

Geschäftsbericht 2014



Tätigkeitsbericht



Josef Jenni
Gründer, Geschäftsführer und
Verwaltungsratspräsident

2014 haben wir den Innenausbau der Grossspeicherhalle vorangetrieben und an den Produktionseinrichtungen weiter gearbeitet. Wir haben die einzelnen Räume mit feuerfesten Türen versehen und Garderoben und Küche eingebaut. Insgesamt investierten wir nochmals über eine Million Franken in das Gebäude. In der nächsten Zeit werden wir Schritt für Schritt die übrigen Räume ausbauen. Im zweiten Stock konnte das Forum Jenni so weit ausgestattet werden, dass die Räumlichkeiten mit guter Infrastruktur unseren Besuchern zur Verfügung gestellt werden können. An Maschinen und Einrichtungen für die Produktionshalle ist vor allem die Hubplattform in der Abdruckstelle erwähnenswert. Diese auf Sicherheit bedachte Vorrichtung erleichtert den Mitarbeitenden das Isolieren der Grossspeicher enorm. Seit Anfang 2014 ist die Produktionsstrasse mit Abcoilanlage, Tafelschere, Plasmaschneider, Rundungsmaschine und Längsschweissautomat in Betrieb. Im Erdgeschoss montierten wir die restlichen Deckenkrane.

An den Mehrfamilienhäusern konnten die Gerüste an drei Seiten entfernt werden. Der solar aufgeheizte Saisonspeicher unterstützte die Bautrocknung. An Innenisolation und Innenausbau wird seit Ende 2014 gearbeitet.

Jahresrechnung

2014 wurden wiederum drei Kapitalerhöhungen durchgeführt. Das Aktienkapital betrug Ende 2014 14,65 Mio. Franken. Der Gesellschaft flossen insgesamt 1 208 600 Franken neue Eigenmittel zu.

Der Ertrag von Jenni Liegenschaften AG blieb fast unverändert bei 1,348. Mio. Franken. Aus Mieten von Jenni Energietechnik AG stammten unverändert 1,164 Mio. Franken. Wohnungen und sonstige Mieterträge warfen 177 748 Franken ab.

Die beiden Fotovoltaik-Anlagen lieferten 32 868 kWh (2013 29 869 kWh) (Lochbachstrasse 22) bzw. 2337 kWh (2013 2145 kWh) (Lochbachstrasse 22A) Elektrizität. Die Localnet vergütete 2014 7605 Franken für die Netzeinspeisung.

Die Gesellschaft kam allen finanziellen Verpflichtungen pünktlich nach.

Die Jahresrechnung weist einen Jahresgewinn von 372 279 Franken aus und würde eine Dividende von 2,5 Prozent erlauben.



← Der Innenausbau der Grossspeicherhalle wurde vorangetrieben, die Treppenhaus-Geländer haben wir mit Energiebotschaften versehen.
↓ Roman Diem bei der Eröffnung des Standortes St. Gallen der Jenni Energietechnik AG.
↓↓ Das Forum Jenni wurde weiter ausgestattet.



Jenni Energietechnik AG

2014 starteten wir etwas verhalten und das ganze Jahr waren wir recht gefordert. Im Branchenvergleich konnten wir uns jedoch erfreulich halten. Dank den Arbeiten an den Mehrfamilienhäusern und Einrichtungen in der Produktionshalle konnten unsere Facharbeiter stets qualifiziert arbeiten. Durch Personalreduktion (61,6 Vollstellen gegenüber 68,2 2013) war Jenni Energietechnik AG voll ausgelastet. Erfreulicherweise konnten wir 2014 acht jungen Leuten eine Lehrstelle oder ein Praktikum anbieten. Beim Umsatz mussten wir einen Rückgang auf 11,1 Mio. Franken (2013 12,9 Mio. Franken) hinnehmen.

Die Anzahl produzierter Speicher ging leicht zurück, wobei sich das Verhältnis Klein-/Grossspeicher zugunsten der Grossspeicher verbesserte. Die Fläche der gelieferten und montierten Sonnenkollektoren konnte um 20 Prozent gesteigert werden, was darauf hindeutet, dass das notwendige Installationswissen nach wie vor gefragt ist.

Im Sommer konnte unsere Filiale in St. Gallen eigene Räume beziehen. Unser Mitarbeiter Roman Diem war im stark umkämpften Ostschweizer Markt für Holzheizkessel erfolgreich tätig. Der Absatz von KWB-Holzheizkesseln fiel in unserer ganzen Gebietsvertretung (Deutschschweiz und Tessin) entsprechend

der allgemeinen Marktsituation, nach einer ausserordentlichen Steigerung 2013 wieder auf die Vorjahre zurück. Die Powall-Kaminöfen verharrten auf gleichem Niveau.

