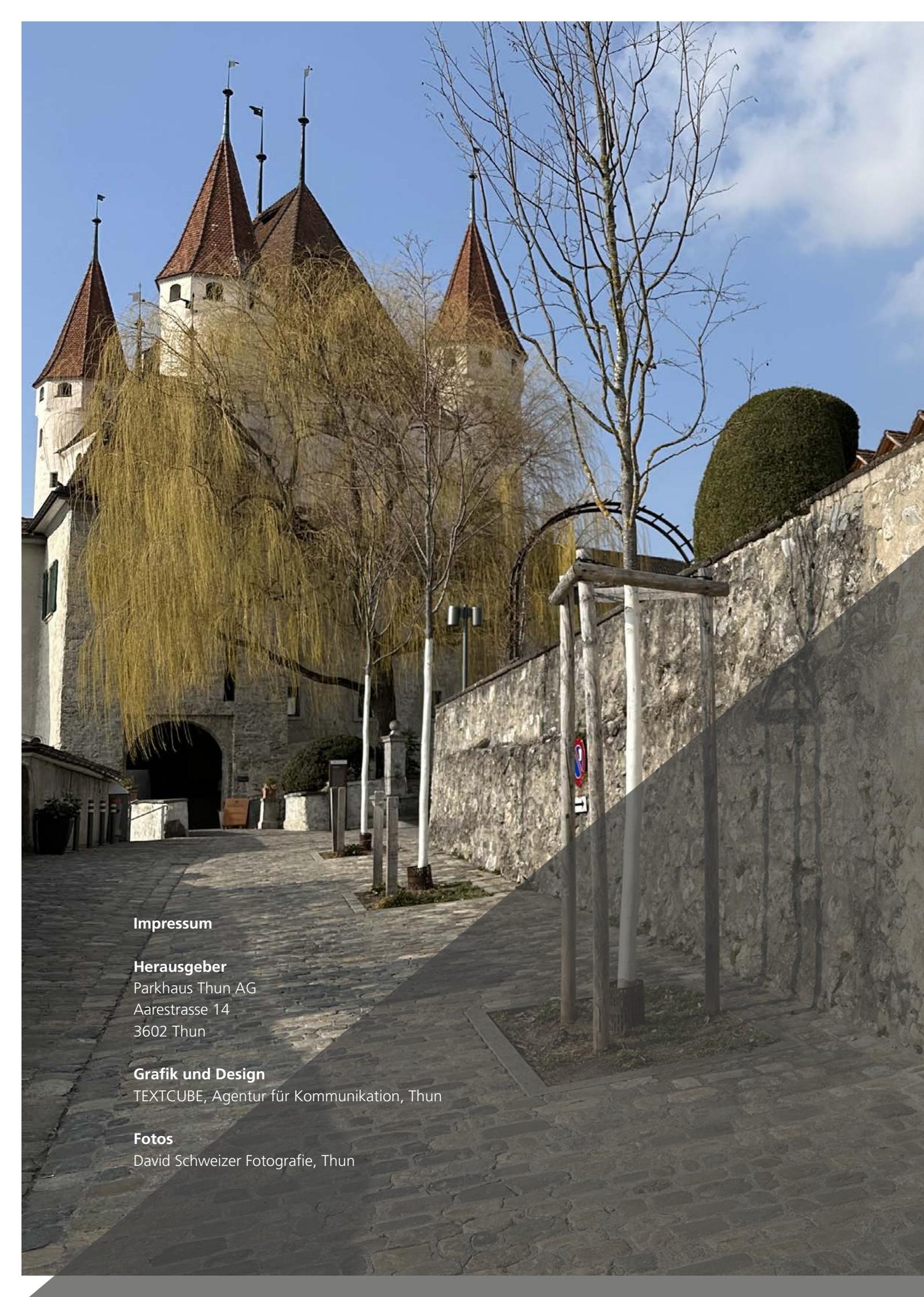


SCHLOSSBERG

Parkhaus Thun AG  
50. Geschäftsbericht

20  
22





**Impressum**

**Herausgeber**

Parkhaus Thun AG  
Aarestrasse 14  
3602 Thun

**Grafik und Design**

TEXTCUBE, Agentur für Kommunikation, Thun

**Fotos**

David Schweizer Fotografie, Thun

# SCHLOSSBERG

**05**

Vorwort des Präsidenten

**08**

Lageberichte

**27**

Jahresrechnung



« Mit dem Thema Energie setzen wir  
uns laufend auseinander – unsere  
Energiespar-Strategie hat sich bewährt. »

Dr. Raphael Lanz, Verwaltungsratspräsident

20  
22



Parkhaus Thun AG

## Vorwort des Präsidenten

Der Blick zurück macht uns dankbar für die Tatsache, dass unsere Gesellschaft die Corona-Herausforderungen der letzten Jahre insgesamt gut gemeistert hat. Höchst erfreulich entwickelten sich im Berichtsjahr die Frequenzen. Mit einer Steigerung von 8.7% gegenüber dem Vorjahr gehen diese als die bisher höchsten in die Parkhaus-Geschichte ein und führten zu einem beachtlichen Betriebsergebnis.

Nachdem im Februar 2022 die Corona-Massnahmen weitestgehend aufgehoben und die besondere Lage am 1. April 2022 beendet wurde, war die Freude auf die erhoffte Normalität bereits durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine getrübt. Dass in Europa erneut Krieg herrscht, ist verheerend. Und leider dauern die damit verbundenen menschlichen Tragödien und das Elend bis heute an.

Strommangellage – inzwischen als Wort des Jahres 2022 gekürt – war plötzlich in aller Munde und Auslöser von beunruhigenden und bisher unvorstellbaren Szenarien wie grossflächiger Stromausfall, dunkle Strassen und kalte Wohnungen. Energiespar- und Notfallpläne waren von Politik und Wirtschaft gefordert und wir alle zur Reduktion und Sparsamkeit beim Energieverbrauch aufgerufen.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung setzen sich, unabhängig davon, regelmässig mit dem Thema Energie auseinander. Die bereits vor einigen Jahren eingeleitete Energiespar-Strategie hat sich bewährt, wir sind auf Kurs. Mit unterschiedlichen Massnahmen an den verschiedenen Standorten gelang es, den Verbrauch laufend zu reduzieren.

