
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	2 052 153	1 757 640
Übrige kurzfristige Forderungen	5.2	485 286	619 826
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	5.3	75 877 045	71 388 650
Liegenschaften zum Verkauf	5.4	55 174 630	69 548 400
Aktive Rechnungsabgrenzungen		425 080	401 979
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>152 798 803</b>	<b>161 163 418</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Finanzanlagen</b>			
Darlehen	5.5	6 601 496	8 942 991
Übrige Finanzanlagen	5.5	17 452	17 452
Aktive latente Ertragssteuern	5.6	1 639 762	1 849 137
		<b>8 258 710</b>	<b>10 809 580</b>
<b>Beteiligungen</b>	5.7	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Unbebaute Grundstücke	5.8	526 137	2 539 695
Renditeliegenschaften	5.8	253 591 111	221 754 111
Übrige Sachanlagen	5.9	611 083	840 778
		<b>254 728 332</b>	<b>225 134 584</b>
<b>Immaterielle Anlagen</b>	5.10	<b>345 431</b>	<b>396 209</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>263 332 474</b>	<b>236 340 375</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>416 131 277</b>	<b>397 503 794</b>

<b>Passiven</b>		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	Anhang	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.11	26 750 000	33 562 939
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 561 358	5 003 472
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		928 081	637 801
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 784 230	2 018 379
		<b>35 023 669</b>	<b>41 222 592</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.11	122 583 173	103 966 001
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		1 018 734	1 545 817
Langfristige Rückstellungen	5.12	10 538 394	8 596 110
		<b>134 140 301</b>	<b>114 107 928</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>169 163 969</b>	<b>155 330 520</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	5.14	30 765 250	30 765 250
Kapitalreserven		187 440 976	191 587 507
Eigene Aktien	5.14	-2 240 881	-4 275 217
Gewinnreserven		31 001 962	24 095 734
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>246 967 308</b>	<b>242 173 274</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>416 131 277</b>	<b>397 503 794</b>

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

		1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
	Anhang	CHF	CHF
<b>Betriebsertrag</b>			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		3 068 405	2 939 607
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		9 082 910	7 774 270
Erträge aus Immobilienhandel	5.15	17 510 000	22 121 055
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	5.3	-13 156 825	-18 411 961
Erstbewertung nach Fertigstellung	5.8	2 695 486	0
Neubewertung Liegenschaften (Folgebewertung)	5.8	4 360 442	4 082 000
Andere betriebliche Erträge		13 440	13 357
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>23 573 859</b>	<b>18 518 328</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Fremdarbeiten		-745 391	-716 105
Personalaufwand	5.16	-6 726 368	-6 279 602
Verwaltungsaufwand	5.17	-1 729 286	-1 784 230
Liegenschaftsaufwand	5.18	-1 752 778	-1 631 317
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.8/5.9	-420 995	-483 300
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	5.10	-192 231	-213 030
Andere betriebliche Aufwendungen	5.19	-327 826	-479 356
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-11 894 876</b>	<b>-11 586 940</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>11 678 983</b>	<b>6 931 388</b>
Finanzertrag		50 640	64 719
Finanzaufwand		-2 083 567	-1 883 388
<b>Finanzergebnis</b>	5.20	<b>-2 032 927</b>	<b>-1 818 668</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>9 646 057</b>	<b>5 112 719</b>
Ausserordentlicher Ertrag	5.21	0	2 967
Ausserordentlicher Aufwand	5.21	0	-272 727
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>-269 760</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>9 646 057</b>	<b>4 842 959</b>
Steuern	5.22	-2 739 828	-705 772
<b>Jahresergebnis</b>		<b>6 906 228</b>	<b>4 137 187</b>

