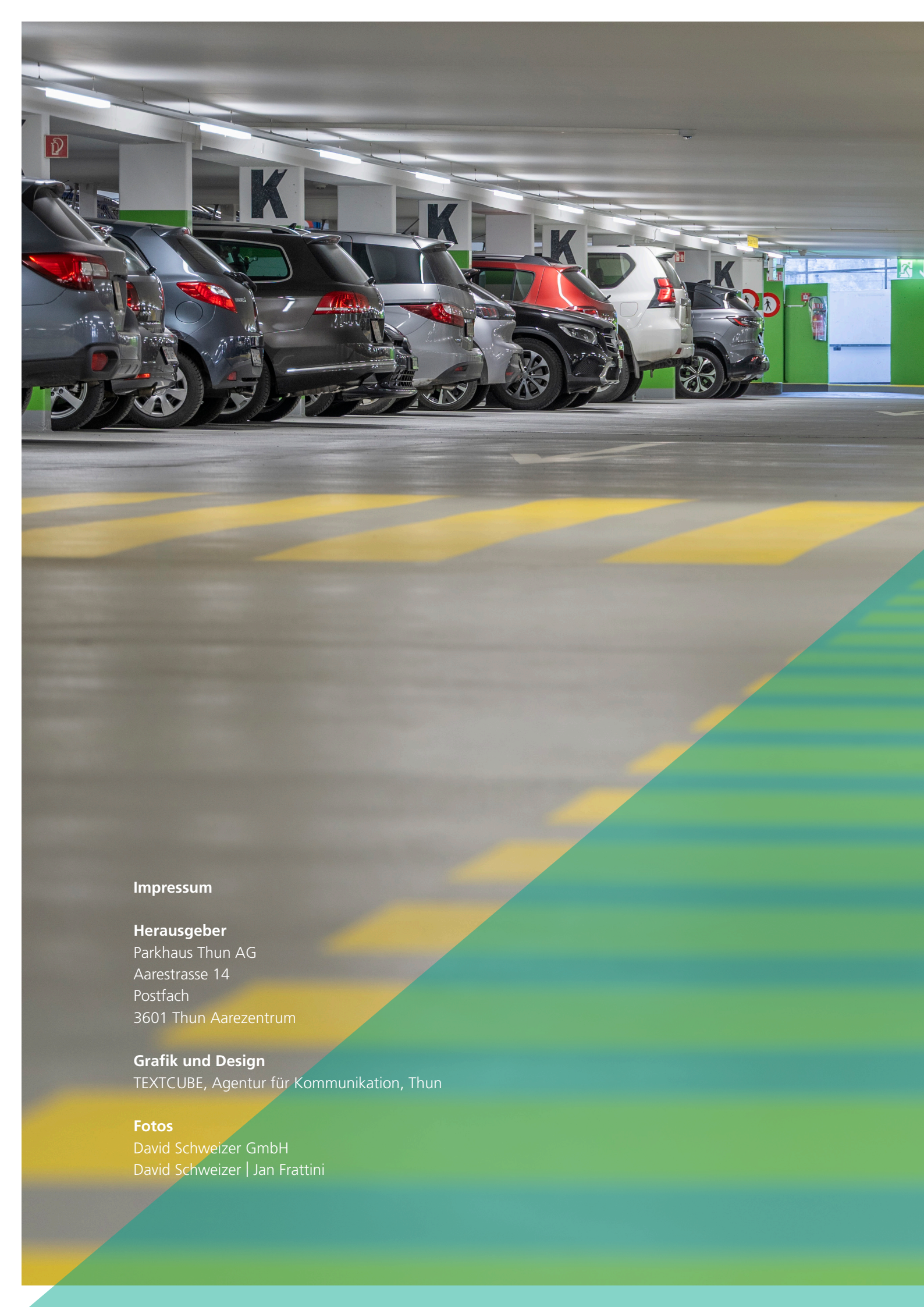




Parkhaus Thun AG
53. Geschäftsbericht

20
25





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



E-Ladestationen

05

Vorwort des Präsidenten

08

Lageberichte 2025

26

Jahresrechnung 2025

« Unsere Parkhäuser leisten einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Thuner Innenstadt. »

Dr. Raphael Lanz, Verwaltungsratspräsident

20
25



Parkhaus Thun AG

Vorwort des Präsidenten

Wir sind auf Kurs. Im Geschäftsjahr 2025 zeigt sich erneut, dass sich strategische Weitsicht, Durchhaltevermögen und eine klare Ausrichtung auszahlen. In einem dynamischen Umfeld mit steigenden Anforderungen an die Parkraumbewirtschaftung können wir Ihnen ein solides Resultat präsentieren.

Die Frequenzen haben zum vierten Mal seit Vollendung des Parkhaus-Rings die Millionengrenze überschritten. Ebenso erfreulich stellt sich der Gesamtertrag dar. Dieser liegt mit CHF 5.9 Mio. CHF 26'000 über dem Vorjahresniveau.

Eine interessante Geschichte schreibt dabei ausgerechnet das Parking City Süd Bahnhof. Anfänglich wurde es von der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen. Vorbehalte, es stehe am falschen Standort und hinter dem Bahnhof zu weit ausserhalb des Zentrums, wurden geäussert. Dass dem nicht so ist, zeigen die Frequenzen des Berichtsjahres deutlich.

In diesem Jahr kann das Parkhaus bereits auf seine zehnjährige Betriebsdauer zurückschauen. Dass es einige Jahre dauern kann, bis ein neu errichtetes Parkhaus wahrgenommen und genutzt wird, ist bekannt und damit haben wir gerechnet. Dass sich das kleine Boutique-Parkhaus inzwischen aber gegen alle Zweifel zum heimlichen Kundenliebling gemausert hat, ist überaus beeindruckend. Dabei weist es im Berichtsjahr nochmals mehr Vollbesetzphasen aus, nämlich über hundert gegenüber deren zwanzig im Vorjahr. Eine Steigerung also um 400%.

Interessanterweise zeigen die Auswertungen, dass die durchschnittliche Parkierdauer im City

Süd Bahnhof länger ist als in den anderen drei Parkings. Das deutet eher auf die Nutzung durch den Freizeitverkehr hin. Die hohe Nachfrage ist nicht zuletzt dem hohen Parkierkomfort geschuldet und könnte eine möglicherweise berechnete Frage nach einer Tariffdifferenzierung nach sich ziehen. So oder so: eine schöne Erfolgsgeschichte für unser Unternehmen.