Stark steigende Energiepreise, Lieferengpässe und Inflation stellen die Wirtschaft erneut vor grosse Herausforderungen. So hat auch unser Unternehmen am Ende des Berichtsjahres eine Preiserhöhung bei den Kurzparkier-Tarifen angekündigt. Es war die Erste seit 13 Jahren. Lediglich in den ersten vier Stunden und nur im City Ost Schlossberg wird das Parkieren ab dem 1. Januar 2023 teurer. Ob sich unsere Kundinnen und Kunden für das einzigartige Parkier-Erlebnis im weitherum als schönstes Parkhaus bekannten City Ost Schlossberg entscheiden oder lieber preisbewusst, aber nicht weniger bequem, an einem der drei anderen Standorte parkieren, ist selbstverständlich ihnen überlassen. Ganz nach dem Motto: wer die Wahl hat, hat die Qual.

An der Generalversammlung im Mai stand das 50-jährige Jubiläum unserer Gesellschaft im Vordergrund. Dies war Anlass genug, eine interessante Reise in die bewegte Vergangenheit zu den Gründervätern und ihrer visionären Vorstellung eines Parkhausrings, bis hin zur erfolgreichen Realisierung des Schlossberg-Parkings und somit der Vollendung dieser Vision zu unternehmen.

Mit der Verabschiedung des seit 1989 amtierenden Geschäftsleiters Andreas W. Maurer ging seine Erfolgsgeschichte als Meilenstein in die Parkhaus-Geschichte ein. Die ausserordentlichen Verdienste wurden entsprechend gewürdigt und die humorvolle Einlage von Künstler Gerhard Tschan hat, trotz Abschiedsstimmung, für viele Lacher gesorgt. Mit der Nachfolgerin Katharina Fahrni ist – im Zeichen der Kontinuität – der nahtlose Übergang in der Geschäftsleitung gelungen.

Beinahe als Zeitenwende könnte man die im Herbst nach fast acht Jahren erfolgte Aufhebung der Negativzinsen bezeichnen. Es war das richtige Signal, um dem steigenden Inflationsdruck entgegenzuwirken. Paradoxaerweise ist die Aufhebung der Negativzinsen mit positiven Auswirkungen auf die laufenden Kapitalkosten des Schlossberg-Finanzierungspaketes verbunden, weil damit ein vertraglicher Zuschlag auf die an sich fixierten Zinsen entfällt.

Und so richten wir den Blick in diesen aufgeregten Zeiten nach vorne und bedienen uns dem Zitat von Winston Spencer Churchill (1874 – 1965): 'Lasst uns an die Stelle von Zukunftsängsten das Vordenken und Vorausplanen setzen'.

Diesen Auftrag nehmen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung weiterhin gerne wahr. Es stehen dabei Fragen zu Veränderungen im motorisierten Individualverkehr (MIV), digitale Entwicklung von Parkhaustechnologien, Instandhaltungs- und Sanierungsprojekte zur Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit unserer Gebäude und Anlagen und damit verbunden der künftige Erfolg unserer Gesellschaft im Vordergrund.

Einmal mehr bedanken wir uns an dieser Stelle bei Ihnen, werte Aktionärinnen und Aktionäre, für die Treue zu unserem Unternehmen, und freuen uns, Sie an unserer Generalversammlung am 8. Mai 2023 begrüßen zu dürfen.

**Dr. Raphael Lanz**

## **Herzlichen Dank – und alles Gute**

Andreas W. Maurer präsentierte nach 33 Jahren letztmals das Geschäftsjahr



Parkhaus Thun AG

# Organisation



## Verwaltungsrat

Von links nach rechts: Dr. Konrad Hädener (Gemeinderat/Vertreter Stadt Thun), Dr. Raphael Lanz (Präsident), Bernhard Schaufelberger (Vizepräsident), Heinz Brügger (Mitglied/Vertreter Stadt Thun), Urs Steinmann (Mitglied).

## Geschäftsleitung

Katharina Fahrni

## Leiterin Finanzen

Jeanine Huber

## Mitarbeitende

Carina May, 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



**Thomas Lüthi,**  
Leiter Betrieb / Anlagen

«Es macht mich stolz ein  
Puzzleteil der Parkhaus  
Thun AG zu sein.»



**Katharina Fahrni,**  
Geschäftsführerin

## Parkhaus Thun AG

# Lagebericht

Mit dem Start ins dritte Pandemie-Jahr war das Bedürfnis nach der Rückkehr zur Normalität bereits durchwegs spürbar und setzte sich mit der Aufhebung der Corona-Massnahmen weiter fort. Die Innenstadt wurde wieder zum Einkaufs- und Verweilort, lange vermisste Events und Kulturveranstaltungen konnten stattfinden und bescherten unseren Parkhäusern erfreuliche Auslastungszahlen.

Wie verzaubert nahm sich die Stadt dann im Herbst aus. Einen Monat lang ging es zu und her wie im Bienenhaus und das farbenfrohe und musikalisch untermalte Wasser- und Licht-Spektakel lockte täglich viele Besucherinnen und Besucher aus allen Himmelsrichtungen in unsere Stadt. Der Thuner Wasserzauber hat sein erfolgreiches Debüt gegeben.

So freuen wir uns denn im Berichtsjahr über ein beachtliches Ergebnis, ja man darf sagen es ist ein Spitzenresultat geworden:

- Mit einem Plus von 8.7% bei den Frequenzen, gehören die insgesamt 1'077'000 Einfahrten aller vier Parkhäuser (Vorjahr: 991'000) zu den höchsten je erreichten in der Parkhaus-Geschichte.
  - Nicht weniger erfreulich präsentieren sich die Einnahmen im Kurzparkierer-Bereich. Mit einer Ertragssteigerung von CHF 426'000 wurden CHF 3'987'000 erwirtschaftet. Auch dies ist ein Spitzenwert.
  - Obwohl häufiger als vor der Pandemie im Home-Office gearbeitet wird und Dauer-
- mieterinnen und -Mieter in den Sommermonaten gerne länger auf das Fahrrad oder alternative Fortbewegungsmittel umstellen, ist auch der Ertrag bei den Dauermieten um 6% oder CHF 56'000 gestiegen. Somit ist mit unserem Kerngeschäft Parkieren ein Gesamtertrag von CHF 4'983'000 erzielt worden.
  - Mit einem EBITDA von CHF 2'962'000 (Vorjahr: CHF 2'687'000) konnten wir an das Spitzenresultat von 2019 (CHF 2'988'000) anknüpfen. Der Cashflow beträgt CHF 2'077'000. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist dem höheren Betriebsertrag geschuldet.
  - Im Betriebsaufwand sind höhere Bewachungs-, Sponsoring und Verwaltungskosten sowie die Teuerung beim Gaspreis enthalten.
  - Die Bilanz weist die flüssigen Mittel für die Sicherstellung der künftigen Defizitierungs-Verpflichtungen und für die geplanten Sanierungsarbeiten im Parking City Nord Grabengut aus. Künftig dürften die flüssigen Mittel abnehmen, da umfangreiche Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten in den beiden älteren Parkhäusern anstehen.

