

SCHLOSSBERG

Parkhaus Thun AG
51. Geschäftsbericht

20
23





SCHLOSSBERG

Impressum

Herausgeber

Parkhaus Thun AG
Aarestrasse 14
3602 Thun

Grafik und Design

TEXTCUBE, Agentur für Kommunikation, Thun

Fotos

David Schweizer Fotografie, Thun

The background of the cover is a photograph of a stone wall on the left, with trees and a cobblestone path on the right. A large, dark grey diagonal shape is overlaid on the top right corner. The text is white and positioned on the left side of the wall.

05

Vorwort des Präsidenten

08

Lageberichte 2023

28

Jahresrechnung 2023

« Innovationen sollten der Benutzerfreundlichkeit dienen und einen Mehrwert durch Effizienz, Komfort oder andere Vorteile bieten. »

Dr. Raphael Lanz, Verwaltungsratspräsident

20

23



Parkhaus Thun AG

Vorwort des Präsidenten

Die Parkhaus Thun AG blickt auf ein erfreuliches Jahr zurück und ist mit einer soliden finanziellen Basis und effizienter Ressourcenverwaltung für die bevorstehenden Sanierungsmassnahmen im Parking City Nord Grabengut gewappnet.

Geopolitische Turbulenzen, Kriege, wirtschaftliche und umweltpolitische Herausforderungen prägen unser Zeitgeschehen. Umso mehr erfüllt es uns mit Dankbarkeit, dass wir Ihnen erneut über ein erfolgreiches Geschäftsergebnis berichten können.

Allerdings sind kurz nach dem Start ins neue Berichtsjahr gleich zwei bedauerliche Nachrichten eingetroffen. Nicht ganz unerwartet erreichte uns die Mitteilung von ALDI, dass der bestehende Mietvertrag nicht mehr verlängert und auf Ende Mai 2024 beendet wird. Unabhängig davon folgte kurz darauf die Kündigung des langjährigen Pächters der parkside eat & bar lounge. Der anhaltende Personalmangel veranlasste ihn, den Vertrag nicht mehr zu verlängern.

Dass die Neuvermietung der ALDI-Gewerbefläche als Folge des Strukturwandels in der Branche nicht ganz einfach werden könnte zeichnete sich bald ab. Inzwischen arbeiten wir an einer guten Nachfolgelösung.

Für die parkside eat & bar lounge fand sich indes bald ein neuer Pächter. Thomas Bleiker, der sich in Thun mit dem Restaurant Eurasia bereits einen Namen gemacht hat, betreibt das Restaurant übergangsmässig bis zu seinem offiziellen Vertragsantritt anfangs August 2024 weiter und wird dabei vom bestehenden Personal unterstützt.

Unser tägliches Bestreben gilt der Erfüllung des Leistungsauftrages, die Thuner Innenstadt mit den kundenfreundlichen Parkieranlagen zu einem leicht und bequem zugänglichen Besuchs- und Aufenthaltsort zu machen. Um diesem Anspruch zu genügen, investieren wir regelmässig in Instandhaltungs-, Sanierungs- und Optimierungsmassnahmen.

Mit der erneuten Zunahme der flüssigen Mittel um CHF 930'000 ist unsere Gesellschaft für die geplanten Amortisationszahlungen aus der Finanzierung für das Parkhaus Schlossberg von mittlerweile jährlich CHF 1.5 Mio. gut ausgestattet und verfügt auch über die nötigen finanziellen Ressourcen für die im Parking City Nord Grabengut angelaufenen Ertüchtigungsmassnahmen.

Dass sich das Mobilitätsverhalten verändert, hat vielerlei Gründe. Studien zu diesem Thema zufolge hat die Schweizer Bevölkerung im Allgemeinen eine starke Bindung zum eigenen Auto. Anderen Nutzungsformen wie Carsharing oder Abo-Modellen steht sie bisher eher kritisch gegenüber. Allerdings steht bei der Generation Z Nutzen statt Besitzen höher im Kurs. Auch bei der Anschaffung von Elektroautos sind generationenabhängige Mobilitätspräferenzen entscheidend. Es kann davon ausgegangen werden, dass Parkhäuser auch in Zukunft aufgrund des nicht abnehmenden Individualverkehrs ihre Bedeutung haben werden.

Vielversprechende Ideen für die Zukunft der Parkings gibt es inzwischen einige. So beispielsweise die sogenannten Mobility Hubs. Knotenpunkte also, die verschiedene Verkehrs- und Mobilitätsdienste an einem Ort bündeln. Ob und wann die Zeit dafür Reif ist, lässt sich für uns nicht abschliessend beantworten. Wir meinen, es hängt von der Nachfrage und den Bedürfnissen der Kundinnen und Kunden ab.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beobachten diese Entwicklungen und sind offen für Innovationen. Wir werden auf die Bedürfnisse unserer Kundinnen und Kunden reagieren, wenn ein Mehrwert erzielt werden kann, und neue Angebote betriebswirtschaftlich langfristig Sinn machen.

So blicken wir voller Zuversicht und Entschlossenheit voraus, bereit die neuen Herausforderungen als Chancen wahrzunehmen und uns weiterzuentwickeln.

In diesem Sinne bedanke ich mich im Namen meiner Verwaltungsratskollegin und -kollegen bestens für das Vertrauen in unsere Gesellschaft. Ich freue mich, Sie an unserer Generalversammlung im Mai 2024 persönlich begrüssen zu dürfen.

