



# **GESCHÄFTSBERICHT**

## **2010**

## Inhalt:

Editorial	3
Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung über das Geschäftsjahr 2010	4
Konzernrechnung 2010, Bericht des Konzernprüfers	7
Jahresrechnung 2010, Bericht des Revisors	10

<b>Kennzahlen [Tsd CHF]:</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Gruppenumsatz	5'883	6'145	6'409	6'368	10'359	9'990
Cash Flow	1'130	939	950	586	962	173
Abschreibungen und Rückstellungen	344	265	676	699	904	839
Ordentliches Betriebsergebnis	736	670	274	-121	59	-694
Reingewinn	785	673	292	-113	57	38
Bilanzsumme	16'252	15'874	15'907	14'574	17'807	16'260
Anlagevermögen	14'140	13'495	14'090	12'783	14'041	13'538
Eigenkapital	8'034	8'708	9'000	8'886	8'853	8'785
Eigenkapitalquote [%]	49.4	54.9	56.6	60.9	49.7	54.0

## Aktienstatistik (Valor 406'335):

Aktienkapital [Tsd CHF] eingeteilt in:	3'740	3'740	3'740	3'740	3'740
- Anzahl Namenaktien à CHF 10.00 nom.:	374'009	374'009	374'009	374'009	374'009
Geldkurs BEKB [CHF]	-	16.50	17.50	19.00	20.00
Dividende Brutto [CHF/Aktie]	-	-	0.30	0.30	0.30 <sup>1)</sup>
Reingewinn/verlust pro Aktie [CHF]	1.80	0.78	-0.30	0.15	0.10
Kurs/Gewinnverhältnis (KGV)	11.6	21.1	neg.	126	200
Buchwert pro Aktie [CHF]	23.28	24.1	23.76	23.71	23.49
Unternehmens-/Börsenwert [Tsd CHF]	-	6'171	5'610	7'106	7'480
- in % des Gruppenumsatzes	128	96	88	68	75
- in % des konsolidierten Eigenkapitals	90	68	63	80	85

<sup>1)</sup> Antrag an die Generalversammlung vom 15. 6. 2011: Anspruchsberechtigt und zahlbar per 30. 9. 2011 ohne Abzug der Verrechnungssteuer aus den Kapitaleinlagenreserven der Gesellschaft nach Vorlage der Genehmigung durch die Eidg. Steuerverwaltung oder anspruchsberechtigt und zahlbar per 30. 9. 2011 aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft abzüglich Verrechnungssteuer, sofern bis 30. 9. 2011 keine Genehmigung der Eidg. Steuerverwaltung vorliegt.

## Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Präsident: Willi Gyger

Mitglieder: Ronny Brunner, Giovanni Cerfeda, Thomas Fedrizzi

Geschäftsleitung: Ruth Lichtensteiger

## Adresse:

Solviva AG  
Wartstrasse 131  
Postfach 107  
8408 Winterthur  
Tel. 052 508 03 20  
Fax 052 508 03 21  
[www.solviva.ch](http://www.solviva.ch)  
[info@solviva.ch](mailto:info@solviva.ch)



Willi Gyger, Verwaltungsratspräsident

## Editorial

Mit diesem Geschäftsbericht schliessen wir ein sehr durchzogenes Geschäftsjahr 2010 ab. Operativ waren wir selten so gefordert wie in den letzten Monaten, was auf den Umbruch und die Veränderungen sowohl in der Pflegebranche wie auch auf die Anpassungsleistungen in unseren Betrieben zurückzuführen ist. Die Veränderungen und die Wachstumsbemühungen haben deutliche Spuren in der Jahresrechnung hinterlassen. Es ist uns nicht gelungen, die anstehenden Arbeiten kostenneutral durchzuführen. Exemplarisch sei die umfassende Integration des anfangs 2010 erworbenen Heimes Rialto zu erwähnen oder die nicht einfache Nachfolgeregelung der langjährigen Heimleitung im Berntor oder die Umstellungen auf die seit anfangs 2011 in Kraft getretene neue Pflegefinanzierung.

Auch auf der Projektebene und insbesondere mit dem Projekt Grenchen ging es äusserst langsam und aufwändig vorwärts. Das Durchhalten könnte uns aber im laufenden Jahr 2011 zum Durchbruch verhelfen. Es zeigt sich, dass die Solviva AG bei solchen „verpolitisierten“ Projekten nicht alleiniger „Herr des Verfahrens“ ist und oft in das Spannungsfeld der Politik oder deren Interessensvertreter kommt. Nicht umsonst wird die Pflegebranche daher aus Sicht des Kapitalmarktes als „reguliert“ betrachtet und von institutionellen Investoren z.T. noch gemieden. Doch wo Risiken sind, liegen auch Chancen. Deren Realisierung benötigt jedoch einen langen Atem und Willen.