Dass wir im Geschäftsjahr für unsere freie Mietfläche im Grabengut eine Absichtserklärung für eine langfristige Mieterlösung unterzeichnen konnten, ist ebenfalls eine gute Nachricht. Die diesbezügliche Strategie des Verwaltungsrates, nicht auf die erstmögliche Gelegenheit einzusteigen, sondern zuzuwarten und verschiedene Optionen zu prüfen, hat sich als richtig und sinnvoll erwiesen. Die Errichtung eines ambulanten Operationszentrums (AOZ) durch die Spital STS AG, bedeutet für uns als Vermieterin eine nachhaltige Lösung und verspricht zusätzliche Frequenzen.

Auch für den Standort Thun und die Region ist die Erweiterung des Spital-Angebots ein Gewinn. Bis das AOZ jedoch seine Türen öffnen kann, wird es noch dauern. Die Spital STS AG wird die bestehenden Räumlichkeiten umfassend um- und ausbauen und rechnet frühestens Ende 2027 mit dem Bezug der Räumlichkeiten.

Unsere zentrumsnahen Parkhäuser tragen zu einer gut erreichbaren und verkehrsberuhigten Innenstadt bei. Mit gezielten Investitionen in die Betriebstauglichkeit der älteren Parkhäuser, der langjährigen Erfahrung für die Bedürfnisse unserer Kundschaft und einer moderaten Tarifpolitik leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstadt.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung nehmen die Verantwortung wahr, die strategischen Weichen für die Zukunft unserer Gesellschaft vorausschauend und nachhaltig zu gestalten. Der Anspruch Stabilität und Wandel miteinander zu verbinden ist herausfordernd. Diese zeigt eine Entwicklung im Parkiergeschäft derzeit deutlich. Bereits setzen einige Parkhaus-Unternehmen auf schrankenlose Systeme. Dabei ist unsererseits eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den Alltagsrealitäten und den technologischen Möglichkeiten gefragt. Denn werden Kundinnen und Kunden aufgrund der nicht ausgereiften Technologie mit umstrittenen Bussen konfrontiert oder müssen nicht bezahlte Parkiertarife über Inkasso-

stellen eingezogen werden, entspricht dies nicht unserem Anspruch, gut funktionierende und sichere Parkhäuser mit hochwertigem Kundenservice zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund verzichten wir deshalb vorläufig bewusst darauf einem solchen Trend zu folgen.

Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft und sind dank der stabilen wirtschaftlichen Basis gerüstet, den Anforderungen von morgen weiterhin mit Verantwortungsbewusstsein und klaren Zielsetzungen zu begegnen.

Und so möchte ich mich bei Ihnen – geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre – auch im Namen meiner Verwaltungsratskolleginnen und -kollegen, für Ihr Vertrauen, die Loyalität und die fortwährende Unterstützung unserer Gesellschaft bedanken. Es freut mich, wenn ich Sie an unserer Generalversammlung im Mai 2026 persönlich begrüßen darf.

Dr. Raphael Lanz

Verwaltungsratspräsident Parkhaus Thun AG

Parkhaus Thun AG

Organisation



Verwaltungsrat

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

Geschäftsführerin

Katharina Fahrni

Leiterin Finanzen

Jeanine Huber

Mitarbeitende

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

Revisionsstelle

WISTAG Revision AG, Thun



Katharina Fahrni
Geschäftsführerin

Parkhaus Thun AG

Lagebericht

Rückblickend können wir das vergangene Jahr als weitgehend normales Betriebsjahr – geprägt von einem stabilen operativen Betrieb, ohne grössere Bau- und Sanierungsarbeiten und glücklicherweise ohne ausserordentliche Zwischenfälle – bezeichnen.

- Nachdem sich die Frequenzen in der ersten Jahreshälfte noch etwas verhalten entwickelt haben, zeichnete sich ab Juni eine deutliche Trendwende ab. In der zweiten Jahreshälfte nahmen diese kontinuierlich zu und lagen per Ende des Berichtsjahres 3.5% über dem Vorjahres-Niveau. In absoluten Zahlen entspricht dies 1'026'300 Einfahrten über alle vier Parkhäuser.
- Diese positive Entwicklung wirkte sich entsprechend ertragswirksam aus. Mit unserem Kerngeschäft konnten wir einen Ertrag von CHF 5.5 Mio. erzielen, was einem Mehrertrag von CHF 204'000 gegenüber dem Vorjahr entspricht. Zur guten Auslastung unserer Parkhäuser tragen nicht zuletzt auch die inzwischen etablierten Grossanlässe wie der Ironman oder der Wasserzauber bei. Zusätzlich brachte die im Berichtsjahr durchgeführte Women's Euro zahlreiche Besucherinnen und Besucher in die Stadt.
- Die Nachfrage nach Dauermieten entwickelte sich im letzten Quartal wieder positiv. Insgesamt stieg die Anzahl von 646 auf 681, was einer Zunahme von 5.4% entspricht. Die Kontingente an Dauerparkplätzen bleiben derweil sowohl im Parking City Ost Schlossberg wie auch im City Süd Bahnhof bewusst beschränkt. Mit dieser Strategie können wir genügend zentrumsnahe Parkplätze für Besucherinnen und Besucher in der Innenstadt anbieten.
- Das gegenüber dem Vorjahr deutlich höhere EBITDA von CHF 2'661'800 ist im Zusammenhang mit den Sanierungsaufwendungen im letzten Jahr zu betrachten. Im Berichtsjahr wurde der Schwerpunkt wieder auf die langfristige Unterhalts- und Erneuerungsplanung gesetzt. Mit dem Ingenieurbüro Theiler AG, Thun, prüfen wir jährlich die älteren Parkhäuser und bestimmen die nötigen Instandhaltungsmassnahmen.
- Die Bilanzsumme reduzierte sich infolge einer minimalen Abnahme des Umlaufvermögens um CHF 4'600. Der weiterhin hohe Bestand an flüssigen Mitteln ist hinsichtlich der künftigen Amortisations- und Zinszahlungen für unsere Bankverpflichtungen sowie der in den kommenden Jahren notwendigen grösseren Investitionen in die Anlagentechnik und den baulichen Unterhalt unserer Gebäude notwendig und finanzpolitisch gerechtfertigt.
- Der Jahresgewinn ist mit CHF 1'943'000 um CHF 228'000 tiefer als im Vorjahr. Auf Abschreibungen und Wertberichtigungen wurde im Berichtsjahr wiederum verzichtet, da aufgrund der ausreichenden stillen Reserven der Vorgang aus handelsrechtlicher Sicht vertretbar ist.

Dass wir die Abschaffung der Saldokarten bekanntgeben mussten, ist höchst bedauerlich. Diese Tatsache verdeutlicht die zunehmende Abhängigkeit von den Anlageanbietern. Der digitale Fortschritt ermöglicht es diesen, die Anlagentechnik weitestgehend cloudbasiert und zentral zu steuern, wodurch gewisse Prozesse für uns als Betreiberin fremdbestimmt werden. Zudem werden die Frequenzen mit Gebühren und Kommissionen belastet, welche sowohl zu Lasten der Betreiberin als auch der Kundinnen und Kunden gehen. Wir befürworten den digitalen Fortschritt, wo ein Nutzen für die Beteiligten erkennbar ist, durchaus. Wir tun uns nur etwas schwer damit, wenn dabei die unternehmerische Selbstbestimmung eingeschränkt wird.