# Konsolidierte Geldflussrechnung

	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
	CHF	CHF
Jahresergebnis	6 906 228	4 137 187
Abschreibungen	613 226	696 330
Zuschreibungen Neubewertung Liegenschaften	-7 055 929	-4 082 000
Wertberichtigungen und sonstige fondsunwirksame Vorgänge	870 643	2 012 360
Zunahme/Abnahme latente Steuerrückstellungen	1 942 284	910 427
Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben	209 375	360 916
Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lief. und Leist.	-297 328	-8 055
Abnahme/Zunahme von Liegenschaften im Bau, Aufträgen in Arbeit	-28 697 784	-32 577 346
Abnahme/Zunahme Liegenschaften zum Verkauf	14 600 818	19 201 184
Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	111 439	282 971
Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	-1 442 114	-666 457
Zunahme/Abnahme von sonst. kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	2 056 130	-2 440 349
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)</b>	<b>-10 183 013</b>	<b>-12 172 833</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-179 300	-633 478
Einzahlungen aus Devestitionen von Sachanlagen	335 000	1 648 867
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-844 318	-1 292 394
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	3 185 814	391 343
Einzahlungen aus Devestitionen von Beteiligungen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-141 453	-201 915
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2 355 743</b>	<b>-87 578</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)	0	5 254 925
Auszahlungen für Eigenkapitaltransaktionskosten	-31 050	-191 580
Rückzahlungen von Kapitaleinlagerereserven an Anteilhaber	-4 242 013	-5 123 426
Kauf/Verkauf von eigenen Aktien am Kapital der Organisation	2 160 868	-873 264
Aufnahme/Rückzahlungen von kfr. Finanzverbindlichkeiten	-6 812 939	1 278 857
Aufnahme/Rückzahlungen von lfr. Finanzverbindlichkeiten	18 617 172	11 859 600
Aufnahme/Rückzahlung von sonst. lfr. Verbindlichkeiten	-527 083	-708 282
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>9 164 956</b>	<b>11 496 829</b>
<b>Netto-Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>1 337 686</b>	<b>-763 581</b>
Flüssige Mittel per 1.1.	17 446 924	18 210 505
Flüssige Mittel per 31.12.	18 784 610	17 446 924
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>1 337 686</b>	<b>-763 581</b>

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
<b>Eigenkapital per 1.1.2018</b>	<b>30 147 750</b>	<b>192 128 775</b>	<b>19 958 547</b>	<b>-3 265 639</b>	<b>238 969 433</b>
Kapitalerhöhung	617 500	4 637 425			5 254 925
Eigenkapitaltransaktionskosten		-191 580			-191 580
Erwerb eigener Aktien				-7 203 268	-7 203 268
Verkauf eigener Aktien		136 314		6 193 690	6 330 003
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-5 123 426			-5 123 426
Jahresergebnis			4 137 187		4 137 187
<b>Eigenkapital per 31.12.2018</b>	<b>30 765 250</b>	<b>191 587 507</b>	<b>24 095 734</b>	<b>-4 275 217</b>	<b>242 173 274</b>
Kapitalerhöhung	0	0			0
Eigenkapitaltransaktionskosten		-31 050			-31 050
Erwerb eigener Aktien				-5 674 238	-5 674 238
Verkauf eigener Aktien		126 531		7 708 575	7 835 106
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-4 242 013			-4 242 013
Jahresergebnis			6 906 228		6 906 228
<b>Eigenkapital per 31.12.2019</b>	<b>30 765 250</b>	<b>187 440 976</b>	<b>31 001 962</b>	<b>-2 240 881</b>	<b>246 967 308</b>

# 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 neukonsolidierten Tochtergesellschaften werden auf den Stichtag der Erstkonsolidierung nach konzerneinheitlichen 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 Grundstücks-, Planungs- und Baukosten der laufenden Bauprojekte. Die Bewertung erfolgt zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten, wobei die Skonti als Kostenminderungen berücksichtigt werden. Die Zinsaufwendungen für die 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 wurde 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 sind. 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 übergegangen sind (Schlüsselübergabe) und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die damit verbundenen Forderungen erfüllt worden sind. 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. Per 1.1.2019 sind die Mitarbeitenden der Bracher und Partner AG sowie der bonacasa AG in der Asga Pensionskasse (teilautonome Stiftung, Deckungsgrad per 31.12.2018 108,1%) versichert. Die Mitarbeitenden der bonainvest AG sind weiterhin in der BVG-Sammelstiftung Swiss Life versichert (Vollversicherung). Eine wirtschaftliche Verpflichtung (beispielsweise in Form von negativen Auswirkungen auf zukünftige Geldflüsse infolge einer Unterdeckung in der Vorsorgeeinrichtung) kann nicht entstehen, da die Sammelstiftung das Anlagerisiko trägt und einen Deckungsgrad von 100% garantiert. 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**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	2 069 237	1 771 909
Delkredere	-17 084	-14 269
	<b>2 052 153</b>	<b>1 757 640</b>

**5.2 Übrige kurzfristige Forderungen**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	485 286	619 826
	<b>485 286</b>	<b>619 826</b>

**5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	CHF	CHF
Bauprojekt Lakeside, 8802 Kilchberg		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	8 351 256	8 515 746
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt En Parcs, 1024 Ecublens		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	7 426 375	7 002 875
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Strahmmatte, 3053 Münchenbuchsee		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	18 299 780	16 800 970
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Noville, 1845 Noville		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	305 754	305 097
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Am Baumgarten, 6314 Unterägeri		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	25 995 888	15 830 036
Erhaltene Anzahlungen	0	0

