

bonainvest



**Finanzbericht 2022**

# Kennzahlen

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF	CHF
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	505 775 954	460 640 893	428 647 318
Unbebaute Grundstücke	526 137	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	308 857 529	296 940 829	286 814 829
Liegenschaften zum Verkauf	6 030 481	20 701 907	38 770 943
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	158 351 966	102 483 661	65 219 036
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	11 537 751	11 157 743	10 327 495
Liegenschaftsaufwand	1 791 580	1 785 916	1 702 059
Liegenschaftserfolg	9 746 171	9 371 827	8 625 436
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	17 376 392	11 032 109	9 831 377
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	14 195 713	10 027 675	9 276 353
Periodenergebnis	13 264 079	8 544 815	7 467 844
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	283 062 064	276 251 847	259 339 543
<b>Marktkapitalisierung</b>	<b>296 181 978</b>	<b>293 332 463</b>	<b>275 008 431</b>
<b>Eigenkapitalquote</b> (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>56,27%</b>	<b>60,25%</b>	<b>60,59%</b>
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	4,95%	3,59%	3,56%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	4,63%	3,06%	2,87%
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Anzahl Aktien</b>
Ausgegebene Aktien	3 352 371	3 352 371	3 170 126
Stimmberechtigte Aktien	3 352 371	3 352 371	3 170 126
Dividendenberechtigte Aktien (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	3 352 371	3 352 371	3 170 126
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie in CHF	3.96	2.55	2.36
Dividende (bzw. Dividendenantrag)/Rückzahlung Kapitaleinlage pro Aktie in CHF	1.90	1.70	1.60
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	84.44	82.40	81.80
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	88.35	87.50	86.75
Aktienkurs ab 1.6.2023	90.40 <sup>1</sup>		

1 Aktienkurs nach Jahresabschluss und Antrag Verwaltungsrat an Generalversammlung für Gewinnausschüttung

# Inhaltsverzeichnis

<b>Corporate Governance</b>	<b>5</b>
<b>Konsolidierte Jahresrechnung 2022</b>	
nach Swiss GAAP FER	<b>19</b>
<b>Jahresrechnung 2022</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>13</b>
<b>Vergütungsbericht</b>	<b>14</b>
<b>Begleitende Experten</b>	<b>16</b>
<b>Informationspolitik</b>	<b>16</b>
<b>Kontakt</b>	<b>17</b>

Die bonainvest Holding AG hat ihren Firmensitz an der Weissensteinstrasse 15 in 4500 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 AG 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.

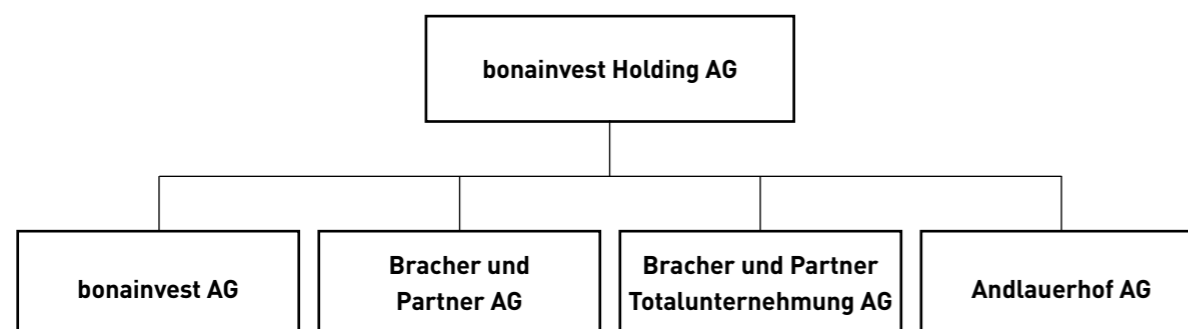
Die Reihenfolge der nachfolgenden Abschnitte orientiert sich im Wesentlichen an den Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange.

## 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. Insgesamt sind in der bonainvest Holding AG 27 Personen zu 2230 Stellenprozenten tätig. Obwohl nicht an einer Börse kotiert, erfüllt die bonainvest Holding AG weitgehend die Anforderungen an eine börsenkotierte Gesellschaft punkto DCF-Bewertung (Discounted Cashflow), Swiss GAAP FER Rechnungslegung, Revisionsstelle, ordentliche Revision und Kommunikation.

Der Handel mit Aktien über die Geschäftsleitung entspricht 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 % sind im Abschnitt 2.2 ersichtlich. 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 werden. Die bonainvest AG ist Eigentümerin des Immobilienportfolios.

### Bracher und Partner AG

Bracher und Partner AG wurde 2009 in die neu gegründete bonainvest Holding AG eingegliedert. Sie übernimmt die operativen Aufgaben im Immobilienbereich, von der Suche und Akquise von Grundstücken für eigene Projekte über die Durchführung von Architekturwettbewerben bis hin zum Portfolio- und Finanzmanagement. Auch Aufgaben wie die Vermarktung der Immobilien 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

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.

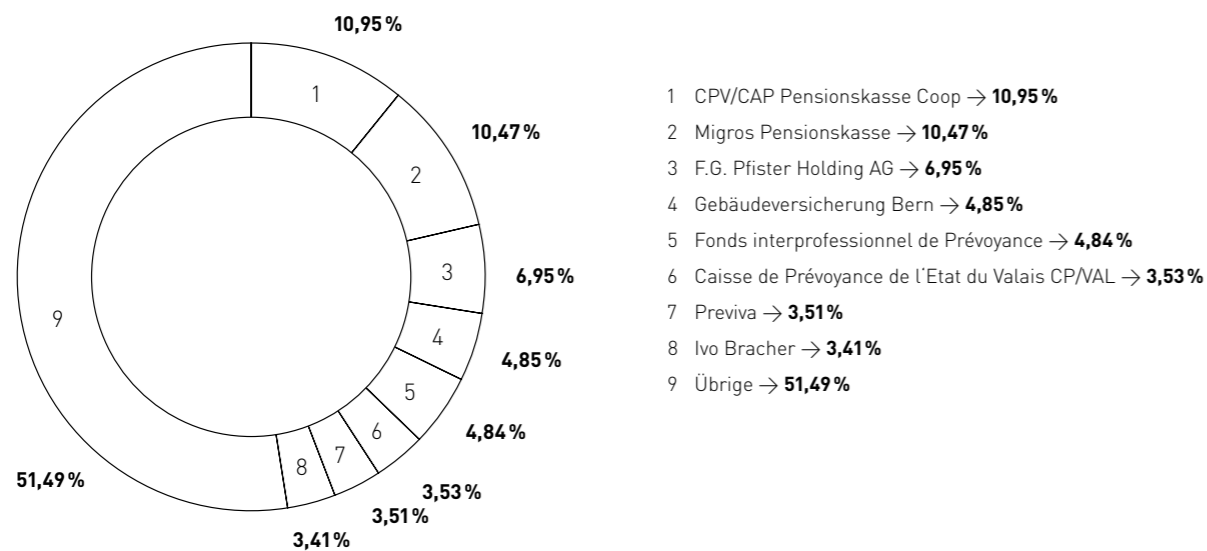
### Andlauerhof AG

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

## 2. Aktionariat

### 2.1 Zusammensetzung

Das Aktionariat setzt sich per 31. Dezember 2022 aus 151 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 2022 nominell CHF 33 523 710. Es setzt sich aus 3 352 371 Namenaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen.