Betrieblich ist die inzwischen auch von der Politik erkannte Pflegepersonalknappheit speziell zu erwähnen. Gleichzeitig werden die Anforderungen und Vorgaben der Behörden an den Betrieb und das Pflegepersonal immer grösser. Es herrscht Einigkeit unter den Alters- und Pflegeheimbetreibern, dass dies die Pflege- und Betreuungsqualität nicht immer verbessert. Die Trennung zwischen einer guten und weniger guten Pflege und Betreuung besteht nicht immer nur in der Ausbildung oder der immer aufwändiger werdenden, administrativen Abbildung des Pflege- und Betreuungsvorganges, sondern im persönlichen Engagement des Personals, der Führung und einer permanenter Weiterbildung. Hier sind wir gefordert, wenn die zukünftige Pflege finanzierbar bleiben soll. Hier müssen wir auch vermehrt einstehen für das, was wir selber verantworten können und wollen und uns nicht nur blindlings administrativen Vorgaben und Auflagen anvertrauen. Der Fokus muss auf der Pflege und der Betreuung bleiben. Unsere Gäste werden es uns danken.

Persönlich wurden wir in 2010 auch nicht ganz verschont. So hat der Unterzeichnende einen Unfall erlitten, wovon er sich jedoch relativ gut erholt. Andererseits wird uns die Geschäftsführerin, Frau Ruth Lichtensteiger, aus gesundheitlichen Gründen nach zwei intensiven Jahren in der zweiten Jahreshälfte 2011 verlassen. Frau R. Lichtensteiger war sowohl für die Gruppe wie interimistisch auch die Geschäftsführung der Betriebe verantwortlich.

Es ist uns daher hier an dieser Stelle wichtig, uns bei Frau R. Lichtensteiger und allen MitarbeiterInnen ganz herzlich und aufrichtig zu bedanken. Es ist nicht selbstverständlich, sich täglich um das Wohlergehen Anderer zu kümmern und dabei Zuversicht, Freude und Wärme auszustrahlen, motiviert zu bleiben und auch an schlechten Tagen sein Bestes abzurufen. Respekt wem Respekt gebührt. Vielen Dank.

Auch Sie, werte Damen und Herren Aktionäre und Partner, schliessen wir in unseren Dank ein. Sie sind mit unserem Unternehmen verbunden und wir gehen gemeinsam diesen Weg seit Jahren, auch wenn er manchmal steinig ist. Aber gemeinsam dürfen wir uns eines freundlichen Lachens und der Wertschätzung unserer Arbeit durch unsere Gäste und Pensionäre erfreuen. Ein dankbarer und wichtiger Lohn. In diesem Sinne, herzlichst

Willi Gyger

Verwaltungsratspräsident

### Solviva für Gemeinden und Zweckverbände:

- 16-jährige Erfahrung in Planung, Bau und Betriebsführung von Zentren für Pflege und Wohnen
- Management- und Umweltzertifizierung
- Erfahrung in Public-Private-Partnerschaften (PPP)

### Solviva für PensionärInnen:

- Bedürfnisorientierte Wohn- und Pflegeangebote (Tages-, Nacht-, Ferienangebote, Demenz, Übergangspflege, Betreutes Wohnen)
- Langfristig ausgerichtetes Unternehmen mit Herz, Kopf und Verstand
- Professionelle Pflege und Betreuung



Unser Anliegen: Hand und Heimat bieten für Menschen im 4. Lebensabschnitt.

## Bericht der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2010

### Rialto



Bild: Schöne Aussicht vom Rialto auf Leissigen und den Thunersee



Bild: Die zwei Häuser des Rialto's, verbunden mit der namensgebenden «Rialto Brücke».

Der Beginn des Geschäftsjahres 2010 stand vor allem unter dem Zeichen der Integration des zum Jahreswechsel erworbenen Alters- und Pflegeheim Rialto AG in Leissigen. Das Heim war lange inhaberspezifisch geführt worden und ein Change Prozess und die Angleichung an die Standards der Gruppe und die neuen Anforderungen der Behörden standen bevor. Es ist selbstredend, dass ein solcher Prozess nicht reibungslos verläuft und viel Energien und Zeit absorbierte. Eine Heimleitung ad interim übernahm bis zum Frühherbst die Führung und wurde durch Frau Manuela Kopke als neue Heimleiterin abgelöst. Nebst pflegerischen und betrieblichen Anpassungen stehen insbesondere Anpassungen im Immobilienbereich in den kommenden Jahren an.



Bild: Gemütliche Wohnräume

### Berntor und Seftigen

Mitte Jahr 2010 hat die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat beschlossen, sich vom Heimleiter des Berntors, der im Rahmen der Nachfolgeregelung des langjährigen Direktors 2009 gewählt wurde, zu trennen. Um Ruhe ins Heim zu bringen, übernahm die Unterzeichnende die Betriebsleitung ad interim mit dem Ziel, den Betrieb ab anfangs 2012 in neue, langfristige Führungshände zu übergeben. Auch hier mussten etliche Nacharbeiten vollzogen werden. Ab dem 4. Quartal 2010 zeigte sich ferner, dass aus Kostengründen die Betriebe in Seftigen und Thun operativ zusammengelegt werden müssen, was durch die Behörden genehmigt werden konnte. Diese Aufgabe wurde anfangs 2011 initiiert, was verständlicherweise Unruhe mit sich bringt. Im Rahmen der gesundheitlichen Probleme der Unterzeichnenden wird die Rekrutierung der neuen Heimleitung nun vorgezogen. Eine Führung ad interim stellt den Übergang sicher.