Im März des Berichtsjahres konnten wir unser Team durch den Eintritt von Marita Kunz verstärken. Sie unterstützt den Betrieb im Teilzeitpensum.

Die oft zitierte Aussage: «Stillstand ist Rückschritt» hat ihre Berechtigung. Vor diesem Hintergrund unterstützen wir unsere Mitarbeitenden gezielt mit Weiterbildungen in unserer technischen und vermehrt digitalen Arbeitswelt – oft durch unsere Partner direkt am Arbeitsplatz. Themen wie die zunehmenden Sicherheitsanforderungen müssen durch die Sicherheitsverantwortlichen regelmässig aufgefrischt werden. Und Kunden- und Dienstleistungsorientierung gehören ebenfalls ins sogenannte Anforderungsprofil unserer Mitarbeitenden.

Dass der Betrieb denn auch im Berichtsjahr ohne Ausfall und Unterbrüche sichergestellt werden konnte, ist in erster Linie eben dem Engagement unseres erfahrenen und eingespielten Teams zu verdanken. Sie sind es, die sich tagtäglich vor Ort für einen zuverlässigen Parkierbetrieb einsetzen und sich um die administrativen Aufgaben kümmern. Dabei können wir auf die Unterstützung von verschiedenen verlässlichen Partnern zählen, die einen ebenso wesentlichen Beitrag dazu leisten.

An dieser Stelle sei allen Beteiligten herzlich gedankt.





Parkhaus City Nord Grabengut

Lagebericht

Die im Berichtsjahr abgeschlossenen Sanierungsarbeiten haben die Attraktivität des Parkings nachhaltig verbessert.

Die nach den Sanierungsmassnahmen von 2024 noch ausstehenden Beschichtungs-, Maler- und Markierungsarbeiten konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Die optische und funktionale Aufwertung der sanierten Etagen ist nicht zu übersehen und wird durch die steigenden Nutzerzahlen und die positiven Rezensionen auf den Bewertungsportalen bestätigt. Das Parkhaus hat sowohl bei den Frequenzen (5.6%) als auch beim Ertrag (4.2%) zugelegt.

Die ans Ende der Lebensdauer gekommene Brandmeldeanlage wurde im Berichtsjahr erneuert und auf den neuesten Stand gebracht. Zusammen mit der Inbetriebnahme haben wir einen Test an der gesamten Sicherheits- und

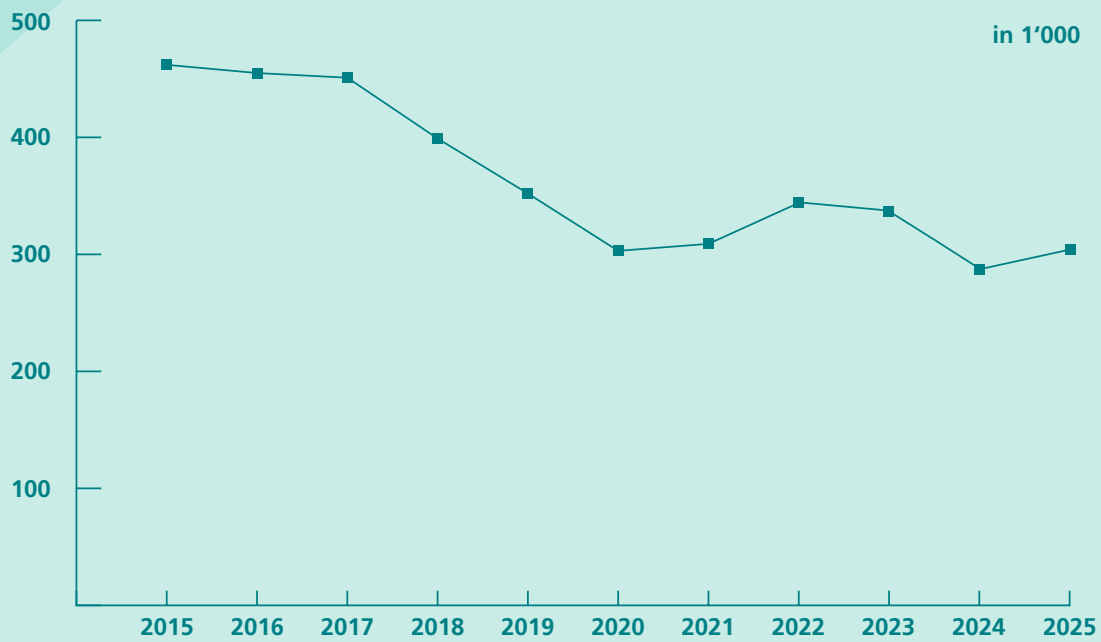
Alarmierungstechnik vorgenommen und den daraus resultierenden positiven Bericht an die Gebäudeversicherung des Kantons Bern eingereicht. Damit stärken wir die Betriebssicherheit und erfüllen die aktuellen Anforderungen an den Brandschutz.

Aufgrund der Bauarbeiten beim Eissportzentrum und den in diesem Zusammenhang aufgestellten Gerüsten wurden geplante Erneuerungsarbeiten an Fugen und Gussasphalt auf dem Parkdeck zurückgestellt. Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt und in Abstimmung mit der Neuvermietung der Gewerberäumlichkeiten ausgeführt.