Es besteht aktuell noch ein genehmigtes Kapital von ca. 15% 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 2022 CHF 296.2 Mio. und die Bilanzsumme liegt bei CHF 505.8 Mio. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt am Ende des Berichtsjahres bei 56,3%. Insgesamt zeigt sich die Finanzsituation solide und ermöglicht, die Projekte in Entwicklung gemäss Planung voranzutreiben. Um der bonainvest Holding AG weiterhin Wachstum zu ermöglichen, sind bei Bedarf Kapitalerhöhungen möglich.

## 4. Verwaltungsrat

### 4.1 Zusammensetzung

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf Mitgliedern. 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 sechs ordentliche und eine ausserordentliche Sitzungen ab. Alle Entscheidungen des Verwaltungsrates 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 Verwaltungsrates und der Entschädigung der Geschäftsleitung, an allen Sitzungen teil.

### 4.3 Die Mitglieder des Verwaltungsrates

#### Ivo Bracher, 1957, Schweizer

Präsident des Verwaltungsrates der bonainvest Holding AG, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrates der bonacasa Holding AG, 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 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

Rechtsanwalt mit Beratungsschwerpunkten Verwaltungs-, Bau-, Planungs- und Wirtschaftsrecht. Professioneller Verwaltungsrat/Verwaltungsratspräsident. 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.

### 4.4 Laufende Amtszeit

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

Amtsdauer	Verwaltungsratsmitglied seit	Aktuelle Amtsdauer
Ivo Bracher	2009	2021 bis 2022
Dr. Thomas Kirchhofer*	2009	2021 bis 2022
Dr. Michael Dober*	2012	2021 bis 2022
Dr. Markus Meyer*	2009	2021 bis 2022
Isidor Stirnimann	2009	2021 bis 2022

\*Mitglieder des Risikoausschusses

### 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 Risikoausschuss (siehe dazu Abschnitt 4.7) der bonainvest Holding AG in sämtlichen Bereichen. Weiter ist er zuständig für die Tochtergesellschaften. Er ist Schnittstelle zwischen Verwaltungsrat, Risikoausschuss, und Geschäftsleitung der bonainvest Holding AG sowie zu externen Partnern (Notare, Wirtschaftsprüfer und weitere), welche Arbeiten für den Verwaltungsrat beziehungsweise der Risikoausschuss 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 Offenlegung weiterer Mandate

---

Die Verwaltungsräte Ivo Bracher, Thomas Kirchhofer und Markus Meyer haben ebenfalls ein Verwaltungsratsmandat bei der Betreiberin des Altersheims «Sunnehof» in Rohrbach inne, das der bonainvest Holding AG gehört. Zudem sind die Verwaltungsräte Ivo Bracher, Dr. Thomas Kirchhofer und Dr. Markus Meyer auch im Verwaltungsrat der bonacasa Holding AG. Ivo Bracher ist zusätzlich Delegierter der Verwaltungsrats bei der bonacasa Holding AG.

#### 4.8 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. 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 Risk-Management-Ausschuss einen 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.

#### 4.9 Risikobeurteilung

---

Mit dem System Risku wird jährlich eine systematische Risikobeurteilung durchgeführt. Der Risikoausschuss, bestehend aus drei Verwaltungsräten (Abschnitt 4.4), hat die letzte Risikobeurteilung gemäss Risk-Management-Bericht vom 25. Januar 2023 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 drei Mitgliedern inklusive dem Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Am Bilanzstichtag waren die drei Positionen besetzt. Es bestehen keine Verträge mit Dritten.

#### 5.1 Vorsitzender der Geschäftsleitung

---

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 Kompetenzerfüllung 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 drei Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung.

##### **Jacques Garnier, 1960, Schweizer**

Seit 2002 im Unternehmen als CFO, seit 1.7.2020 Vorsitzender der Geschäftsleitung. Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, unter anderem 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz).

##### **Adrian Sidler, 1960, Schweizer**

Seit 2008 Leiter Immobilien und Portfolio, stv. Geschäftsführer, eidg. dipl. Betriebsökonom HWW, Executive MBA, MAS REM. Vorher Direktionssekretariat einer Grossbank. Über 20-jährige Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen in der Bau- und Baunebenbranche.

##### **Stéphanie Sidler, 1978, Schweizerin**

Seit 2020 Leiterin Finanzen, Betriebswirtschafterin lic.rer.pol., Executive MBA in Controlling und Consulting. Langjährige Erfahrung im Finanzbereich als Leiterin Finanzen und Leiterin Controlling in verschiedenen Branchen.

## 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 per Aktie	Übrige Leistungen <sup>2</sup>	Total 2022	Total 2021
Bracher Ivo	VR-Präsident/-Delegierter <sup>1</sup>	320 040	55 250	126 861	502 151	500 827
Kirchhofer Thomas	VR-Vizepräsident	20 000	30 363	3 739	54 102	61 238
Dober Michael	VR-Mitglied	20 000	30 363	3 107	53 470	50 150
Meyer Markus	VR-Mitglied	20 000	30 363	4 816	55 178	51 338
Stirnimann Isidor	VR-Mitglied	17 500	30 363	2 835	50 698	46 897
<b>Total Verwaltungsrat</b>		<b>397 540</b>	<b>176 700</b>	<b>141 358</b>	<b>715 598</b>	<b>710 449</b>

<sup>1</sup> CEO bis 30.6.2020.

<sup>2</sup> Die übrigen Leistungen enthalten Pauschalspesen, die Arbeitgeberbeiträge für Sozialversicherungen sowie allfällige Dienstleistungsgeschenke, Privatanteile auf Fahrzeugen, etc.

#### Vergütung an die Geschäftsleitung in CHF

Name	Funktion	Honorare	Erfolgsbeteiligungen per Aktie	Übrige Leistungen <sup>2</sup>	Total 2022	Total 2021
Garnier Jacques	Vorsitzender der Geschäftsleitung <sup>1</sup>	371 770	0	120 655	492 425	480 653
<b>Total Geschäftsleitung</b>		<b>915 580</b>	<b>0</b>	<b>312 038</b>	<b>1 227 618<sup>3</sup></b>	<b>1 555 563</b>

Seit 2016 verfügt die bonainvest Holding AG 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 in Form einer Einmaleinlage in die PK. Die erstmalige Ausschüttung an die Mitglieder des Verwaltungsrates sowie an die Mitglieder der Geschäftsleitung ist im Jahr 2019 erfolgt.

