



Parkhaus Thun AG
52. Geschäftsbericht

20
24





Impressum

Herausgeber

Parkhaus Thun AG
Aarestrasse 14
Postfach
3601 Thun Aarezentrum

Grafik und Design

TEXTCUBE, Agentur für Kommunikation, Thun

Fotos

David Schweizer GmbH
David Schweizer | Jan Frattini



05

Vorwort des Präsidenten

08

Lageberichte 2024

28

Jahresrechnung 2024



Parkhaus Thun AG

Vorwort des Präsidenten

Das wirtschaftliche und gesellschaftliche Umfeld bleibt herausfordernd - geopolitische Spannungen, wirtschaftliche Unsicherheiten und veränderte Konsumgewohnheiten prägen unsere Zeit. Umso erfreulicher, dass die Parkhaus Thun AG erneut ein sehr positives Ergebnis erwirtschaften konnte.

Dass der Betriebsertrag insgesamt im Vergleich zum Vorjahr nur gerade knappe CHF 500'000 unter dem Vorjahr liegt, ist nicht selbstverständlich. Während der halbjährigen Sanierungsphase im Parking City Nord Grabengut standen nämlich im Durchschnitt ein Drittel weniger Parkplätze zur Verfügung. Damit sind auch die tieferen Frequenzen in diesem Parking erklärt.

Dass die tatsächlichen Sanierungskosten im Parking City Nord Grabengut insgesamt 25% unter dem Budget abschliessen, hat ebenfalls zu diesem anschaulichen Jahresergebnis beigetragen.

Wie Sie der Erfolgsrechnung entnehmen können, schreiben wir im Vergleich zu früheren Jahren einen hohen Gewinn. Der Grund dafür liegt nicht etwa in einer fundamentalen Änderung des Geschäftsmodells oder der Rahmenbedingungen, sondern in buchhalterischen und steuerlichen Überlegungen. Wir können so nach der Fertigstellung der beiden Parkhausprojekte City Süd Bahnhof und City Ost Schlossberg die dafür gebildeten Rückstellungen und die erfolgten Abschreibungen mit der steuerlichen Situation koordinieren. Steuerlich kann der Gewinn neutralisiert werden, und wir vermeiden so eine Verlagerung von ungerechtfertigten Steuerbelastungen in die Zukunft.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung legen grosses Gewicht auf weitsichtige finanzielle Planung und somit vorrangig auf den bestehenden Schuldenabbau von heute insgesamt CHF 29 Mio. Die Stärkung der Substanz ist für die langfristige Stabilität unseres Unternehmens bedeutend. Trotz der fortlaufenden Unterhaltmassnahmen werden in Zukunft grössere Investitionen in Gebäude und Anlagentechnik notwendig werden.

Hinzu kommt, dass die Neuvermietung der ehemaligen ALDI-Fläche noch nicht abgeschlossen werden konnte. Leider hat eine Interessentin kurz vor Vertragsabschluss im Herbst die Verhandlungen abgebrochen. Es laufen weiterhin grosse Anstrengungen eine sinnvolle und langfristige Lösung für diese Fläche zu finden.

Ein voller Erfolg hingegen scheint der Umzug vom Restaurant Eurasia ins Grabengut zu sein. Thomas Bleiker ist der Start mit seinem bereits bekannten Konzept gelungen und das Restaurant erfreut sich ausserordentlich grosser Beliebtheit.

Wohin geht die Reise? Diese Frage liefert Verwaltungsrat und Geschäftsleitung regelmässig Diskussionsstoff. Die Mobilität der Zukunft

erlebt eine transformative Phase, angetrieben vom technologischen Fortschritt und dem wachsenden Bewusstsein für Nachhaltigkeit. Ein bedeutender Wandel für Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft, und nicht zuletzt für uns als Parkhausbetreiberin, ist im Gange. Die Themenvielfalt ist derart weitreichend, dass an der Universität St. Gallen sogar ein Lehrstuhl mit dem Titel Mobilitätsmanagement vorgesehen ist.

Welche Aufgabenstellungen uns künftig auch immer beschäftigen werden, die Digitalisierung des Parkens wird laufend weiterentwickelt. Trotz aller Innovationsbereitschaft gilt es den Nutzen für unsere Kundinnen und Kunden und den Fortschritt für uns als Parkhausbetreiberin abzuwägen. Als Dienstleisterin gehen unsere Bestrebungen natürlich auch dahin, mit sauberen und benutzerfreundlichen Parkhäusern zur städtischen Attraktivität beizutragen. Grund genug also, uns mit diesen Fragen zu beschäftigen. Und so gilt die Devise: am Ball bleiben und wirtschaftlich und zielführend mit dem Fortschritt mithalten.

Einmal mehr bedanke ich mich herzlich, auch im Namen meiner Verwaltungsratskolleginnen und -kollegen, bei Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre. Ihr Vertrauen ist für uns Ansporn und Verpflichtung zugleich, den nachhaltigen Erfolg unserer Gesellschaft weiterzutreiben. Ich freue mich, wenn ich Sie an der Generalversammlung im Mai persönlich begrüßen darf.

Dr. Raphael Lanz

Verwaltungsratspräsident Parkhaus Thun AG

Parkhaus Thun AG

Organisation



Verwaltungsrat

Von links nach rechts: Patrick Aeschbacher (Mitglied), Heinz Brügger (Mitglied/Vertreter Stadt Thun), Eveline Salzmann (Gemeinderätin/Vertreterin Stadt Thun), Dr. Raphael Lanz (Verwaltungsratspräsident/Vertreter Stadt Thun) und Bernhard Schaufelberger (Vizepräsident des Verwaltungsrats).