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bauprojekt Wolfgrabenstrasse, 8135 Langnau am Albis		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	10 005 964
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Tulpenweg, 2575 Täuffelen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	8 845 378
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Q34, 3400 Burgdorf		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2 225 815	1 923 216
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Langmoos, 8135 Langnau am Albis		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	746 797	559 402
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Strahmhof, 3053 Münchenbuchsee		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1 284 973	363 078
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Bottigenstrasse, 3018 Bern-Bümpliz		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	3 218 041	982 212
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Drüblatt, 2564 Bellmund		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	4 334 057	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Hofmatte, 3312 Fraubrunnen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	3 573 711	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Total Aktivierte Auftragsaufwendungen	75 762 447	71 133 974
Total Erhaltene Anzahlungen	0	0
<b>Total langfristige Aufträge</b>	<b>75 762 447</b>	<b>71 133 974</b>
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	81 090	215 590
Übrige Vorräte	33 508	39 086
<b>Total Vorräte, Aufträge in Arbeit</b>	<b>75 877 045</b>	<b>71 388 650</b>

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind keine Anzahlungen enthalten. Der nach POC-Methode erzielte Umsatz beträgt TCHF 847 (Vorjahr TCHF 462). Die Liegenschaften im Bau beinhalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 278 (Vorjahr TCHF 217).

Die Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen von TCHF 13 157 (Vorjahr TCHF 18 412) beinhaltet die Baukostenzunahme der laufenden Projekte sowie die -abnahme durch Verkauf inkl. anteiligen POC-Gewinnen und allfälligen Wertberichtigungen.

#### 5.4 Liegenschaften zum Verkauf

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
STWE Untere Matte West, 4532 Feldbrunnen	49 325	49 325
STWE Hüsterhof, 4513 Langendorf	96 000	96 000
STWE Sunnepark, 4622 Egerkingen	1 670 490	2 891 570
STWE Roggenpark, 4702 Oensingen	1 518 427	3 092 378
STWE Aarenau Süd, 5000 Aarau	1 732 877	2 706 811
STWE Kronenrain, 3315 Bätterkinden	480 000	1 076 185
STWE Mauritiuspark, 8906 Bonstetten	9 853 461	11 659 754
STWE Zwiebacki, 6102 Malzers	1 908 412	1 788 986
STWE Dorfmatte, 3427 Utzenstorf	2 469 912	3 497 287
STWE Holzgasse Süd, 5212 Hausen	2 958 669	2 922 713
STWE Seeblick, 8810 Horgen	7 430 183	10 188 051
STWE Sunnehof, 4938 Rohrbach	1 229 842	838 265
STWE Bellevuepark, 2562 Port	16 935 635	21 942 131
STWE Wydengarten, 4226 Breitenbach	6 841 398	6 798 943
	<b>55 174 630</b>	<b>69 548 400</b>

STWE = Stockwerkeigentum

Im Geschäftsjahr fanden keine Reklassifizierungen ohne Mittelfluss von Anlagen im Bau in Liegenschaften zum Verkauf statt (Vorjahr CHF 22 900 793).

**5.5 Finanzanlagen**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	CHF	CHF
<b>Darlehen</b>		
Gegenüber Dritten	1 675 852	2 839 348
Gegenüber Baugenossenschaften	4 925 643	6 103 643
	<b>6 601 496</b>	<b>8 942 991</b>
<b>Übrige Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen Dritte <20%	16 452	16 452
Beteiligungen Baugenossenschaften <20%	1 000	1 000
	<b>17 452</b>	<b>17 452</b>

**5.6 Aktive latente Ertragssteuern**

Per Bilanzstichtag sind nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge von TCHF 6223 (Vorjahr TCHF 7280) vorhanden. Unter der Verwendung eines Ertragssteuersatzes von 25% ergeben sich daraus aktive latente Ertragssteuern von TCHF 1556 (Vorjahr TCHF 1820), die bilanziert wurden. Die übrigen latenten Ertragssteuern betragen TCHF 84 (Vorjahr TCHF 29).

Zusätzlich bestehen steuerliche Verlustvorträge von TCHF 114 (Vorjahr TCHF 39), die nicht bilanziert worden sind, da es zum heutigen Zeitpunkt unsicher ist, ob diese realisiert werden können.