<sup>1</sup> Ab 1.7.2020.

<sup>2</sup> Die übrigen Leistungen enthalten Pauschalspesen, die Arbeitgeberbeiträge für Sozialversicherungen sowie allfällige Dienstleistungsgeschenke, Privatanteile auf Fahrzeuge etc.

<sup>3</sup> Reduktion von Geschäftsleitungsmitgliedern von 4 auf 3.



---

## 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 2022 betrug: CHF 105 307.57 (exkl. MwSt.)

### 7.2 Leitender Revisor

---

Seit dem Geschäftsjahr 2020 zeichnet Hanspeter Gerber 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 grundsätzlich alle zwei respektive alle drei Jahre bewertet, ausser es ergeben sich markante Veränderungen. Im August 2022 ist die bonainvest Holding AG von Ernst & Young bewertet worden. Pro Aktie ergab sich per Stichtag 30. Juni 2022 ein Wert von CHF 91.75.

### 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 AG 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

Verwaltungsratspräsident der bonainvest Holding  
T +41 32 625 95 10  
E-Mail: [ivo.bracher@bonainvest.ch](mailto:ivo.bracher@bonainvest.ch)

### Jacques Garnier

Vorsitzender der Geschäftsleitung  
T +41 32 625 95 56  
E-Mail: [jacques.garnier@bonainvest.ch](mailto:jacques.garnier@bonainvest.ch)

### Stéphanie Sidler

Leiterin Finanzen  
T +41 32 625 95 19  
E-Mail: [stephanie.sidler@bonainvest.ch](mailto:stephanie.sidler@bonainvest.ch)

# Konsolidierte Jahresrechnung 2022

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>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	Anhang	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		19 639 834	31 343 650
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	1 562 984	2 241 301
Sonstige kurzfristige Forderungen	5.2	6 810 251	1 437 779
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	5.3	158 351 966	102 483 661
Liegenschaften zum Verkauf	5.4	6 030 481	20 701 907
Aktive Rechnungsabgrenzungen		367 289	1 077 232
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>192 762 805</b>	<b>159 285 528</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Finanzanlagen</b>			
Darlehen	5.5	1 266 157	2 845 312
Sonstige Finanzanlagen	5.5	7 452	7 452
Aktive latente Ertragssteuern	5.6	29 133	316 759
		<b>1 302 742</b>	<b>3 169 524</b>
<b>Beteiligungen</b>	5.7	<b>1 944 371</b>	<b>2</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Unbebaute Grundstücke	5.8	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	5.8	308 857 529	296 940 829
Sonstige Sachanlagen	5.9	382 369	209 154
		<b>309 766 036</b>	<b>297 676 120</b>
<b>Immaterielle Anlagen</b>	5.10	<b>0</b>	<b>509 719</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>313 013 149</b>	<b>301 355 365</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>505 775 954</b>	<b>460 640 893</b>

<b>Passiven</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	Anhang	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.11	54 460 011	40 167 500
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12 251 756	8 103 666
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3 039 408	6 342 055
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 272 818	3 789 605
		<b>74 023 993</b>	<b>58 402 825</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.11	137 535 134	115 744 615
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		1 021 844	1 024 174
Langfristige Rückstellungen	5.12	9 486 153	9 217 432
		<b>148 043 132</b>	<b>125 986 221</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>222 067 124</b>	<b>184 389 046</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	5.14	33 523 710	33 523 710
Kapitalreserven		193 399 306	198 964 105
Eigene Aktien	5.14	-3 492 886	-3 250 589
Gewinnreserven		60 278 700	47 014 621
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>283 708 830</b>	<b>276 251 847</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>505 775 954</b>	<b>460 640 893</b>

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

		1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
	Anhang	CHF	CHF
<b>Betriebsertrag</b>			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		1 327 338	3 236 055
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		11 537 751	11 157 743
Erträge aus Immobilienhandel	5.15	22 693 300	24 586 450
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	5.3	-17 236 989	-19 388 809
Veränderungen von aktuellen Werten nach Fertigstellung	5.8	6 804	65 145
Veränderung von aktuellen Werten (Folgebewertung)	5.8	-1 353 000	3 529 269
Andere betriebliche Erträge	2.1	8 736 388	9 344
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>25 711 592</b>	<b>23 195 196</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Fremdarbeiten		-258 059	-742 665
Personalaufwand	5.16	-4 464 720	-7 039 835
Verwaltungsaufwand	5.17	-1 496 536	-1 900 153
Liegenschaftsaufwand	5.18	-1 791 580	-1 785 916
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.8/5.9	-161 970	-193 992
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	5.10	0	-219 818
Andere betriebliche Aufwendungen	5.19	-162 335	-280 708
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-8 335 200</b>	<b>-12 163 087</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>			
		<b>17 376 392</b>	<b>11 032 109</b>
Finanzertrag		165 766	54 628
Finanzaufwand		-2 094 258	-1 982 750
<b>Finanzergebnis</b>	5.20	<b>-1 928 493</b>	<b>-1 928 122</b>
Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften		-1 252 183	0
<b>Ordentliches Ergebnis</b>			
		<b>14 195 716</b>	<b>9 103 988</b>
Ausserordentlicher Ertrag	5.21	0	932 128
Ausserordentlicher Aufwand	5.21	-3	-8 440
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>		<b>-3</b>	<b>923 688</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>			
		<b>14 195 713</b>	<b>10 027 675</b>
Steuern	5.22	-931 634	-1 482 860
<b>Jahresergebnis</b>		<b>13 264 079</b>	<b>8 544 815</b>