Geschäftsführerin

Katharina Fahrni

Leiterin Finanzen

Jeanine Huber

Mitarbeitende

Séverine Repond Gurtner, Administration
Thomas Lüthi, Leiter Betrieb / Anlagen
Martin Kammermann, Betriebswart
Hansueli Kramer, Betriebswart
Beat Nyffeler, Betriebswart
Fabian Stierli, Betriebswart
Günther Schachner, Betriebswart (Aushilfe)

Revisionsstelle

WISTAG Revision AG, Thun



Katharina Fahrni
Geschäftsführerin

Parkhaus Thun AG

Lagebericht

Der langfristige Erhalt von älteren Gebäuden erfordert eine Strategie, die sowohl bauliche, technische und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt.

Unser Arbeitsalltag wurde im Berichtsjahr stark von Sanierungsprojekten geprägt. Bereits im Januar haben wir im City Nord Grabengut einen Testlauf mit dem Höchstdruckwasserstrahl-Verfahren in Verbindung mit Lärmmessungen durchgeführt. Dies im Hinblick auf die anstehenden Beton-Sanierungsarbeiten. Dafür haben wir nach kurzem Zittern um die rechtzeitige Baubewilligung dann doch grünes Licht bekommen. Schliesslich konnten die schon länger geplanten und wegen der Corona-Pandemie verschobenen Tragsicherungsmassnahmen Mitte Mai, mit einem Monat Verspätung, in Angriff genommen und anfangs Dezember erfolgreich abgeschlossen werden.

Dank guter Koordination durch die Bauleitung konnten die Instandstellungsarbeiten für das Dach der Curlinghalle schon Mitte April gestartet und ohne Konflikte mit den Beton-Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.

Und da aller guten Dinge ja bekanntlich drei sind: Ebenfalls im Frühling wurden grössere Sanierungs- und Instandstellungsarbeiten im Parking City West Aarestrasse ausgeführt.

- Die Gesamt-Einfahrten von knapp 992 000 sind um 4.5% rückläufig. Der Rückgang entspricht in etwa dem wegen den Sanierungsmassnahmen verminderten Parkplatzangebot im City Nord Grabengut.

- Aus dem Kerngeschäft resultiert ein Gesamtertrag von CHF 5.2 Mio. was einem Minus von 3.3% und aus den zuvor genannten Gründen den Erwartungen entspricht.
- Nach wie vor rückläufig ist die Nachfrage nach Dauermieten. Es ist nicht ganz einfach eine abschliessende Aussage zu dieser Entwicklung zu machen. Dass junge Menschen weniger auf das eigene Auto setzen, liest man immer wieder. Dass vermehrt auch andere Verkehrsmittel zum Zug kommen, kann ebenfalls Einfluss haben. Erfahrungsgemäss spielen oft auch saisonale Schwankungen hinein.
- Das EBITDA-Ergebnis ist wegen der Kosten für die Sanierungsarbeiten tiefer als im Vorjahr.
- Der Finanzaufwand reduziert sich mit den kontinuierlichen Amortisationszahlungen. Mit Festgeldanlagen konnte ein Ertrag von CHF 34'000 erwirtschaftet werden.
- Die Rückstellungen von CHF 1'500'000, welche für die Sanierungsprojekte gebildet wurden, müssen aufgelöst werden und im Sinne von steuerlichen Überlegungen verzichten wir auf Abschreibungen, was zu einem Jahresgewinn von CHF 2'171'000 führt.
- Die Abnahme der Bilanzsumme resultiert aus dem tieferen Umlaufvermögen und ist auf die Abnahme der flüssigen Mittel zurückzuführen.

Das Thema Nachhaltigkeit steht regelmässig auf der Traktandenliste unserer Sitzungen und wird anhand von Statistiken überprüft. So werden die Möglichkeiten, Einsparungen beim Energieverbrauch zu erzielen, ausgeschöpft. Die im Vorjahr installierte Photovoltaik Anlage auf dem Dach des Parking City West Aarestrasse hat im Berichtsjahr immerhin 21'000 kWh Energie produziert und somit einen Beitrag zur Senkung der Energiekosten geleistet.

Aufgrund des monatlichen Monitorings konnten wir auf die erhöhte Auslastung der E-Ladestationen mit dem Ausbau von zwei zusätzlichen E-Parkplätzen reagieren. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Energie Thun AG streben wir gemeinsam ein zeitgemässes Angebot an Lade-Infrastrukturen in unseren Parkings an.

Auch die Kooperation mit Mobility Carsharing im Parking City Süd Bahnhof ist zukunftsgerichtet. Die dort eingemieteten Mobility-Fahrzeuge werden regelmässig genutzt und eine Erweiterung mit E-Fahrzeugen ist bereits geplant.

Im Dezember wurde mit den Rückbauarbeiten am ehemaligen Swisscom-Gebäude an der Gewerbestrasse 15 begonnen. Die Umbauphase

wird insgesamt zwei Jahre dauern. Damit die Baustellensituation unsere Kundinnen und Kunden nicht behindert, stehen wir im regen Austausch mit der Bauherrschaft. Dabei können wir davon ausgehen, dass wir in Zukunft von der Belebung des Standortes profitieren dürften.

Als Schritt in die richtige Richtung erachten wir die im Berichtsjahr erfolgte Einführung des inzwischen beliebten 'Ticket+' in allen vier Parkhäusern. Der Gang zur Kasse entfällt. Es genügt, den QR-Code auf dem Ticket mit dem Smartphone zu scannen, alles andere erledigt das hinterlegte Zahlungsmittel automatisch bei der Ausfahrt. Einfach und benutzerfreundlich, so soll es sein.