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

Es sind unterschiedliche Aufgaben, Ereignisse und Komplexitäten, die unseren Arbeitsalltag prägen. Wir richten den Fokus dabei auf eine optimale Bewirtschaftung unserer Parkings.

Ein Parkhaus-Betrieb lässt sich mit gängigen Marketing-Massnahmen nur teilweise beeinflussen. Ebenso widerspiegeln sich Konsumverhalten, Sport- oder Kulturanlässe in Zentrumsnähe aber auch touristische Trends in der Auslastung.

- Die Gesamt-Einfahrten kommen mit 1'038'000 3.6% unter dem letztjährigen Rekordergebnis (1'077'000) zu stehen.
- Nicht zuletzt aufgrund der im Berichtsjahr langanhaltenden Baustellensituation in und um Thun wurde vermehrt auf alternative Fortbewegungsmittel gesetzt. Die rückläufige Nachfrage nach Dauermiet-Parkplätzen führte dabei zu einem Minderertrag von CHF 49'000 (4.9%).
- Der Gesamtertrag aus dem Kerngeschäft konnte mit knapp CHF 5.5 Mio. verbucht werden.
- Der EBITDA fiel mit CHF 3'240'000 erneut höher aus, und zwar um CHF 278'000.
- Die betrieblichen Aufwendungen wie Reinigung- und Unterhaltarbeiten, Serviceverträge und Energiekosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 191'000 und sind auch eine Folge der Teuerung.
- Im Gegenzug verzeichnen wir tiefere Kosten für den Bankkredit, was mit den erfolgten Amortisationszahlungen und der Aufhebung

der Negativzinsen, an welche unser Finanzierungskonstrukt gebunden ist, begründet werden kann.

- Nach Finanzerfolg, Abschreibungen und Rückstellungen beläuft sich der Jahresgewinn auf CHF 10'004. Die Rückstellungen sind im Hinblick auf die geplanten Sanierungsarbeiten getätigt worden.

«Aus alt mach neu»... Sie wissen es, so einfach ist es eben nicht. Es ist uns jedoch gelungen mit Massnahmen wie moderner LED-Beleuchtung, breiteren Parkplätzen für einfacheres Parkieren und visueller Anzeige von freien Plätzen den Parkier-Komfort im Parking City West Aarestrasse erheblich zu steigern. Die engen, von der Gebäudekonstruktion abhängigen Platzverhältnisse bei den Auf- und Abfahrtsrampen lassen sich damit natürlich nicht aus dem Weg schaffen. Dennoch sprechen die positiven Rückmeldungen unserer Kundinnen und Kunden für sich.

Mit dem Ausbau auf insgesamt 27 Parkplätze mit E-Ladestationen leisten wir einen Beitrag zur Förderung der Elektromobilität. Wir sind noch einen Schritt weiter gegangen und haben im Oktober eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 20kWp auf den Dächern der beiden Bürogebäude des Parking City West Aarestrasse in Betrieb genommen. Wir können damit nur einen Teil unseres Energiebedarfs abdecken und verstehen diese Investition als einen Beitrag zur Nachhaltigkeit.

A propos Energiepreise: Dank unserem Stromliefervertrag, welcher noch bis zum Ende des Berichtsjahres lief, konnten wir noch von günstigen Strompreisen profitieren. Ab dem laufenden Jahr werden sich die Energiekosten mindestens verdoppeln.

Den täglichen Anforderungen gewachsen sein, mit der modernen Technik Schritt halten und fit für die Zukunft sein! Dabei sollten die Weiterbildungs-Themen zielführend und interessant sein und möglichst viel Praxisbezug aufweisen.

Unter diesen Vorzeichen hatten unsere Betriebsmitarbeitenden die Möglichkeit im Sinne eines Wissens- und Erfahrungsaustausches je eine Woche im Bahnhof Parking Luzern (KKL) mitzuarbeiten und sich auf allen Ebenen auszutauschen. Mit dem Resultat, dass sowohl bewährte Praktiken als auch Möglichkeiten zur Effizienzsteige-

rung oder Vereinfachung von Arbeitsprozessen erkannt und mitgenommen werden konnten. An dieser Stelle bedanken wir uns bei Etienne Bucher und seinem Team für diesen wertvollen Austausch.

Die uneingeschränkte Verfügbarkeit und Funktionsfähigkeit unserer Parkhäuser ist denn schliesslich zu grossen Teilen dem Fachwissen und dem technischen Verständnis unserer Betriebsmitarbeitenden aber auch unseren zuverlässigen Partnern zu verdanken.

Dass gleichzeitig alle administrativen Abläufe sichergestellt sein müssen, versteht sich von selbst. Dafür sorgt seit März 2023 Frau Séverine Repond Gurtner, nachdem sich ihre Vorgängerin für einen anderen beruflichen Weg entschieden hat.



Eveline Salzmänn

«Bewährtes mitnehmen und zukunftsgerichtet mit der Zeit gehen», so erlebe ich die Arbeit der Parkhaus Thun AG.



CITY NORD GRABENGUT

PARKHAUS THUN AG





Parkhaus City Nord Grabengut

Lagebericht

Das Parking profitiert in den Wintermonaten vom Betrieb des Eis-sportzentrums und der Curlinghalle.

Beinahe Gleichstand weisen die Frequenzen im City Nord Grabengut aus. Mit einem Minus von 2.4% gegenüber dem Vorjahr, erzielen wir geringe Mindereinnahmen.

Die 2019 von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beschlossenen Tragsicherungsmaßnahmen werden die Gebrauchstauglichkeit des Parkings für die nächsten zwanzig Jahre sicherstellen.