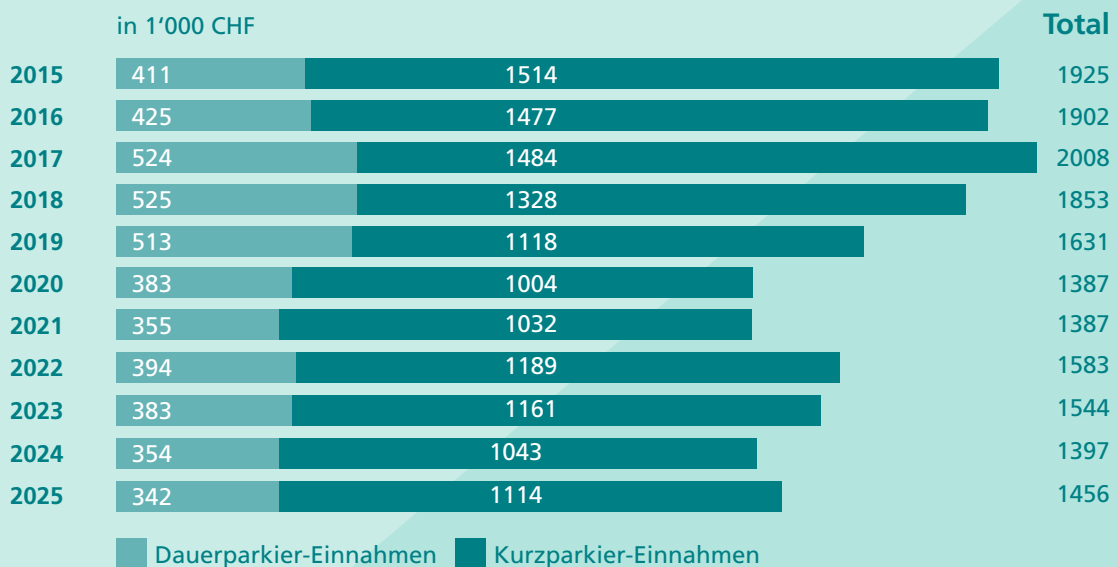


Unsere 29 E-Ladestationen (davon 2 Schnellladestationen) mit Blaustrom gewinnen zunehmend an Beliebtheit.

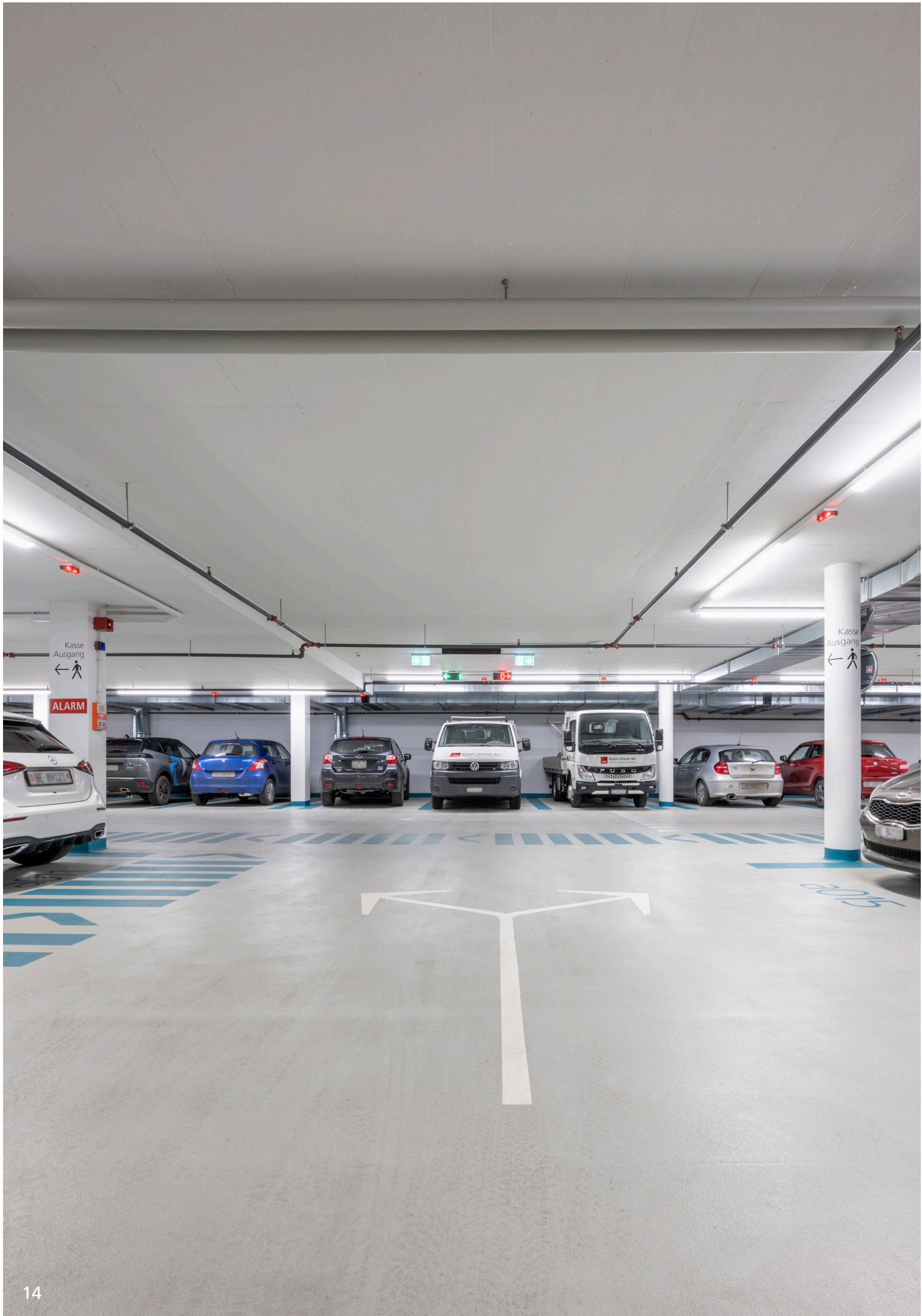
Frequenzentwicklung
Registrierte Einfahrten



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









Parkhaus City Süd Bahnhof

Lagebericht

Das kleine Parking hinter den Geleisen ist nicht zu stoppen.

Dass zwei Jahre nach der Inbetriebnahme die Tarifstruktur in diesem Parkhaus wieder nach unten korrigiert und an die Tarife der bestehenden Parkhäuser angepasst wurde, war eine Reaktion auf die schleppende Nutzung. Inzwischen hat sich das Blatt gewendet, oder anders gesagt: Mit 12'000 Mehreinfahrten im Vorjahresvergleich wurde ein Ertragsplus von 24% oder CHF 74'000 erwirtschaftet.

Im Gegenzug blieben die Unterhaltsarbeiten auch im Berichtsjahr bescheiden. Am meisten