Unermüdlich halten wir auch an unseren Leitsätzen 'Sicherheit, Sauberkeit und Freundlichkeit' fest. Daran orientieren wir uns bei der täglichen Arbeit. Ebenso steht für uns die uneingeschränkte Verfügbarkeit der Parkhäuser an oberster Stelle. Und genau dafür setzen sich unsere Mitarbeitenden in Betrieb und Administration tagtäglich kompetent, engagiert und mit Freude an ihrer Aufgabe ein.





Parkhaus City Nord Grabengut

Lagebericht

Das Parking stand im Berichtsjahr ganz im Zeichen von Sanierungsarbeiten.

Das nach der Wintersaison die Instandsetzungsmassnahmen am Vordach der Curlinghalle ausgeführt werden konnten, freute besonders die Curlerinnen und Curler. Ihre Garderoben sind inzwischen wieder vor Nässe geschützt.

Die Beton-Sanierungsarbeiten im Erdgeschoss und im oberen Zwischengeschoss wurden in drei Etappen und unter Betrieb realisiert. Dies erforderte grösste Aufmerksamkeit von Bau- und Mitarbeitertruppe, damit die Sicherheit für unsere Kundschaft und deren Fahrzeuge tagtäglich gewährleistet war.

Mit einem HDW-Verfahren (Höchstdruckwasserstrahl mit über 2'500 bar) wurden Beschichtung

und Beton bis auf die Bewehrung schonend abgetragen. Das Untergeschoss musste dafür komplett abgestützt werden. Nach dem Ersatz der chloridgeschädigten Bewehrung konnte aufbetoniert und neu beschichtet werden. Mit der neuen Beschichtung, der Parkfelder-Markierung und einer modernen Beleuchtung konnten wir im sanierten Bereich helle und ansprechende Parkflächen schaffen und wir meinen, es hat sich gelohnt. Bis auf wenige Detailarbeiten konnte die Betonsanierung anfangs Dezember mit Gesamtkosten in der Höhe von knapp CHF 1.6 Mio abgeschlossen und das Parking wieder in Vollbetrieb genommen werden.

**Yannick Gerber,
Energie Thun AG**

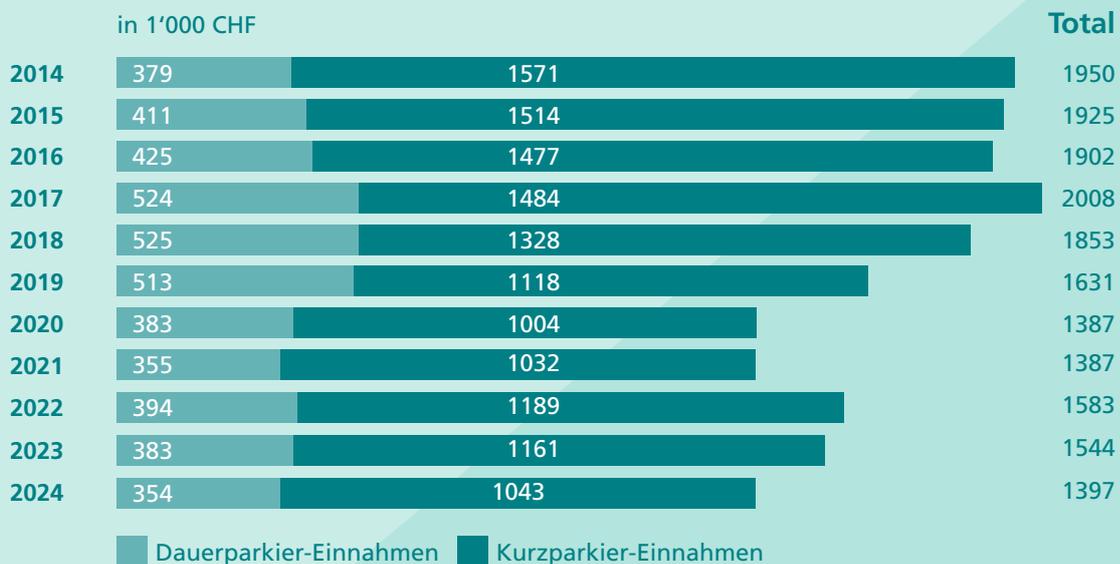


«Die Ladeinfrastruktur in den Thuner Parkhäusern ist jederzeit flexibel erweiterbar – eine grossartige Zusammenarbeit mit der Parkhaus Thun AG, die Zukunft ermöglicht.»

Frequenzentwicklung
Registrierte Einfahrten



Ertragsentwicklung
Erträge aus den Kurzparkier-Einnahmen
und den Dauerparkier-Einnahmen



233



CITY WEST AARESTRASSE
PARKHAUS THUN AG



CITY WEST AARESTRASSE
PARKHAUS THUN AG



Parkhaus City West Aarestrasse

Lagebericht

Frequenzen und Ertrag bleiben stabil.

Im Zuge der jährlichen Instandhaltungsmassnahmen sind auch im Parking City West Aarestrasse verschiedene Arbeiten ausgeführt worden. So wurden in den Büros der Administration und in der vermieteten Wohnung die alten Fenster und Türen im Sinne der Heizkosten-Effizienz ausgetauscht.

Auf dem obersten Deck wurde eine Gussasphalt-Teilfläche wegen Riss- und Blasenbildung saniert. Hierbei war die Lärmintensität für einige Tage so hoch, dass Telefongespräche in den Büros der Parkhaus-Administration jeweils auf die Pausen der Bauarbeiter verlegt werden mussten. Weitere Rampen und eine grosse Fuge bei den Frauenparkplätzen mussten erneuert werden. Diese Erneuerungsarbeiten dienen der langfristigen Gebrauchstauglichkeit des Parkhauses und sind Teil unserer jährlichen Unterhaltsmassnahmen.