Bild: Freundliche Pflegezimmer

Jeder Personalwechsel und jede Neuorganisation wird von viel Arbeit und diversen Umstellungen begleitet und beschäftigt das Unternehmen zulasten der Marktbearbeitung für eine gewisse Zeit, bis die neuen Abläufe eingespielt sind und sich die Beteiligten wieder auf die Kunden konzentrieren können. Dies zu erreichen muss 2011 das Hauptziel sein und darf nicht aus den Augen verloren gehen. Das Ziel ist, trotz schwieriger organisatorischer Umstände unsere Häuser bei den bestehenden und zukünftigen Gästen weiter zu empfehlen und mit einer besseren Auslastung als 2010 zu betreiben.



Bild: Wohnzimmer für Wohngruppen

### Grenchen

Nachdem uns letztmals in 2009 versichert wurde, dass das neue Spital Grenchen erst in einigen Jahren einer möglichen Schliessung ausgesetzt ist, wurden wir anfangs 2010 damit konfrontiert, dass dies nun viel früher sein könnte. Dies veränderte sämtliche Ausgangs- und Planungsszenarien über Nacht. Es war nicht denkbar, mit dem Bauprojekt beim alten Spital zu beginnen, wenn nicht klar ist, was mit dem neuen Spital geschehen soll. Insbesondere galt es zu klären, ob ein Konkurrenzbetrieb im neuen Spital eröffnet werden soll. Die weiteren Planungsarbeiten um das Wettbewerbsprojekt wurden daher zwangsläufig sistiert. Gleichzeitig wurden Gespräche mit dem Kanton Solothurn, dem Eigentümer des neuen Spitals, und den Solothurner Spitäler AG, der Betreiberin des neuen Spitals, Gespräche über die weitere

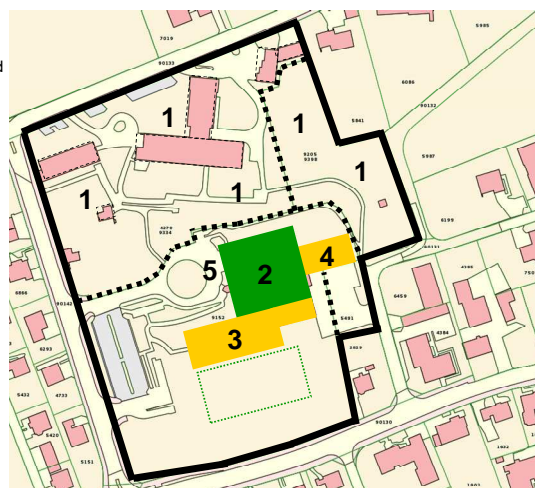
Verwendung des neuen Spitals aufgenommen. Dabei signalisierte die Solviva AG, den Betentrakt zu übernehmen und in ein Pflegezentrum umzubauen, sofern gleichzeitig im Rest des neuen Spitals eine Komplementärnutzung sichergestellt werden kann. Die Solothurner Spitäler AG zeigte Ihrerseits Interesse an dem Betrieb eines Gesundheitszentrums. Es ist nun vorgesehen, die strukturellen und rechtlichen Vereinbarungen für den ganzen Komplex mit dem Kanton und den Solothurner Spitäler AG umgehend zu regeln. Hierfür wurde Ende April 2011 durch die Pflegeheim Berntor AG die Betriebsgesellschaft „Sunnepark Grenchen AG“ gegründet.

Mit diesem Konzept realisieren die Partner, Solviva, Kanton, Solothurner Spitäler und Dritte, im Rahmen einer Private-Public-Partnerschaft ein attraktives, auch für andere Spitalschließungen wegweisendes Modell für den 3. und 4. Lebensabschnitt ihrer BürgerInnen. Vom Betreuten Wohnen über Gesundheitsdienstleistungen mit diversen Serviceangeboten bis hin zum Pflegezentrum. Alles in nächster Nähe. Das zukunftsträchtige PPP Geschäftsmodell zwischen privaten Betreibern und der öffentlichen Hand hält immer mehr auch in der Schweiz Einzug. Weiterhin bleibt daher anzustreben, dass es auch mit den städtischen Alters- und Pflegeheimbetreibern in Grenchen zu einer engeren Zusammenarbeit kommen kann.

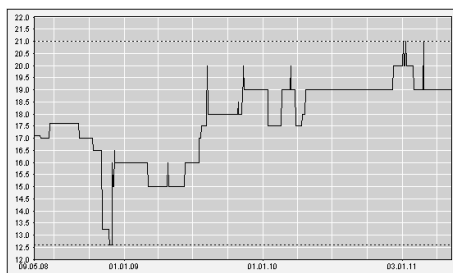
### Spital Grenchen - Nutzungsübersicht

#### Nutzungen:

1. Wohnen/Pflegen (beinderten - und altersgerecht)
  - Bewohner des Pflegezentrums
  - Mitarbeitende
  - Ausbildung/Weiterbildung
2. Gesundheitszentrum (GZ)
3. Pflegezentrum (PZ)
4. Ausbildung/Weiterbildung
5. Kindertagesstätte (KITA)



Kursentwicklung *absolut* Solviva AG, seit 2008 [Charts aus [www.trade-net.ch](http://www.trade-net.ch)] mit Höchst Fr. 21.- pro Aktie.