Wegen der Corona-Pandemie auf das Jahr 2024 verschoben, standen im Berichtsjahr die notwendigen Vorbereitungs- und Planungsarbeiten an.

So konnte die Tragsicherheit im Brandfall mit einer sogenannten Naturbrandsimulation nachgewiesen werden. Verschiedene Szenarien wurden - im Computer notabene und nicht als Feldversuch - simuliert. Dank dieser Voruntersuchung entfallen kostenintensive Zusatz-Massnahmen. Die Sanierung wird bei laufendem Betrieb durchgeführt, was eine durchdachte Organisation erfordert.

Die jährlichen Unterhaltsmassnahmen hingegen wurden auf das Dringendste reduziert, was ebenfalls zu Einsparungen führte.

Facts&Figures

Das Parkhaus City Nord Grabengut an der Grabenstrasse 6 mit 600 Parkplätzen, davon 120 XXL-Plätze, ist das erste Parkhaus, welches die Parkhaus Thun AG 1972 in Betrieb nahm. Unweit der Altstadt, im Kyburg-Areal, direkt neben der Kunsteisbahn und der Curlinghalle, verfügt das Parkhaus über eine Vielzahl an Parkplätzen für Frauen (direkt nach der Einfahrt). Im Angebot sind zudem acht Ladestationen und zwei Schnellladestation für Elektroautos (kostenpflichtig).



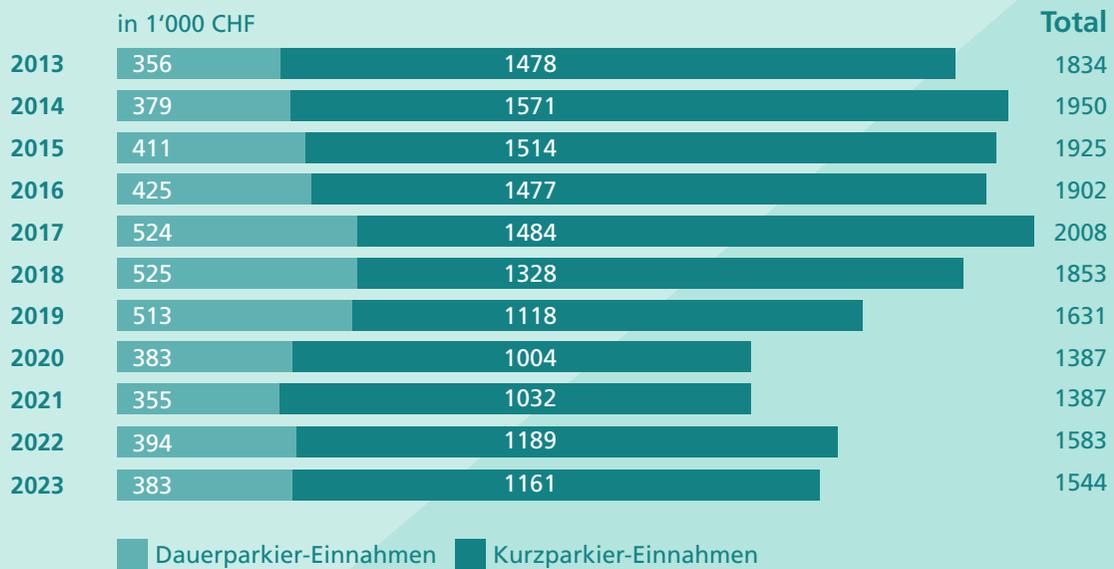
Patrick Aeschbacher

«Sichere, saubere und von freundlichen Mitarbeitenden betreute Parkings sind unser Beitrag für ein unvergessliches Einkaufserlebnis in der Innenstadt.»

Frequenzentwicklung
Registrierte Einfahrten



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









Parkhaus City West Aarestrasse

Lagebericht

Der Ausbau von vier weiteren XXL-E-Parkplätzen auf insgesamt acht E-Ladestationen entspricht dem Bedürfnis unserer auf E-Mobilität umgestiegenen Kundschaft.

Das Parking City West Aarestrasse stand ganz im Zeichen der Erneuerung und der Komfort-Verbesserung. Der Ausbau von XXL-Parkplätzen bis hinauf in die fünfte Etage, die Einzelplatz-Überwachung und die moderne Beleuchtung haben dem Parking neuen Schwung verliehen. Die in etwa gleichbleibenden Kurzparker-Frequenzen haben zu einer Ertragssteigerung von 3.5 % oder CHF 36'000 beigetragen.

Zusätzlich sind drei Rampen einer aufwändigen Sanierung unterzogen und Wände, Decken und Türen mit Farbe und Pinsel aufgefrischt worden.

Ein neues Parkticket, auf welchem der aufgedruckte QR-Code mit dem Smartphone gescannt wird, erspart den Gang an den Kassenautomaten und hat sich in einer halbjährigen Testphase bewährt. Digitales Bezahlen entwickelt sich weiter und wird bereits rege genutzt. Die Einführung in den anderen drei Parkhäusern ist bereits im Gange.