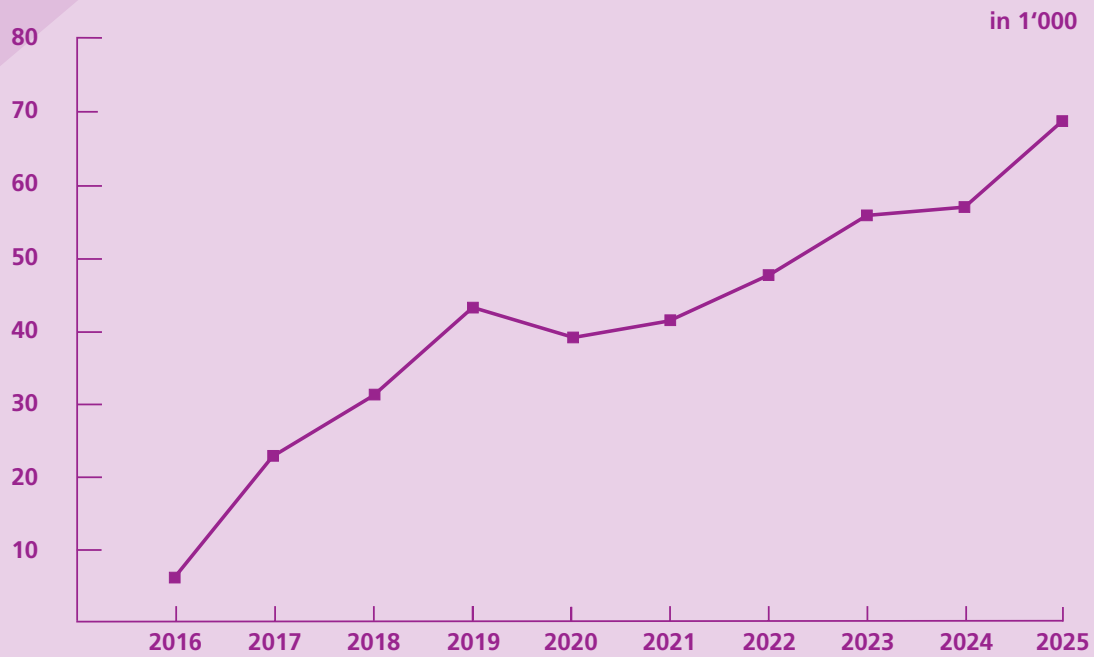
Aufwand wurde mit regelmässigen Reinigungs- und Wartungsarbeiten sowie Auffrischungsarbeiten durch den Maler generiert.

Mobility konnte das Angebot um zwei weitere Plätze für Minivan und Transporter erweitern. Das Parkhaus bietet somit sowohl E-Ladestationen wie auch die inzwischen immer beliebteren Car-Sharing Möglichkeiten an.

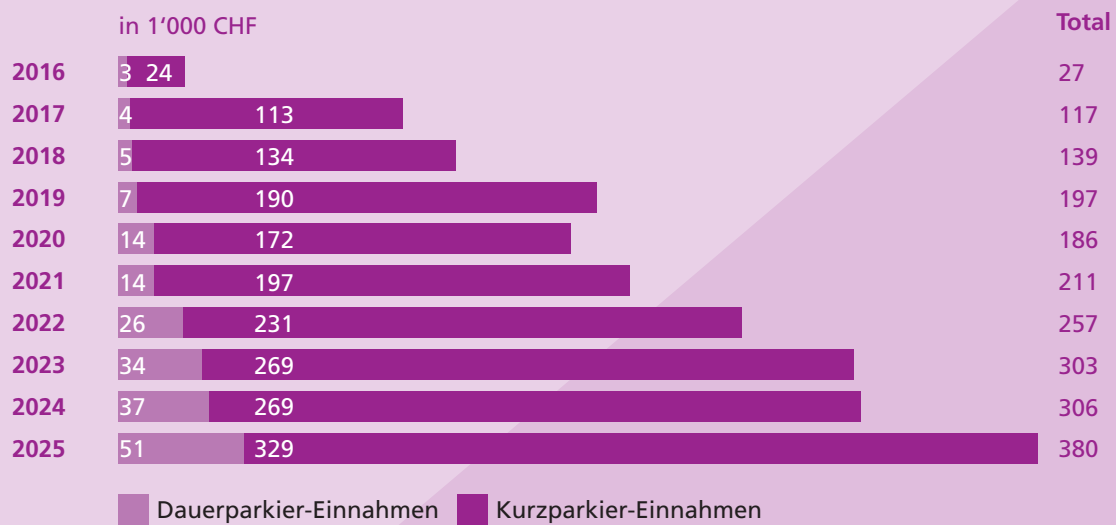


Alle Parkings sind rund um die Uhr geöffnet. Für die Sicherheit sind Videoüberwachung und nachts ein Sicherheitsdienst im Einsatz.

Frequenzentwicklung
Registrierte Einfahrten



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









Parkhaus City Ost Schlossberg Lagebericht

Thuns Vorzeige-Parking ist beliebter denn je!

Im Berichtsjahr standen beispielsweise die im Turnus anfallenden Malerarbeiten, Signaletik-Auffrischung und die Prüfung der Kaverne an. Die Servicearbeiten an der technischen Infrastruktur werden jeweils vorab zum jährlich im September stattfindenden Integraltest durchgeführt. Am Integraltest selbst wird das störungsfreie und korrekte Funktionieren der Sicherheits- und Brandschutzanlagen geprüft. Das tragische Ereignis in Crans Montana in der Silvester-Nacht hat gezeigt, wie wichtig es ist, dass im Bereich Brandschutz keine Kompromisse eingegangen werden dürfen.

Unabhängig davon, aber zum gleichen Thema, haben wir in Zusammenarbeit mit der Thuner Feuerwehr im Mai und im November des Berichtsjahres zwei Feuerwehrrübungen initiiert. Dabei wurde der Ernstfall eines brennenden E-Fahrzeuges in der Etage -5 simuliert. Eine eigens von der Feuerwehr dafür angeschaffte Brandbegrenzungsdecke konnte so getestet werden. Auch der Abtransport eines vermeintlich noch brennenden Fahrzeugs aus dem Parking war

ein spektakuläres Unterfangen. Beide Übungen waren höchst interessant und lieferten allen Beteiligten wichtige Erkenntnisse. Ein interessantes Kurzvideo zu diesen Übungen kann auf unserer Homepage www.parkhausthun.ch oder via den QR-Code abgerufen werden:



