

# Geschäftsbericht 2013



## Tätigkeitsbericht



**Josef Jenni**  
Gründer, Geschäftsführer und  
Verwaltungsratspräsident

Mit der Fertigstellung der Aussenisolation der Produktionshalle Lochbachstrasse 34 konnten die allgemeinen Bauarbeiten grösstenteils abgeschlossen werden. Das mächtige Gebäude fügt sich gut ins Ortsbild ein und wirkt durch die Jenni-spezifische massive Bauart nicht unbedingt als Industriebau. Die solide Bauweise wird sich auch in späteren Jahren noch positiv auswirken.

Im Mai weihten wir die Halle festlich ein beginnend mit der ordentlichen Generalversammlung gefolgt von einem Mitarbeiterfest, einer Einladung für unsere Geschäftspartner und dem «Tag der Sonne» für die Bevölkerung.

Bereits einen Monat später folgte ein weiterer Meilenstein. Unter Beisein von Publikum wurden die Speicher für die zwei solaren Mehrfamilienhäuser auf die Bodenplatten gesetzt. Die gegenüber dem ersten Haus deutlich kleineren Speicher (Durchmesser 3,75 Meter und Höhe von 10,4 Metern) wurden mithilfe eines Pneukrans transportiert und positioniert. Bis Jahresende konnten beim dritten Haus die Dachbalken aufgerichtet und das Unterdach gelegt werden.

In der zweiten Jahreshälfte 2013 wurde vor allem an Maschinen für die Produktionshalle gearbeitet. In luftiger Höhe von 9 Metern wurde die Krananlage montiert und die vierfache Abcoilanlage für die Produktionsstrasse konnte fertiggestellt werden. Wir sind dankbar, dass die Arbeiten auf den Baustellen ohne grössere Zwischenfälle verlaufen sind. In Einrichtungen und Maschinen für die Produktionshalle investierten wir 2013 rund 1,26 Mio. Franken.

Im Januar/Februar 2014 konnte die Produktionsstrasse mit Abcoilanlage, Tafelschere, Plasmaschneider, Rundungsmaschine und Längsschweissautomat als Ganzes reibungslos in Betrieb genommen werden.

2013 erneuerten wir auch den Ausstellungsraum im Hauptgebäude.



← Zwei kleine Grossspeicher auf der ersten Produktionsstrasse  
↑↑ Vier Coils (Materialstärke 3 bis 6 mm) der Multiabcoilanlage Typ Jenni Energietechnik  
↑ Plasmaschneider in Betrieb

## Bilanz per 31. Dezember 2013

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr in CHF	Vorjahr in %	Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %			
Flüssige Mittel	55 304.44	0	1 479.28	0	3 639
Forderungen aus L. u. L. / übrige Forderungen	647 482.80	2	656 139.06	2	-1
Aktive Abgrenzungen	1 000.00	0	1 000.00	0	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>703 787.24</b>	<b>2</b>	<b>658 618.34</b>	<b>2</b>	<b>7</b>
Grundstück/Werkstatt inkl. Aufstockung	4 121 176.55	13	4 284 176.55	16	-4
Grundstück/Werkstatt Speicherproduktion inkl. Aufstockung	5 603 000.00	18	5 732 040.00	21	-2
Nullenergie-Wohnhaus	572 000.00	2	589 600.00	2	-3
Produktionsanlagen	1 735 000.00	6	587 000.00	2	196
Mehrfamilienhäuser inkl. Grundstücke	6 966 164.20	22	5 423 636.95	20	28
Produktionshalle/Gundstück 2017	11 540 854.25	37	9 608 455.10	36	20
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>30 538 195.00</b>	<b>98</b>	<b>26 224 908.60</b>	<b>98</b>	<b>16</b>
<b>Total Aktiva</b>	<b>31 241 982.24</b>	<b>100</b>	<b>26 883 526.94</b>	<b>100</b>	<b>16</b>
Verbindlichk. aus L. u. L./Darlehen/passive Abgrenzungen	2 954 087.10	9	782 246.61	3	278
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 954 087.10	9	782 246.61	3	278
Darlehen diverse (langfristig)	2 650 400.00	8	3 255 400.00	12	-19
Hypotheken Banken	5 440 000.00	17	5 712 500.00	21	-5
Total langfristiges Fremdkapital	8 090 400.00	26	8 967 900.00	33	-10
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>11 044 487.10</b>	<b>35</b>	<b>9 750 146.61</b>	<b>36</b>	<b>13</b>
Aktienkapital	13 800 000.00	44	11 700 000.00	44	18
Reserven aus Kapitaleinlagen bis 1996	1 557 100.00	5	1 557 100.00	6	0
Reserven aus Kapitaleinlagen ab 1997	4 140 316.80	13	3 250 355.00	12	27
Aus zurückbehaltenen Gewinnen nach OR Art. 671	172 174.15	1	157 074.15	1	10
Total gesetzliche Reserven	5 869 590.95	19	4 964 529.15	18	18
Freie Reserven	187 883.20	1	148 845.00	1	26
Gewinnvortrag	24 406.18	0	17 769.63	0	37
Jahreserfolg	3 156 14.81	1	302 236.55	1	4
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>20 197 495.14</b>	<b>65</b>	<b>17 133 380.33</b>	<b>64</b>	<b>18</b>
<b>Total Passiva</b>	<b>31 241 982.24</b>	<b>100</b>	<b>26 883 526.94</b>	<b>100</b>	<b>16</b>