Facts&Figures

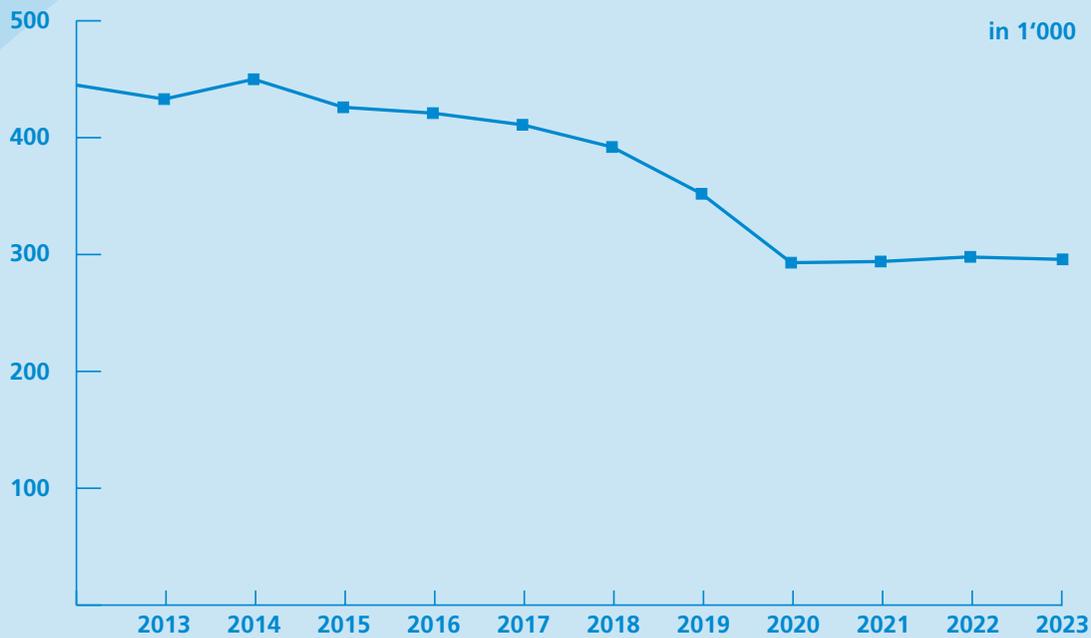
Das Parkhaus City West Aarestrasse an der Aarestrasse 14 wurde 1980 in Betrieb genommen, später erweitert und verfügt über 600 Plätze, davon 160 in XXL-Grösse. Ab Parkhaus ist das Bälliz – die Einkaufsmeile Thuns – in rund einer Minute erreichbar. Zwischen Maulbeerplatz und Guisanplatz gelegen, ist das Parkhaus im 1. Obergeschoss mit Parkplätzen für Frauen ausgestattet. Im Angebot stehen auch acht Ladestationen für Elektroautos (kostenpflichtig).



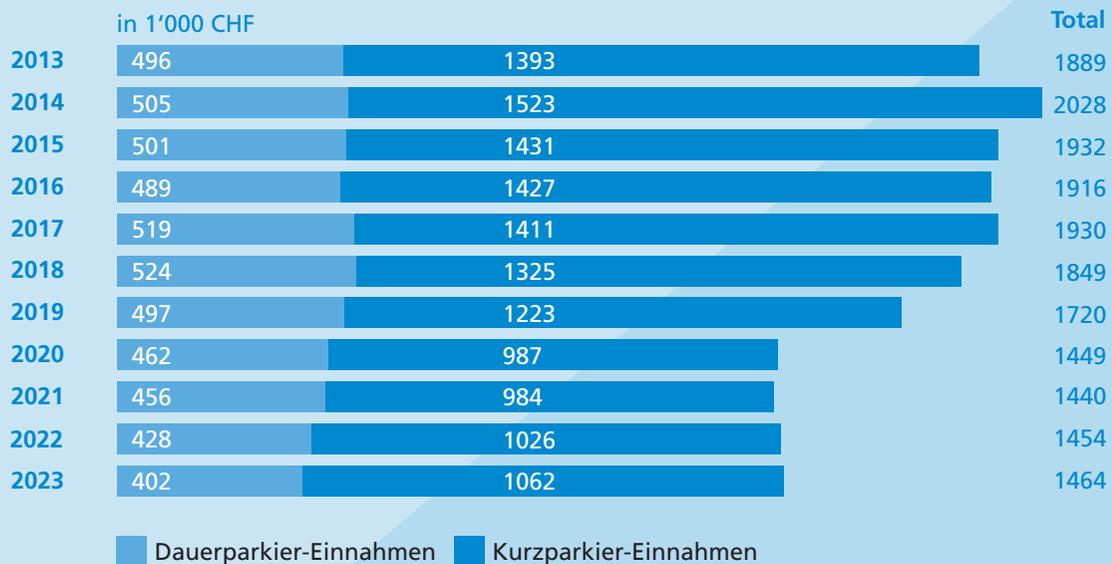
Heinz Brügger

«Mit der Fertigstellung des Parkhausrings wurde ein attraktives Angebot für die Besuchenden der Thuner Innenstadt geschaffen, welches die Mitarbeitenden der Parkhaus Thun AG dank ihrem Einsatz in den vier Parkhäusern glänzen lassen.»

Frequenzentwicklung
Registrierte Einfahrten



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









Parkhaus City Süd Bahnhof

Lagebericht

Das kleine, feine Boutique-Parkhaus hat inzwischen die volle Akzeptanz der Nutzerinnen und Nutzer gewonnen und dreimal mehr Vollbesetzt-Phasen als im Vorjahr vorzuweisen.

Das Parking hinter dem Bahnhof befindet sich auf einem eigentlichen Höhenflug. Monat für Monat zeigte die Entwicklung der Frequenzen nach oben, um am Ende des Berichtsjahres mit einem Plus von 18 % zu punkten. Der daraus resultierende Mehrertrag von CHF 46'000 trägt ebenso zum guten Gesamtergebnis bei.