A propos: Frauenparkplätze werden nach wie vor sehr geschätzt (oft auch von Männern). Diese Parkplätze befinden sich immer in der Nähe von Ausgang und Kassen und wir erachten diese Zonen als Baustein unseres gesamten Sicherheitskonzepts.

Die Frage wird immer wieder sehr kontrovers diskutiert.

Wie ist Ihre Meinung dazu? Scannen Sie den QR-Code und stimmen Sie ab!



Manuel Nafzger,
Berner Hunde Security

«Sicherheit ist Lebensqualität
– und dafür setzen wir uns ein»

Frequenzentwicklung
Registrierte Einfahrten



Ertragsentwicklung
Erträge aus den Kurzparkier-Einnahmen
und den Dauerparkier-Einnahmen







CITY SÜD BAHNHOF

24h offen

max. 2,10m





Parkhaus City Süd Bahnhof

Lagebericht

Das Parking konnte erneut zulegen und weist regelmässig eine hohe Auslastung auf.

Die Frequenzen (+1.7%) und der Ertrag (+1%) sind nochmals gestiegen. Dabei ist interessant, dass die Parkzeiten tendenziell länger sind als in den anderen Parkings. Die Kundinnen und Kunden stellen ihr Fahrzeug hier für längere Aufenthalte, Ausflüge oder Weiterreisen ab.

Bezogen auf den jährlichen Unterhalt ist der Aufwand im kleinen Boutique-Parking nach wie vor massvoll. Wände und Signaletik werden regelmässig mit Farbe und Pinsel erneuert, damit das Erscheinungsbild an Nichts einbüsst. Anlage-

und Haustechnik werden vorsorglich gewartet und getestet, um so die Funktionstüchtigkeit sicherzustellen.

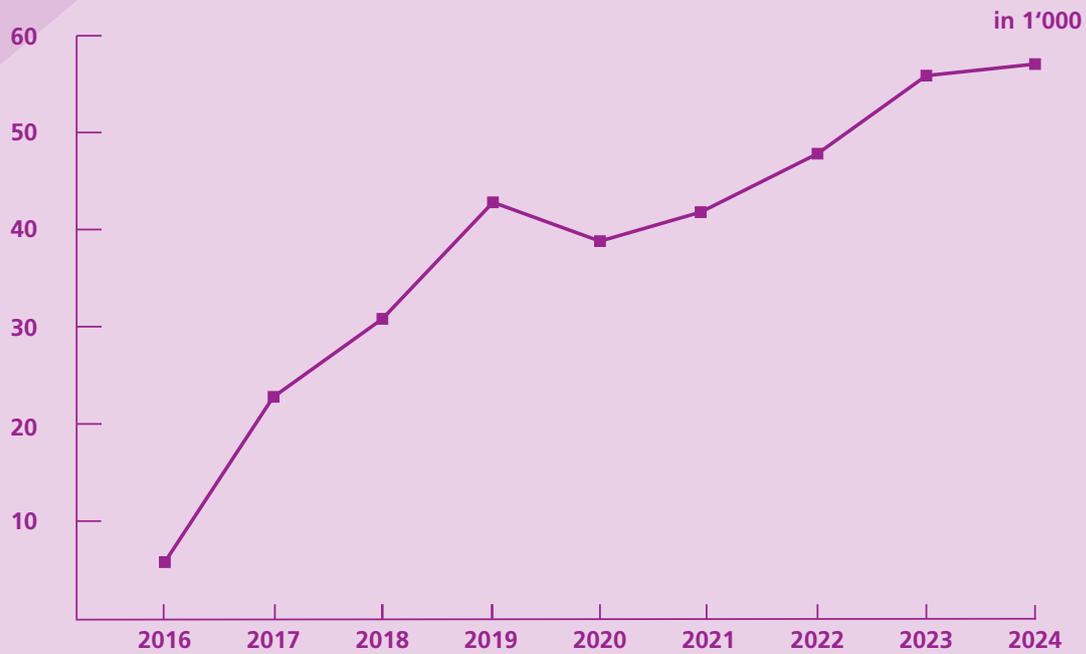
Die Zusammenarbeit mit Mobility Carsharing im City Süd Bahnhof sehen wir auch als Beitrag zur städtischen Klimastrategie. Einer neuen von Mobility in Auftrag gegebenen Studie zufolge, ersetzt 1 Sharing-Auto 18 private Fahrzeuge, was weniger CO₂-Ausstoss, weniger Stau und weniger Flächendruck zur Folge hat.

Noëlle Fischer,
Mobility Genossenschaft

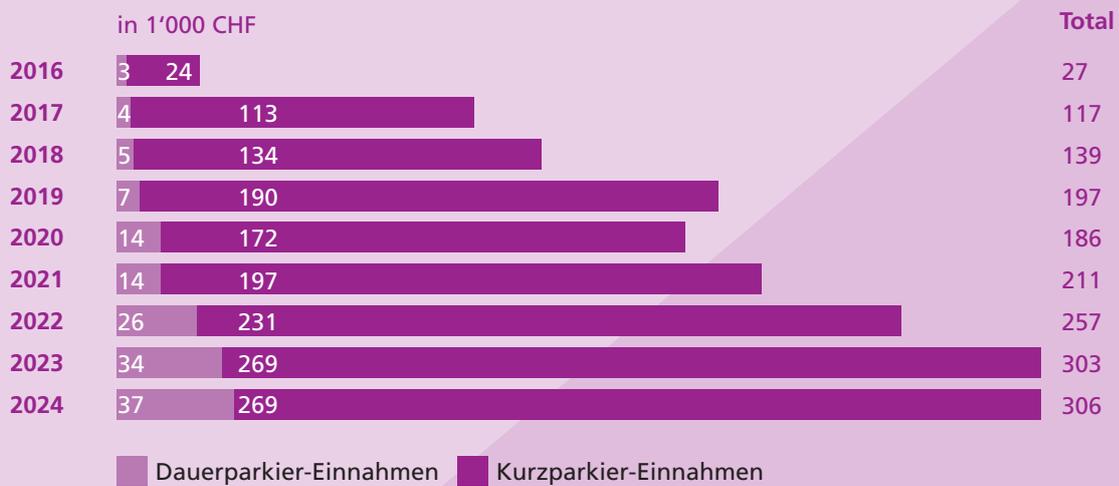


«Ein Mobility-Auto ersetzt 18 Privatfahrzeuge – ein grosser Schritt für eine nachhaltige Mobilität. Gemeinsam mit der Parkhaus Thun AG machen wir zukunftsfähige Mobilitätslösungen möglich!»

