

Geschäftsbericht 2016



40
JAHRE
ZUFRIEDENE
KUNDEN

Tätigkeitsbericht



Josef Jenni
Gründer, Geschäftsführer und
Verwaltungsratspräsident

2016 waren die Gestaltung der Umgebung zwischen Produktionshalle und den Mehrfamilienhäusern und die Begrünung der Wohnbauten am augenfälligsten. Bei den Mehrfamilienhäusern wurden zudem die Velo- und Gerätehäuser vollendet. Bis auf kleine Details gelten die Bauten nun als abgeschlossen. Die Wohnungen und Parkplätze sind vermietet.

Jenni Liegenschaften AG finanzierte für die Produktionshalle Lochbach 34 an eigenkonstruierten Einrichtungen zwei Schweissböcke für Grossspeicher, die Biegemaschine für Speicherverstärkungsringe und die Erweiterungen der Hubplattform sowie eine Station mit 8 mm Blech bei der Abcoilanlage. Der Eventraum wurde mit einer zweckmässigen Küche und einem Podest ergänzt. Die Heizung ergänzten wir mit einem Gasanschluss für ein Blockheizkraftwerk. Dieses weist eine elektrische Leistung von 30 kW und eine thermische Leistung von 60 kW auf. Auch im Kleinspeicherbau Lochbach 16 installierten wir ein kleineres Blockheizkraftwerk, das wir aus einer Liquidation günstig erworben haben.

Bei der gut 25-jährigen Fotovoltaikanlage am Hauptgebäude Lochbach 22 mussten die Wechselrichter erneuert werden. Die Betriebswohnung wurde renoviert und sie ist nun wieder bewohnt.

Im Sommer konnten wir ein für solare Mehrfamilienhäuser geeignetes Grundstück in Huttwil erwerben, das wir aus Kapital der Oberburger Mehrfamilienhäuser finanzierten. Die Baueingabe in Huttwil erfolgte im Dezember.

Jahresrechnung

2016 wurde eine Kapitalerhöhung um 300 000 Franken durchgeführt. Der Gesellschaft flossen dadurch 452 400 Franken neue Eigenmittel zu. Im Gebäude Lochbachstrasse 42 wurden drei Wohnungen als Stockwerkeigentum verkauft zum Preis von 1,736 Mio. Franken.

Jenni Liegenschaften AG erwirtschaftete einen Ertrag von 1,46 Mio. Franken (2015 1,305 Mio. Franken). Der Mietertrag von Jenni Energietechnik AG blieb unverändert bei 1,099 Mio. Franken. Aus sonstigen Mieterträgen flossen uns 355 900 Franken zu. Die Fotovoltaikanlagen lieferten insgesamt noch 28 815 kWh (2015 34 723 kWh): Lochbach 22 26 728 kWh, (2015 32 491 kWh), Lochbach 22A 2087 kWh (2015 2232 kWh). Die Minderleistung ist dem Ausfall des Wechselrichters in den Sommermonaten zuzuschreiben. Die Localnet vergütete uns 5881 Franken.

2016 konnte die Gesellschaft die Immobilien und Produktionsanlagen mit 862 368 Franken (2015 518 577 Franken) abschreiben.

Die Gesellschaft kam allen finanziellen Verpflichtungen ordnungsgemäss nach.

Die Jahresrechnung 2016 weist einen Jahresgewinn von 219 620 Franken aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus den Vorjahren erlaubt dies eine Ausschüttung von 2% auf dem Aktienennwert (Basis Aktienkapital 15,25 Mio. Franken).



- ← Vermietete Solar-Wohnungen Lochbachstrasse 40.
- ← Doppelkesselanlage Schulhaus Worben
- ↓ Visualisierung der Solarüberbauung Allmend Huttwil

Jenni Energietechnik AG

Der Geschäftsgang von Jenni Energietechnik AG war unter Anbetracht der allgemein schwierigen Wirtschaftslage, der tiefen Energiepreise und der einseitigen Subventionen für Fotovoltaik ziemlich konstant und ist Anlass zur Dankbarkeit.

Es gelang uns wieder vermehrt thermische Kollektoren zu montieren, in einem Ausmass wie wir es seit zwanzig Jahren nicht mehr hatten. Dies ist allerdings auch eine Folge des grösstenteils fehlenden Know-hows in der Heizungsbranche. So sind Installateure froh, wenn Jennis für sie die Kollektoren montieren. Die Nachfrage nach KWB-Holzheizungen war wie in der ganzen Branche leicht rückläufig. Die bestehenden Anlagen führen aber zu einer regelmässigen Grundauslastung durch Wartungen. Während der Absatz von Kleinspeichern eher rückläufig war, entwickelte sich jener der grossen recht erfreulich. Hier kommen unser exzellenter Ruf und die immer bessere Infrastruktur zur effizienten Herstellung der Speicher voll zum Tragen.