22

# Konsolidierte Geldflussrechnung

	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
	CHF	CHF
Jahresergebnis	13 264 079	8 544 815
Abschreibungen	161 970	413 810
Gewinn aus Veräusserung von konsolidierten Gesellschaften	-8 469 731	0
Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	-787 000	0
Veränderung von aktuellen Werten Liegenschaften	1 346 196	-3 594 414
Wertberichtigungen und sonstige fondsunwirksame Vorgänge	-1 885 797	504 579
Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	1 252 183	0
Zunahme/Abnahme latente Steuerrückstellungen	268 721	170 474
Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben	287 626	272 508
Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lief. und Leist.	678 317	-254 265
Abnahme/Zunahme von Liegenschaften im Bau, Aufträgen in Arbeit	-74 638 372	-48 471 712
Abnahme/Zunahme Liegenschaften zum Verkauf	14 412 591	17 815 985
Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	-4 662 529	-835 589
Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	4 148 091	3 955 402
Zunahme/Abnahme von sonst. kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-2 819 434	5 266 709
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)</b>	<b>-57 443 089</b>	<b>-16 211 697</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-37 803	-56 528
Einzahlungen aus Devestitionen von Sachanlagen	7 300 000	4 420 000
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-140 000	-164 571
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	1 529 156	2 690 331
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen	-2 417 680	0
Einnahmen aus dem Verkauf von konsolidierten Gesellschaften (abzüglich mitgegebener flüssiger Mittel)	9 231 996	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	0	-333 000
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>15 465 669</b>	<b>6 556 231</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)	0	15 809 754
Auszahlungen für Eigenkapitaltransaktionskosten	-33 582	-196 638
Rückzahlungen von Kapitaleinlagereserven an Anteilinhaber	-5 648 124	-5 060 179
Kauf/Verkauf von eigenen Aktien am Kapital der Organisation	-125 390	-2 185 448
Rückzahlungen von kfr. Finanzverbindlichkeiten	-7 092 500	-26 937 000
Aufnahme von kfr. Finanzverbindlichkeiten	21 385 011	25 277 500
Rückzahlungen von lfr. Finanzverbindlichkeiten	-610 000	-4 907 500
Aufnahme von lfr. Finanzverbindlichkeiten	22 400 520	12 250 245
Rückzahlung von sonst. lfr. Verbindlichkeiten	-6 674	0
Aufnahme von sonst. lfr. Verbindlichkeiten	4 344	5 440
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>30 273 605</b>	<b>14 056 174</b>
<b>Netto-Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-11 703 816</b>	<b>4 400 709</b>
Flüssige Mittel per 1. Januar	31 343 650	26 942 940
Flüssige Mittel per 31. Dezember	19 639 834	31 343 650
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-11 703 816</b>	<b>4 400 709</b>

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

23

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserve	Gewinnreserve	Eigene Aktien	Total Eigenkapital
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Eigenkapital per 1.1.2021</b>	<b>31 701 260</b>	<b>190 082 153</b>	<b>38 469 806</b>	<b>-913 676</b>	<b>259 339 543</b>
Kapitalerhöhung	1 822 450	13 987 304			15 809 754
Eigenkapitaltransaktionskosten		-196 638			-196 638
Erwerb eigener Aktien				-6 805 971	-6 805 971
Verkauf eigener Aktien		151 465		4 469 058	4 620 523
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-5 060 179			-5 060 179
Jahresergebnis			8 544 815		8 544 815
<b>Eigenkapital per 31.12.2021</b>	<b>33 523 710</b>	<b>198 964 105</b>	<b>47 014 621</b>	<b>-3 250 589</b>	<b>276 251 847</b>
Kapitalerhöhung	0	0			0
Eigenkapitaltransaktionskosten		-33 582			-33 582
Erwerb eigener Aktien				-3 363 328	-3 363 328
Verkauf eigener Aktien		116 907		3 121 031	3 237 938
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-5 648 124			-5 648 124
Jahresergebnis			13 264 079		13 264 079
<b>Eigenkapital per 31.12.2022</b>	<b>33 523 710</b>	<b>193 399 306</b>	<b>60 278 700</b>	<b>-3 492 886</b>	<b>283 708 830</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

### 2.1 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 2022	Konsolidierungs- methode 2022	Kapital- Anteil 2021	Konsolidierungs- methode 2021
bonainvest Holding AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
bonainvest AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
bonacasa ag, 4500 Solothurn	0%	Equity-Methode	100%	Vollkonsolidierung
bonacasa Holding AG, 4702 Oensingen	38%	Equity-Methode		
Andlauerhof AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
wasserstadtsolothurn AG, 4500 Solothurn in Liquidation	45%	Equity-Methode	45%	Equity-Methode

## 2.2 Änderungen im Konsolidierungskreis

Im Januar 2022 wurden 61.98% der Anteile der bonacasa Holding AG verkauft. Die wichtigsten Bilanzbestandteile dieser Gesellschaft und deren Tochtergesellschaft bonacasa AG per Verkaufszeitpunkt sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

	<b>bonacasa Holding AG</b>	<b>bonacasa AG</b>
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	86 460	608 580
Forderungen	1 590	657 598
Immaterielle Anlagen	0	509 719
übrige Aktiven	0	711 731
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-14 128	-574 488
<b>Total Nettoaktiven</b>	<b>73 921</b>	<b>1 913 139</b>

Der Verkaufserfolg aus dem Verkauf der Anteile der bonacasa Holding AG ist TCHF 8470 und ist in der Erfolgsrechnung unter der Position «Andere betriebliche Erträge» enthalten.

## 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 konzernerheitlichen Richtlinien bewertet. Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Anschaffungskosten > Nettoaktiven) wird aktiviert und innert 5 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.

Beteiligungen mit einem Stimmrecht zwischen 20% und 50% (assoziierte Gesellschaften) werden nach der Equity-Methode bilanziert und dem gemäss zum anteiligen Eigenkapital per Bilanzstichtag bewertet. In der konsolidierten Bilanz erfolgt der Ausweis unter den Beteiligungen. Der Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften wird in der konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen.

## 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 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 zwei 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 hat.

**Sonstige 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 > 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 einer nachhaltigen 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 18% (Vorjahr 18%). 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).

**Erfolgsanteilsmodell**

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 Bestandskonto 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.

**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. Per 1.1.2019 sind die Mitarbeitenden der Bracher und Partner AG sowie der bonacasa AG in der Asga (Teilautonomen Stiftung) versichert. Die Mitarbeitenden der anderen Konzerngesellschaften sind weiterhin in der BVG Sammelstiftung versichert.

**5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung****5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	1 478 181	2 276 926
Delkredere Gegenüber assoziierten Gesellschaften	117 950	0
Delkredere	-33 147	-35 625
	<b>1 562 984</b>	<b>2 241 301</b>

**5.2 Sonstige kurzfristige Forderungen**

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	6 810 251	1 437 779
	<b>6 810 251</b>	<b>1 437 779</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Bauprojekt En Parcs, 1024 Ecublens VD		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	32 399 891	11 141 358
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Strahmmatte, 3053 Münchenbuchsee BE		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	40 314 045	27 725 236
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Noville, 1845 Noville VD		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	316 704	308 829
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Am Baumgarten, 6314 Unterägeri ZG		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	23 463 294	9 391 926
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Steinhof, 3400 Burgdorf BE		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	3 704 663	2 996 825
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Langmoos, 8135 Langnau am Albis ZH		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	20 855 631	11 197 534
Erhaltene Anzahlungen	0	0