Frequenzentwicklung
Registrierte Einfahrten



Ertragsentwicklung
Erträge aus den Kurzparkier-Einnahmen
und den Dauerparkier-Einnahmen









Parkhaus City Ost Schlossberg

Lagebericht

Thuns bekanntestes Parking bleibt auf Kurs.

Das Parking City Ost Schlossberg hat nichts an seiner Beliebtheit eingebüsst und die Frequenzen vom letzten Jahr knapp übertroffen. Nach wie vor weist es die meisten Vollbesetzt-Phasen aus.

Die jährlichen Wartungsarbeiten im City Ost Schlossberg sind umfangreich. Angefangen bei regelmässigen Prüfungen der technischen Anlagen wie Lüftung, Sprinkleranlagen, Beleuchtungstechnik und Lifte bis hin zu Notstromaggregat und Brandschutzvorhängen. Diese Aufwendungen sind nach aussen hin nicht wahrnehmbar, machen aber den Löwenanteil der Instandhaltungskosten aus. Anders sieht es bei den Maler- und Markierungsarbeiten aus. Jährlich wenden wir dafür ungefähr CHF 30'000 auf, um das gepflegte Erscheinungsbild zu bewahren.

Im Zusammenhang mit der 5-Jahres Gewährleistungspflicht der ARGE Marti sind in der ersten

Jahreshälfte im ganzen Parking verschiedene Kontroll- und Instandsetzungsarbeiten vorgenommen worden.

Täglich und routinemässig werden die Fassungs- und Ableitungsmassnahmen im Schlossberg-Parking gemessen und überwacht, um auch bei starken Regenfällen das Bergwasser unter Kontrolle zu haben.

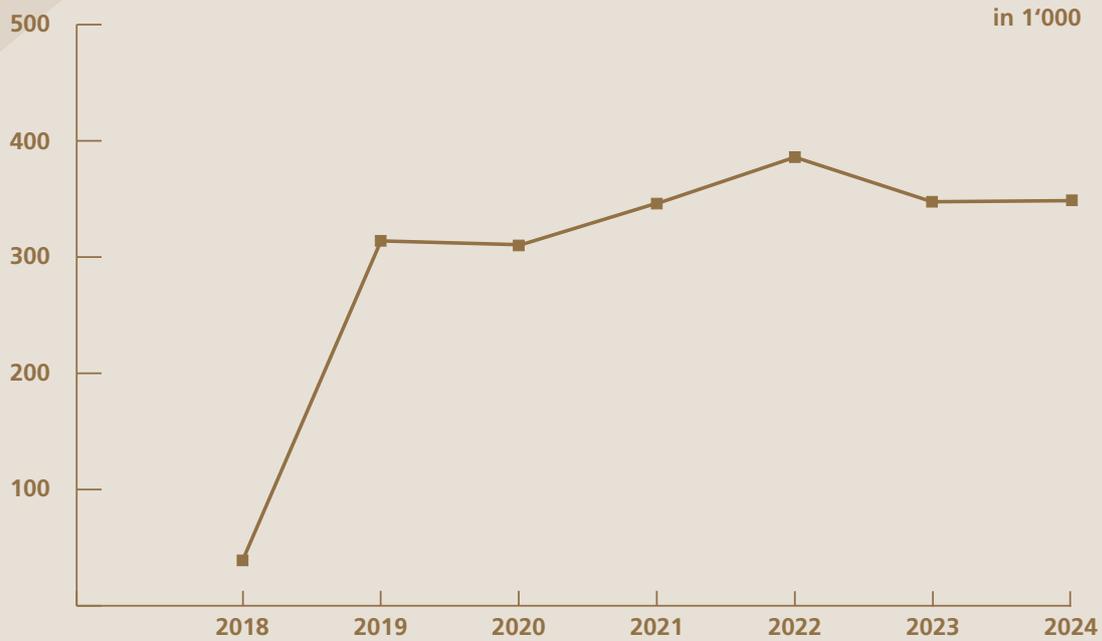
Und zum Schluss noch dies: Bei einer Leser-Umfrage von 20 Minuten im Juni wurde das Schlossberg-Parking schweizweit zum besten Parking erkoren. Nun, diese Umfrage war natürlich nicht repräsentativ. Die nachfolgende Auszeichnung aber schon! An der Generalversammlung von Parking Swiss im Mai wurde die Parkhaus Thun AG erneut mit dem EPA-(European Parking Association) Gold-Award für das beliebte Parking ausgezeichnet.