Erstmals im Berichtsjahr wurde auch in diesem Parking ein sogenannter Integral-Test durchge-

führt. Dabei werden alle technischen Installationen auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und bei Notwendigkeit repariert oder ersetzt. Systematische Unterhalts- Wartungs- und Erneuerungsarbeiten garantieren einen hohen Stand an Komfort und eine langfristige Gebrauchsfähigkeit.

Facts&Figures

Das Premium Parking City Süd Bahnhof wurde im August 2016 eröffnet und befindet sich an der Mönchstrasse 4, direkt hinter den Bahngleisen. Es bietet 90 Parkplätze auf zwei Untergeschossen. Die Parkfelder sind mit 2,65 Metern überdurchschnittlich breit. Das Parkhaus ist grosszügig konzipiert und besticht durch viel Helligkeit. Im Angebot sind fünf Ladestationen für Elektroautos und eine Mobility-Ladestation (kostenpflichtig). Der Bahnhof ist in einer Minute erreichbar.



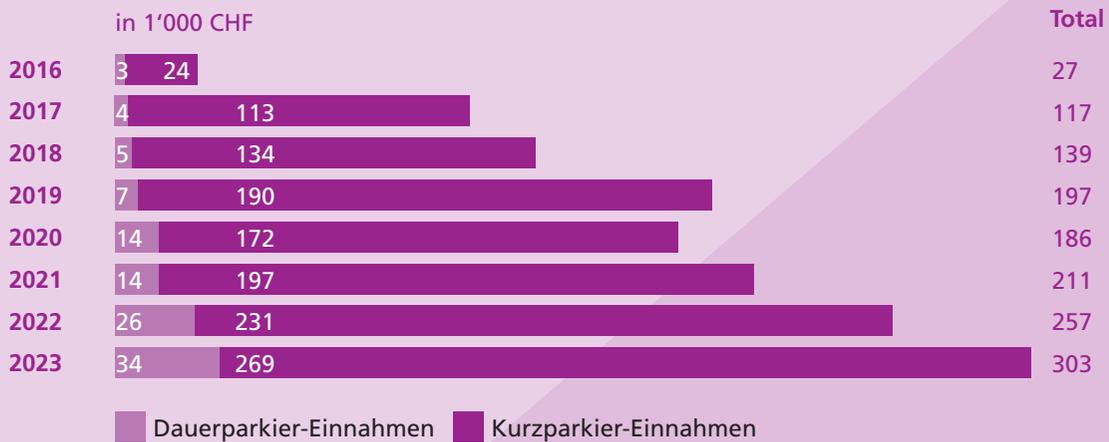
Bernhard Schaufelberger

«Mit attraktiven Parkhäusern wollen wir unsere Gäste in der Thuner Innenstadt willkommen heissen!»

Frequenzentwicklung
Registrierte Einfahrten



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









Parkhaus City Ost Schlossberg

Lagebericht

Als Dauerbrenner und Symbol für komfortables Parkieren und leichte Zugänglichkeit in die Thuner Innenstadt oder auf den Schlossberg ist dieses Parkhaus aus Thun nicht mehr wegzudenken. Nicht weiter verwunderlich, dass es die meisten Vollbesetzt-Phasen aufweist.

Der Rückgang der Frequenzen mag auf verschiedene Einflussfaktoren zurückzuführen sein. Die anfangs des Berichtsjahres in Kraft getretene Tarifierhöhung wird den einen oder die andere Kundin bewogen haben eines der anderen Parkhäuser mit unverändertem Tarif zu nutzen. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist diese Verlagerung nicht negativ. Auch sind an einigen Grossanlässen etwas weniger Parkbesucherinnen und -besucher verzeichnet worden.

Um das positive Nutzungserlebnis auf konstant hohem Niveau halten zu können, gehören nebst technischen Inspektionen, gründlichen Reinigungsarbeiten auch hier regelmässige Erneue-

rungen der Wandanstriche und der Bodenmarkierungen zu den Aufgaben der Instandhaltung.

Das Thema Sicherheit von Personen und Infrastruktur hat höchste Priorität im täglichen Betrieb. Gleich zweimal wurde im Berichtsjahr ein Brandalarm ausgelöst. Dabei handelte es sich um einen durch Feuchtigkeit verursachten Kabelbrand und um einen mutwillig ausgelösten Alarm durch einen Passanten. Beide Male hat die Alarmierung tadellos funktioniert, die Feuerwehr war umgehend vor Ort.

Beide Ereignisse können im Nachhinein als lehrreiche Erfahrung betrachtet werden, wobei Vandalismus eine äusserst bedauerliche Entwicklung darstellt. Zu keiner Zeit waren glücklicherweise Personen oder Gebäude in Gefahr. Dennoch erfordern solche Ereignisse ruhiges und professionelles reagieren der Betriebsmitarbeitenden und aller Beteiligten.