Kursentwicklung *prozentual* Solviva AG, seit 2008 im Vergleich zum SMI (rote, untere Linie)

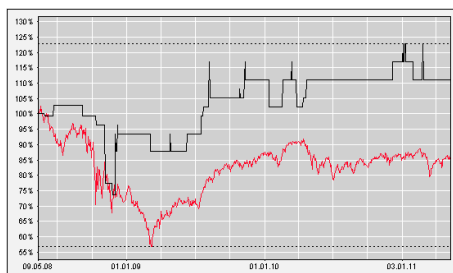


Abb. Die Graphik zeigt die geplanten 5 Hauptnutzungen des Geländes des alten und neuen Spitals Grenchen, wobei das Pflegezentrum (Nr. 3) sowie der Bereich Betreutes Wohnen (1) sowie allenfalls das Weiterbildungszentrum (4) durch die Solviva Gruppe betrieben werden sollen.

#### Mandate & Projekte

Im Geschäftsjahr 2010 wurden diverse Projekte geprüft und bearbeitet, wobei es zu keinem Abschluss kam. Die starke Belastung durch die Doppelfunktion als operativ verantwortliche Heimleiterin und den Projektarbeiten auf Gruppenebene, verbunden mit den Unwägbarkeiten eines Wachstumspfad bei gleichzeitigem Kostendruck hat gesundheitliche Spuren hinterlassen, weswegen ich das Unternehmen verlassen werde. Meinen MitarbeiterInnen und der Solviva Gruppe wünsche ich weiterhin viel Erfolg mit dieser spannenden Aufgabe und bedanke mich für Ihre wertvolle Unterstützung.

In diesem Sinne, herzlich

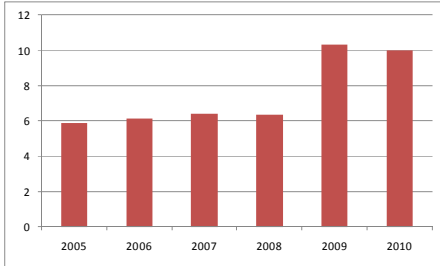
Ruth Lichtensteiger  
Geschäftsführerin

## Finanzbericht 2010

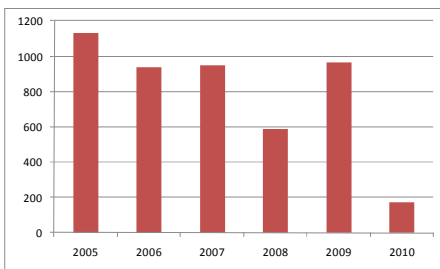
### Erfolgsrechnung

Der Umsatz fiel infolge tiefer Bettenbelegung um rund Fr. 400'000 geringer aus, was sich direkt auf den Cash Flow durchschlägt, da der mit diesen letzten 5 Umsatzprozenten verbundene Personalkostenblock nicht entsprechend variiert und auch nicht durch andere Kosteneinsparungen kompensiert werden konnte. Die Personalkosten erhöhten sich im Gegenteil sogar um Fr. 400'000. Im dürtigen Ergebnis enthalten sind auch die Vorlaufkosten für das Projekt Grenchen sowie die Integrationskosten für die Personalmutationen. Dank Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen und Aufwertung einer fast ganz abgeschrieben Immobilie konnte trotzdem ein kleines, positives Jahresergebnis ausgewiesen werden.

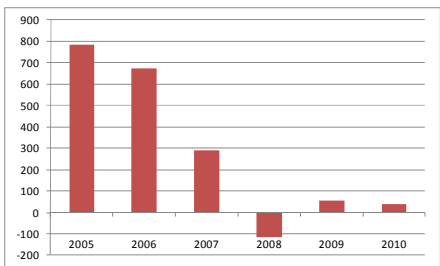
Gruppenumsatz 2005 – 2010 [Fr. Mio.]



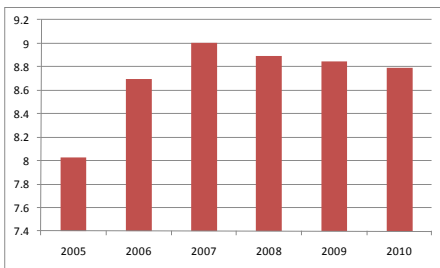
Cash Flow 2005 - 2010 [Fr. Tsd]



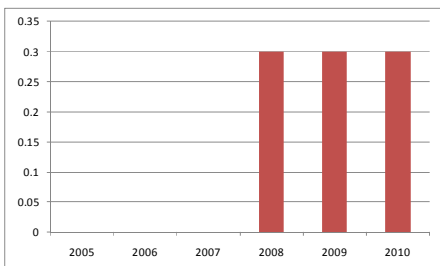
Reingewinn ausgewiesen 2005 - 2010 [Fr. Tsd]



Eigenkapital 2005 - 2010 [Fr. Mio.]



Dividende 2005 – 2010 [Fr./Aktie]



### Bilanz

Die Fremdmittel bzw. die Bilanz konnten um rund Fr. 1.5 Mio. gekürzt werden, wodurch die Eigenkapitalquote mit Fr. 8.78 Mio. trotz jährlicher Dividendenausschüttung immer noch sehr gute 54% beträgt. Das Anlagenvermögen beträgt Fr. 13.5 Mio. oder Fr. 36.- pro Aktie und die Sachanlagen, davon 92% Immobilien, sind mit Fr. 10.5 Mio. oder Fr. 28.- pro Aktie bewertet. Der spezifische Buchwert der Sachanlagen und Immobilien beträgt bei durchschnittlich 110 betriebenen Pflegeplätzen rund Fr. 90'000.- pro Pflegeplatz, was weniger als die Hälfte des Wiederbeschaffungswertes entspricht.