Alfred Hügli,
hügli reinigungen ag

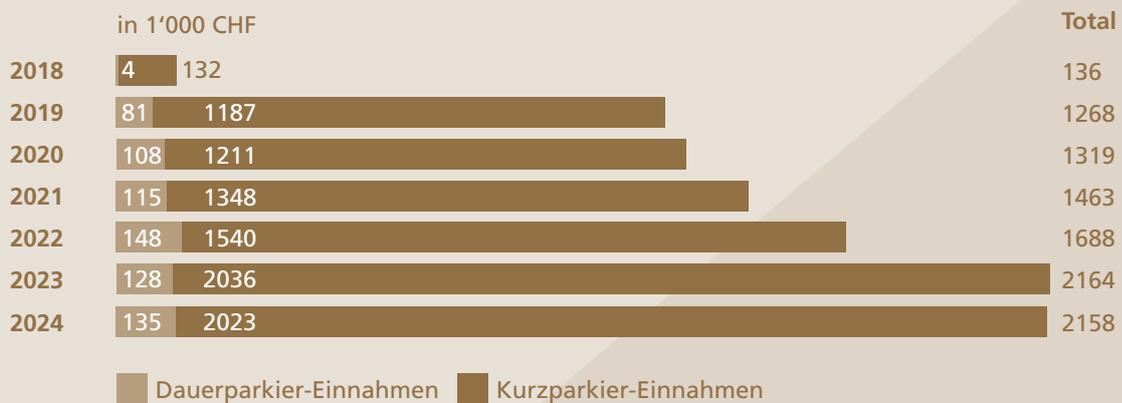


«Im Büro sowie im Parkhaus steht Sauberkeit für uns an erster Stelle. Wir schätzen die tolle Zusammenarbeit sehr. Mit öich fägts....!»

Frequenzentwicklung
 Registrierte Einfahrten



Ertragsentwicklung
 Erträge aus den Kurzparkier-Einnahmen
 und den Dauerparkier-Einnahmen





Facts & Figures 2024



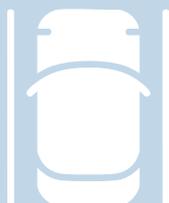
200 m Fugen
erneuert



127m³ Beton
eingebaut



2'500 kg
Bewehrung
ersetzt



4'500 m²
Parkfläche neu beschichtet



21'000 kWh
Solarenergie für den
Eigenverbrauch produziert



1'690'000 Liter
Bergwasser abgepumpt



CHF 137'000
mit Ticket+ bezahlt



130'000kWh/a Ladungen
an E-Parkplätzen entspricht 650'000 km
oder 16 Erdumrundungen



Parkhaus Thun AG

Jahresrechnung 2024

Eckwerte 2024

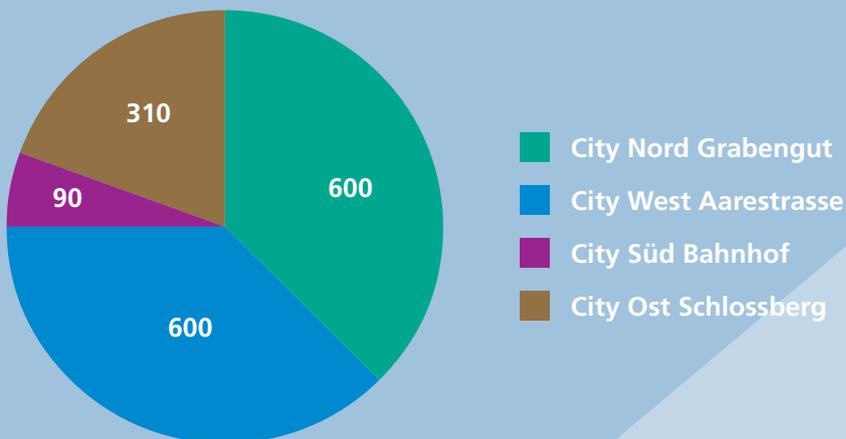
gegenüber Vorjahr

	CHF	CHF
Gesamtertrag	5'832'226	- 478'434
Betriebsergebnis (EBIT)	1'387'513	+ 96'181
Jahresgewinn	2'170'996	2'160'992
Cashflow	670'996	-1'789'692

Vermögenssteuerwert (letzte Bewertung 31.12.2022)

Brutto-Steuerwert	275
Netto-Steuerwert	193

Anzahl Parkplätze



Bilanz 2024

Aktiven	s/Anhang	2024	%	2023	%
		CHF		CHF	
Flüssige Mittel		6'739'734		7'311'423	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		80'732		41'487	
Übrige kurzfristige Forderungen	1	498'204		456'084	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	148'416		245'104	
Total Umlaufvermögen		7'467'086	19.7	8'054'097	20.9
Immobilien	3	29'941'801		29'941'801	
Mobilien und Einrichtungen	3	452'850		452'850	
Total Anlagevermögen		30'394'651	80.3	30'394'651	79.1
Total Aktiven		37'861'737	100.0	38'448'748	100.0
Passiven	s/Anhang	2024	%	2023	%
		CHF		CHF	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		595'977		292'668	
– Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten		530'154		236'222	
– Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären		65'823		56'446	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		42'006		91'819	
– Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen (MWST)		29'013		78'814	
– Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		518		518	
– Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen		12'475		12'487	
Passive Rechnungsabgrenzungen	4	302'262		315'765	
Total kurzfristiges Fremdkapital		940'244	2.5	700'252	1.8
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Bankkredit)		23'000'000		24'500'000	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Darlehen Stadt Thun)		6'000'000		6'000'000	
Rückstellungen		0		1'500'000	
Total langfristiges Fremdkapital		29'000'000	76.6	32'000'000	83.2
Total Fremdkapital		29'940'244	79.1	32'700'252	85.0
Aktienkapital		3'467'000		3'467'000	
Gesetzliche Gewinnreserve					
– Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		333'000		332'000	
Freiwillige Gewinnreserve					
– Freiwillige Reserve		1'910'000		1'910'000	
Bilanzgewinn					
– Gewinnvortrag		47'997		38'993	
– Jahresgewinn		2'170'996		10'004	
Eigene Aktien	5	-7'500		-9'500	
Total Eigenkapital		7'921'493	20.9	5'748'497	15.0
Total Passiven		37'861'737	100.0	38'448'748	100.0