An unserem 40-jährigen Firmenjubiläum hatten unsere Partner Gelegenheit, sich an unserer Hausmesse zu präsentieren. Das firmeneigene Museum erinnert an Meilensteine in der Jenni-Geschichte. Die Feierlichkeiten wurden mit einem Bankett für Mitarbeitende und Geschäftspartner abgerundet.

2016 arbeiteten durchschnittlich 75 Mitarbeitende in 61,4 Vollstellen bei uns. (2015 63,5 Vollstellen). Jenni Energietechnik AG fördert den Nachwuchs durch Ausbildungsplätze für Anlagen- und Apparatebauer und Kaufleute sowie mit Praktika für angehende Maschinenbau-Ingenieure FH oder ETH.

Jenni Energietechnik AG nutzte Zeiten mit weniger Auslastung durch die Konstruktion von Einrichtungen für die Produktionshalle Grossspeicherbau.

Unsere Aussenstelle in St. Gallen entwickelt sich erfreulich. In den zentral gelegenen Räumlichkeiten, einer schön hergerichteten ehemaligen Schlosserei an der Heimatstrasse arbeiten zurzeit drei Personen.

Der Gesamtumsatz blieb fast gleich wie im Vorjahr mit 11,9 Mio. Franken bei leicht verbesserter Ertragslage.

40
JAHRE
ZUFRIEDENE
KUNDEN



← Vorverrohrter Speicher mit 9,4 m Länge und 3,5 m Durchmesser für eine Solarsiedlung in der Region Lausanne
↑↑ Montage von Sonnenkollektoren auf Flachdach.
↑ Interessante Gespräche an der Jubiläums-Hausmesse.

Projekte

Jenni Energietechnik AG

Es wird nun wieder allgemein anerkannt, dass eine funktionierende Energiewende nicht ausschliesslich durch Solarstrom erreicht werden kann. Deshalb gewinnt solare Wärme, welche in der Regel mit einem lagerbaren Energieträger kombiniert wird, wieder an Bedeutung. An bestens besuchten Kursen zeigen wir Installateuren Tricks und Kniffe aus der Praxis für gute thermische Solaranlagen. Unsere Demonstrations-Solaranlage im Treppenhaus Lochbach 34 bewährt sich dazu sehr gut.

Wir sind bestrebt unsere Erfahrungen mit unseren Blockheizkraftwerken weiterzugeben und suchen aktiv Kontakt zu Investoren. Zumindest als Übergangstechnologie sind Blockheizkraftwerke absolut notwendig, um den künftig erhöhten Strombedarf im Winterhalbjahr ohne Kernkraftwerke und ohne vermehrte Kohlestromerzeugung abzudecken.

Jenni Liegenschaften AG

Das Baugesuch für die Mehrfamilienhäuser in Huttwil wurde Ende 2016 eingereicht, das Verfahren ist am Laufen. Die weiteren Detailplanungsarbeiten stehen noch an.



← Kursbesucherin: Tipps und Tricks für die Installationspraxis
↑↑ 36m² Kollektoren und eine KWB
Pelletsheizung beliefern den Kindergarten Chur mit erneuerbarer Wärme
↑ Sonnenhaus mit Deckung 100% in Niederhünigen

Ausblick

Die Nachfrage nach Grossspeichern ist seit Jahresstart sehr erfreulich. So haben wir neben mehreren Speichern im Bereich von 50 bis 100 m³ einen Auftrag für den bis heute grössten Exportspeicher erhalten. Der Speicher hat einen Inhalt von 195 m³, eine Höhe von 17,5 m, einen Durchmesser von 3,85 m und ist 19 Tonnen schwer. Ein weiterer spezieller Auftrag mit grossem Zukunftspotenzial ist ein Grossspeicher zur CO₂-Abscheidung aus der Luft in Zusammenarbeit mit einem ETH-Spin-off-Projekt.

Bei Grossspeichern kommen unser breites Fachwissen, wie Speicher effizient eingesetzt werden und die optimierte Infrastruktur voll zum Tragen. Die eigenkonstruierten Produktionsanlagen verschaffen uns grössere Kapazitäten und machen uns international noch wettbewerbsfähiger.