Schon vor Aufhebung des Euro-Mindestkurses mussten wir uns gegen das Überangebot an Energie (fossile und auch Solarstrom) stemmen. Seit Januar hat sich die Situation nochmals verschärft.



← Baufortschritt der Mehrfamilienhäuser im Januar 2015
↑ Montage der Kollektoren
↓ Mit dem Innenausbau und der Isolation des Dachgeschosses haben wir Ende 2014 begonnen.



Projekte

Jenni Energietechnik AG

Der Euro-Schwäche wollen wir mit weiteren Rationalisierungen der Produktionsabläufe begegnen. In dieser Situation ist auch die bis anhin gute Liquidität sehr vorteilhaft. Es sind weitere Einrichtungen in der Produktionshalle Lochbach 34 geplant bis zum Erreichen des Baubudgets. Die beiden Mehrfamilienhäuser zeigen einen konkreten und finanzierbaren Weg zur Energiewende. Ab Sommer 2015 werden die Wohnungen bezugsbereit sein. Die Vermietung der Wohnungen läuft erfreulich.

Weiter ist Jenni Energietechnik AG nach wie vor auch sehr aktiv in Sachen Nachhaltigkeit unterwegs. Das Buch «Wie erreichen wir die Energiewende konkret?» ist in einer grösseren Auflage an Entscheidungsträger und Politiker verteilt worden. Zudem ist am 27. Juni eine Jubiläumsveranstaltung «30 Jahre «Tour de Sol» – was daraus geworden ist» vorgesehen.

Mit beiden Aktionen wollen wir auf die Notwendigkeit eines vernünftigen, nachhaltigen Energiekonsums hinweisen, wozu thermische Solarnutzung einen wichtigen Beitrag leisten kann.

Jenni Liegenschaften AG

Die Finanzierung der Bauprojekte ist gesichert. In der aktuellen Wirtschaftslage scheint es uns jedoch noch wichtiger, mit überdurchschnittlichen Eigenmitteln ausgestattet zu sein. Deshalb planen wir auch 2015 Kapitalerhöhungen. Mit unseren eigenen Bauprojekten haben wir eine sinnvolle Möglichkeit, konjunkturbedingte Schwächen selber auszugleichen. Investitionen in eigene Projekte kommen letztlich beiden Jenni-Unternehmen zugute.



← Die Rundungsmaschine zur Speicherproduktion ist seit Anfang 2014 in Betrieb.
↑ An der Publikation «Wie erreichen wir die Energiewende konkret?» wurde Ende 2014 intensiv gearbeitet, seit Februar 2015 ist sie gedruckt.
↓ Ein Grossspeicher wird in der neuen Produktionshalle hergestellt.



Ausblick

In der Gesamtbeurteilung der Jahresergebnisse beider Unternehmen ist die Marktsituation der Erneuerbaren Energien zu berücksichtigen und zu relativieren. Namhafte Mitbewerber, die vor allem im Fotovoltaikbereich tätig waren, sind verschwunden. Der Bereich thermische Solarenergienutzung wird kaum durch öffentliche Förderung unterstützt, die Preise für Erdölprodukte sind deutlich eingefallen. All diese Faktoren fordern uns 2015. Die Währungssituation mit dem Euro macht die Sache nicht einfacher.

Wie sich die Energiesituation weiter entwickeln wird und welche Konsequenzen sich daraus ergeben werden, ist schwierig einzuschätzen. Tatsache bleibt jedoch, dass die Emissionen drastisch gesenkt werden müssen, um Nachhaltigkeit zu erzielen und die Energiewende zu schaffen.

Für die Jenni-Unternehmen gilt wie schon vor den prosperierenden Jahren (2008 bis 2013), dass wir mit grossem Einsatz und in Bescheidenheit vorangehen und bereit sind, im instabilen Markt zu reagieren. Wir haben grosses Potenzial, unsere Fabrikation zu rationalisieren und damit den Herausforderungen zu begegnen. Wir sind dankbar, mit wertbeständigen Produkten und guter Qualität das Vertrauen der Kunden zu halten und wir werden auch in Zukunft auf diese Werte bauen.

Dank Ihrer treuen Unterstützung als geschätzte Aktionär/-innen und unserer langjährigen Geschäftserfahrung, in der wir schon einige harte Zeiten durchlebt haben, wollen wir uns mit Mut und Beharrlichkeit weiter für Sonnenenergie und Nachhaltigkeit einsetzen. Ein Zeichen dieser Entschlossenheit ist die Publikation «Wie erreichen wir die Energiewende konkret?»