Die Bilanzsumme reduzierte sich im Berichtsjahr von CHF 39'995'242 auf CHF 39'245'639 und bildet die vorgenommenen Abschreibungen auf unseren Sachanlagen – insbesondere Parking City Ost Schlossberg – ab.

Sicher, sauber, freundlich... so lauten unsere Leitsätze! Dafür setzt sich unser gesamtes Team tagtäglich freundlich und motiviert ein. Mit den wachsenden beruflichen Anforderungen nimmt die Weiterbildung einen wichtigen Stellenwert ein. Zu Themen wie Brandschutz- aber auch Arbeitssicherheit, Lüftungs-, Sprinkler oder Anlagentechnik, nehmen unsere Betriebswarte regelmässig an Weiterbildungs- und Auffrischkursen teil. Das gesamte Team hat im Juli bei der Thuner Feuerwehr einen Kurs absolviert, um für einen hoffentlich nie eintretenden Brandfall gewappnet zu sein.

## **Umwelt**

Die Parkhaus Thun AG setzt den Leistungsauftrag der Stadt Thun auch im Zeichen der Ressourcen-Schonung um. So haben wir schon früh auf moderne und energieeffiziente LED-Leuchtmittel gesetzt. Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter helfen Strom zu sparen und sorgen dann für Licht, wenn es gebraucht wird. Rampen- und Treppenhaus-Heizungen sowie Belüftungssysteme wurden auf ein Minimum reduziert, ohne dabei die Sicherheit unserer Kundinnen und Kunden aus den Augen zu verlieren.

Dank der langjährigen und bewährten Partnerschaft mit der Energie Thun sind inzwischen insgesamt 23 Parkplätze mit E-Ladestationen ausgerüstet. Diese entsprechen dem aktuellen Stand der Technik und werden mit umweltfreundlichem Thuner Ökostrom betrieben.



**Hansueli Kramer**

«Sauberkeit und Sicherheit sind das A und O unserer Parkhäuser.»

  
**CITY NORD GRABENGUT**  
PARKHAUS THUN AG

Einfahrt

24 h  
offen  
open  
ouvert

Einfahrt

FREI

ALDI  
Südsüd

1,95

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

der obersten Parke



Parkhaus City Nord Grabengut

## Lagebericht

Das älteste unserer Parkhäuser erweist sich inzwischen als bewährtes Überlaufbecken für das City Ost Schlossberg und hat im Berichtsjahr mit einer Frequenzsteigerung von 11.5% viel zum guten Gesamtergebnis beigetragen

Mit der zur Erreichung der Klimaziele verordneten Strategie des Bundes, ist der Anteil an E-Fahrzeugen auf unseren Strassen merklich angestiegen. Jeder vierte Neuwagen verfügt inzwischen über einen Stecker, was sich auf die Auslastung der zehn Parkplätze mit E-Ladestationen positiv ausgewirkt hat.

In den nächsten Jahren wird das Parking City Nord Grabengut einer umfangreichen Teil-Sanierung unterzogen, weshalb im Berichtsjahr der Fokus auf die vordringlichsten Instandhaltungsarbeiten gelegt wurde. Notwendige Vorabklärungen, Berechnungen und Simulationen zum Tragwiderstand im Brandfall sind bereits erfolgt.

Eine aufwändige Erneuerung der Ein- und Ausfahrtsrampen verhalf dem Zufahrtsbereich auch optisch zu einer Aufwertung. Im Bereich der Oeltrans-Tankstelle sorgten Reinigungs- und Malerarbeiten für neuen Glanz.



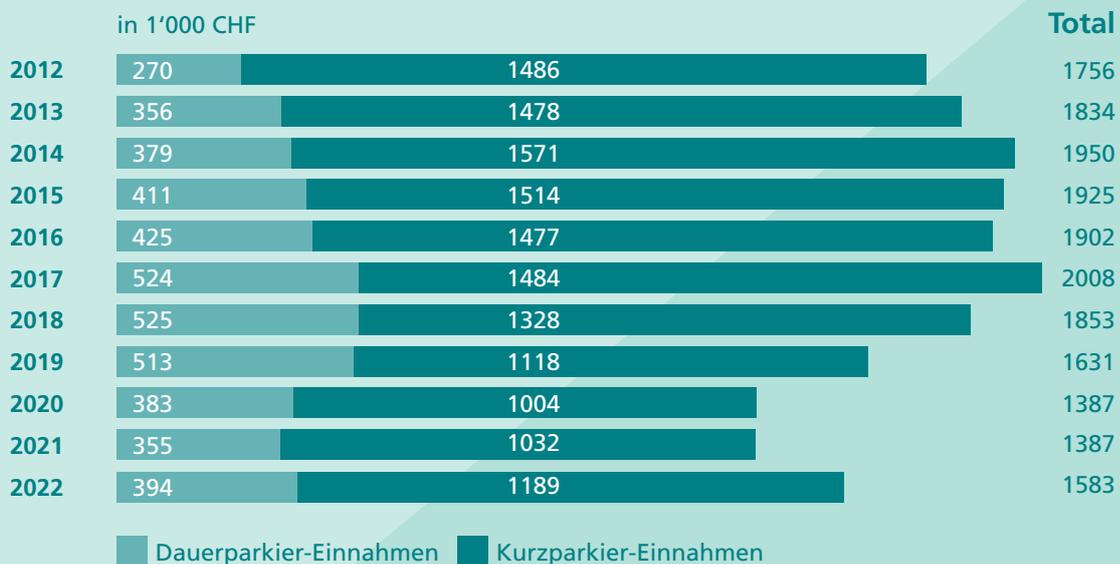
**Beat Nyffeler**

«Meine Motivation ist die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden»

**Frequenzentwicklung**  
Registrierte Einfahrten



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





ALLEN SIEHE  
auf der oberen Parkebene



**CITY NORD GRABENGUT**  
PARKHAUS THUN AG



Kasse 1  Kasse 2



City West P





Parkhaus City West Aarestrasse

## Lagebericht

Einerseits liegt es am Einbahn-Verkehrsregime, andererseits sind sowohl die «Konkurrenz aus dem Osten» und die engen Platzverhältnisse als Gründe für die Frequenzeinbussen der letzten Jahre zu nennen.