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Bauprojekt Strahmhof, 3053 Münchenbuchsee BE		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	19 057 132	7 716 423
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Bottigenstrasse, 3018 Bern-Bümpliz BE		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	9 969 651	4 548 719
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Hofmattenweg, 3312 Fraubrunnen BE		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	0	12 051 517
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt am Mühlebach, 8964 Rudolfstetten AG		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	0	10 306 931
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Ausbau bonacasa, 4702 Oensingen SO		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	0	326 882
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Zentrum, 3252 Worben BE		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	6 149 360	4 624 451
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Bachmatte 3150 Schwarzenburg BE		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	2 111 329	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Tellstrasse 4512 Bellach SO		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	6 817	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Total Aktiviert Auftragsaufwendungen	158 348 516	102 336 632
Total Erhaltene Anzahlungen	0	0
<b>Total langfristige Aufträge</b>	<b>158 348 516</b>	<b>102 336 632</b>
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	0	39 199
Übrige Vorräte	3 450	107 830
<b>Total Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit</b>	<b>158 351 966</b>	<b>102 483 661</b>

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind keine Anzahlungen enthalten. Die Liegenschaften im Bau beinhalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 262 (TCHF Vorjahr 218). Die Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen von TCHF 17 237 (Vorjahr TCHF 19 389) beinhaltet die Baukostenzunahme der laufenden Projekte sowie die abnahme durch Verkauf inkl. anteiligen Gewinnen und allfälligen Wertberichtigungen.



**5.4 Liegenschaften zum Verkauf**

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
STWE Untere Matte, 4532 Feldbrunnen SO	25 000	28 000
STWE Roggenpark, 4702 Oensingen SO	460 238	460 238
STWE Aarenau, 5000 Aarau AG	0	1 808 988
STWE Mauritiuspark, 8906 Bonstetten ZH	362 479	2 443 066
STWE Zwiebacki, 6102 Malters LU	310 971	341 106
STWE Dorfmatte, 3427 Utzenstorf BE	141 932	235 257
STWE Seeblick, 8810 Horgen ZH	0	1 427 369
STWE Sunnehof, 4938 Rohrbach BE	1 207 020	1 384 870
STWE Bellevuepark, 2562 Port BE	3 513 324	12 028 465
STWE Wydengarten, 4226 Breitenbach SO	9 517	544 547
	<b>6 030 481</b>	<b>20 701 907</b>

STWE = Stockwerkeigentum

**5.5 Finanzanlagen**

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>Darlehen</b>		
Gegenüber Dritten	615 513	1 164 668
Gegenüber Baugenossenschaften	650 643	1 680 644
	<b>1 266 157</b>	<b>2 845 312</b>
<b>Übrige Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen Dritte < 20%	6 452	6 452
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20%	1 000	1 000
	<b>7 452</b>	<b>7 452</b>

**5.6 Aktive latente Ertragssteuern**

Per Bilanzstichtag sind nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge von TCHF 1614 (Vorjahr TCHF 2809) vorhanden. Unter der Verwendung eines Ertragssteuersatzes von 18% ergeben sich daraus aktive latente Ertragssteuern von TCHF 290 (Vorjahr TCHF 562), die bilanziert wurden. Die übrigen latenten Ertragssteuern betragen TCHF 29 (Vorjahr TCHF 26).

32 Zusätzlich bestehen steuerliche Verlustvorträge von TCHF 135 (Vorjahr TCHF 130), die nicht bilanziert worden sind, da es zum heutigen Zeitpunkt unsicher ist, ob diese realisiert werden können.

**5.7 Beteiligungen**

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Beteiligungen wasserstadtsolothurn AG in Liquidation	0	2
Beteiligungen bonacasa Holding AG	1 944 372	0
	<b>1 944 372</b>	<b>2</b>

**5.8 Liegenschaften**

	Unbebaute Grundstücke	Rendite-liegenschaften	Total
	CHF	CHF	CHF
<b>Nettobuchwert am 1.1.2021</b>	<b>526 137</b>	<b>286 814 829</b>	<b>287 340 966</b>

**Anschaffungs- / Erstellungskosten**

Stand 1.1.2021	526 137	286 903 962	287 430 100
Zugänge	0	0	0
Neubewertungen			
Erstbewertung nach Baufertigstellung	0	65 145	65 145
Periodische Folgebewertung	0	3 529 269	3 529 269
Abgänge	0	-4 420 000	-4 420 000
Reklassifikationen	0	10 964 586	10 964 586
Stand 31.12.2021	526 137	297 042 962	297 569 099

**Kumulierte Wertberichtigungen**

Stand 1.1.2021	0	-89 133	-89 133
Abschreibungen	0	-13 000	-13 000
Stand 31.12.2021	0	-102 133	-102 133

<b>Nettobuchwert am 31.12.2021</b>	<b>526 137</b>	<b>296 940 829</b>	<b>297 466 966</b>
------------------------------------	----------------	--------------------	--------------------

<b>Nettobuchwert am 1.1.2022</b>	<b>526 137</b>	<b>296 940 829</b>	<b>297 466 966</b>
----------------------------------	----------------	--------------------	--------------------

**Anschaffungs- / Erstellungskosten**

Stand 1.1.2022	526 137	296 940 829	297 466 966
Zugänge	0	0	0
Veränderungen von aktuellen Werten			
Erstbewertung nach Baufertigstellung	0	6 804	6 804
Periodische Folgebewertung	0	-1 353 000	-1 353 000
Abgänge	0	-6 513 000	-6 513 000
Reklassifikationen	0	19 788 896	19 788 896
Stand 31.12.2022	526 137	308 972 662	309 498 799

**Kumulierte Wertberichtigungen**

Stand 1.1.2022	0	-102 133	-102 133
Abschreibungen	0	-13 000	-13 000
Stand 31.12.2022	0	-115 133	-115 133

**Nettobuchwert am 31.12.2022** **526 137** **308 857 529** **309 383 666**

Im Geschäftsjahr fanden Reklassifizierungen ohne Mittelfluss von Anlagen im Bau in Renditeliegenschaften von CHF 32 008 196 statt (Vorjahr 10 964 586).