**5.7 Beteiligungen**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	CHF	CHF
Beteiligungen Dritte ≥20%	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>

**5.8 Sachanlagen**

	Unbebaute Grundstücke	Rendite- liegenschaften	Total
	CHF	CHF	CHF
<b>Nettobuchwert am 1.1.2018</b>	<b>13 043 929</b>	<b>176 987 111</b>	<b>190 031 040</b>
<b>Anschaffungs-/Erstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2018	13 043 929	177 042 111	190 086 040
Neubewertungen			
Periodische Folgebewertung alle zwei Jahre	0	4 082 000	4 082 000
Abgänge	0	-1 648 867	-1 648 867
Reklassifikationen	-10 504 234	42 345 000	31 840 766
Stand 31.12.2018	2 539 695	221 820 244	224 359 939
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2018	0	-55 000	-55 000
Abschreibungen	0	-11 133	-11 133
Stand 31.12.2018	0	-66 133	-66 133
<b>Nettobuchwert am 31.12.2018</b>	<b>2 539 695</b>	<b>221 754 111</b>	<b>224 293 806</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2019</b>	<b>2 539 695</b>	<b>221 754 111</b>	<b>224 293 806</b>
<b>Anschaffungs-/Erstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2019	2 539 695	221 820 244	224 359 939
Neubewertungen			
Erstbewertung nach Baufertigstellung	0	2 695 486	2 695 486
Periodische Folgebewertung alle zwei Jahre	-2 013 558	6 374 000	4 360 442
Abgänge	0	-335 000	-335 000
Reklassifikationen	0	23 114 515	23 114 515
Stand 31.12.2019	526 137	253 669 244	254 195 382
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2019	0	-66 133	-66 133
Abschreibungen	0	-12 000	-12 000
Stand 31.12.2019	0	-78 133	-78 133
<b>Nettobuchwert am 31.12.2019</b>	<b>526 137</b>	<b>253 591 111</b>	<b>254 117 249</b>

Im Geschäftsjahr fanden Reklassifizierungen ohne Mittelfluss von Anlagen im Bau in Renditeliegenschaften von CHF 23 114 515 statt (Vorjahr CHF 31 840 766).

## 5.9 Übrige Sachanlagen

	Total
	CHF
<b>Nettobuchwert am 1.1.2018</b>	<b>679 467</b>
<b>Anschaffungs- / Erstellungskosten</b>	
Stand 1.1.2018	3 114 064
Zugänge	634 837
Abgänge	-1 359
Stand 31.12.2018	3 747 542
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>	
Stand 1.1.2018	-2 434 597
Abschreibungen	-472 167
Stand 31.12.2018	-2 906 764
<b>Nettobuchwert am 31.12.2018</b>	<b>840 778</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2019</b>	<b>840 778</b>
<b>Anschaffungs- / Erstellungskosten</b>	
Stand 1.1.2019	3 747 542
Zugänge	179 300
Abgänge	0
Stand 31.12.2019	3 926 842
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>	
Stand 1.1.2019	-2 906 764
Abschreibungen	-408 995
Stand 31.12.2019	-3 315 759
<b>Nettobuchwert am 31.12.2019</b>	<b>611 083</b>

**5.10 Immaterielle Anlagen**

	Entwicklungskosten	Goodwill	Total
	CHF	CHF	CHF
<b>Anschaffungs- / Erstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2018	2 250 272	623 670	2 873 942
Zugänge	201 915	0	201 915
Stand 31.12.2018	2 452 187	623 670	3 075 857
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2018	-1 842 948	-623 670	-2 466 618
Abschreibungen	-213 030	0	-213 030
Stand 31.12.2018	-2 055 978	-623 670	-2 679 648
<b>Nettobuchwert am 31.12.2018</b>	<b>396 209</b>	<b>0</b>	<b>396 209</b>
<b>Anschaffungs- / Erstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2019	2 452 187	623 670	3 075 857
Zugänge	141 453	0	141 453
Stand 31.12.2019	2 593 640	623 670	3 217 309
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2019	-2 055 978	-623 670	-2 679 648
Abschreibungen	-192 231	0	-192 231
Stand 31.12.2019	-2 248 209	-623 670	-2 871 879
<b>Nettobuchwert am 31.12.2019</b>	<b>345 431</b>	<b>0</b>	<b>345 431</b>

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

**5.11 Finanzverbindlichkeiten**

	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Bankkredite laufender Bauprojekte	26 750 000	33 562 939
	<b>26 750 000</b>	<b>33 562 939</b>
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Hypothekendarlehen Banken	122 581 500	103 963 500
Darlehen nahestehender Personen	1 673	2 501
	<b>122 583 173</b>	<b>103 966 001</b>