Herzlichen Dank für Ihr Engagement und Ihre Treue!

Oberburg, März 2015

Steuerwert

Der letzte bekannte Steuerwert per 31. Dezember 2013 beträgt 1400 Franken pro Aktie. Von diesem Wert können Minderheitsbeteiligte einen Pauschalabzug beanspruchen. Der Netto-Steuerwert nach Pauschalabzug beträgt 980 Franken. Im Jahr 2014 wurde eine Bruttodividende von 27.50 Franken für 2013 dividendenberechtigte Aktien (Nummern 1 bis 11 700) ausgeschüttet.



Bilanz per 31. Dezember 2014

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %	in CHF	in %	
Flüssige Mittel	52 243.60	0	55 304.44	0	-6
Forderungen aus L. u. L./ übrige Forderungen	856 556.29	2	647 482.80	2	32
Aktive Abgrenzungen	1 040.00	0	1 000.00	0	4
Total Umlaufvermögen	909 839.89	3	703 787.24	2	29
Grundstück/Werkstatt inkl. Aufstockung	4 127 176.55	12	4 121 176.55	13	0
Grundstück/Werkstatt Speicherproduktion inkl. Aufstockung	5 329 900.00	15	5 603 000.00	18	-5
Nullenergie-Wohnhaus	561 400.00	2	572 000.00	2	-2
Produktionsanlagen/Eventraum	1 964 833.15	6	1 735 000.00	6	12
Mehrfamilienhäuser inkl. Grundstücke	9 015 706.50	26	6 966 164.20	22	29
Produktionshalle/ Grundstück 2017	12 559 742.45	36	11 540 854.25	37	9
Total Anlagevermögen	33 558 758.65	97	30 538 195.00	98	10
Total Aktiva	34 468 598.54	100	31 241 982.24	100	10
Verbindlichk. aus L. u. L./Darlehen/passive Abgrenzungen	1 566 574.40	5	2 954 087.10	9	-47
Total kurzfristiges Fremdkapital	1 566 574.40	5	2 954 087.10	9	-47
Darlehen diverse (langfristig)	2 615 400.00	8	2 650 400.00	8	-1
Hypotheken Banken	8 830 000.00	26	5 440 000.00	17	62
Total langfristiges Fremdkapital	11 445 400.00	33	8 090 400.00	26	41
Total Fremdkapital	13 011 974.40	38	11 044 487.10	35	18
Aktienkapital	14 650 000.00	43	13 800 000.00	44	6
Reserven aus Kapitaleinlagen bis 1996	1 557 100.00	5	1 557 100.00	5	0
Reserven aus Kapitaleinlagen ab 1997	4 498 916.80	13	4 140 316.80	13	9
Aus zurückbehaltenen Gewinnen nach OR Art. 671	187 974.15	1	172 174.15	1	9
Total gesetzliche Reserven	6 243 990.95	18	5 869 590.95	19	6
Freie Reserven	187 883.20	1	187 883.20	1	0
Gewinnvortrag	2 470.99	0	24 406.18	0	-90
Jahreserfolg	372 279.00	1	315 614.81	1	18
Total Eigenkapital	21 456 624.14	62	20 197 495.14	65	6
Total Passiva	34 468 598.54	100	31 241 982.24	100	10

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %	in CHF	in %	
Mietertrag Gewerberäume Jenni Energietechnik AG	1 164 000.00	86	1 160 000.00	86	0
Mietertrag Wohnungen	177 747.60	13	186 280.00	14	-5
Rückerstattung Energieproduktion	7 081.05	1	6 068.65	0	17
Total Betriebsertrag	1 348 828.65	100	1 352 348.65	100	0
Material/Warenaufwand	-6.95	0	-58.19	0	-88
Kapitalerfolg/Material/Warenaufwand	-197 605.65	-15	-214 304.40	-16	-8
Unterhalt/Reparaturen/Ersatz	-13 226.75	-1	-78.20	0	16 814
Versicherungen/Abgaben	-11 518.45	-1	-15 197.90	-1	-24
Nebenkosten MFH Lochbachstrasse	-2 268.15	0	-9 558.20	-1	-76
Büro- und Verwaltungsaufwand/Werbung/Kundenbetreuung	-41 829.35	-3	-49 332.30	-4	-15
Total sonstige Betriebsaufwendungen inkl. Kapitalanlage	-266 455.30	-20	-288 529.19	-21	-8
Total Betriebserfolg 1 (vor Abschreibungen)	1 082 373.35	80	1 063 819.46	79	2
Abschreibungen	-598 008.40	-44	-616 078.35	-46	-3
Unternehmenserfolg (vor a. o. Erfolg u. Steuern)	484 364.95	36	447 741.11	33	8
a. o. Erfolg	-35.40	0	-4 255.50	0	-99
Steuern (Bund/Staat/Gemeinde/Liegenschaft)	-112 050.55	-8	-127 870.80	-9	-12
Total Unternehmenserfolg	372 279.00	28	315 614.81	23	18