Es gilt die Gebrauchsfähigkeit dieses Parkings zu erhalten und die baulichen Gegebenheiten bestmöglich auszunützen, um den heutigen Parkier-Anforderungen gerecht zu werden.

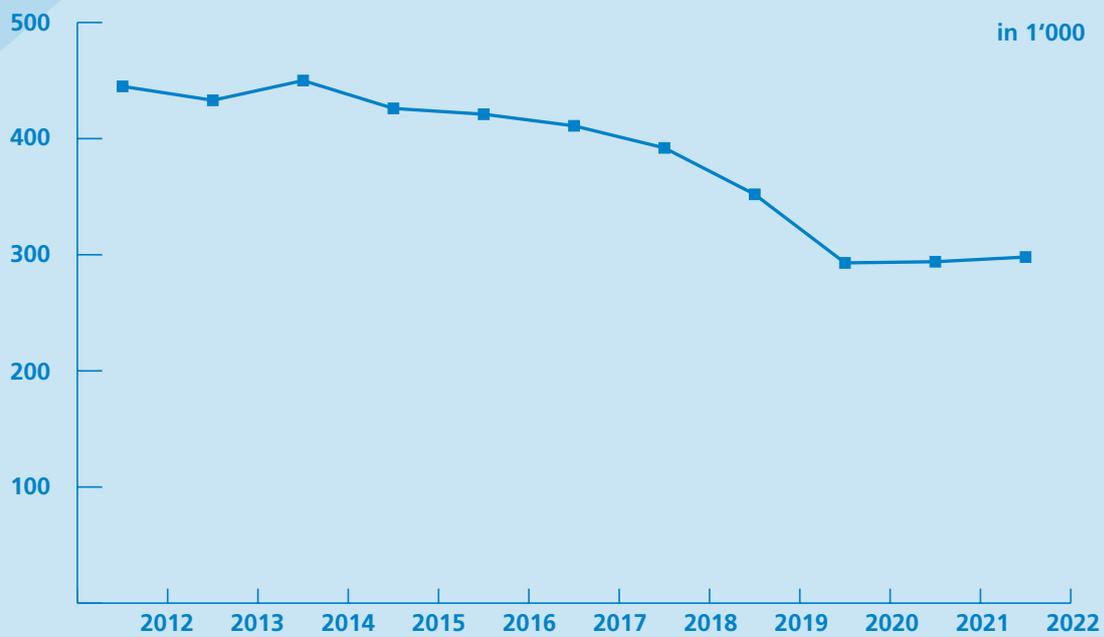
Mit der Erweiterung um zwei E-Ladestationen, der Schaffung von breiteren Parkfeldern und zeitgemässen Anzeige- und Beleuchtungskonzepten konnten zuletzt wieder mehr Kundinnen und Kunden vom gut gelegenen Parking an der Aare überzeugt werden. An diesen Optimierungsmassnahmen arbeiten wir auch im laufenden Jahr weiter.



**Fabian Stierli**

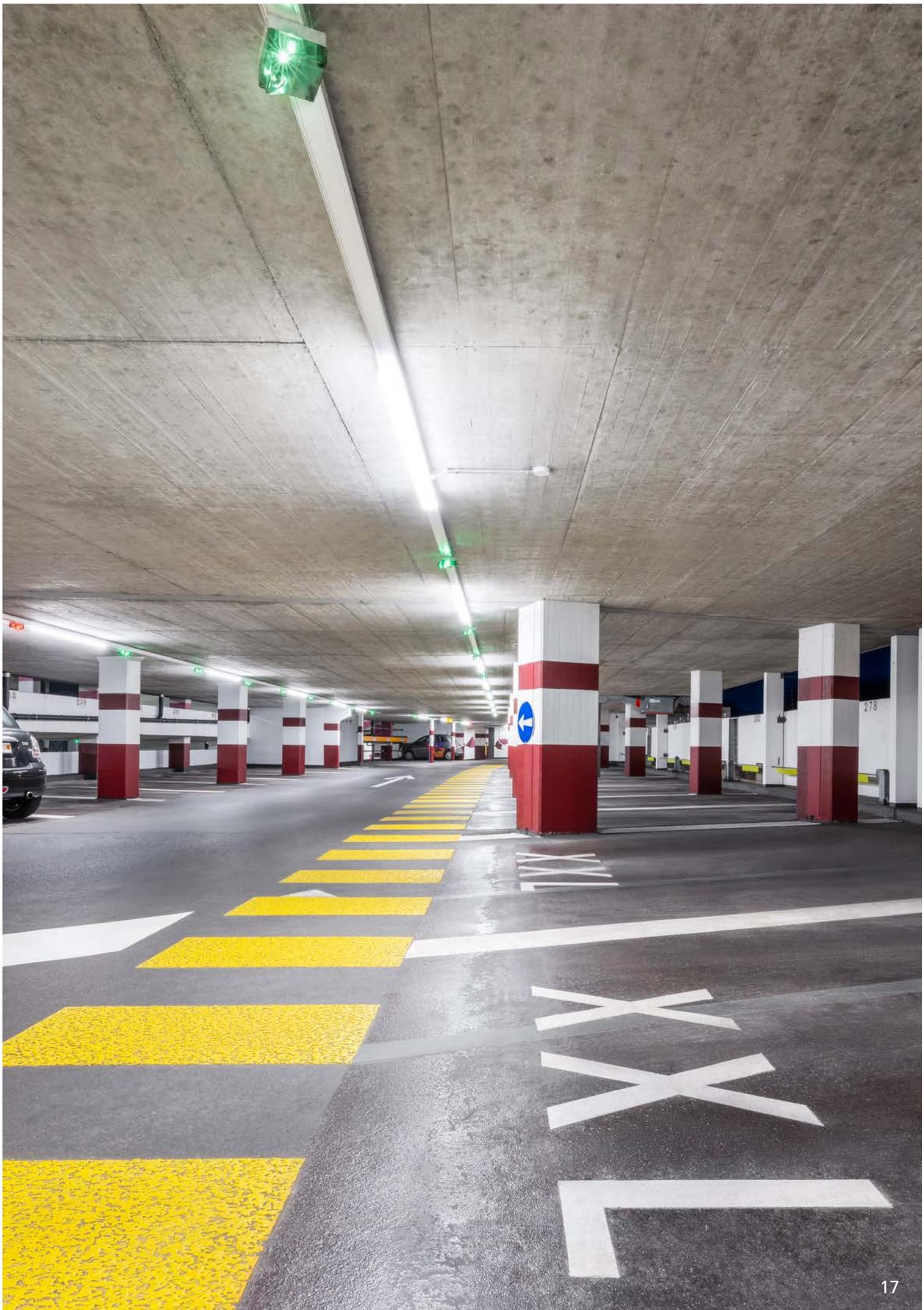
«Mein Arbeitsalltag ist spannend, abwechslungsreich und oft für überraschende Momente gut.»