**5.12 Rückstellungen**

	Steuerrückstellungen
	CHF
<b>Buchwert per 1.1.2018</b>	<b>7 685 683</b>
Bildung	1 623 923
Verwendung	0
Auflösung	-713 495
<b>Buchwert per 31.12.2018</b>	<b>8 596 111</b>
Bildung	2 933 517
Verwendung	0
Auflösung	-991 234
<b>Buchwert per 31.12.2019</b>	<b>10 538 394</b>
davon kurzfristige Rückstellungen	0

Die Steuerrückstellungen enthalten latente Ertragssteuern von 25% aus der Neubewertung von Liegenschaften in Höhe von TCHF 7095 (Vorjahr TCHF 5382) und TCHF 316 (Vorjahr TCHF 213) aus POC-Gewinnen sowie übrige latente Steuerrückstellungen von TCHF 3127 (Vorjahr TCHF 3001).

**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	
	31.12.2019	31.12.2018				31.12.2019	31.12.2018
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	624 481	624 481	616 052
Vorsorgeeinrichtungen mit Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Es bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven. Die Teilautonome Vorsorgeeinrichtung (Asga) weist per 31.12.2018 einen Deckungsgrad von 108,1% aus.

## 5.14 Aktienkapital

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 3 076 525 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr 3 076 525 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 17.5.2018 verbleibt per Bilanzstichtag ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 14 456 370 (Vorjahr CHF 12 162 240), welches der Verwaltungsrat bis zum 17.5.2020 jederzeit zur Erhöhung des Aktienkapitals einsetzen kann. Der Betrag der nicht ausschüttbaren statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 6 153 050 (Vorjahr CHF 6 153 050). Die bonainvest Holding AG hat keine Partizipations- und Genussscheine ausgegeben.

### Eigene Aktien

	Anzahl	Art	durchschnittl. Transaktionspreis CHF	Buchwert CHF
<b>Bestand 1.1.2019</b>	<b>51 395</b>	<b>Namenaktien</b>	<b>83.18</b>	<b>4 275 217</b>
Käufe	67 945	Namenaktien	83.51	5 674 238
Verkäufe	-92 506	Namenaktien	84.70	-7 835 106
Verkaufsgewinne (fifo)				126 531
<b>Bestand 31.12.2019</b>	<b>26 834</b>	<b>Namenaktien</b>	<b>83.51</b>	<b>2 240 881</b>

## 5.15 Erträge aus Immobilienhandel

	2019 CHF	2018 CHF
Verkaufserträge Projekte bonainvest	17 510 000	22 021 055
Verkaufserträge Projekte Totalunternehmung	0	100 000
<b>Total Erträge aus Immobilienhandel</b>	<b>17 510 00</b>	<b>22 121 055</b>

## 5.16 Personalaufwand

	2019 CHF	2018 CHF
Löhne	-5 277 942	-4 894 921
Sozialleistungen	-1 047 583	-1 022 331
Übriger Personalaufwand	-400 844	-362 350
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-6 726 368</b>	<b>-6 279 602</b>

**5.17 Verwaltungsaufwand**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Raumaufwand	-462 958	-467 559
Unterhalt und Reparaturen	-16 912	-13 700
Fahrzeugaufwand	-87 017	-85 185
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	-87 482	-103 144
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-380 729	-497 922
Beiträge, Spenden	-57 597	-56 527
Buchführungs- und Beratungsaufwand	-636 592	-560 193
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1 729 286</b>	<b>-1 784 230</b>

**5.18 Liegenschaftsaufwand**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Unterhalt, Reparaturen, Betriebskosten Renditeliegenschaften	-855 077	-760 366
Versicherungen und Verwaltungskosten	-701 485	-647 465
Übriger Aufwand	-196 216	-223 486
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-1 752 778</b>	<b>-1 631 317</b>

**5.19 Andere betriebliche Aufwendungen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Werbung, Ausstellungen, Repräsentation	-279 857	-339 229
Übriger Aufwand	-47 970	-140 128
<b>Total andere betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-327 826</b>	<b>-479 356</b>

**5.20 Finanzergebnis**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsen nahestehende Personen und Organisationen	38 636	24 483
Übriger Finanzertrag	12 004	40 237
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>50 640</b>	<b>64 719</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen Dritte	-2 040 455	-1 866 495
Bankzinsen, -spesen	-43 112	-16 893
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-2 083 567</b>	<b>-1 883 388</b>

**5.21 Ausserordentlicher Erfolg**

	2019	2018
	CHF	CHF
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Wertberichtigung Beteiligungen und Darlehen	0	-272 727
<b>Total ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>-272 727</b>
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Forderungsverzichte, Reuegelder und Rückvergütungen	0	2 967
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>0</b>	<b>2 967</b>

**5.22 Steuern**

	2019	2018
	CHF	CHF
Laufende Ertragssteuern	-588 169	565 570
Latenter Steuerertrag	69 327	353 199
Latenter Steueraufwand	-2 220 986	-1 624 542
<b>Total Steuern</b>	<b>-2 739 828</b>	<b>-705 772</b>

**6. Weitere Angaben****6.1 Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen**

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen.