**5.9 Sonstige Sachanlagen**

			<b>Total</b>
			<b>CHF</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2021</b>			<b>333 618</b>

**Anschaffungs- / Herstellungskosten**

Stand 1.1.2021	4 019 660
Zugänge	55 060
Abgänge	1 467
Stand 31.12.2021	4 076 188

**Kumulierte Wertberichtigungen**

Stand 1.1.2021	-3 686 042
Abschreibungen	-180 992
Stand 31.12.2021	-3 867 034

**Nettobuchwert am 31.12.2021** **209 154**

**Anschaffungs- / Herstellungskosten**

Stand 1.1.2022	4 076 188
Zugänge	37 803
Abgänge	0
Reklassifikationen	326 882
Veränderung Konsolidierungskreis	-42 500
Stand 31.12.2022	4 398 373

**Kumulierte Wertberichtigungen**

Stand 1.1.2022	-3 867 034
Abschreibungen	-148 970
Stand 31.12.2022	-4 016 004

**Nettobuchwert am 31.12.2022** **382 369**

**5.10 Immaterielle Anlagen**

	<b>Entwicklungskosten</b>	<b>Goodwill</b>	<b>Total</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>

**Anschaffungs- / Herstellungskosten**

Stand 1.1.2021	2 837 564	623 670	3 217 309
Zugänge	333 000	0	333 000
Stand 31.12.2021	3 170 564	623 670	3 550 309

**Kumulierte Wertberichtigungen**

Stand 1.1.2021	-2 441 027	-623 670	-3 064 697
Abschreibungen	-219 818	0	-219 818
Stand 31.12.2021	-2 660 845	-623 670	-3 284 515

**Nettobuchwert am 31.12.2021** **509 719** **0** **509 719**

**Anschaffungs- / Herstellungskosten**

Stand 1.1.2022	3 170 564	623 670	3 794 234
Zugänge	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	-3 170 564	0	-3 170 564
Stand 31.12.2022	0	623 670	623 670

**Kumulierte Wertberichtigungen**

Stand 1.1.2022	-2 660 845	-623 670	-3 284 515
Abgänge	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	2 660 845	0	2 660 845
Stand 31.12.2022	0	-623 670	-623 670

**Nettobuchwert am 31.12.2022** **0** **0** **0**

**5.11 Finanzverbindlichkeiten**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Bankkredite laufender Bauprojekte	54 460 011	40 167 500
	<b>54 460 011</b>	<b>40 167 500</b>

**Langfristige Finanzverbindlichkeiten**

Hypothekendarlehen Banken	137 530 000	115 740 000
Darlehen nahestehender Personen	5 134	4 615
	<b>137 535 134</b>	<b>115 744 615</b>

**5.12 Rückstellungen**

	Steuerrückstellungen
	CHF
<b>Buchwert per 1.1.2021</b>	<b>9 046 958</b>
Bildung	1 554 061
Verwendung	0
Auflösung	-1 383 587
<b>Buchwert per 31.12.2021</b>	<b>9 217 432</b>
Bildung	1 358 118
Verwendung	0
Auflösung	-1 089 397
<b>Buchwert per 31.12.2022</b>	<b>9 486 153</b>
davon kurzfristige Rückstellungen	0

Die Steuerrückstellungen enthalten latente Ertragssteuern von 18 % aus der Neubewertung von Liegenschaften in Höhe von TCHF 6599 (Vorjahr TCHF 6841) und übrige latente Steuerrückstellungen von TCHF 2888 (Vorjahr TCHF 2376).

**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	
	31.12.2022	31.12.2021				2021 / 2022	31.12.2022
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über- / Unterdeckungen	-	-	-	-	506 917	506 917	637 362
Vorsorgeeinrichtungen mit Über- / Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Es bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven. Die Teilautonome Vorsorgeeinrichtung (Asga) weist per 31.12.2022 einen Deckungsgrad von 122.66 % aus.

**5.14 Aktienkapital**

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 3 352 371 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr 3 352 371 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 23.05.2022 verbleibt per Bilanzstichtag ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 5 028 560, welches der Verwaltungsrat bis zum 23.05.2024 jederzeit zur Erhöhung des Aktienkapitals einsetzen kann. Der Betrag der nicht ausschüttbaren statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 6 704 742 (Vorjahr CHF 6 704 742). Die bonainvest Holding AG hat keine Partizipations- und Genussscheine ausgegeben.

**Eigene Aktien**

	Anzahl	Art	durchschnittl. Transaktionspreis	Buchwert
			CHF	CHF
<b>Bestand 1.1.2022</b>	<b>38 322</b>	<b>Namenaktien</b>	<b>84.82</b>	<b>3 250 589</b>
Käufe	39 013	Namenaktien	86.21	3 363 328
Verkäufe	-36 799	Namenaktien	87.99	-3 237 938
Verkaufsgewinne (fifo)				116 907
<b>Bestand 31.12.2022</b>	<b>40 536</b>	<b>Namenaktien</b>	<b>86.17</b>	<b>3 492 886</b>

**5.15 Erträge aus Immobilienhandel**

	2022	2021
	CHF	CHF
Verkaufserträge Projekte bonainvest	15 393 300	19 098 450
Verkaufserträge Renditeliegenschaften bonainvest	7 300 000	5 450 000
Verkaufserträge Projekte Totalunternehmung	0	38 000
<b>Total Erträge aus Immobilienhandel</b>	<b>22 693 300</b>	<b>24 586 450</b>

**5.16 Personalaufwand**

	2022	2021
	CHF	CHF
Löhne	-3 450 847	-5 630 047
Sozialleistungen	-796 301	-1 120 346
Übriger Personalaufwand	-217 572	-289 442
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-4 464 720</b>	<b>-7 039 835</b>

**5.17 Verwaltungsaufwand**

	2022	2021
	CHF	CHF
Raumaufwand	-406 455	-593 983
Unterhalt und Reparaturen	-6 228	-26 454
Fahrzeugaufwand	-14 292	-78 231
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	-54 122	-72 152
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-725 685	-467 053
Beiträge, Spenden	-49 411	-46 203
Buchführungs- und Beratungsaufwand	-240 342	-616 076
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1 496 536</b>	<b>-1 900 153</b>

**5.18 Liegenschaftsaufwand**

	2022	2021
	CHF	CHF
Unterhalt, Reparaturen, Betriebskosten Renditeliegenschaften	-1 051 839	-958 727
Versicherungen und Verwaltungskosten	-688 168	-822 939
Übriger Aufwand	-51 573	-4 250
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-1 791 580</b>	<b>-1 785 916</b>

**5.19 Andere betriebliche Aufwendungen**

	2022	2021
	CHF	CHF
Werbung, Ausstellungen, Repräsentation	-73 095	-202 150
Übriger Aufwand	-89 240	-78 559
<b>Total andere betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-162 335</b>	<b>-280 708</b>

**5.20 Finanzergebnis**

	2022	2021
	CHF	CHF
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsen nahestehende Personen und Organisationen	35 462	38 341
Übriger Finanzertrag	130 304	16 287
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>165 766</b>	<b>54 628</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen Dritte	-2 075 595	-1 960 717
Bankzinsen, -spesen	-18 663	-22 033
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-2 094 258</b>	<b>-1 982 750</b>

**5.21 Ausserordentlicher Erfolg**

	2022	2021
	CHF	CHF
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Anpassung der Steuerrückerstattung	0	-8 440
Verzichtserklärung wasserstadtsolothurn AG in Liquidation	-3	0
<b>Total ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>-3</b>	<b>-8 440</b>
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Schadenersatz	0	19 961
Anpassung der Steuersätze der latenten Steuern	0	912 167
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>0</b>	<b>932 128</b>

**5.22 Steuern**

	2022	2021
	CHF	CHF
Laufende Ertragssteuern	-642 995	-136 151
Latenter Steuerertrag	1 052 105	208 635
Latenter Steueraufwand	-1 340 744	-1 555 345
<b>Total Steuern</b>	<b>-931 634</b>	<b>-1 482 860</b>

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

Die Eventualverbindlichkeiten umfassen eine Rechtsstreitigkeit mit der Stiftung St. Anna Unterägeri im Umfang von CHF 5 258 952.00.