**Frequenzentwicklung**  
Registrierte Einfahrten



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







CITY SÜD BAHNHOF

24h offen





Parkhaus City Süd Bahnhof

## Lagebericht

Sei es für eine Schifffahrt auf dem Thunersee oder ein Ausflug ins schöne Berner Oberland, inzwischen ist das kleine Boutique Parkhaus hinter dem Bahnhof nicht nur von den Ausflugstouristen entdeckt worden.

Es gewinnt weiter an Beliebtheit und hat seine Frequenzen zum Vorjahr um gut 14% gesteigert. Bisher gibt sich das noch junge Parking mit einem abgestimmten und moderaten Instandhaltungsunterhalt zufrieden.

Als gemeinsames Pilot-Projekt von Mobility Car-Sharing und der Energie Thun AG wurden zwei der drei E-Parkplätze mit einer bidirektionalen Ladestation ausgerüstet. Dabei wird getestet, ob die Batterien der Elektrofahrzeuge in Zukunft für die Stabilisierung der Stromnetze nutzbar sein könnten.



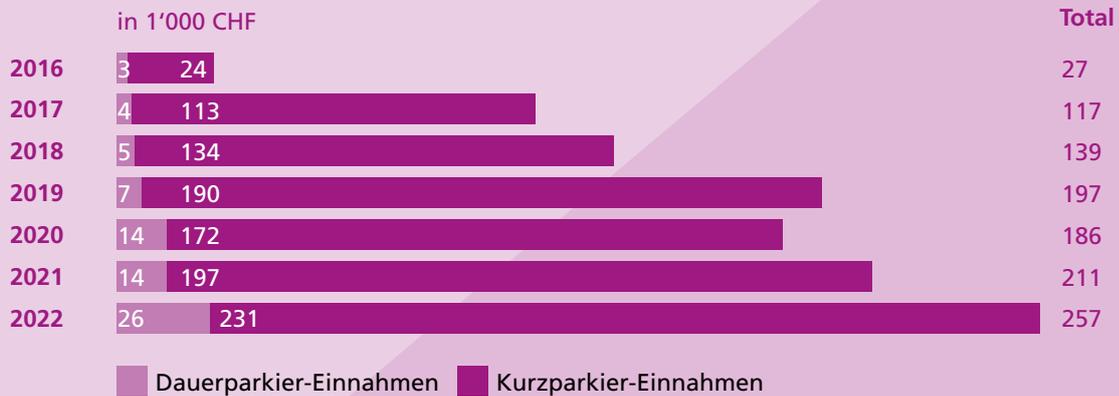
**Martin Kammermann**

«Wir freuen uns über all unsere Kunden, die unsere Hausordnung respektieren.»

**Frequenzentwicklung**  
 Registrierte Einfahrten



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









Parkhaus City Ost Schlossberg

## Lagebericht

Als eigentlicher Rock-Star unter den Thuner Parkhäusern kann das Schlossberg-Parking bezeichnet werden.

Erneut konnte es an Beliebtheit zulegen und hat das Vorjahr deutlich übertroffen. Dies zeigte sich auch an den regelmässigen Vollbesetzt-Phasen.

Zugenommen hat auch die Nutzung der Fussgänger Verbindung durch Passantinnen und Passanten von der Hauptgasse zur Burgstrasse, auf den Schlossberg oder umgekehrt. Allein der Lift auf den Schlossberg verzeichnet im Berichtsjahr 415'000 Fahrten, also mehr als 1'100 Bewegungen pro Tag. Dass diese Errungenschaft nicht mehr wegzudenken ist, offenbarte sich, als der Schlossberg-Lift im Sommer des Berichtsjahres wegen eines technischen Defekts für zwei Tage ausser Betrieb war.

Der tägliche Reinigungsunterhalt, die anspruchsvollen technischen Wartungs- und Instandhaltungsaufwände an Gebäude und Technik beanspruchten deutlich mehr personelle und finanzielle Ressourcen als die drei anderen Standorte. Die erforderlichen Serviceverträge und die Energiekosten verursachten einen erheblichen Anteil der Betriebskosten.

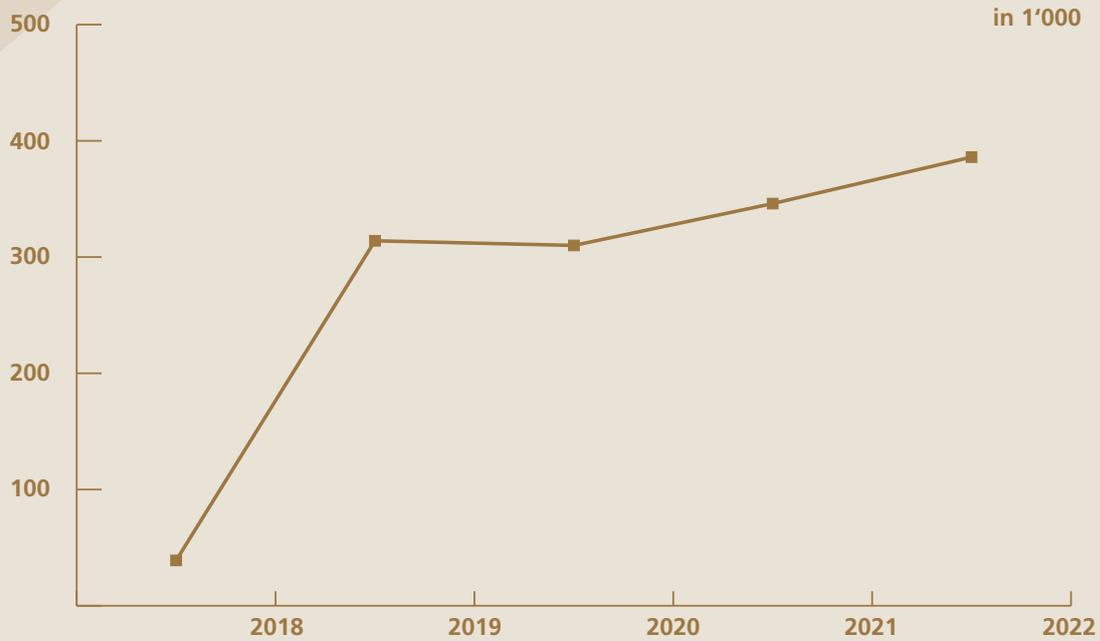
Der jährlich durchgeführte Integraltest, welcher unter externer, fachmännischer Leitung zusammen mit den verschiedenen Schnittstellen-Partnern, die sicherheitsrelevanten Innereien des Parkhauses auf Herz und Nieren prüft, ist im September wiederum erfolgreich durchgeführt worden.