**6.2 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen**

	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	64 246	117 176
<b>Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>	<b>64 246</b>	<b>117 176</b>
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen		
Jahr 2019	0	70 797
Jahr 2020	36 875	33 337
Jahr 2021	16 046	10 939
Jahr 2022	11 324	2 103

### 6.3 Verpfändete Aktiven

Zur Sicherstellung eigener langfristiger Finanzverbindlichkeiten sind folgende Aktiven verpfändet.

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	CHF	CHF
Sachanlagen im Bau	12 250 000	31 217 427
Immobilien zum Verkauf	49 847 807	66 840 901
Renditeliegenschaften	253 591 111	221 754 111
<b>Total verpfändete Aktiven</b>	<b>315 688 918</b>	<b>319 812 439</b>

### 6.4 Beteiligungen Organe und Mitarbeitende

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	CHF	CHF
Verwaltungsrat	115 748	114 557
Geschäftsleitung	500	500
Mitarbeitende	3 000	3 000
<b>Total Anzahl Aktien Organe und Mitarbeitende</b>	<b>119 248</b>	<b>118 057</b>
Beteiligungsquote	3,88%	3,84%

### 6.5 Aussergewöhnliche 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 11.3.2020 durch den Verwaltungsrat verabschiedet. Aufgrund der Einführung der Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) 2020 wird der Steuersatz für die Berechnung der latenten Steuern von bisher 25% per 1.1.2020 auf neu 18% gesenkt. Dadurch wird für das Geschäftsjahr 2020 mit einem positiven Steuereffekt auf die Konzernrechnung von TCHF 2491 gerechnet.

# Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung



---

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

---

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der bonainvest Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2019 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 2019 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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'O. Kuntze', with a stylized, sweeping flourish at the end.

Oliver Kuntze  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Schertenleib', with a long, horizontal flourish extending to the right.

Joel Schertenleib  
Revisionsexperte

Bern, 11. März 2020

# Aktienwert bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode auch der Dienstleistungsfirmen

Per 28. August 2018 wurde von der Ernst & Young AG, Zürich, eine Unternehmensbewertung rückwirkend per 31. Dezember 2017 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	<b>3 014 775</b>	<b>10.00</b>	<b>86.00</b>	<b>259 270 650</b>

## Marktkapitalisierung

	Anzahl Aktien	Nominalwert CHF	Aktienwert CHF	Gegenwert Kapital CHF	Eigenkapital- quote
Aktienwert per 31.12.2019	3 076 525	10.00	86.00	264 581 150	58,49% <sup>1</sup>
Aktienwert per 31.12.2018	3 076 525	10.00	86.00	264 581 150	61,34% <sup>1</sup>
Aktienwert per 31.12.2017	3 014 775	10.00	85.10	256 557 353	62,54% <sup>1</sup>
Aktienwert per 31.12.2016	2 938 281	10.00	85.00	249 753 885	64,18% <sup>1</sup>
Aktienwert per 31.12.2015	2 532 556	10.00	85.00	215 267 260	59,49% <sup>1</sup>
Aktienwert per 31.12.2014	2 252 208	10.00	84.00	189 185 472	61,24% <sup>1</sup>
Aktienwert per 31.12.2013	1 821 580	10.00	83.10	151 373 290	61,65% <sup>1</sup>
Aktienwert per 31.12.2012	1 355 396	10.00	82.76	112 172 573	64,52% <sup>1</sup>
Aktienwert per 31.12.2011	667 001	10.00	82.76	55 200 000	56,78% <sup>1</sup>
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)**

	<b>Brutto</b>	<b>Netto</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Steuerwert 2017	78.00	54.60
Steuerwert 2016	78.60	55.02
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 2019

nach Obligationenrecht

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

# Bilanz

<b>Aktiven</b>		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	Anhang	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		1 685 734.45	4 587 182.18
Aktive Rechnungsabgrenzungen		13 440.00	13 330.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1 699 174.45</b>	<b>4 600 512.18</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	2.1	212 348 115.87	210 165 627.69
Beteiligungen	2.2	16 354 536.76	16 354 536.76
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>228 702 652.63</b>	<b>226 520 164.45</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>230 401 827.08</b>	<b>231 120 676.63</b>