**6.2 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen**

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	39 960	178 810
<b>Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>	<b>39 960</b>	<b>178 810</b>
<b>Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen</b>		
Jahr 2022	0	68 125
Jahr 2023	15 984	54 442
Jahr 2024	15 984	47 125
Jahr 2025	7 992	9 117

**6.3 Belastete Aktiven**

Zur Sicherstellung eigener langfristiger Finanzverbindlichkeiten sind folgende Aktiven hypothekarisch belastet.

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Sachanlagen im Bau	136 804 715	81 728 493
Immobilien zum Verkauf	462 000	20 538 302
Renditeliegenschaften	306 374 718	296 940 829
<b>Total verpfändete Aktiven</b>	<b>443 641 433</b>	<b>399 207 624</b>

**6.4 Beteiligungen Organe und Mitarbeitende**

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Verwaltungsrat	119 906	119 087
Geschäftsleitung	600	600
Mitarbeitende	3 000	3 000
<b>Total Anzahl Aktien Organe und Mitarbeitende</b>	<b>123 506</b>	<b>122 687</b>
Beteiligungsquote	3,68%	3,66%

**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**

Beim Verkauf der Aktienanteile der bonacasa Holding AG wurden zu gleichen Konditionen wie an Dritte 16'375 Aktien im Wert von insgesamt CHF 952'720 (5.95%) an zwei Verwaltungsräte der bonainvest Holding AG verkauft.

**6.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung wurde am 16. März 2023 durch den Verwaltungsrat verabschiedet. Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



## Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG

Solothurn

### Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der bonainvest Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2022, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 20 bis 40) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 10, Postfach, 3001 Bern  
Telefon: +41 58 792 75 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Bericht der Revisionsstelle



Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

## Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Hanspeter Gerber

Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Matthias Zimny

Zugelassener Revisionsexperte

Bern, 16. März 2023



# Aktienwert bonainvest Holding AG

Per 23. August 2022 wurde von der Ernst & Young AG, Zürich, eine Unternehmensbewertung rückwirkend per 30. Juni 2022 anhand der Nettovermögenswert (NVW) Methode erstellt. Die Neubewertung erfolgt grundsätzlich alle 3 Jahre.

## Aktienwert gemäss Bewertung Ernst & Young AG (Stichtag per 30.6.2022)

	Anzahl Aktien	Nominalwert	Aktienwert gemäss Bewertung	Gegenwert Eigenkapital inkl. eigene Aktien
		CHF	CHF	CHF
Valorennummer 1107545/ISN CHF0011075451	<b>3 352 371</b>	<b>10.00</b>	<b>91.75</b>	<b>307 580 039</b>

## Marktkapitalisierung

	Anzahl Aktien	Nominalwert	Aktienwert	Gegenwert Kapital	Eigenkapitalquote
		CHF	CHF	CHF	
Aktienwert per 31.12.2022	3 352 371	10.00	88.35	296 181 978	56,27% <sup>1</sup>
Aktienwert per 31.12.2021	3 352 371	10.00	87.50	293 332 463	60,25% <sup>1</sup>
Aktienwert per 31.12.2020	3 170 126	10.00	86.75	275 008 431	60,59% <sup>1</sup>
Aktienwert per 31.12.2019	3 076 525	10.00	86.00	264 581 150	59,57% <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%

<sup>1</sup> Inklusive Bestand an eigenen Aktien

## Aktienwert bonainvest Holding AG

### Steuerwert Aktie bonainvest Holding AG (nominal CHF 10.00)

	Brutto	Netto
	CHF	CHF
Steuerwert 2021	78.00	54.60
Steuerwert 2020	79.50	55.65
Steuerwert 2019	76.95	53.87
Steuerwert 2018	77.95	54.57
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 2022

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>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	Anhang	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		4 223 972.87	7 585 207.65
Übrige kurzfristige Forderungen		1 095.20	128 794.79
Aktive Rechnungsabgrenzungen		8 841.00	9 342.35
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>4 233 909.07</b>	<b>7 723 344.79</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	2.1	226 733 180.68	223 843 032.34
Beteiligungen	2.2	17 596 536.76	19 493 162.76
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>244 329 717.44</b>	<b>243 336 195.10</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>248 563 626.51</b>	<b>251 059 539.89</b>
<b>Passiven</b>			
	Anhang	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		65 836.93	80 816.71
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		13 944.15	3 400 000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.3	655 640.00	567 480.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>735 421.08</b>	<b>4 048 296.71</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital		33 523 710.00	33 523 710.00
Gesetzliche Kapitalreserven			
Reserve aus Kapitaleinlagen		192 876 176.31	198 524 300.51
Agio		3 185 728.40	3 185 728.40
Gesetzliche Gewinnreserven			
Freiwillige Gewinnreserven		549 300.00	549 300.00
Ergebnisvortrag			
Ergebnisvortrag		14 478 793.72	10 614 189.50
Jahresergebnis			
Jahresergebnis		6 707 383.25	3 864 604.22
Eigene Aktien	6.	-3 492 886.25	-3 250 589.45
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>247 828 205.43</b>	<b>247 011 243.18</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>248 563 626.51</b>	<b>251 059 539.89</b>

# Erfolgsrechnung

		<b>1.1.–31.12.2022</b>	<b>1.1.–31.12.2021</b>
	Anhang	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Betriebsertrag</b>			
Ertrag aus Beteiligungen	2.4	7 464 968.35	25 000.00
Übrige betriebliche Erträge		8 841.00	9 343.50
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>7 473 809.35</b>	<b>34 343.50</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		-1 434 727.85	0.0
Verwaltungsaufwand	2.5	-1 177 115.13	-1 297 670.79
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-2 611 842.98</b>	<b>-1 297 670.79</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>4 861 966.37</b>	<b>-1 263 327.29</b>
<b>Finanzergebnis</b>			
Finanzertrag		1 999 126.19	4 969 283.00
Finanzaufwand		-11 595.46	-19 435.04
<b>Finanzergebnis</b>	2.6	<b>1 987 530.73</b>	<b>4 949 847.96</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>6 849 497.10</b>	<b>3 686 520.67</b>
Steuern		-142 113.85	178 083.55
<b>Jahresergebnis</b>		<b>6 707 383.25</b>	<b>3 864 604.22</b>