**Günther Schachner**

«Meine Aushilfeinsätze in den Parkhäusern sind mein persönliches Fitnessprogramm.»

**Frequenzentwicklung**  
 Registrierte Einfahrten



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



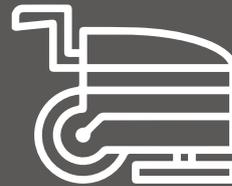


# Facts and Figures 2022

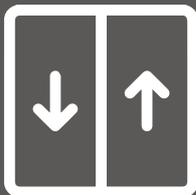


17'127 mal  
Gratis Parking

Ticketrollen  
86.5 km



Kilometer  
mit Putzmaschine  
**1'375 km**



Liftfahrten  
auf Schlossberg  
**415'000 / Jahr**  
**(1'137 pro Tag)**



Kehrichtentsorgung  
**10 Tonnen**



Schritte Betriebswarte pro Tag  
**37'000 Schritte**  
**(in allen 4 Parkings)**



Reinigungsflüssigkeit  
**458 l**



Parkhaus Thun AG

# Jahresrechnung

Eckwerte 2022

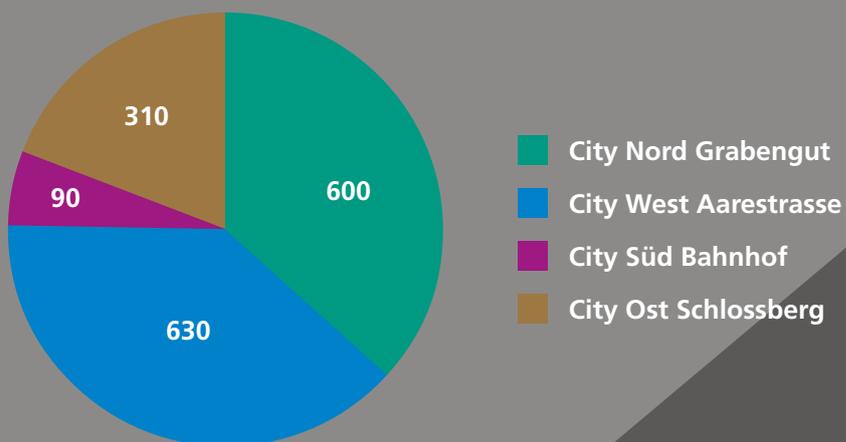
gegenüber Vorjahr

|                         | CHF       | CHF       |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Gesamtertrag            | 5'804'843 | + 455'910 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | 1'199'587 | + 149'145 |
| Jahresgewinn            | 12'890    | - 3'113   |
| Cashflow                | 2'076'930 | + 424'116 |

Vermögenssteuerwert (letzte Bewertung 31.12.2020)

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Brutto-Steuerwert | 280.00 |
| Netto-Steuerwert  | 196.00 |

Anzahl Parkplätze



**Bilanz 2022**

|   | s/Anhang | 2022              | %            | 2021              | %            |
|---|----------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|   |          | CHF               |              | CHF               |              |
| <b>Aktiven</b>  |          |                   |              |                   |              |
| Flüssige Mittel   |          | 6'381'187         |              | 5'450'468         |              |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                  |          | 19'955            |              | 9'797             |              |
| Übrige kurzfristige Forderungen                             | 1        | 380'793           |              | 315'860           |              |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                                | 2        | 120'368           |              | 113'742           |              |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                                 |          | <b>6'902'304</b>  | <b>17.6</b>  | <b>5'889'867</b>  | <b>14.7</b>  |
| Immobilien  | 3        | 31'739'537        |              | 33'350'629        |              |
| Mobilien und Einrichtungen                                  | 3        | 603'798           |              | 754'746           |              |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                                 |          | <b>32'343'335</b> | <b>82.4</b>  | <b>34'105'375</b> | <b>85.3</b>  |
| <b>Total Aktiven</b>  |          | <b>39'245'639</b> | <b>100.0</b> | <b>39'995'242</b> | <b>100.0</b> |
| <b>Passiven</b>   |          |                   |              |                   |              |
|   | s/Anhang | 2022              | %            | 2021              | %            |
|   |          | CHF               |              | CHF               |              |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen            |          | 147'446           |              | 175'164           |              |
| – Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten                   |          | 102'721           |              | 104'348           |              |
| – Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären                    |          | 44'725            |              | 70'817            |              |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten                       |          | 113'877           |              | 125'634           |              |
| – Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen (MWST)    |          | 101'467           |              | 90'168            |              |
| – Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (Depotgebühren)       |          | 518               |              | 5'878             |              |
| – Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen         |          | 11'892            |              | 29'588            |              |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                               | 4        | 268'823           |              | 271'340           |              |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>                     |          | <b>530'145</b>    | <b>1.4</b>   | <b>572'138</b>    | <b>1.4</b>   |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Bankkredit)    |          | 26'000'000        |              | 27'000'000        |              |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Darlehen Stadt Thun) |          | 6'000'000         |              | 6'000'000         |              |
| Rückstellungen  |          | 998'000           |              | 696'000           |              |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>                     |          | <b>32'998'000</b> | <b>84.1</b>  | <b>33'696'000</b> | <b>84.3</b>  |
| <b>Total Fremdkapital</b>                                   |          | <b>33'528'145</b> | <b>85.4</b>  | <b>34'268'138</b> | <b>85.7</b>  |
| <b>Aktienkapital</b>  |          | <b>3'467'000</b>  |              | <b>3'467'000</b>  |              |
| <b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>                            |          |                   |              |                   |              |
| – Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve                      |          | 331'000           |              | 330'000           |              |
| <b>Frewillige Gewinnreserve</b>                             |          |                   |              |                   |              |
| – Freiwillige Reserve                                       |          | 1'910'000         |              | 1'910'000         |              |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |          |                   |              |                   |              |
| – Gewinnvortrag   |          | 27'103            |              | 12'101            |              |
| – Jahresgewinn  |          | 12'890            |              | 16'002            |              |
| <b>Eigene Aktien</b>  | 5        | <b>-30'500</b>    |              | <b>-8'000</b>     |              |
| <b>Total Eigenkapital</b>                                   |          | <b>5'717'493</b>  | <b>14.6</b>  | <b>5'727'103</b>  | <b>14.3</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                                       |          | <b>39'245'639</b> | <b>100.0</b> | <b>39'995'242</b> | <b>100.0</b> |