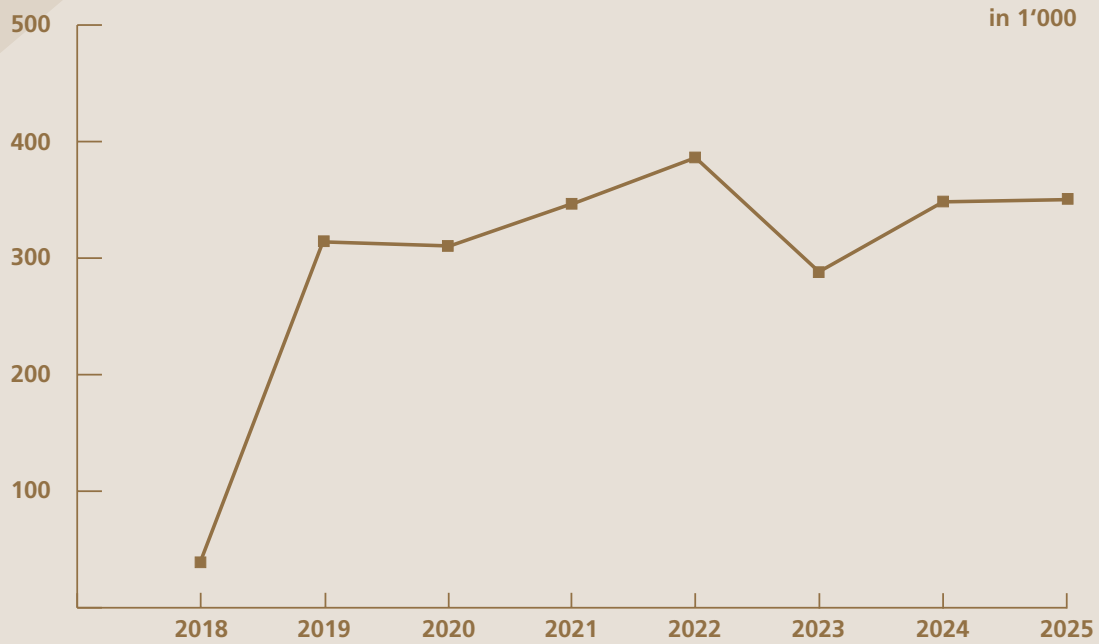
Das Parking ist nach wie vor äusserst beliebt und weist im Berichtsjahr erneut leicht höhere Frequenzen aus. Mit diesen gut 300 von unseren insgesamt 1600 Parkplätzen erwirtschaften wir inzwischen 40% des Betriebsertrags, nämlich knapp CHF 2.2 Mio.

4.6

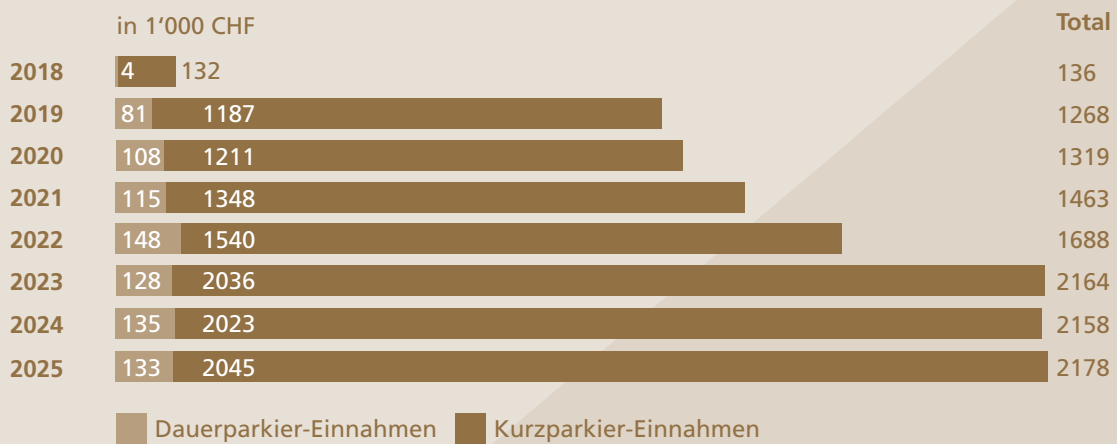


Die Nutzerinnen und Nutzer geben diesem Parking eine Google-Bewertung von 4.6 Sternen.

Frequenzentwicklung
Registrierte Einfahrten



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









Parkhaus City West Aarestrasse

Lagebericht

Im Westen nichts Neues, oder doch? Für den Ersatz der Beschriftung waren Fassadenkletterer im Einsatz.

Die vertikalen Leuchtbuchstaben am Parking wurden ersetzt und mit austauschbaren und energieeffizienten LED-Leuchtkörpern versehen. Dafür waren Fassadenkletterer im Einsatz, welche diese aussergewöhnliche Arbeit in schwindelerregender Höhe ausgeführt haben.

Der Lift an der Aarestrasse 12, welcher sowohl durch die Mieterschaft der Parkhaus-Wohnung als auch von der Stockwerkeigentümerschaft genutzt wird, musste altersbedingt ersetzt werden. Die anfallenden Kosten wurden dem Stockwerkeigentümer-Reglement entsprechend aufgeteilt.

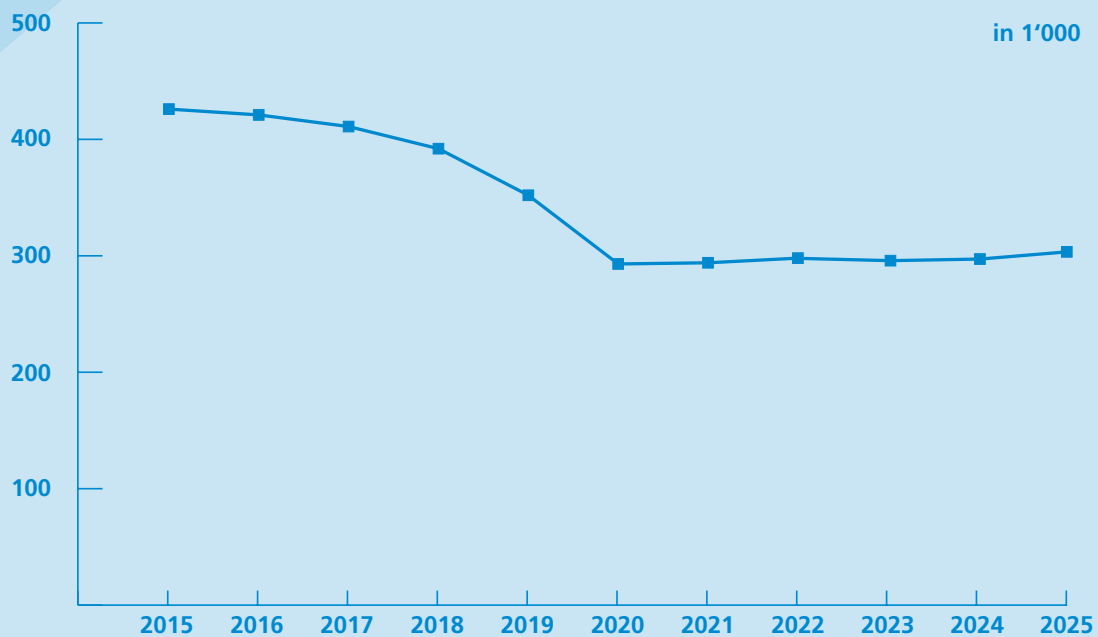
Die Baustelle des ehemaligen Swisscom-Gebäudes an der Gewerbestrasse brachte neben hohen Lärmemissionen auch andere Herausforderun-

gen mit sich. Die Parkhaus Thun AG hat sich mit einer Rechtsverwahrung die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Zu- und Wegfahrtswege zum Parkhaus vorbehalten. Damit unsere Kundschaft nicht beeinträchtigt wird, waren immer wieder Interventionen von unserer Seite nötig. Dennoch weist das Parkhaus um 1.6% höhere Frequenzen aus. Zur Reduzierung der engen Platzverhältnisse auf der Baustelle haben wir der Bauherrschaft auf dem Dach unseres Parkhauses zwanzig Parkplätze als Lagerfläche für Baustellen-Material vermietet.