# 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 einer nachhaltigen 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

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Darlehen Bracher und Partner AG	0.00	1 033 101.62
Darlehen Bracher und Partner AG (Rangrücktritt)	1 000 000.00	1 000 000.00
Darlehen Bracher und Partner Totalunternehmung AG	89 289 308.04	57 942 744.92
Darlehen bonainvest AG	131 443 872.64	158 867 185.80
Darlehen bonainvest AG (Rangrücktritt)	5 000 000.00	5 000 000.00
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>226 733 180.68</b>	<b>223 843 032.34</b>

### 2.2 Beteiligungen

	31.12.2022	31.12.2021
	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 Holding AG	2 089 000.00	3 985 626.00
bonainvest AG	13 887 781.76	13 887 781.76
<b>Total Beteiligungen</b>	<b>17 596 536.76</b>	<b>19 493 162.76</b>

**2.3 Passive Rechnungsabgrenzungen**

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Vorsteuerkürzung	800.00	1 800.00
Beteiligungsprogramm	421 840.00	358 680.00
Geschäftsbericht	60 000.00	60 000.00
Revision	30 000.00	30 000.00
Steuern	143 000.00	117 000.00
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>655 640.00</b>	<b>567 480.00</b>

**2.4 Ertrag aus Beteiligungen**

	2022	2021
	CHF	CHF
Dividenden Bracher und Partner Totalunternehmung AG	175 000.00	25 000.00
Verkauf Anteile der bonacasa Holding AG (62%)	7 289 968.35	0.0
<b>Total Ertrag aus Beteiligungen</b>	<b>7 464 968.35</b>	<b>25 000.00</b>

**2.5 Verwaltungsaufwand**

	2022	2021
	CHF	CHF
Dienstleistungsaufwand	-741 477.35	-655 927.70
Haftpflichtversicherung	-9 712.50	-9 712.50
Gebühren, Abgaben	-22 113.65	-173 602.60
Revision, Verwaltungsrat, Generalversammlung	-310 961.22	-332 366.38
Geschäftsbericht, Drucksachen	-82 064.80	-61 553.30
Übriger Verwaltungsaufwand	-10 785.61	-64 508.31
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1 177 115.13</b>	<b>-1 297 670.79</b>

**2.6 Finanzergebnis**

	2022	2021
	CHF	CHF
Zinserträge	1 999 126.19	1 679 191.80
Kursgewinne	0.00	3 290 091.20
Zinsaufwand	-11 595.46	-19 435.04
<b>Total Finanzergebnis</b>	<b>1 987 530.73</b>	<b>4 949 847.96</b>

**3. Firma, Rechtsform, Sitz**

bonainvest Holding AG, Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn, CHE-101.905.105

**4. Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen**

Die bonainvest Holding AG beschäftigt kein Personal.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Bracher und Partner AG, Solothurn		
Nominalkapital (1200 Namenaktien à nom. Fr. 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 Holding AG, Oensingen		
Nominalkapital (200 000 Namenaktien à nominal CHF 10)	2 750 000.00	2 000 000.00
Kapital- und Stimmenanteil	38%	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**

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
bonacasa AG, Solothurn		
Nominalkapital (20 000 Namenaktien à nominal CHF 100)	2 000 000.00	2 000 000.00
Kapital- und Stimmenanteil via bonacasa Holding AG	38%	100%
Andlauerhof AG, Solothurn		
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, in Liquidation		
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%
delava consulting UG, Osnabrück		
Nominalkapital (EUR 25 000, 25 000 Anteile à nom. EUR 1)	25 469.93	0.0
Kapital- und Stimmenanteil	38%	0%

**6. Eigene Aktien**

	Anzahl	Durchschnittskurs	Buchwert
		CHF	CHF
Namenaktien à nominal CHF 10.00			
<b>Bestand 01.01.2021</b>	<b>10 817</b>	<b>84.47</b>	<b>913 676.30</b>
Käufe	80 507	84.54	6 805 971.40
Verkäufe	-53 002	87.18	-4 620 523.45
Verkaufsgewinne (fifo)			151 465.20
<b>Bestand 31.12.2021</b>	<b>38 322</b>	<b>84.82</b>	<b>3 250 589.45</b>
Käufe	39 013	86.21	3 363 327.80
Verkäufe	-36 799	87.99	-3 237 937.50
Verkaufsgewinne (fifo)			116 906.50
<b>Bestand 31.12.2022</b>	<b>40 536</b>	<b>86.17</b>	<b>3 492 886.25</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**

	31.12.2022	31.12.2021
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Verwaltungsrat	119 087	119 087
Geschäftsleitung	600	600
Mitarbeitende	3 000	3 000
<b>Total Beteiligungen Organe und Mitarbeitende</b>	<b>123 506</b>	<b>122 687</b>
Beteiligungsquote	3,68%	3,66%

**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 31.12.2021 ausgewiesenen Kapitaleinlagereserven von CHF 198 524 300.51, hat die Eidg. Steuerverwaltung bisher unverbindlich bestätigt, dass von der Gesellschaft CHF 195 879 089.06 ohne Verrechnungssteuerabzug an ihre Aktionäre ausgeschüttet werden könnten. Die Entscheidung über den restlichen Betrag bleibt pendent.

**10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

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
	2022	2021
	CHF	CHF
Vortrag 1.1.	14 478 793.72	10 614 189.50
Jahresergebnis	6 707 383.25	3 864 604.22
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>21 186 176.97</b>	<b>14 478 793.72</b>
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>21 186 176.97</b>	<b>14 478 793.72</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:

	2022	2021
<b>Reserve aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung</b>	<b>192 876 176.31</b>	<b>198 524 300.51</b>
Ausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 10 (3 352 371 dividendenberechtigte Namenaktien per 31.12.22)	-6 369 504.90	-5 699 030.70
Ausschüttungsrückbehalt auf Bestand an eigenen Aktien per Auszahlungsfälligkeit		50 648.10
Nicht abgerufene Ausschüttungen		258.40
<b>Reserve aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung</b>	<b>186 506 671.41</b>	<b>192 876 176.31</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 an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG Solothurn

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der bonainvest Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 48 bis 55) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit

– sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie der Antrag über die Rückzahlung aus der gesetzlichen Kapitalreserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.



PricewaterhouseCoopers AG

Hanspeter Gerber  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Bern, 16. März 2023

Matthias Zimny  
Zugelassener Revisionsexperte

## Impressum

**Herausgeber**  
bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

**Gestaltung**  
bonacasa AG, Oensingen

**Foto**  
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens

**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)