Die Vermietung der Wohnungen hat zum verbesserten Bruttoerfolg geführt. Einer gesunden Finanzierung und möglichst niedriger Verschuldung werden wir auch künftig grösste Aufmerksamkeit schenken. In diesem Sinn sind wir mit eigenfinanzierten Rationalisierungen für die Produktion auf Kurs.

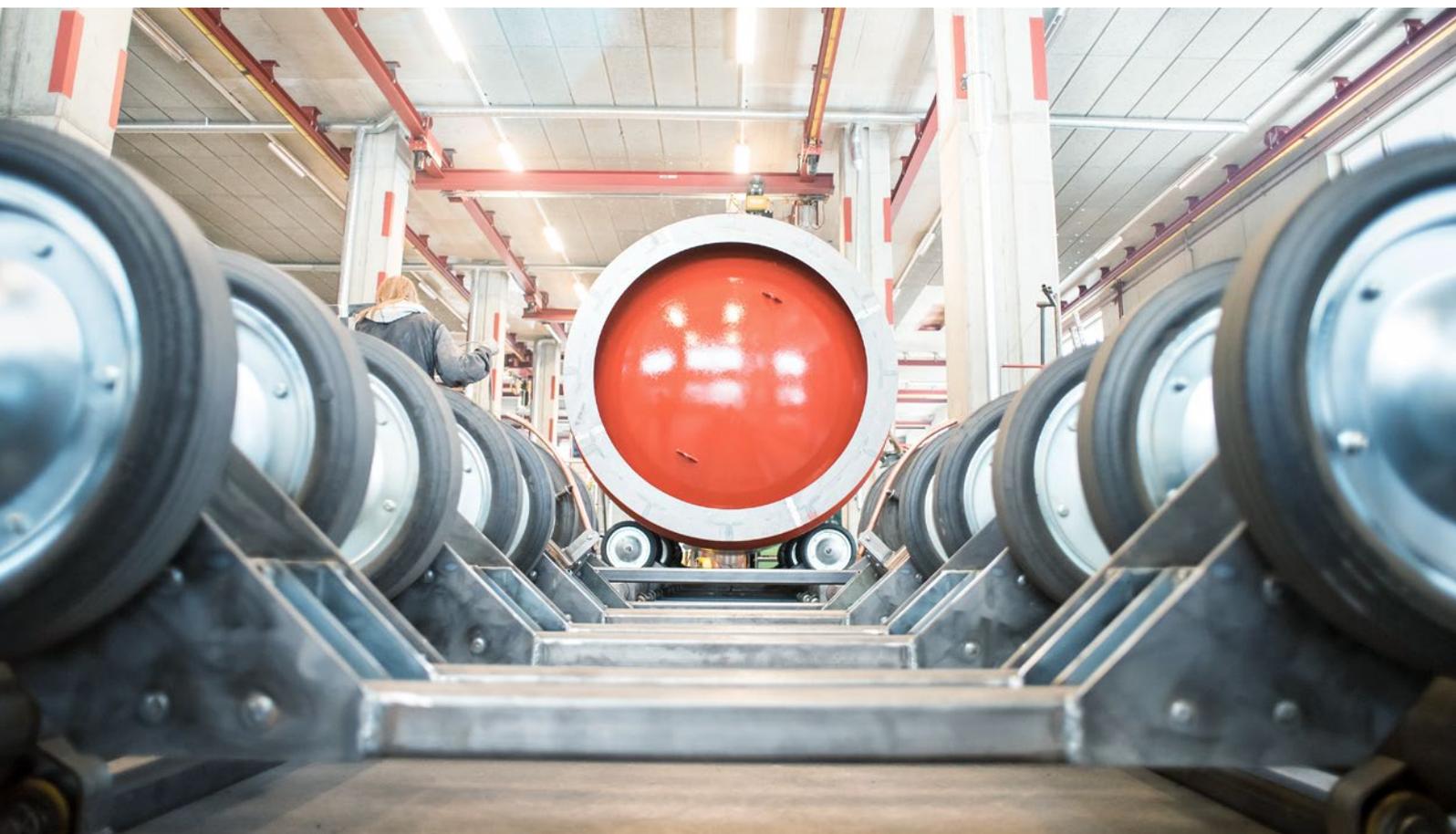
Als Eigentümer geführtes Unternehmen sind wir uns der sozialen Verantwortung bewusst und dankbar, dass wir auf eine langjährige Geschäftstätigkeit blicken dürfen. Wir freuen uns, die Kontinuität der Unternehmen sichern zu können mit engagierten, jüngeren Mitarbeitenden, welche Schritt für Schritt in unsere Fussstapfen treten werden.