Facts&Figures

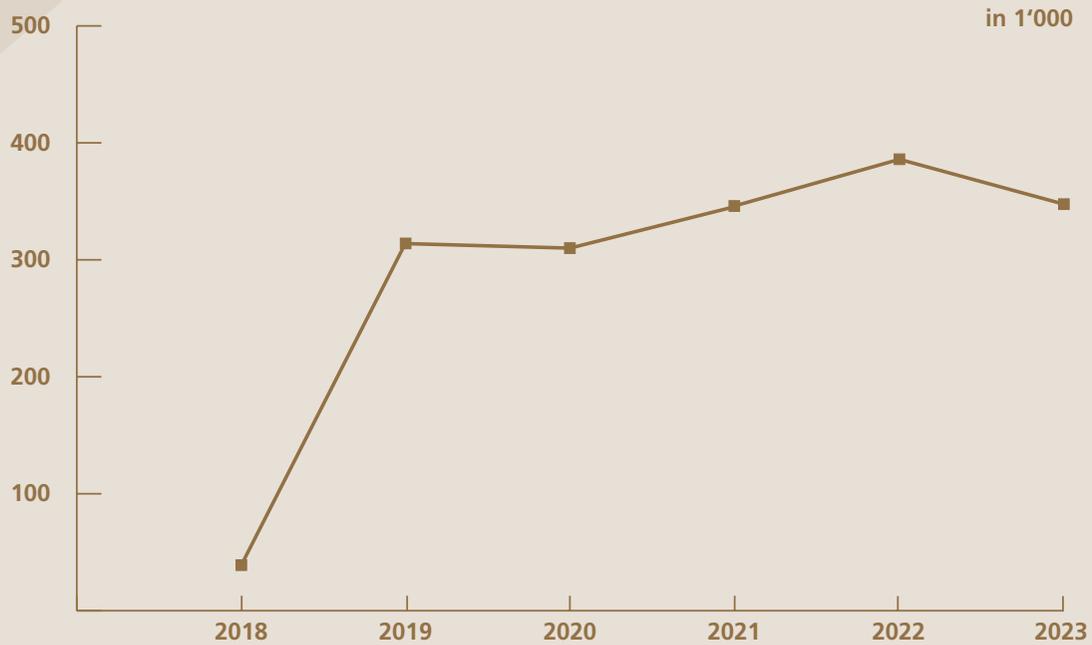
Das vierte Parkhaus der Parkhaus Thun AG wurde im November 2018 eröffnet. Das Parking City Ost Schlossberg an der Burgstrasse 17 wird direkt ab Kreisel Burgstrasse angefahren. Das komplett stützenfreie Parking im Innern des Bergs bietet auf acht Halbgeschossen Platz für 310 Autos. Für Elektrofahrzeuge hat es vier Ladestationen (kostenpflichtig). Das beliebte Liftsystem sorgt für direkte Fussgängerverbindungen in die Obere Hauptgasse, zum Spital Thun und auf den Schlossberg.



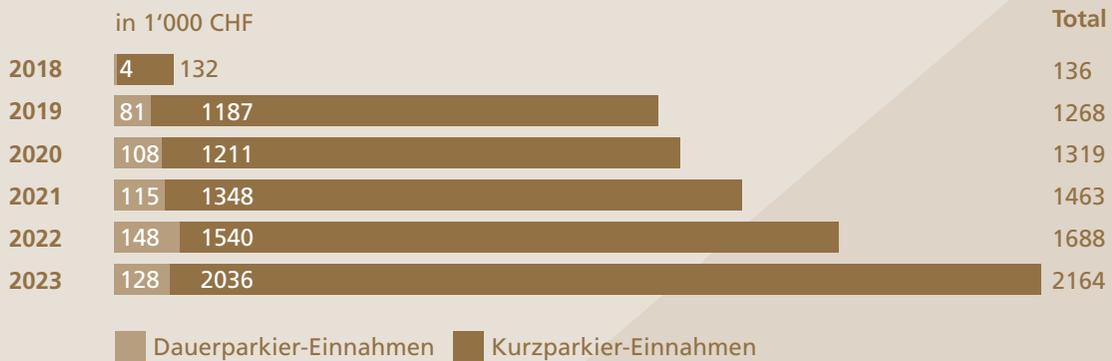
Raphael Lanz

«Die Vollendung des Parkhaus-Rings mit dem City Ost Schlossberg ist ein Kapitel der Thuner Erfolgsgeschichte...»

Frequenzentwicklung
 Registrierte Einfahrten



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





Was? Sie haben noch keine?

SALDOKARTE



Sparen Sie sich die Wartezeit an der Kasse, mit der Saldokarte können Sie direkt zur Ausfahrt. Profitieren sie zusätzlich vom Preisvorteil gegenüber dem Einzelticket!

Verkaufsstellen:
• City West, Amalienstr. 14, 10171 Berlin
• City West, Jannowitzstr. 14, Döberitz, 12555 Berlin
• City West, Erdbergstr. 1, 10245 Berlin

Kontakt:
Parkhaus Thun AG
Amalienstr. 14, 10171 Berlin
030 202 78 34, service@parkhaus-thun.de