Erfolgsrechnung 2024

	s/Anhang	2024 CHF	2023 CHF	Veränderung CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6	5'296'121	5'474'878	
– Parkingertrag Kurzparkierer		4'375'206	4'528'038	
– Parkingertrag Dauerparkierer		920'915	946'840	
Übrige betriebliche Erträge		536'105	835'781	
– Reklameeinnahmen		77'528	89'960	
– Mietzinserträge		367'131	701'937	
– übrige Erträge	7	91'445	43'885	
Total Betriebsertrag		5'832'226	6'310'659	-478'433
Personalaufwand	8	-1'028'849	-1'016'399	
Übriger betrieblicher Aufwand		-3'415'863	-2'054'244	
- Unterhalt Immobilien	9	-2'317'918	-883'599	
- Unterhalt Mobilien und Einrichtungen	9	-113'064	-278'183	
- Versicherungen	10	-99'972	-81'107	
- Energie	11	-278'252	-151'271	
- Verwaltungsaufwand	12	-322'313	-330'966	
- Public Relations / Sponsoring	13	-55'517	-55'779	
- Bewachungskosten / Betriebssicherheit	14	-208'370	-208'367	
- übriger Betriebsaufwand	15	-20'458	-64'972	
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen und Wertberichtigungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)		1'387'513	3'240'016	-1'852'503
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen	16	0	-1'948'684	
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		1'387'513	1'291'332	96'181
Finanzaufwand		-730'708	-749'979	
– Baurechtzins		-115'368	-98'681	
– Bankkreditzins		-613'226	-649'152	
– Bank-/PostFinance-Spesen		-2'114	-2'146	
Finanzertrag		34'471	4'921	
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		691'276	546'274	145'001
Rückstellungen	17	1'500'000	-502'000	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	18	0	-9'678	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	18	9'720	5'408	
Direkte Steuern		-30'000	-30'000	
Jahresgewinn		2'170'996	10'004	2'160'992

Anhang zur Jahresrechnung 2024

Grundsätzliches

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird. Die zusammenhängenden Bezüge und Erläuterungen zu den wichtigsten Positionen sowohl der Bilanz als auch der Erfolgsrechnung sind im Anhang über entsprechende Nummernhinweise gekennzeichnet.

Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Zeitpunkt ihres Erwerbs zum Nominalwert (als Minusposten) unter dem Eigenkapital aufgeführt. Die spätere Wiederveräusserung erfolgt ebenfalls zum Nominalwert.

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Dienstleistungen bzw. die daraus resultierenden Erlöse werden erfasst, wenn diese vollständig erbracht worden sind.

Angaben und Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung (Werte in CHF)

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 587'011 reduziert (1.5 %) und beläuft sich neu auf CHF 37'861'737. Die Minderung ergibt sich aus der Abnahme des Umlaufvermögens.

1. Übrige kurzfristige Forderungen

Forderungen aus der Immobilienverwaltung sowie gegenüber Kreditkartenunternehmen.

2. Aktive Rechnungsabgrenzungen

Hauptsächlich zeitliche Abgrenzungen (Vorauszahlungen Lieferantenrechnungen fürs Folgejahr).

3. Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. zu Herstellungskosten, abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und Wertberichtigungen. Sachwerte werden, mit Ausnahme der Grundstückswerte, linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt. Die Immobilien sind zur Sicherung des Bankkredites verpfändet.

Im Berichtsjahr wurde zugunsten eines höheren Gewinns auf planmässige Abschreibungen verzichtet, damit steuerliche Verlustvorträge verrechnet werden können. Es sind ausreichend stille Reserven vorhanden, welche die Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände sicherstellen. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine flexible Gestaltung der Abschreibungen in den kommenden Jahren, ohne die finanzielle Stabilität des Unternehmens zu gefährden.

	2024	2023
4. Passive Rechnungsabgrenzungen		
Noch nicht bezahlte Aufwendungen v.a. gegenüber Lieferanten	80'364	83'371
Erhaltener Ertrag des Folgejahres: Vorauszahlungen Saldokarten / Dauermieten	221'614	232'164
Rückstellungen Steuern	284	230
Total	302'262	315'765
5. Eigene Aktien		
Bestand am 01.01. (19 Aktien respektive 61 Aktien zu CHF 500)	9'500	30'500
Käufe (3 respektive 3 Aktien zu CHF 500)	1'500	1'500
Verkäufe (7 respektive 45 Aktien zu CHF 500)	-3'500	-22'500
Bestand am 31.12. (15 respektive 19 Aktien zu CHF 500)	7'500	9'500
6. Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Kurzparking City Nord Grabengut	1'042'750	1'160'762
Kurzparking City West Aarestrasse	1'040'467	1'062'019
Kurzparking City Süd Bahnhof	268'675	269'327
Kurzparking City Ost Schlossberg	2'023'314	2'035'930
Dauerparking City Nord Grabengut	354'240	382'654
Dauerparking City West Aarestrasse	394'383	401'876
Dauerparking City Süd Bahnhof	37'505	33'862
Dauerparking City Ost Schlossberg	134'787	128'448
Total	5'296'121	5'474'878

Die Erträge aus dem Kurzparking sind um CHF 152'832 (-3.4 %, Vorjahr +13.6 %) gesunken, diejenigen aus dem Dauerparking um CHF 25'925 (- 2.7 %, Vorjahr -4.9 %).

7. Übrige betriebliche Erträge

In den übrigen Erträgen sind vor allem verrechnete Schadenfälle sowie anteilige Vergütungen für die Instandhaltung des Curlinghallendachs der Stadt Thun enthalten.

8. Personalaufwand

Das Gehaltsniveau ist im Berichtsjahr leicht gestiegen (+ 1 %).