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr in CHF	Vorjahr in %	Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %			
Mietertrag Gewerberäume Jenni Energietechnik AG	1 160 000.00	86	1 040 000.00	85	12
Mietertrag Wohnungen	186 280.00	14	175 500.75	14	6
Rückerstattung Energieproduktion	6 068.65	0	7 788.80	1	-22
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>1 352 348.65</b>	<b>100</b>	<b>1 223 289.55</b>	<b>100</b>	<b>11</b>
Material/Warenaufwand	-58.19	0	-	0	
Kapitalerfolg/Material/Warenaufwand	-214 304.40	-16	-209 058.45	-17	3
Unterhalt/Reparaturen/Ersatz	-78.20	0	-8879.20	-1	-99
Versicherungen/Abgaben	-15 197.90	-1	-22 182.65	-2	-31
Nebenkosten MFH Lochbachstrasse	-9 558.20	-1	-8 451.65	-1	13
Büro- und Verwaltungsaufwand/Werbung	-49 332.30	-4	-16 933.40	-1	191
<b>Total sonstige Betriebsaufwendungen inkl. Kapitalanlage</b>	<b>-288 529.19</b>	<b>-21</b>	<b>-265 505.35</b>	<b>-22</b>	<b>9</b>
<b>Total Betriebserfolg 1 (vor Abschreibungen)</b>	<b>1 063 819.46</b>	<b>79</b>	<b>957 784.20</b>	<b>78</b>	<b>11</b>
Abschreibungen	-616 078.35	-46	-556 167.15	-45	11
<b>Unternehmenserfolg (vor a. o. Erfolg u. Steuern)</b>	<b>447 741.11</b>	<b>33</b>	<b>401 617.05</b>	<b>33</b>	<b>11</b>
a. o. Erfolg	-4 255.50	0	-	0	
Steuern (Bund/Staat/Gemeinde/Liegenschaft)	-127 870.80	-9	-99 380.50	-8	29
<b>Total Unternehmenserfolg</b>	<b>315 614.81</b>	<b>23</b>	<b>302 236.55</b>	<b>25</b>	<b>4</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2013 (Auszug)

Bezeichnung	Berichtsjahr in CHF	Vorjahr in CHF
Buchwert verpfändete Liegenschaften	28 803 195.00	25 579 459.75
Brandversicherungswert aller Gebäude	34 933 500.00	18 133 500.00
Amtlicher Wert aller Gebäude und Grundstücke	19 977 410.00	14 140 820.00

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Produktionshalle für Grossspeicher und den zwei Solar-Mehrfamilienhäusern rechnen wir bis zur Fertigstellung noch mit einem Bauvolumen von 7,5 Mio. Franken.