<b>Passiven</b>		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	Anhang	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		23 407.52	26 994.93
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		50 331.78	2 915.70
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.3	883 870.00	328 460.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>957 609.30</b>	<b>358 370.63</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital		30 765 250.00	30 765 250.00
Gesetzliche Kapitalreserven			
Reserve aus Kapitaleinlagen		187 024 639.71	191 266 652.31
Agio		3 185 728.40	3 185 728.40
Gesetzliche Gewinnreserven		549 300.00	549 300.00
Freiwillige Gewinnreserven			
Ergebnisvortrag		9 270 592.69	8 980 926.72
Jahresergebnis		889 587.58	289 665.97
Eigene Aktien	6.	-2 240 880.60	-4 275 217.40
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>229 444 217.78</b>	<b>230 762 306.00</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>230 401 827.08</b>	<b>231 120 676.63</b>

# Erfolgsrechnung

		1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
	Anhang	CHF	CHF
<b>Betriebsertrag</b>			
Ertrag aus Beteiligungen		60 000.00	225 000.00
Übrige betriebliche Erträge		13 440.30	13 356.50
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>73 440.30</b>	<b>238 356.50</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Verwaltungsaufwand	2.4	-674 174.94	-781 180.33
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-674 174.94</b>	<b>-781 180.33</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>-600 734.64</b>	<b>-542 823.83</b>
<b>Finanzergebnis</b>			
Finanzertrag		1 977 259.45	136 313.70
Finanzaufwand		-12 329.13	-19 929.40
<b>Finanzergebnis</b>	2.5	<b>1 964 930.32</b>	<b>116 384.30</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>1 364 195.68</b>	<b>-426 439.53</b>
Steuern	2.6	-474 608.10	716 105.50
<b>Jahresergebnis</b>		<b>889 587.58</b>	<b>289 665.97</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

---

## 1. Rechnungslegung

---

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

### Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

#### 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.

#### 1.2 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 nicht aufgrund ihrer Gleichartigkeit für die Bewertung 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**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	CHF	CHF
Darlehen Bracher und Partner AG	2 005 743.28	1 853 241.50
Darlehen Bracher und Partner AG (Rangrücktritt)	1 000 000.00	1 000 000.00
Darlehen Bracher und Partner Totalunternehmung AG	38 933 862.68	36 731 723.61
Darlehen bonacasa AG	791 378.37	56 407.67
Darlehen bonacasa AG (Rangrücktritt)	0.00	1 000 000.00
Darlehen bonainvest AG	164 617 131.54	164 524 254.91
Darlehen bonainvest AG (Rangrücktritt)	5 000 000.00	5 000 000.00
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>212 348 115.87</b>	<b>210 165 627.69</b>

**2.2 Beteiligungen**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	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	13 887 781.76
<b>Total Beteiligungen</b>	<b>16 354 536.76</b>	<b>16 354 536.76</b>

**2.3 Passive Rechnungsabgrenzungen**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Vorsteuerkürzung	22 000.00	12 000.00
Beteiligungsprogramm	334 370.00	238 460.00
Geschäftsbericht	60 000.00	60 000.00
Revision	25 000.00	10 000.00
Steuern	442 500.00	8 000.00
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>883 870.00</b>	<b>328 460.00</b>

**2.4 Verwaltungsaufwand**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Dienstleistungsaufwand Dritter	-192 368.54	-344 363.58
Haftpflichtversicherung	-9 712.50	-9 712.50
Gebühren, Abgaben	-23 188.05	-79 572.70
Revision, Verwaltungsrat, Generalversammlung	-378 438.10	-214 687.52
Geschäftsbericht, Drucksachen	-52 398.70	-110 806.19
Übriger Verwaltungsaufwand	-18 069.05	-22 037.84
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-674 174.94</b>	<b>-781 180.33</b>

**2.5 Finanzergebnis**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Zinserträge	1 850 728.25	0.00
Kursgewinne	126 531.20	136 313.70
Zinsaufwand	-12 329.13	-19 929.40
<b>Total Finanzergebnis</b>	<b>1 964 930.32</b>	<b>116 384.30</b>

**2.6 Steuern**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Ordentlicher Steueraufwand (ohne Holding-Privileg)	-474 608.10	0.00
Ordentlicher Steueraufwand (mit Holding-Privileg)	0.00	-41 394.50
Auflösung Steuerrückstellungen 2016/2017 *	0.00	757 500.00
<b>Total Steuern</b>	<b>-474 608.10</b>	<b>716 105.50</b>

\* Rückwirkende Bestätigung des Holding-Privilegs durch die Steuerverwaltung des Kantons Solothurn

**3. Firma, Rechtsform, Sitz**

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

**4. Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen**

Die bonainvest Holding AG beschäftigt kein Personal.