Ihnen als unseren geschätzten Aktionärinnen und Aktionären danken wir aufrichtig für das treue Engagement, Ihre langjährige Verbundenheit und die schönen Möglichkeiten, welche Sie uns durch Ihre Beteiligung bieten.

Oberburg, März 2017

Steuerwert

Der letzte Steuerwert per 31. Dezember 2015 beträgt 1400 Franken pro Aktie. 2016 wurde für dividendenberechtigte Aktien (Nr. 1 bis 14 650) 16 Franken brutto pro Aktie ausgeschüttet.



Bilanz per 31. Dezember 2016

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %	in CHF	in %	
Flüssige Mittel	308 176.70	1	419 019.25	1	-26
Forderungen aus L. u. L./ übrige Forderungen	284 023.44	1	320.29	0	88577
Aktive Abgrenzungen	23 300.00	0	1 000.00	0	2230
Total Umlaufvermögen	615 500.14	2	420 339.54	1	46
Grundstück/Werkstatt inkl. Aufstockung	3 982 176.55	11	4 039 176.55	11	-1
Grundstück/Werkstatt Speicherproduktion inkl. Aufstockung	5 068 000.00	14	5 203 000.00	14	-3
Nullenergie-Wohnhaus	533 500.00	1	550 000.00	2	-3
Produktionsanlagen	2 217 000.00	6	1 969 000.00	5	13
Mehrfamilienhäuser inkl. Grundstücke	11 707 010.25	32	11 338 529.75	31	3
Produktionshalle/ Gundstück 2017	12 766 854.25	35	12 512 593.90	35	2
Total Anlagevermögen	36 274 541.05	98	35 612 300.20	99	2
Total Aktiva	36 890 041.19	100	36 032 639.74	100	2
Verbindlichk. aus L. u. L./Darlehen/ passive Abgrenzungen	1 008 205.80	3	2 483 425.20	7	-59
Total kurzfristiges Fremdkapital	1 008 205.80	3	2 483 425.20	7	-59
Aktionärsdarlehen	2 340 500.00	6	2 643 000.00	7	-11
Hypotheken Banken	10 717 500.00	29	8 520 000.00	24	26
Total langfristiges Fremdkapital	13 058 000.00	35	11 163 000.00	31	17
Total Fremdkapital	14 066 205.80	38	13 646 425.20	38	3
Aktienkapital	15 550 000.00	42	15 250 000.00	42	2
Reserven aus Kapitaleinlagen bis 1996	1 557 100.00	4	1 557 100.00	4	0
Reserven aus Kapitaleinlagen ab 1997	4 903 868.25	13	4 759 095.95	13	3
Aus zurückbehaltenen Gewinnen nach OR Art. 671	223 374.15	1	206 574.15	1	8
Total gesetzliche Reserven	6 684 342.40	18	6 522 770.10	18	2
Freie Reserven	232 431.75	1	224 804.05	1	3
Gewinnvortrag	137 440.39	0	52 549.99	0	-
Jahreserfolg	219 620.85	1	336 090.40	1	-35
Total Eigenkapital	22 823 835.39	62	22 386 214.54	62	2
Total Passiva	36 890 041.19	100	36 032 639.74	100	2

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %	in CHF	in %	
Mietertrag Gewerberäume Jenni Energietechnik AG	1 099 320.00	75	1 099 560.00	84	0
Mietertrag Wohnungen und anderes	355 584.05	24	199 399.20	15	78
Rückerstattung Energieproduktion	5 503.65	0	6 751.75	1	-18
Total Betriebsertrag	1 460 407.70	100	1 305 710.95	100	12
Kapitalerfolg/ Material/ Warenaufwand	-202 787.00	-14	-218 400.95	-17	-7
Unterhalt/ Reparaturen/ Ersatz	-3 648.35	0	-663.40	0	450
Versicherungen/ Abgaben	-18 377.10	-1	-14 865.00	-1	24
Nebenkosten MFH Lochbachstrasse	-16 514.15	-1	-8 460.40	-1	95
Büro- und Verwaltungsaufwand/ Werbung/ Kundenbetreuung	-63 308.10	-4	-52 960.10	-4	20
Total sonstige Betriebsaufwendungen inkl. Kapitalanlage	-304 634.70	-21	-295 349.85	-23	3
Total Betriebserfolg 1 (vor Abschreibungen)	1 155 773.00	79	1 010 361.10	77	14
Abschreibungen	-885 812.40	-61	-540 198.80	-41	64
Unternehmenserfolg (vor a. o. Erfolg u. Steuern)	269 960.60	18	470 162.30	36	-43
Steuern (Bund/ Staat/ Gemeinde/ Liegenschaft)	-50 339.75	-3	-134 071.90	-10	-62
Total Unternehmenserfolg	219 620.85	15	336 090.40	26	-35