## Mehrjahresvergleich Bilanz

Kontogruppe	2013		2012		2011		2010		2009	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %
Liquide Mittel	55 304	0	1 479	1	217 586	1	845 840	4	2 042	0
Forderungen / KK	647 483	2	656 139	2	403 723	2	342 952	2	295 272	2
Abgrenzungen	1 000	0	1 000	0	640	0	2 597	0	3 766	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>703 787</b>	<b>2</b>	<b>658 618</b>	<b>3</b>	<b>621 949</b>	<b>3</b>	<b>1 191 388</b>	<b>6</b>	<b>301 080</b>	<b>2</b>
Immobilien Sachanlagen	30 538 195	98	26 224 909	97	22 052 359	97	18 092 821	94	18 474 939	98
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>30 538 195</b>	<b>98</b>	<b>26 224 909</b>	<b>97</b>	<b>22 052 359</b>	<b>97</b>	<b>18 092 821</b>	<b>94</b>	<b>18 474 939</b>	<b>98</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>31 241 982</b>	<b>100</b>	<b>26 883 527</b>	<b>100</b>	<b>22 674 308</b>	<b>100</b>	<b>19 284 209</b>	<b>100</b>	<b>18 776 019</b>	<b>100</b>
Kurzfristiges Fremdkapital	2 954 087	9	782 247	2	545 164	2	811 425	4	1 219 730	6
Langfristiges Fremdkapital	8 090 400	26	8 967 900	32	7 317 900	32	5 339 400	28	5 819 400	31
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>11 044 487</b>	<b>35</b>	<b>9 750 147</b>	<b>35</b>	<b>7 863 064</b>	<b>35</b>	<b>6 150 825</b>	<b>32</b>	<b>7 039 130</b>	<b>37</b>
Aktienkapital	13 800 000	44	11 700 000	45	10 200 000	45	9 100 000	47	8 200 000	44
Reserven u. Gewinnvortrag	6 081 880	19	5 131 144	19	4 366 584	19	3 827 789	20	3 324 834	18
Unternehmenserfolg	315 615	1	302 237	1	244 660	1	205 595	1	212 055	1
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>20 197 495</b>	<b>65</b>	<b>17 133 380</b>	<b>65</b>	<b>14 811 244</b>	<b>68</b>	<b>13 133 384</b>	<b>63</b>	<b>11 736 889</b>	<b>71</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>31 241 982</b>	<b>100</b>	<b>26 883 527</b>	<b>100</b>	<b>22 674 308</b>	<b>100</b>	<b>19 284 209</b>	<b>100</b>	<b>18 776 019</b>	<b>100</b>

## Mehrjahresvergleich Erfolgsrechnung

Kontogruppe	2013		2012		2011		2010		2009	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>1 352 349</b>	<b>100</b>	<b>1 223 290</b>	<b>100</b>	<b>1 075 556</b>	<b>100</b>	<b>1 065 882</b>	<b>100</b>	<b>1 050 116</b>	<b>100</b>
Material, Warenaufwand	-58	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalzinsen und -spesen	-214 304	-16	-209 058	-15	-164 458	-15	-157 053	-15	-128 578	-12
Unterhalt / Versicherungen / Verwaltungs-Aufwand	-74 167	-5	-56 447	-5	-50 566	-5	-26 070	-2	-28 744	-3
<b>Total Bruttoerfolg 1 (vor Abschreibungen)</b>	<b>1 063 819</b>	<b>79</b>	<b>957 784</b>	<b>80</b>	<b>860 532</b>	<b>80</b>	<b>882 760</b>	<b>83</b>	<b>892 794</b>	<b>85</b>
Abschreibungen	-616 078	-46	-556 167	-50	-539 320	-50	-570 714	-54	-598 232	-57
<b>Total Betriebserfolg 2 (vor Nebenerfolg / Steuern)</b>	<b>447 741</b>	<b>33</b>	<b>401 617</b>	<b>30</b>	<b>321 212</b>	<b>30</b>	<b>312 046</b>	<b>29</b>	<b>294 561</b>	<b>28</b>
a. o. Erfolg	-4 256	0	-	1	9 033	1	-13 039	-1	-	-
Steuern	-127 871	-9	-99 381	-8	-85 585	-8	-93 411	-9	-82 506	-8
<b>Total Unternehmenserfolg</b>	<b>315 615</b>	<b>23</b>	<b>302 237</b>	<b>23</b>	<b>244 660</b>	<b>19</b>	<b>205 595</b>	<b>20</b>	<b>212 055</b>	<b>23</b>

## Jahresrechnung

Dank drei Kapitalerhöhungen betrug das Aktienkapital Ende 2013 13,8 Mio. Franken. Der Gesellschaft flossen total 3 029 000 Franken neues Eigenkapital zu.

Der Ertrag von Jenni Liegenschaften AG stieg nochmals um 10 Prozent, auf 1 352 349 Franken. Aus Mieten von Energietechnik AG stammten 1 160 000 Franken. Die Wohnungen warfen 186 280 Franken als Mietertrag ab.

Die beiden Fotovoltaikanlagen lieferten 29 869 kWh (Lochbachstrasse 22) bzw. 2145 kWh (Lochbachstrasse 22A) Strom. Der örtliche Energiedienstleister vergütete uns 2013 6916 Franken für die Netzeinspeisung.