### Dividende

Infolge der diversen mit Agio durchgeführten Kapitalerhöhungen seit dem 1.1.1997 weist die Gesellschaft sogenannte Kapitaleinlagereserven von Fr. 1.87 Mio. aus. Die Aktionäre der Solviva AG profitieren daher ungewollt von den neuen Bestimmungen der Unternehmenssteuerreform II, die bekanntlich und zum Ärger vieler Schweizer zu Steuerausfällen in Milliardenhöhe für den Bund führen werden und daher aktuell politisch sehr umstritten sind. Sollten die Bestimmungen beibehalten werden, kann die Solviva AG über die kommenden Jahre bis Fr. 1.87 Mio. steuerfrei Dividenden ausschütten. Dieser Sachverhalt alleine erhöht den Unternehmens- und den Dividendenwert um rund einen Drittel, da von den Aktionären auf lange Zeit für Dividenden keine Einkommens- und Verrechnungssteuer zu zahlen sein wird.

Im Gegensatz zu vielen anderen Unternehmen ändert der Verwaltungsrat jedoch seine Dividendenpolitik nicht. Eine einmalige Ausschüttung dieser Reserven zieht er aus mehreren Gründen nicht in Betracht, insbesondere auch, da anstehende Projekte finanziert werden müssen. Der Verwaltungsrat beantragt daher der Generalversammlung 2011 weiterhin die Ausschüttung von Fr. 0.30 pro Aktie aus den Kapitaleinlagereserven, was bei einem Aktienkurs von Fr. 20.- einer Nettodividende von 1.5% entspricht. Die Zustimmung zur steuerfreien Ausschüttung aus den Kapitalreserven muss vorgängig formal durch die Eidg. Steuerbehörden genehmigt werden, weshalb als Anspruchsberechtigung und Auszahlungszeitpunkt der 30.9.2011 gilt. Sollte bis dann keine Genehmigung vorliegen, wird den per 30.9.2011 Anspruchsberechtigten die versteuerbare Dividende abzgl. Verrechnungssteuer ausbezahlt.

### Aktienkurs

Der Aktienkurs der an der Berner Nebenbörse gehandelten Solviva Aktien zeigt weiterhin eine Aufwärtsbewegung sowohl absolut wie auch im Vergleich zu anderen Indices. Es wurden 2010 Fr. 21.- (Höchst) und Fr. 19 (Tiefst) pro Aktie bezahlt. Der Verwaltungsrat hält das Unternehmen mit diesen Kursen und Inneren Werten weiterhin als unterbewertet.

*Thomas Fedrizzi*

In diesem Sinne, herzlich  
Thomas Fedrizzi, CFO

An die  
Generalversammlung der  
Solviva AG  
8400 Winterthur

Zürich, 10. Mai 2011 De/rw 3129

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der Solviva AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den im Anhang wiedergegebenen Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätzen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz sowie den im Anhang wiedergegebenen Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

## Konzern-Bilanz

	31.12.2010	31.12.2009
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	1'584'666.81	1'966'187.79
Forderungen gegenüber		
- Debitoren aus Lieferungen und Leistungen	973'781.45	1'248'334.47
- Delkredere	-62'917.35	-
- Anderen	3'977.28	7'500.54
Aktive Rechnungsabgrenzungen	201'674.01	522'857.25
Vorräte	20'920.00	20'920.00
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>2'722'102.20</b>	<b>3'765'800.05</b>
Sachanlagen		
- Energieanlagen	212'002.00	272'000.00
- Sonstige Sachanlagen	645'697.40	364'509.00
- Immobilien	969'724.65	9'567'608.65
Wertschriften		
- Eigene Aktien	39'641.82	250'332.11
- Andere Wertschriften	1.00	1.00
Darlehen an		
- Aktionäre	450'000.00	443'026.96
Goodwill	2'493'842.47	3'143'842.47
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>13'538'433.34</b>	<b>14'041'320.19</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>16'260'535.54</b>	<b>17'807'120.24</b>

## Konzern-Bilanz

	31.12.2010	31.12.2009
	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>		
Verpflichtungen gegenüber		
- Lieferanten aus Lieferungen und Leistungen	456'821.30	495'553.60
- Dritten	65'957.00	39'493.46
Passive Rechnungsabgrenzungen	210'226.24	326'682.57
Darlehen von		
- Dritten	421'153.45	1'182'547.83
- Aktionären	123'470.81	121'547.45
Grundpfandgesicherte Darlehen von		
- Banken und Dritten	5'735'000.00	5'830'000.00
Rückstellungen	461'996.55	958'000.00
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>7'474'625.35</b>	<b>8'953'824.91</b>
Aktienkapital	3'740'090.00	3'740'090.00
Reserven aus Kapitaleinlagen	1'870'045.00	1'870'045.00
Allgemeine Gesetzliche Reserven	32'000.00	32'000.00
Reserve für eigene Aktien	39'641.82	250'332.11
Bilanzgewinn	3'104'133.37	2'960'828.22
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>8'785'910.19</b>	<b>8'853'295.33</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>16'260'535.54</b>	<b>17'807'120.24</b>

*Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften*

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Derungs Treuhandgesellschaft AG

Bruno Derungs dipl. Wirtschaftsprüfer dipl. Buchhalter/Controller Leitender Revisor	ppa. Raphael Wüst Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
--	---

## Konzern-Erfolgsrechnung

	2010 CHF	2009 CHF
Dienstleistungen	9'634'679.09	10'004'225.25
Finanzertrag	16'311.62	71'984.88
Energieertrag	22'211.21	22'229.88
Wertschriftenerfolg	196'252.06	149'524.71
Liegenschaftsertrag	120'710.20	111'353.31
<b>Total Ertrag</b>	<b>9'990'164.18</b>	<b>10'359'318.03</b>
Produktionsaufwand	-595'345.78	-479'576.70
Fremde Dienstleistungen	-	-16'382.60
Personalaufwand	-7'767'802.77	-7'387'450.07
Raumaufwand	-280'547.60	-293'494.32
Unterhalt Einrichtungen	-351'715.86	-383'523.73
Abschreibungen	-839'184.55	-904'763.48
Allgemeiner Büro- und Verwaltungsaufwand	-472'634.84	-330'731.45
Marketingaufwand	-83'198.06	-162'358.48
Finanzaufwand	-46'433.23	-101'499.48
Sonstiger Aufwand	-222'074.56	-218'170.30
Steuern	-25'567.45	-22'317.55
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-10'684'504.70</b>	<b>-10'300'268.16</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>-694'340.52</b>	<b>59'049.87</b>
Ausserordentlicher Aufwand	-5'932.65	-51'450.59
Ausserordentlicher Ertrag	34'022.13	49'956.40
Aufwertung Liegenschaften	430'000.00	
Auflösung von Rückstellungen	274'075.00	
<b>ERFOLG GESCHÄFTSJAHR</b>	<b>37'823.96</b>	<b>57'555.68</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2010

### Handelsregistereintrag

<b>Gründung</b>	08. September 1992
<b>Zweck</b>	Entwicklung, Planung, Finanzierung, Ausführung, Betrieb, Vermietung, Kauf, Verkauf und Contracting sowie Management von und Beteiligung an Alters- und Pflegeheimen, ökologischen Immobilien und umweltgerechten Energieerzeugungsanlagen; kann sich an anderen in- und ausländischen Unternehmen und Gesellschaften beteiligen sowie auf dem Kapitalmarkt Anleihen aufnehmen, von Aktionärinnen und ihr nahestehenden Personen oder Gesellschaften Darlehen aufnehmen und auch an juristische und natürliche Personen vermitteln, die mit der Gesellschaft eine wirtschaftliche Einheit bilden.
<b>Aktienkapital</b>	CHF 3'740'090.--
<b>Aktienstückelung</b>	374'009 Namenaktien zu nominal CHF 10.--
<b>Verwaltungsrat</b>	Willy Gyger Thomas Fedrizzi Ronny Brunner Giovanni Cerfeda
	Präsident Vizepräsident Mitglied Mitglied
	Einzelunterschrift Kollektivunterschrift Kollektivunterschrift Kollektivunterschrift

## Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Allgemeines

Grundlage für die Konzernrechnung 2010 bilden die nach dem schweizerischen Gesetz erstellten Einzelabschlüsse der Tochtergesellschaften sowie der Solviva AG.

### Abschlussdatum

Bilanzstichtag für die Solviva AG, die Tochtergesellschaften und die Konzernrechnung ist der 31. Dezember 2010.

### Konsolidierungskreis

Die Konzernrechnung der Solviva AG umfasst die Abschlüsse der Solviva AG, Winterthur, sowie aller Gesellschaften, die von der Solviva AG, Winterthur, direkt oder indirekt kontrolliert werden (in der Regel bei einem Konzernanteil von mehr als 50 % der Stimmrechte).

<u>Gesellschaft</u>	<u>Kapital CHF</u>	<u>Beteiligung</u>
Pflegeheim Berntor AG, Thun	200'000	100%
Alters- und Pflegeheim Rialto AG, Leissigen	1'000'000	100%

### Konsolidierungsmethode

Gesellschaften, welche während des Berichtsjahres zum Konzern gehören und der Leitung und Kontrolle der Konzernleitung unterstehen, werden nach der angelsächsischen Purchase-Methode vollkonsolidiert. Gesellschaften, bei welchen die Solviva AG weniger als 50 % des Grundkapitals beteiligt ist, werden zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger notwendiger Wertberichtigung übernommen (Buchwert).

### Fremdwährungsrechnung

Der Konzernabschluss ist in Schweizer Franken erstellt und es sind keine ausländischen Tochtergesellschaften im Konzern enthalten.

### Nettoerlös und Ertragsrealisation

Die Erlöse sind abzüglich Erlösminderungen ausgewiesen und enthalten alle fakturierten Lieferungen und Leistungen an Dritte, Kursgewinne auf Wertschriften und Zinserträge, abzüglich allfälligen Erlösminderungen.