Anhang zur Jahresrechnung 2016 (Auszug)

Bezeichnung	Berichtsjahr in CHF	Vorjahr in CHF
Buchwert verpfändete Liegenschaften	36 274 541.05	35 612 300.20
Brandversicherungswert aller Gebäude	36 973 500.00	36 633 500.00
Amtlicher Wert aller Gebäude und Grundstücke	26 259 080.00	23 777 100.00

Mehrjahresvergleich Bilanz

Kontogruppe	2016		2015		2014		2013		2012	
	in CHF	in %								
Liquide Mittel	308 177	1	419 019	1	52 244	0	55 304	0	1 479	0
Forderungen / KK	284 023	1	320	0	856 556	2	647 483	2	656 139	2
Abgrenzungen	23 300	0	1 000	0	1 040	0	1 000	0	1 000	0
Total Umlaufvermögen	615 500	2	420 340	1	909 840	3	703 787	2	658 618	2
Sachanlagen	36 274 541	98	35 612 300	99	33 538 759	97	30 538 195	98	26 224 909	98
Total Anlagevermögen	36 274 541	98	35 612 300	99	33 558 759	97	30 538 195	98	26 224 909	98
Total Aktiven	36 890 041	100	36 032 639	100	34 468 599	100	31 241 982	100	26 883 527	100
Kurzfristiges Fremdkapital	1 008 201	3	2 483 425	7	1 566 575	5	2 954 087	9	782 247	3
Langfristiges Fremdkapital	13 058 005	35	11 163 000	31	11 445 400	33	8 090 400	26	8 967 900	33
Total Fremdkapital	14 066 206	38	13 646 425	38	13 011 975	38	11 044 487	35	9 750 147	36
Grundkapital	15 550 000	42	15 250 000	42	14 650 000	43	13 800 000	44	11 700 000	44
Reserven u. Gewinnvortrag	7 054 215	19	6 800 124	19	6 434 345	19	6 081 880	19	5 131 144	19
Unternehmenserfolg	219 621	1	336 090	1	372 279	1	315 615	1	302 237	1
Total Eigenkapital	22 823 835	62	22 386 214	62	21 456 624	62	20 197 495	65	17 133 380	64
Total Passiven	36 890 041	100	36 032 639	100	34 468 599	100	31 241 982	100	26 883 527	100

Mehrjahresvergleich Erfolgsrechnung

Kontogruppe	2016		2015		2014		2013		2012	
	in CHF	in %								
Betriebsertrag	1 460 408	100	1 305 710	100	1 348 829	100	1 352 349	100	1 223 290	100
Materialaufwand / Fremdleistungen	-	0	-	0	-7	0	-58	0	-	0
Total Bruttoergebnis 1	1 460 408	100	1 305 710	100	1 348 822	100	1 352 291	100	1 223 290	100
Personalaufwand	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Total Bruttoergebnis 2	1 460 408	100	1 305 710	100	1 348 822	100	1 352 291	100	1 223 290	100
Sonstiger Betriebsaufwand	-101 848	-7	-76 948	-6	-68 843	-5	-74 167	-5	-56 447	-5
Total Betriebsergebnis 1 (EBITDA)	1 358 560	93	1 228 762	94	1 279 979	95	1 278 124	95	1 166 843	95
Abschreibungen	-885 812	-61	-540 198	-41	-598 008	-44	-616 078	-46	-556 167	-45
Total Betriebsergebnis 2 (EBIT)	472 748	32	688 563	53	681 971	51	662 046	49	610 676	50
Finanzerfolg	-202 787	-14	-218 401	-17	-197 606	-15	-214 304	-16	-209 058	-17
Total Betriebsergebnis 3	269 961	18	470 162	36	484 365	36	447 742	33	401 618	33
Ausserordlicher / Betriebsfremder Erfolg	-	-	-	-	-35	-	-4 256	-	-	-
Steuern	-50 340	-3	-134 071	-10	-112 051	-8	-127 871	-9	-99 381	-8
Total Unternehmenserfolg	219 621	15	336 090	26	372 279	28	315 615	23	302 237	25

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