# Erfolgsrechnung 2022

|  | s/Anhang | 2022<br>CHF      | 2021<br>CHF      | Veränderung<br>CHF |
|--|----------|------------------|------------------|--------------------|
| Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen   | 6        | 4'982'756        | 4'500'870        |                    |
| – Parkingertrag Kurzparkierer  |          | 3'986'692        | 3'560'493        |                    |
| – Parkingertrag Dauerparkierer   |          | 996'064          | 940'377          |                    |
| Übrige betriebliche Erträge  |          | 822'087          | 848'062          |                    |
| – Reklameeinnahmen   |          | 80'299           | 80'719           |                    |
| – Mietzinserträge  |          | 685'984          | 694'896          |                    |
| – übrige Erträge   | 7        | 55'804           | 72'447           |                    |
| <b>Total Betriebsertrag</b>  |          | <b>5'804'843</b> | <b>5'348'932</b> | <b>455'910</b>     |
| Personalaufwand  | 8        | -979'648         | -879'633         |                    |
| Übriger betrieblicher Aufwand  |          | -1'863'567       | -1'781'976       |                    |
| – Unterhalt Immobilien   | 9        | -695'242         | -716'934         |                    |
| – Unterhalt Mobilien und Einrichtungen   | 9        | -223'808         | -204'106         |                    |
| – Versicherungen   |          | -75'156          | -74'000          |                    |
| – Energie  | 10       | -139'575         | -133'159         |                    |
| – Verwaltungsaufwand   | 11       | -440'212         | -404'478         |                    |
| – Public Relations / Sponsoring  | 12       | -60'360          | -34'273          |                    |
| – Bewachungskosten / Betriebssicherheit  | 13       | -212'823         | -186'762         |                    |
| – übriger Betriebsaufwand  |          | -16'392          | -28'263          |                    |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen und Wertberichtigungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)</b> |          | <b>2'961'627</b> | <b>2'687'323</b> | <b>274'304</b>     |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen  | 14       | -1'762'040       | -1'636'882       |                    |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)</b>  |          | <b>1'199'587</b> | <b>1'050'442</b> | <b>149'145</b>     |
| Finanzaufwand  |          | -874'890         | -1'003'440       |                    |
| – Baurechtzins   |          | -90'006          | -84'680          |                    |
| – Bankkreditzins   |          | -782'489         | -916'201         |                    |
| – Bank-/PostFinance-Spesen   |          | -2'395           | -2'559           |                    |
| Finanzertrag   |          | 0                | 0                |                    |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>  |          | <b>324'698</b>   | <b>47'002</b>    | <b>277'695</b>     |
| Rückstellungen   | 15       | -302'000         | 0                |                    |
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag   | 16       | 20'192           | 0                |                    |
| Direkte Steuern  |          | -30'000          | -31'000          |                    |
| <b>Jahresgewinn</b>  |          | <b>12'890</b>    | <b>16'002</b>    | <b>-3'113</b>      |

# Anhang zur Jahresrechnung 2022

## **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 749'603 reduziert (-1.9 %) und beläuft sich neu auf CHF 39'245'639. Die Minderung ergibt sich aus der Abnahme bei den Anlagen (netto nach Abschreibungen CHF 1'762'040) und der gleichzeitigen Zunahme des Umlaufvermögens (CHF 1'012'437).

#### 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.

#### 4. Passive Rechnungsabgrenzungen

|   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Noch nicht bezahlte Aufwendungen v.a. gegenüber Lieferanten                     | 52'431         | 37'364         |
| Erhaltener Ertrag des Folgejahres: Vorauszahlungen<br>Saldokarten / Dauermieten | 215'615        | 213'794        |
| Rückstellungen Steuern  | 777            | 20'182         |
| <b>Total</b>  | <b>268'823</b> | <b>271'340</b> |

#### 5. Eigene Aktien

|                          |   |               |              |
|--------------------------|---|---------------|--------------|
| Bestand am 01.01.        | (16 Aktien respektive 13 Aktien zu CHF 500) | 8'000         | 6'500        |
| Käufe                    | (46 respektive 4 Aktien zu CHF 500)         | 23'000        | 2'000        |
| Verkäufe                 | (1 respektive 1 Aktien zu CHF 500)          | -500          | -500         |
| <b>Bestand am 31.12.</b> | <b>(61 respektive 16 Aktien zu CHF 500)</b> | <b>30'500</b> | <b>8'000</b> |

#### 6. Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Kurzparking City Nord Grabengut    | 1'189'069        | 1'031'792        |
| Kurzparking City West Aarestrasse  | 1'026'180        | 983'881          |
| Kurzparking City Süd Bahnhof       | 231'202          | 196'767          |
| Kurzparking City Ost Schlossberg   | 1'540'242        | 1'348'053        |
| Dauerparking City Nord Grabengut   | 393'531          | 355'464          |
| Dauerparking City West Aarestrasse | 428'458          | 455'809          |
| Dauerparking City Süd Bahnhof      | 26'328           | 14'380           |
| Dauerparking City Ost Schlossberg  | 147'747          | 114'724          |
| <b>Total</b>                       | <b>4'982'756</b> | <b>4'500'870</b> |

Die Erträge aus dem Kurzparking sind um CHF 426'199 (+ 12 %), diejenigen aus dem Dauerparking um CHF 55'687 gestiegen (+ 6 %). Die Einfahrten konnten um 8.7 % gesteigert werden.