Willkommen in Parkhaus mit
Welcome to the parking garage with



digitale parkhaus

digitale parkhaus

digitale parkhaus

Willkommen in Parkhaus mit
Welcome to the parking garage with



digitale parkhaus

digitale parkhaus

digitale parkhaus

Parkhaus Thun AG

Facts & Figures 2023



CHF 208'000

für externe
Sicherheitsdienste



338 Saldokarten

verkauft



722 MW

Energiebedarf / Jahr
für alle vier Parkings



53 Piketteinsätze

in der Nacht



5'900

Kehrichtsäcke
ausgewechselt / Jahr



29 zurückgelegte km

der Betriebswarte / Tag



392'519

Transaktionen
mit Karten / Jahr



Parkhaus Thun AG

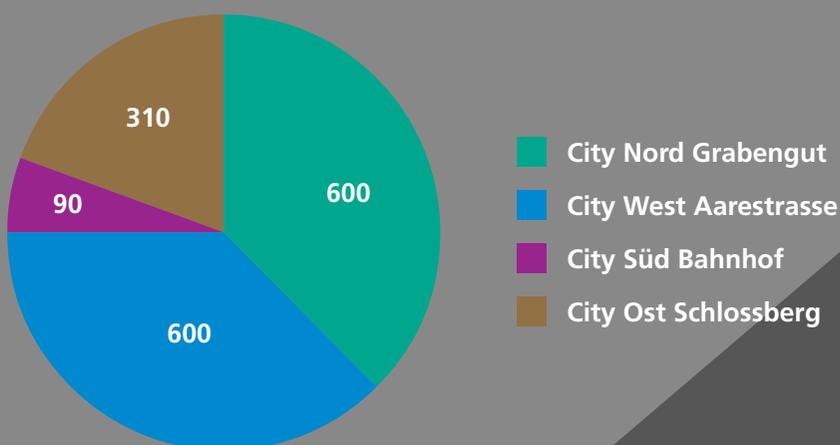
Jahresrechnung 2023

Eckwerte 2023	CHF	gegenüber Vorjahr	CHF
Gesamtertrag	6'310'659	+ 505'817	
Betriebsergebnis (EBIT)	1'291'332	+ 91'745	
Jahresgewinn	10'004	- 2'886	
Cashflow	2'460'688	+ 383'758	

Vermögenssteuerwert (letzte Bewertung 31.12.2022)

Brutto-Steuerwert	275.00
Netto-Steuerwert	192.50

Anzahl Parkplätze



Bilanz 2023

	s/Anhang	2023	%	2022	%
		CHF		CHF	
Aktiven					
Flüssige Mittel		7'311'423		6'381'187	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		41'487		19'955	
Übrige kurzfristige Forderungen	1	456'084		380'793	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	245'104		120'368	
Total Umlaufvermögen		8'054'097	20.9	6'902'304	17.6
Immobilien	3	29'941'801		31'739'537	
Mobilien und Einrichtungen	3	452'850		603'798	
Total Anlagevermögen		30'394'651	79.1	32'343'335	82.4
Total Aktiven		38'448'748	100.0	39'245'639	100.0
Passiven					
	s/Anhang	2023	%	2022	%
		CHF		CHF	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		292'668		147'446	
– Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten		236'222		102'721	
– Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären		56'446		44'725	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		91'819		113'877	
– Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen (MWST)		78'814		101'467	
– Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		518		518	
– Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen		12'487		11'892	
Passive Rechnungsabgrenzungen	4	315'765		268'823	
Total kurzfristiges Fremdkapital		700'252	1.8	530'145	1.4
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Bankkredit)		24'500'000		26'000'000	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Darlehen Stadt Thun)		6'000'000		6'000'000	
Rückstellungen		1'500'000		998'000	
Total langfristiges Fremdkapital		32'000'000	83.2	32'998'000	84.1
Total Fremdkapital		32'700'252	85.0	33'528'145	85.4
Aktienkapital		3'467'000		3'467'000	
Gesetzliche Gewinnreserve					
– Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		332'000		331'000	
Freiwillige Gewinnreserve					
– Freiwillige Reserve		1'910'000		1'910'000	
Bilanzgewinn					
– Gewinnvortrag		38'993		27'103	
– Jahresgewinn		10'004		12'890	
Eigene Aktien	5	-9'500		-30'500	
Total Eigenkapital		5'748'497	15.0	5'717'493	14.6
Total Passiven		38'448'748	100.0	39'245'639	100.0

Erfolgsrechnung 2023

	s/Anhang	2023 CHF	2022 CHF	Veränderung CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6	5'474'878	4'982'756	
– Parkingertrag Kurzparkierer		4'528'038	3'986'692	
– Parkingertrag Dauerparkierer		946'840	996'064	
Übrige betriebliche Erträge		835'781	822'087	
– Reklameeinnahmen		89'960	80'299	
– Mietzinserträge		701'937	685'984	
– übrige Erträge	7	43'885	55'804	
Total Betriebsertrag		6'310'659	5'804'843	505'816
Personalaufwand	8	-1'016'399	-979'648	
Übriger betrieblicher Aufwand		-2'054'244	-1'863'567	
- Unterhalt Immobilien	9	-883'599	-695'242	
- Unterhalt Mobilien und Einrichtungen	9	-278'183	-223'808	
- Versicherungen	10	-81'107	-75'156	
- Energie	11	-151'271	-139'575	
- Verwaltungsaufwand	12	-330'966	-440'212	
- Public Relations / Sponsoring	13	-55'779	-60'360	
- Bewachungskosten / Betriebssicherheit	14	-208'367	-212'823	
- übriger Betriebsaufwand	15	-64'972	-16'392	
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen und Wertberichtigungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)		3'240'016	2'961'627	278'389
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen	16	-1'948'684	-1'762'040	
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		1'291'332	1'199'587	91'745
Finanzaufwand		-749'979	-874'890	
– Baurechtzins		-98'681	-90'006	
– Bankkreditzins		-649'152	-782'489	
– Bank-/PostFinance-Spesen		-2'146	-2'395	
Finanzertrag		4'921	0	
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		546'274	324'698	221'576
Rückstellungen	17	-502'000	-302'000	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	18	-9'678	0	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	18	5'408	20'192	
Direkte Steuern		-30'000	-30'000	
Jahresgewinn		10'004	12'890	-2'886

Anhang zur Jahresrechnung 2023

Grundsätzliches

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlich 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 796'890 reduziert (2%) und beläuft sich neu auf CHF 38'448'748. Die Minderung ergibt sich aus der Abnahme bei den Anlagen (netto nach Abschreibungen CHF 1'948'684) und der gleichzeitigen Zunahme des Umlaufvermögens (CHF 1'151'794).