9. Unterhalt Immobilien und Mobilien/Einrichtungen

Die Liegenschaften und Betriebseinrichtungen werden regelmässig gewartet und erneuert, um eine langfristige Gebrauchsfähigkeit zu gewährleisten. Im Aufwand sind die jährlichen Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten an den Gebäuden enthalten. Wegen der Beton-Sanierung im City Nord Grabengut (Total CHF 1.6 Mio) konnten die jährlichen Unterhaltsarbeiten tiefer gehalten werden.

10. Versicherungen

Es wurden zusätzliche Versicherungen für Schadenfälle durch mögliche Erdbeben abgeschlossen.

11. Energie

Mit dem bis Ende 2023 abgeschlossenen Stromliefervertrag konnte von einem tiefen Strompreis profitiert werden. Im Berichtsjahr hat sich der Strompreis nahezu verdoppelt. Ab 2024 hat sich die Parkhaus Thun AG dem Tranchenmodell der Energie Thun AG angeschlossen, um Preisrisiken einzudämmen.

12. Verwaltungsaufwand

Darin enthalten sind Kosten für Ticketrollen, Telefon und Internetgebühren, Kommissionsgebühren der Kreditkartenanstalten sowie der Aufwand für die Generalversammlung, Buchhaltung und Revision. Der Aufwand ist leicht tiefer als im Vorjahr.

13. Public Relations / Sponsoring

Die Parkhaus Thun AG unterstützt Veranstaltungen und Anlässe zur Förderung und Belebung der Stadt Thun.

14. Bewachungskosten

Einsatz des Bewachungsdienstes im gewohnten Rahmen.

15. Übriger Betriebsaufwand

Darin enthalten sind die Projektkosten zur Neuvermietung des Gewerberaumes City Nord Grabengut (Auszug ALDI Schweiz AG).

16. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen

Auf Abschreibungen und Wertberichtigungen werden im Berichtsjahr verzichtet, um einen grösseren Gewinn zu erzielen und steuerliche Verlustvorträge zu verrechnen. Es sind ausreichend stille Reserven vorhanden, so dass aus handelsrechtlicher Sicht dieser Vorgang vertretbar ist.

17. Rückstellungen

Die vorhandenen Rückstellungen mussten aufgrund der durchgeführten Sanierungsmassnahmen zugunsten der Betriebsrechnung aufgelöst werden.

18. Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand resp. Ertrag

Aufwand: Schlussrechnung Städt. Pensionskasse (Zins auf Wertschwankungsreserven bezüglich Deckungsgrad)

2024

2023

0

-9'678

Ertrag: Fördersumme Photovoltaikanlage City West Aarestrasse

9'720

0

Ertrag: Überschussbeteiligung Sozialversicherungen 2020-2022

0

5'408

Ergänzende Angaben

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, so dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als gering einzustufen ist.

Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

2024

2023

Mitarbeiteranzahl im Jahresdurchschnitt

7

7

Stille Reserven

Es wurden stille Reserven von CHF 2'575'000 aufgelöst.

Investitions-/Anlagerechnung 2024

Jahr	Erstellungswert	Veränderung	Abschreibungen im Berichtsjahr	kum. Abschreibungen	Buchwert
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Immobilien					
City Nord Grabengut					
2022	14'300'312		413'240	13'018'891	1'281'421
2023	14'300'312		413'240	13'432'131	868'181
2024	14'300'312		0	13'432'131	868'181
Immobilien					
City West Aarestrasse					
2022	7'261'281		0	6'807'281	454'000
2023	7'261'281		0	6'807'281	454'000
2024	7'261'281		0	6'807'281	454'000
Immobilien					
City Süd Bahnhof					
2022	7'213'462		352'846	4'228'951	2'984'511
2023	7'213'462		352'846	4'581'797	2'631'665
2024	7'213'462		0	4'581'797	2'631'665
Immobilien					
City Ost Schlossberg					
2022	40'070'728		845'006	13'051'123	27'019'606
2023	40'070'728		1'031'650	14'082'773	25'987'955
2024	40'070'728		0	14'082'773	25'987'955
Mobilien und Einrichtungen					
2022	2'222'857		150'948	1'619'059	603'798
2023	2'222'857		150'948	1'770'007	452'850
2024	2'222'857		0	1'770'007	452'850
2024 kumuliert	71'068'640	0	0	40'673'989	30'394'651

Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Parkhaus Thun AG

Thun, 7. März 2025 MD/MG

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
für das Geschäftsjahr 2024**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 28 bis 32) der Parkhaus Thun AG für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

WISTAG Revision AG

sig. Marcel Durand
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte RAB

sig. Marianne Gerber
Eidg. dipl. Treuhandexpertin
Zugelassene Revisionsexpertin RAB

Leitender Revisor

Verwendung des Bilanzgewinns 2024

Antrag des Verwaltungsrats	2024	2023
	CHF	CHF
Jahresgewinn	2'170'996	10'004
Gewinnvortrag vom Vorjahr	47'997	38'993
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	2'218'993	48'997
Dividende	0	0
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve (1/20 vom Jahresgewinn)	-109'000	-1'000
Vortrag auf neue Rechnung	2'109'993	47'997

Thun, 1. April 2025
Für die Parkhaus Thun AG

Dr. Raphael Lanz
Präsident VR

Katharina Fahrni
Geschäftsführerin



CITY NORD GRABENGUT
CITY OST SCHLOSSBERG
CITY SÜD BAHNHOF
CITY WEST AARESTRASSE

PARKHAUS THUN AG
Aarestrasse 14
Postfach
3601 Thun Aarezentrum

Telefon +41 (0)33 222 78 26
info@parkhausthun.ch
www.parkhausthun.ch