Die Gesellschaft kam allen finanziellen Verpflichtungen pünktlich nach.

Die Jahresrechnung weist einen Gewinn von 315 615 Franken sowie einen Gewinnvortrag von 24 406 Franken aus den Vorjahren aus.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Dividende von 2,75 Prozent auf dem dividendenberechtigten Aktienkapital von 11,7 Mio. Franken.

## Jenni Energietechnik AG

2013 stieg der Umsatz leicht auf 12,9 Mio. Franken, dies auch dank Leistungen von Jenni Energietechnik AG an den Bauprojekten. Der Personalbestand stieg auf 68,2 Vollzeitstellen (2012: 63,5), davon waren sechs Auszubildende.

Durch die Arbeiten an der Produktionshalle war eine ganzjährig gute Auslastung möglich. Die Serviceleistungen an Holzheizungen konnten ausgebaut werden. Die Nachfrage nach Grossspeichern war konstant erfreulich. Die Anzahl Kellerschweissungen von Speichern pendelte sich auf hohem Niveau ein.

2013 konnten wir eine markante Steigerung im Absatz von KWB-Holzheizkesseln verzeichnen. Die Verkäufe von Powall-Kaminöfen verharrten etwa auf Vorjahresniveau, ebenso die umgesetzten Kollektoren. Bei den Fotovoltaik-Anlagen mussten wir einen Rückgang hinnehmen.

In einem rauerem Umfeld konnten wir uns recht gut behaupten, sodass wir mit dem Jahresergebnis zufrieden sein können.

Im Januar/Februar 2014 konnten wir in der Produktionshalle (Lochbachstrasse 34) so viele und so grosse Speicher herstellen wie es unter den früheren Platzverhältnissen nur mit grossen Schwierigkeiten möglich gewesen wäre.



← Speichertransport für die solaren Mehrfamilienhäuser Lochbachstrasse 40 und 42

↑ Gesetzte Solarspeicher Juni 2013

↓ Baufortschritt Februar 2014



## Projekte

### Jenni Liegenschaften AG

Auch 2014 werden nochmals Kapitalerhöhungen durchgeführt um eine solide Finanzierung der Bauprojekte (Einrichtung der Produktionshalle und solare Mehrfamilienhäuser) zu gewährleisten. Die Arbeiten an den Mehrfamilienhäusern werden sorgfältig ausgeführt unter der Bauleitung von Jenni-Mitarbeitern, daher rechnen wir mit tieferen Kosten aber einer etwas längeren Bauphase.

### Jenni Energietechnik AG

Wir wollen uns weiter in einem turbulenten Markt behaupten. Dazu zeigen wir mit den beiden Solar-Mehrfamilienhäusern einen konkreten und finanzierbaren Weg auf. Der Bestellungseingang der ersten Monate bewegt sich im Durchschnitt der Vorjahre. In der grossen Produktionshalle fertigen wir seit Längerem erheblich einfacher Grossspeicher. Unsere Grossspeicher werden auch vermehrt in Altbausanierungen und für die Wärmerückgewinnung eingesetzt.

Jenni Liegenschaften AG  
Lochbachstrasse 22 • Postfach • CH-3414 Oberburg bei Burgdorf • Schweiz  
T +41 34 420 30 00 • F +41 34 420 30 01 • info@jenni.ch • www.jenni.ch

## Steuerwert

Der letzte bekannte Steuerwert per 31. Dezember 2012 beträgt 1400 Franken pro Aktie. Von diesem Wert können Minderheitsbeteiligte einen Pauschalabzug beanspruchen. Der Netto-Steuerwert nach Pauschalabzug beträgt 980 Franken. Im Jahr 2013 wurde eine Bruttodividende von 27.50 Franken für 2012 dividendenberechtigte Aktien (Nummern 1 – 10 200) ausgeschüttet.

## Dank

Mit Unterstützung unserer Aktionär/-innen und einem motivierten Team von Mitarbeitenden wollen wir uns den 40-jährigen Erdöl-slogan auf die Fahne «Erneuerbare Energie» schreiben: «Es gibt viel zu tun – packen wir es an!».

Herzlichen Dank für Ihr Engagement!  
Oberburg, März 2014



< Kupferwärmetauscher in Speicher für Wärmerückgewinnungsanlage z. B. für Metzgereien (↑↑)  
↑ Setzen eines Grossspeichers bei Altbausanierung in Deutschland