1. Übrige kurzfristige Forderungen

Forderungen aus der Immobilienverwaltung sowie gegenüber Kreditkartenunternehmen.

2. Aktive Rechnungsabgrenzungen

Hauptsächlich zeitliche Abgrenzungen (Vorauszahlungen Lieferantenrechnungen fürs Folgejahr sowie offener Ertrag aufgrund Differenz in Valuta- und Buchungsdatum).

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

	2023	2022
Noch nicht bezahlte Aufwendungen v.a. gegenüber Lieferanten	83'371	52'431
Erhaltener Ertrag des Folgejahres: Vorauszahlungen Saldokarten / Dauermieten	232'164	215'615
Rückstellungen Steuern	230	777
Total	315'765	268'823

5. Eigene Aktien

Bestand am 01.01.	(61 Aktien respektive 16 Aktien zu CHF 500)	30'500	8'000
Käufe	(3 respektive 46 Aktien zu CHF 500)	1'500	23'000
Verkäufe	(45 respektive 1 Aktien zu CHF 500)	-22'500	-500
Bestand am 31.12.	(19 respektive 61 Aktien zu CHF 500)	9'500	30'500

6. Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Kurzparking City Nord Grabengut	1'160'762	1'189'069
Kurzparking City West Aarestrasse	1'062'019	1'026'180
Kurzparking City Süd Bahnhof	269'327	231'202
Kurzparking City Ost Schlossberg	2'035'930	1'540'242
Dauerparking City Nord Grabengut	382'654	393'531
Dauerparking City West Aarestrasse	401'876	428'458
Dauerparking City Süd Bahnhof	33'862	26'328
Dauerparking City Ost Schlossberg	128'448	147'747
Total	5'474'878	4'982'756

Die Erträge aus dem Kurzparking sind um CHF 541'346 (+ 13.6 %, Vorjahr +12 %) gestiegen, diejenigen aus dem Dauerparking um CHF 49'224 gesunken (- 4.9 %, Vorjahr + 6 %).

7. Übrige betriebliche Erträge

In den übrigen Erträgen sind hauptsächlich eingegangene Versicherungsleistungen enthalten.

8. Personalaufwand

Das Gehaltsniveau im Berichtsjahr ist leicht gestiegen. Zusammen mit der zusätzlichen Kostendeckung an die Pensionskasse ist der Personalaufwand um 3.8 % höher als im Vorjahr.

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. Versicherungen

Gebäudewert aufgrund Photovoltaik-Anlagen leicht höher.

11. Energie

Im Berichtsjahr sind Anpassungen an E-Tankstellen enthalten.

12. Verwaltungsaufwand

Honorar für externe Geschäftsleitung fällt im Berichtsjahr weg (in Personalkosten vollumfänglich integriert). Aufwand Generalversammlung im Berichtsjahr tiefer (2022: Jubiläumsjahr).

13. Public Relations / Sponsoring

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

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

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

17. Rückstellungen

Bildung einer Rückstellung für bevorstehende Sanierungsarbeiten.

18. Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand resp. Ertrag

Aufwand: Schlussrechnung 2022 Städt. Pensionskasse (Zins auf Wertschwankungsreserven bezüglich Deckungsgrad)

2023

2022

-9'678

0

Ertrag: Auflösung Steuerrückstellungen aus Vorjahren

0

20'192

Ertrag: Überschussbeteiligung Sozialversicherungen 2020-2022

5'408

0

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

2023

2022

Mitarbeiteranzahl im Jahresdurchschnitt

7

7

Stille Reserven

Es bestehen stille Reserven von CHF 17'543'000 (Vorjahr CHF 16'571'000).

Investitions-/Anlagerechnung 2023

Jahr	Erstellungswert CHF	Veränderung CHF	Abschreibungen im Berichtsjahr CHF	kum. Abschreibungen CHF	Buchwert CHF
Immobilien					
City Nord Grabengut					
2021	14'300'312		413'240	12'605'651	1'694'661
2022	14'300'312		413'240	13'018'891	1'281'421
2023	14'300'312		413'240	13'432'131	868'181
Immobilien					
City West Aarestrasse					
2021	7'261'281			6'807'281	454'000
2022	7'261'281			6'807'281	454'000
2023	7'261'281			6'807'281	454'000
Immobilien					
City Süd Bahnhof					
2021	7'213'462		352'846	3'876'105	3'337'357
2022	7'213'462		352'846	4'228'951	2'984'511
2023	7'213'462		352'846	4'581'797	2'631'665
Immobilien					
City Ost Schlossberg					
2021	40'070'728		719'847	12'206'117	27'864'611
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
Mobilien und Einrichtungen					
2021	2'222'857		150'948	1'468'111	754'746
2022	2'222'857		150'948	1'619'059	603'798
2023	2'222'857		150'948	1'770'007	452'850
2023 kumuliert	71'068'640	0	1'948'684	40'673'989	30'394'651

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

Thun, 13. Februar 2024 MD/MG

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
für das Geschäftsjahr 2023**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 28 bis 32) der Parkhaus Thun AG für das am 31. Dezember 2023 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 2023

Antrag des Verwaltungsrats	2023	2022
	CHF	CHF
Jahresgewinn 2023	10'004	12'890
Gewinnvortrag vom Vorjahr	38'993	27'103
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	48'997	39'993
Dividende	0	0
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserve (1/20 vom Jahresgewinn)	-1'000	-1'000
Vortrag auf neue Rechnung	47'997	38'993

Thun, 19. März 2024
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