### Steuern

Die Ertragssteuern werden periodengerecht abgegrenzt. Alle Steuerverpflichtungen, die sich aufgrund der im Berichtsjahr angefallenen Gewinne ergeben, werden gemäss ihrer Fristigkeit in den Rechnungsabgrenzungsposten aufgenommen.

### Bewertungsprinzip

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt mit Ausnahme der Immobilien nach dem Anschaffungswertprinzip. Die Immobilien sind zu einem vorsichtig ermittelten Verkehrswert eingesetzt. Die Abschreibungen auf den Betriebsliegenschaften werden linear über 50 Jahre vorgenommen.

### Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel bestehen aus Kassabeständen und Bankguthaben.

### Forderungen aus Lieferung und Leistung

Forderungen aus Lieferung und Leistung werden zum Nominalwert, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Bonitätsabschläge bilanziert.

### Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungswerten unter Abzug angemessener Abschreibungen gemäss erwarteter Nutzungsdauer. Gebäude werden über höchstens 50 Jahre, Betriebseinrichtungen und sonstige Sachanlagen über 5 bis maximal 10 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen.

### Wertschriften

Diese Position beinhaltet neben gehandelten Titeln auch eigene Aktien der Solviva AG im Betrag von CHF 39'641.82

### Goodwill

Auf den Zeitpunkt der Erstkonsolidierung werden die Aktiven und Passiven der konsolidierten Konzerngesellschaft in die Konzernbilanz übernommen. Die sich aus dem Kaufpreis und den Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft ergebende positive Differenz wird als Goodwill bezeichnet.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen dienen zur vorsorglichen Abdeckung erkenn- und abschätzbarer Geschäftsrisiken.

### Eigenkapitalnachweis

Die eigenen Mittel haben sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

	CHF
Eigene Mittel per 31. Dezember 2009	8'853'295.33
Erfolg des Geschäftsjahrs	37'823.96
Dividendenausschüttung Solviva AG für GJ 2009	-105'209.10
<b>Eigene Mittel per 31. Dezember 2010</b>	<b>8'785'910.19</b>

### Vorgeschriebene Angaben gemäss Art. 663b OR

	31.12.2010	31.12.2009
	CHF	CHF
<b>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
- Als Grundpfandsicherheit dienende Immobilien und Sachanlagen	9'697'248.65	9'567'608.65
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
- Immobilien	37'941'090.00	37'299'920.00
- Sachanlagen	5'851'500.00	5'821'500.00
<b>Verpflichtungen gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	0.00	780.05
<b>Erwerb und Veräusserung von eigenen Aktien</b>	Anzahl	Wert
	Stk.	CHF
- Anfangsbestand der Solviva AG per 1. Januar 2010	23'188	250'332.11
- Transaktionen 2010	Zugänge	73'057.65
	Abgänge	-480'000.00
	Kursgewinn	196'252.06
- Schlussbestand der Solviva AG per 31.12.2010	5'227.00	396'41.82

An die  
Generalversammlung der  
Solviva AG  
8400 Winterthur

Zürich, 10. Mai 2011 De/rw 3128

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Solviva AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

<b>Bilanz</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	91'195.86	21'784.86
Forderungen gegenüber		
- Dritten	2'234.26	7'500.54
- Gruppengesellschaften	1'447'647.91	747'585.20
Aktive Rechnungsabgrenzung	3'528.60	80'000.00
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>1'544'606.63</b>	<b>856'870.60</b>
Wertschriften		
- eigene Aktien	39'641.82	250'332.11
- andere Wertschriften	1.00	1.00
Beteiligungen	5'450'000.00	5'850'000.00
Darlehen an Aktionäre	450'000.00	443'026.96
Energie- und Sachanlagen	212'002.00	272'002.00
Immobilien	577'000.00	586'000.00
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>6'728'644.82</b>	<b>7'401'362.07</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>8'273'251.45</b>	<b>8'258'232.67</b>

<b>Bilanz</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>		
Verpflichtungen gegenüber		
- Lieferanten aus Lieferungen und Leistungen	72'902.95	69'427.10
- Übrigen	63'966.80	39'493.46
Passive Rechnungsabgrenzung	89'957.14	149'769.92
Rückstellungen	126'996.55	64'996.55
Langfristige Darlehen von		
- Dritten	421'153.45	432'546.83
- Aktionären	123'470.81	121'547.45
Hypotheken	405'000.00	410'000.00
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>1'303'447.70</b>	<b>1'287'781.31</b>
Aktienkapital	3'740'090.00	3'740'090.00
Reserven aus Kapitaleinlagen	1'870'045.00	1'870'045.00
Reserve für eigene Aktien	39'641.82	250'332.11
Bilanzgewinn	1'320'026.93	1'109'984.25
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>6'969'803.75</b>	<b>6'970'451.36</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>8'273'251.45</b>	<b>8'258'232.67</b>

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Derungs Treuhandgesellschaft AG

Bruno Derungs	ppa. Raphael Wüst
dipl. Wirtschaftsprüfer	Fachmann im Finanz- und
dipl. Buchhalter / Controller	Rechnungswesen mit eidg.
Leitender Revisor	Fachausweis