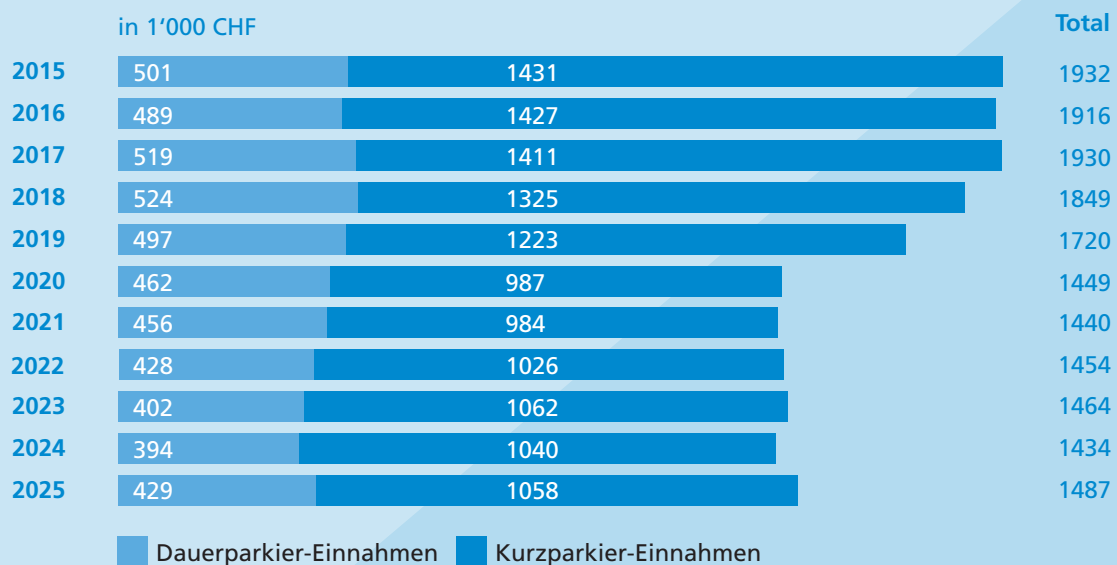


Unsere Angebote für Dauermieten treffen die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden.

Frequenzentwicklung
Registrierte Einfahrten



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







Parkhaus Thun AG

Jahresrechnung 2025

Eckwerte 2025

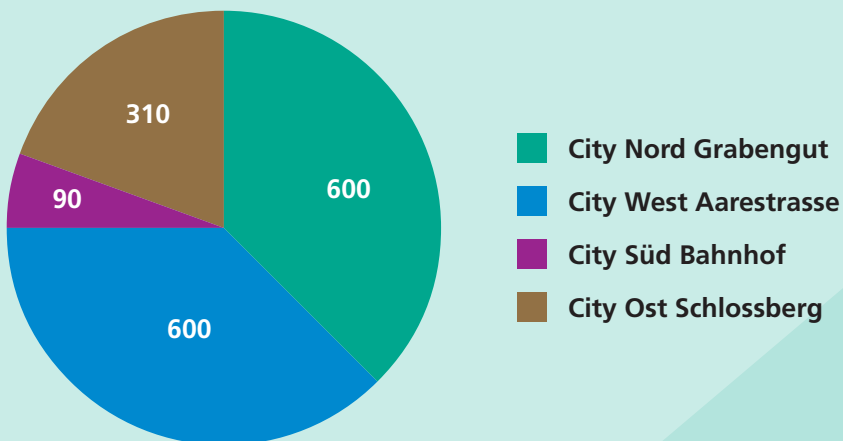
gegenüber Vorjahr

	CHF	CHF
Gesamtertrag	5'858'142	25'917
Betriebsergebnis (EBIT)	2'661'806	1'274'293
Jahresgewinn	1'943'009	-227'986

Vermögenssteuerwert (letzte Bewertung 31.12.2023)

Brutto-Steuerwert	900
Netto-Steuerwert	630

Anzahl Parkplätze



Bilanz 2025

Aktiven	s/Anhang	2025	%	2024	%
		CHF		CHF	
Flüssige Mittel		6'744'379		6'739'734	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		92'176		80'732	
Übrige kurzfristige Forderungen	1	584'231		498'204	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	41'703		148'416	
Total Umlaufvermögen		7'462'489	19.7	7'467'086	19.7
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	80.3
Total Aktiven		37'857'140	100.0	37'861'737	100.0
Passiven	s/Anhang	2025	%	2024	%
		CHF		CHF	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		173'888		595'977	
- Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten		106'634		530'154	
- Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären		67'254		65'823	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		102'489		42'006	
- Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen (MWST)		88'402		29'013	
- Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		518		518	
- Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen		13'569		12'475	
Passive Rechnungsabgrenzungen	4	215'761		302'262	
Total kurzfristiges Fremdkapital		492'138	1.3	940'244	2.5
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Bankkredit)		21'500'000		23'000'000	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Darlehen Stadt Thun)		6'000'000		6'000'000	
Rückstellungen		0		0	
Total langfristiges Fremdkapital		27'500'000	72.6	29'000'000	76.6
Total Fremdkapital		27'992'138	73.9	29'940'244	79.1
Aktienkapital		3'467'000		3'467'000	
Gesetzliche Gewinnreserve					
- Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		442'000		333'000	
Freiwillige Gewinnreserve					
- Freiwillige Reserve		1'910'000		1'910'000	
Bilanzgewinn					
- Gewinnvortrag		2'109'993		47'997	
- Jahresgewinn		1'943'009		2'170'996	
Eigene Aktien	5	-7'000		-7'500	
Total Eigenkapital		9'865'002	26.1	7'921'493	20.9
Total Passiven		37'857'140	100.0	37'861'737	100.0