**5. Wesentliche Beteiligungen****5.1 Direkte Beteiligungen**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
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 (165 294 Namenaktien à nominal CHF 10)	1 652 940.00	1 652 940.00
Kapital- und Stimmenanteil	100%	100%

**5.2 Indirekte Beteiligungen**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
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 à nominal CHF 10.00		CHF	CHF
<b>Bestand 1.1.2018</b>	<b>39 543</b>	<b>82.58</b>	<b>3 265 639.25</b>
Käufe	86 235	83.53	7 203 267.75
Verkäufe	-74 383	85.10	-6 330 003.30
Verkaufsgewinne (fifo)			136 313.70
<b>Bestand 31.12.2018</b>	<b>51 395</b>	<b>83.18</b>	<b>4 275 217.40</b>
Käufe	67 945	83.51	5 674 238.00
Verkäufe	-92 506	84.70	-7 835 106.00
Verkaufsgewinne (fifo)			126 531.20
<b>Bestand 31.12.2019</b>	<b>26 834</b>	<b>83.51</b>	<b>2 240 880.60</b>

**7. Eventualverbindlichkeiten**

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

**8. Beteiligungen Organe und Mitarbeitende**

	31.12.2019	31.12.2018
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Verwaltungsrat	115 748	114 557
Geschäftsleitung	500	500
Mitarbeitende	3 000	3 000
<b>Total Beteiligungen Organe und Mitarbeitende</b>	<b>119 248</b>	<b>118 057</b>
Beteiligungsquote	3,88%	3,84%

**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 2018 ausgewiesenen Kapitaleinlagereserven von CHF 191 266 652.31 hat die Eidg. Steuerverwaltung zwischenzeitlich bestätigt, dass von der Gesellschaft CHF 188 867 324.81 ohne Verrechnungssteuerabzug an ihre Aktionäre ausgeschüttet werden könnten. Die Entscheidung über den restlichen Betrag bleibt pendent.

Weitere Angaben sind gemäss Art. 959c Abs. 2 OR 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
	2019	2018
	CHF	CHF
Vortrag 1.1.	9 270 592.69	8 980 926.72
Jahresergebnis	889 587.58	289 665.97
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>10 160 180.27</b>	<b>9 270 592.69</b>
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>10 160 180.27</b>	<b>9 270 592.69</b>

## 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:

<b>Reserve aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung</b>	<b>187 024 639.71</b>	<b>191 266 652.31</b>
Ausschüttung von CHF 1.50 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 10 (3 076 525 dividendenberechtigte Namenaktien per 31.12.2019)	-4 614 787.50	-4 307 135.00
Ausschüttungsrückbehalt auf Bestand an eigenen Aktien per Auszahlungsfälligkeit		64 909.60
Nicht abgerufene Ausschüttungen		212.80
<b>Reserve aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung</b>	<b>182 409 852.21</b>	<b>187 024 639.71</b>

Die Gesellschaft wird auf dem Bestand an eigenen Aktien, welche sich zum Zeitpunkt der Ausschüttung im Besitz der bonainvest Holding AG befinden, keine Ausschüttung vornehmen. Der Betrag, welcher die Ausschüttung auf den eigenen Aktien betrifft, wird in der Kapitaleinlagereserve belassen.

# 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 2019 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 2019 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 der Reserven dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'O. Kuntze', with a stylized flourish at the end.

Oliver Kuntze  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Schertenleib', with a long horizontal stroke at the end.

Joel Schertenleib  
Revisionsexperte

Bern, 11. März 2020

## Impressum

### Herausgeber

bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

### Gestaltung

bonainvest Holding AG, Solothurn

### Foto

Reinhard Zimmermann, Baar

### Druck

Baumberger Print AG, Oberbuchsitzen

Das PDF des Finanzberichts ist unter [bonainvest.ch](http://bonainvest.ch) abrufbar.  
Eine gedruckte Ausgabe kann per E-Mail an [info@bonainvest.ch](mailto: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 beiderlei Geschlechts gemeint.



**bonainvest Holding AG**

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

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

[bonainvest.ch](http://bonainvest.ch) | [bonacasa.ch](http://bonacasa.ch)