## Erfolgsrechnung

	2010	2009
	CHF	CHF
Dienstleistungs- und Provisionsertrag	804'965.00	766'600.00
Zinsertrag	35'777.62	60'228.12
Wertschriftenerfolg	196'252.06	149'524.71
Liegenschaftenerfolg	32'157.25	37'273.11
Energieerfolg	16'540.77	22'229.88
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'085'692.70</b>	<b>1'035'855.82</b>
Personal- und Honoraraufwand	-391'747.28	-227'458.87
Mietaufwand	-6'787.10	-8'430.00
Abschreibungen auf		
- Beteiligungen	-400'000.00	-400'000.00
- Sachanlagen	-69'000.00	-35'995.88
- Finanzanlagen	-	-23'429.00
Allgemeiner Büroaufwand	-49'000.64	-53'762.27
Marketingaufwand	-22'365.31	-14'648.48
Zinsaufwand	-22'994.07	-57'550.28
Sonstiger Aufwand	-2'715.67	-691.35
Steuern	-17'928.90	-9'432.60
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-982'538.97</b>	<b>-831'398.73</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>103'153.73</b>	<b>204'457.09</b>
Ausserordentlicher Ertrag	4'347.70	9'410.10
Periodenfremder Aufwand	-2'939.94	-56'439.99
<b>ERFOLG GESCHÄFTSJAHR</b>	<b>104'561.49</b>	<b>157'427.20</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2010

### Handelsregistereintrag

<b>Gründung</b>	08. September 1992		
<b>Zweck</b>	Entwicklung, Planung, Finanzierung, Ausführung, Betrieb, Vermietung, Kauf, Verkauf und Contracting sowie Management von und Beteiligung an Alters- und Pflegeheimen, ökologischen Immobilien und umweltgerechten Energieerzeugungsanlagen; kann sich an anderen in- und ausländischen Unternehmen und Gesellschaften beteiligen sowie auf dem Kapitalmarkt Anleihen aufnehmen, von Aktionärinnen und ihr nahestehenden Personen oder Gesellschaften Darlehen aufnehmen und auch an juristische und natürliche Personen vermitteln, die mit der Gesellschaft eine wirtschaftliche Einheit bilden.		
<b>Aktienkapital</b>	CHF 3'740'090.—		
<b>Aktienstückelung</b>	374'009 Namenaktien zu nominal CHF 10.—		
<b>Verwaltungsrat</b>	Willy Gyger	<i>Präsident</i>	<i>Kollektivunterschrift</i>
	Thomas Fedrizzi	<i>Vizepräsident</i>	<i>Kollektivunterschrift</i>
	Ronny Brunner	<i>Mitglied</i>	<i>Kollektivunterschrift</i>
	Giovanni Cerfeda	<i>Mitglied</i>	<i>Kollektivunterschrift</i>

### Bewertungsgrundsätze und Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen

Die dem Jahresabschluss zugrunde liegenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze werden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

- Die Abschreibung der Sachanlagen erfolgt linear über die Nutzungsdauer.
- Die Bewertung der Beteiligung Pflegeheim Berntor AG erfolgte bisher zum Anschaffungswert. Angesichts der noch ungenügenden Ertragslage wurde im 2007 erstmals eine Abschreibung von CHF 400'000.-- vorgenommen. In den Jahren 2008, 2009 und 2010 wurde jeweils eine weitere Abschreibung von CHF 400'000.-- vorgenommen.
- Die Photovoltaik-Anlage wurde im 2010 erstmals mit CHF 60'000 abgeschrieben (zuvor CHF 25'000). Der Buchwert nach Abschreibung beträgt CHF 212'000. Die verbleibende Lebensdauer der Anlage wird von Experten auf maximal 5 Jahre geschätzt.

## Vorgeschriebene Angaben gemäss Art. 663b OR

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
<b>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
- Als Grundpfandsicherheit dienende Immobilien	577'000.00	586'000.00
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
- Sachanlagen	450'000.00	450'000.00
- Immobilien	912'300.00	912'300.00
<b>Wesentliche Beteiligungen</b>		
- Pflegeheim Berntor AG, Thun Zweck: Pflegeheim		
Buchwert	5'450'000.00	5'850'000.00
Nominalkapital	200'000.00	200'000.00
Beteiligungsquote	100%	100%
<b>Verpflichtungen gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	-	4'807.75
<b>Erwerb und Veräusserung von eigenen Aktien</b>		
	Anzahl Stk.	Wert CHF
- Anfangsbestand der Solviva AG per 1. Januar 2010	23'188	250'332.11
- Transaktionen 2010	Zugänge Abgänge Kursgewinn	3'824 -21'785 196'252.06
- Schlussbestand der Solviva AG per 31.12.2010	5'227	39'641.82

## Risikobeurteilung

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

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
<b>Bilanzgewinn</b>		
Vortrag vom Vorjahr	1'004'775.15	82'001.76
Anpassung Reserve für eigene Aktien	210'690.29	870'555.29
Jahreserfolg	104'561.49	157'427.20
	<b>1'320'026.93</b>	<b>1'109'984.25</b>
<b>Verwendung Bilanzgewinn</b>		
	Antrag des Verwaltungsrates	Beschluss der Generalversammlung
Dividende CHF 0.30 pro Aktie auf dividendenberechtigte Aktien <sup>1</sup>	110'634.60	105'209.10
Vortrag auf neue Rechnung	1'209'392.33	1'004'775.15