Erfolgsrechnung 2025

	s/Anhang	2025 CHF	2024 CHF	Veränderung CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6	5'500'862	5'296'121	
– Parkingertrag Kurzparkierer		4'545'601	4'375'206	
– Parkingertrag Dauerparkierer		955'261	920'915	
Übrige betriebliche Erträge		357'280	536'105	
– Reklameeinnahmen		74'969	77'528	
– Mietzinserträge	7	240'775	367'131	
– übrige Erträge	8	41'536	91'445	
Total Betriebsertrag		5'858'142	5'832'226	25'917
Personalaufwand	9	-1'055'545	-1'028'849	
Übriger betrieblicher Aufwand		-2'140'791	-3'415'863	
- Unterhalt Immobilien	10	-856'440	-2'317'918	
- Unterhalt Mobilien und Einrichtungen	10	-324'180	-113'064	
- Versicherungen	11	-101'139	-99'972	
- Energie	12	-225'153	-278'252	
- Verwaltungsaufwand	13	-317'627	-322'313	
- Public Relations / Sponsoring	14	-71'922	-55'517	
- Bewachungskosten / Betriebssicherheit	15	-213'842	-208'370	
- übriger Betriebsaufwand	16	-30'488	-20'458	
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen und Wertberichtigungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)		2'661'806	1'387'513	1'274'293
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen	17	0	0	
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		2'661'806	1'387'513	1'274'293
Finanzaufwand		-689'665	-730'708	
- Baurechtzins		-109'713	-115'368	
- Bankkreditzins		-577'832	-613'226	
- Bank-/PostFinance-Spesen		-2'121	-2'114	
Finanzertrag		1'712	34'471	
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		1'973'853	691'276	1'282'577
Rückstellungen		0	1'500'000	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	18	0	0	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	18	0	9'720	
Direkte Steuern		-30'844	-30'000	
Jahresgewinn		1'943'009	2'170'996	-227'986

Anhang zur Jahresrechnung 2025

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 4'597 reduziert (0.01%) und beläuft sich neu auf CHF 37'857'140. 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 (Erträge aus Park- und Mieteinnahmen, die im Folgejahr verbucht sind).

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 erneut 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.

4. Passive Rechnungsabgrenzungen		2025	2024
Noch nicht bezahlte Aufwendungen v.a. gegenüber Lieferanten		43'216	80'364
Erhaltener Ertrag des Folgejahres: Vorauszahlungen Saldokarten / Dauermieten		172'545	221'614
Rückstellungen Steuern		0	284
Total		215'761	302'262
<hr/>			
5. Eigene Aktien			
Bestand am 1.1.	(15 Aktien respektive 19 Aktien zu CHF 500)	7'500	9'500
Käufe	(0 respektive 3 Aktien zu CHF 500)	0	1'500
Verkäufe	(1 respektive 7 Aktien zu CHF 500)	-500	-3'500
Bestand am 31.12.	(14 respektive 15 Aktien zu CHF 500)	7'000	7'500
<hr/>			
6. Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen			
Kurzparking City Nord Grabengut		1'113'748	1'042'750
Kurzparking City West Aarestrasse		1'057'769	1'040'467
Kurzparking City Süd Bahnhof		328'783	268'675
Kurzparking City Ost Schlossberg		2'045'300	2'023'314
Dauerparking City Nord Grabengut		341'775	354'240
Dauerparking City West Aarestrasse		429'458	394'383
Dauerparking City Süd Bahnhof		50'942	37'505
Dauerparking City Ost Schlossberg		133'086	134'787
Total		5'500'862	5'296'121

Die Erträge aus dem Kurzparking sind um CHF 170'396 (+3.9%, Vorjahr -3.4%) gestiegen, diejenigen aus dem Dauerparking um CHF 34'345 (+3.7%, Vorjahr -2.7%).

7. Mietzinserträge

Die Mietzinserträge sind um CHF 126'356 tiefer als im Vorjahr, was auf den Leerstand der Gewerbefläche im City Nord Grabengut zurückzuführen ist.

8. Übrige betriebliche Erträge

In den übrigen Erträgen sind vor allem verrechnete Schadenfälle enthalten.

9. Personalaufwand

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

10. 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. Im Berichtsjahr standen keine kostenintensiven Sanierungen an. Im Vorjahr erfolgte die Beton-Sanierung im City Nord Grabengut (Total CHF 1.6 Mio).

11. Versicherungen

Gegenüber dem Vorjahr zeigt sich beim Versicherungsaufwand keine wesentliche Veränderung (+1%).

12. Energie

Der Energiepreis ist gegenüber dem Vorjahr gesunken.

13. Verwaltungsaufwand

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

14. Public Relations / Sponsoring

Die Parkhaus Thun AG unterstützt Veranstaltungen und Anlässe zur Förderung und Belebung der Stadt Thun. Im Berichtsjahr wurden zusätzliche Mittel für Werbemassnahmen eingesetzt.

15. Bewachungskosten / Betriebssicherheit

Einsatz des Bewachungsdienstes im gewohnten Rahmen.

16. Übriger Betriebsaufwand

Darin enthalten sind u.a. die Beratungskosten zur Neuvermietung der Gewerbefläche City Nord Grabengut sowie die Aufwendungen für Schadenfälle, welche grösstenteils weiterverrechnet werden konnten.

17. 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.

18. Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand resp. Ertrag

Ertrag: Fördersumme Photovoltaikanlage City West Aarestrasse

2025

2024

0

9'720

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

Mitarbeiteranzahl im Jahresdurchschnitt

2025

2024

8

7

Stille Reserven

Es wurden stille Reserven von CHF 1'380'000 aufgelöst.

Investitions-/Anlagerechnung 2025

Jahr	Erstellungswert	Veränderung	Abschreibungen im Berichtsjahr	kum. Abschreibungen	Buchwert
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Immobilien					
City Nord Grabengut					
2023	14'300'312		413'240	13'432'131	868'181
2024	14'300'312		0	13'432'131	868'181
2025	14'300'312		0	13'432'131	868'181
Immobilien					
City West Aarestrasse					
2023	7'261'281		0	6'807'281	454'000
2024	7'261'281		0	6'807'281	454'000
2025	7'261'281		0	6'807'281	454'000
Immobilien					
City Süd Bahnhof					
2023	7'213'462		352'846	4'581'797	2'631'665
2024	7'213'462		0	4'581'797	2'631'665
2025	7'213'462		0	4'581'797	2'631'665
Immobilien					
City Ost Schlossberg					
2023	40'070'728		1'031'650	14'082'773	25'987'955
2024	40'070'728		0	14'082'773	25'987'955
2025	40'070'728		0	14'082'773	25'987'955
Mobilien und Einrichtungen					
2023	2'222'857		150'948	1'770'007	452'850
2024	2'222'857		0	1'770'007	452'850
2025	2'222'857		0	1'770'007	452'850
2025 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, 26. Februar 2026 MD/MG

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
für das Geschäftsjahr 2025**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 27 bis 31) der Parkhaus Thun AG für das am 31. Dezember 2025 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 2025

Antrag des Verwaltungsrats	2025	2024
	CHF	CHF
Jahresgewinn	1'943'009	2'170'996
Gewinnvortrag vom Vorjahr	2'109'993	47'997
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	4'053'002	2'218'993
Dividende	0	0
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve (1/20 vom Jahresgewinn)	-97'000	-109'000
Vortrag auf neue Rechnung	3'956'002	2'109'993

Thun, 27. März 2026
Für die Parkhaus Thun AG

Dr. Raphael Lanz
Verwaltungsratspräsident

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