## 7. Übrige betriebliche Erträge

In den übrigen Erträgen sind hauptsächlich eingegangene Versicherungsleistungen enthalten.

## 8. Personalaufwand

Das Gehaltsniveau im Berichtsjahr blieb unverändert. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist auf die Umgliederung der Geschäftsleitungsentschädigung (bisher im Verwaltungsaufwand) und die höheren Weiterbildungskosten zurückzuführen.

## 9. Unterhalt Immobilien und Mobilien/Einrichtungen

Die Liegenschaften und Betriebseinrichtungen werden systematisch unterhalten, gewartet und erneuert, mit dem Ziel, eine maximal langfristige Gebrauchsfähigkeit zu gewährleisten. Im Aufwand sind die jährlich wiederkehrenden Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten an den Gebäuden enthalten.

## 10. Energie

Im Berichtsjahr sind Gaspreiserhöhungen angefallen.

## 11. Verwaltungsaufwand

Im Berichtsjahr konnte die Generalversammlung im Rahmen des 50-jährigen Firmenjubiläums wieder physisch stattfinden, was zu Mehraufwendungen gegenüber dem Vorjahr führte.

## 12. Public Relations / Sponsoring

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

## 13. Bewachungskosten

Der im Vorjahr wegen Corona-Massnahmen reduzierte Bewachungsdienst wurde wieder im gewohnten Rahmen eingesetzt.

## 14. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen

Abschreibungen werden auf den Immobilien, den Mobilien und den technischen Einrichtungen gemäss Abschreibungsverordnung des Kantons Bern vorgenommen.

## 15. Rückstellungen

Bildung einer Rückstellung für bevorstehende Sanierungsarbeiten City Nord Grabengut und City West Aarestrasse.

| 16. Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag | 2022          | 2021     |
|--|---------------|----------|
| Auflösung Steuerrückstellungen aus Vorjahren                   | 20'192        | 0        |
| <b>Total</b>   | <b>20'192</b> | <b>0</b> |

## 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   | 2022 | 2021 |
|---|------|------|
| Mitarbeiteranzahl im Jahresdurchschnitt | 7    | 6    |

### Stille Reserven

Auflösung der stillen Reserven per Jahresende von netto CHF 2'014'000. Es bestehen stille Reserven von CHF 16'571'000 (Vorjahr CHF 19'088'000).

# Investitions-/Anlagerechnung 2022

| Jahr                              | Erstellungswert   | Veränderung | Abschreibungen<br>im Berichtsjahr | kum.<br>Abschreibungen | Buchwert          |
|-----------------------------------|-------------------|-------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                   | CHF               | CHF         | CHF                               | CHF                    | CHF               |
| <b>Immobilien</b>                 |                   |             |                                   |                        |                   |
| <b>City Nord Grabengut</b>        |                   |             |                                   |                        |                   |
| 2020                              | 14'300'312        |             | 413'240                           | 12'192'411             | 2'107'901         |
| 2021                              | 14'300'312        |             | 413'240                           | 12'605'651             | 1'694'661         |
| 2022                              | 14'300'312        |             | 413'240                           | 13'018'891             | 1'281'421         |
| <b>Immobilien</b>                 |                   |             |                                   |                        |                   |
| <b>City West Aarestrasse</b>      |                   |             |                                   |                        |                   |
| 2020                              | 7'261'281         |             |                                   | 6'807'281              | 454'000           |
| 2021                              | 7'261'281         |             |                                   | 6'807'281              | 454'000           |
| 2022                              | 7'261'281         |             |                                   | 6'807'281              | 454'000           |
| <b>Immobilien</b>                 |                   |             |                                   |                        |                   |
| <b>City Süd Bahnhof</b>           |                   |             |                                   |                        |                   |
| 2020                              | 7'213'462         |             | 355'544                           | 3'523'259              | 3'690'203         |
| 2021                              | 7'213'462         |             | 352'846                           | 3'876'105              | 3'337'357         |
| 2022                              | 7'213'462         |             | 352'846                           | 4'228'951              | 2'984'511         |
| <b>Immobilien</b>                 |                   |             |                                   |                        |                   |
| <b>City Ost Schlossberg</b>       |                   |             |                                   |                        |                   |
| 2020                              | 40'048'824        | 21'904      | 1'709'448                         | 11'486'270             | 28'584'459        |
| 2021                              | 40'070'728        |             | 719'847                           | 12'206'117             | 27'864'611        |
| 2022                              | 40'070'728        |             | 845'006                           | 13'051'123             | 27'019'606        |
| <b>Mobilien und Einrichtungen</b> |                   |             |                                   |                        |                   |
| 2020                              | 2'222'857         |             | 150'948                           | 1'317'163              | 905'694           |
| 2021                              | 2'222'857         |             | 150'948                           | 1'468'111              | 754'746           |
| 2022                              | 2'222'857         |             | 150'948                           | 1'619'059              | 603'798           |
| <b>2022 kumuliert</b>             | <b>71'068'640</b> | <b>0</b>    | <b>1'762'040</b>                  | <b>38'725'305</b>      | <b>32'343'336</b> |

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

Thun, 3. März 2023 MD/MG

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision  
für das Geschäftsjahr 2022**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 28 bis 32) der Parkhaus Thun AG für das am 31. Dezember 2022 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

Leitender Revisor

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

# Verwendung des Bilanzgewinns

| <b>Antrag des Verwaltungsrats</b>                                      | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|--|---------------|---------------|
|  | CHF           | CHF           |
| Jahresgewinn   | 12'890        | 16'002        |
| Gewinnvortrag vom Vorjahr  | 27'103        | 12'101        |
| <b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>               | <b>39'993</b> | <b>28'103</b> |
| Dividende  | 0             | 0             |
| Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve<br>(1/20 vom Jahresgewinn) | -1'000        | -1'000        |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                                       | <b>38'993</b> | <b>27'103</b> |

Thun, 4. April 2023  
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  
3602 Thun

Telefon +41 (0)33 222 78 26  
Fax +41 (0)33 223 58 85  
info@parkhausthun.ch  
www.parkhausthun.ch