Anhang zur Jahresrechnung 2014 (Auszug)

Bezeichnung	Berichtsjahr in CHF	Vorjahr in CHF
Buchwert verpfändete Liegenschaften	33 538 758.65	28 803 195.00
Brandversicherungswert aller Gebäude	34 933 500.00	34 933 500.00
Amtlicher Wert aller Gebäude und Grundstücke	22 414 600.00	19 977 410.00

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Produktionshalle für Grossspeicher und den zwei Solar-Mehrfamilienhäusern rechnen wir bis zur Fertigstellung noch mit einem Bauvolumen von 3,6 Mio. Franken.

Mehrjahresvergleich Bilanz

Kontogruppe	2014		2013		2012		2011		2010	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %
Liquide Mittel	52 244	0	55 304	0	1 479	0	217 586	1	845 840	4
Forderungen / KK	856 556	2	647 483	2	656 139	2	403 723	2	342 952	2
Abgrenzungen	1 040	0	1 000	0	1 000	0	640	0	2 597	0
Total Umlaufvermögen	909 840	3	703 787	2	658 618	2	621 949	3	1 191 388	6
Sachanlagen	33 538 759	97	30 538 195	98	26 224 909	98	22 052 359	97	18 092 821	94
Total Anlagevermögen	33 558 759	97	30 538 195	98	26 224 909	98	22 052 359	97	18 092 821	94
Total Aktiven	34 468 599	100	31 241 982	100	26 883 527	100	22 674 308	100	19 284 209	100
Kurzfristiges Fremdkapital	1 566 575	5	2 954 087	9	782 247	3	545 164	2	811 425	4
Langfristiges Fremdkapital	11 445 400	33	8 090 400	26	8 967 900	33	7 317 900	32	5 339 400	28
Total Fremdkapital	13 011 975	38	11 044 487	35	9 750 147	36	7 863 064	35	6 150 825	32
Grundkapital	14 650 000	43	13 800 000	44	11 700 000	44	10 200 000	45	9 100 000	47
Reserven u. Gewinnvortrag	6 434 345	19	6 081 880	19	5 131 144	19	4 366 584	19	3 827 789	20
Unternehmenserfolg	372 279	1	315 615	1	302 237	1	244 660	1	205 595	1
Total Eigenkapital	21 456 624	62	20 197 495	65	17 133 380	64	14 811 244	65	13 133 384	68
Total Passiven	34 468 599	100	31 241 982	100	26 883 527	100	22 674 308	100	19 284 209	100

Mehrjahresvergleich Erfolgsrechnung

Kontogruppe	2014		2013		2012		2011		2010	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %
Total Betriebsertrag	1 348 829	100	1 352 349	100	1 223 290	100	1 075 556	100	1 065 882	100
Material, Warenaufwand	-7	0	-58	0	-	-	-	-	-	-
Kapitalzinsen und -spesen	-197 606	-15	-214 304	-16	-209 058	-17	-164 458	-15	-157 053	-15
Unterhalt / Versicherungen / Verwaltungs-Aufwand	-68 843	-5	-74 167	-5	-56 447	-5	-50 566	-5	-26 070	-2
Total Bruttoerfolg 1 (vor Abschreibungen)	1 082 373	80	1 063 819	79	957 784	78	860 532	80	882 760	83
Abschreibungen	-598 008	-44	-616 078	-46	-556 167	-45	-539 320	-50	-570 714	-54
Total Betriebserfolg 2 (vor Nebenerfolg / Steuern)	484 365	36	447 741	33	401 617	33	321 212	30	312 046	29
a.o. Erfolg	-35	0	-4 256	0	-	0	9 033	1	-13 039	-1
Steuern	-112 051	-8	-127 871	-9	-99 381	-8	-85 585	-8	-93 411	-9
Total Unternehmenserfolg	372 279	28	315 615	23	302 237	25	244 660	23	205 595	19

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

Gestaltung: Esther Jenni Fotos: Dersu Huber, Remo Sansoni

