

Geschäftsbericht 2017



Tätigkeitsbericht



Josef Jenni
Gründer, Geschäftsführer und
Verwaltungsratspräsident

2017 liess Jenni Liegenschaften AG kleine Enderarbeiten an den Mehrfamilienhäusern in Oberburg ausführen. Alle Wohnungen im Solarpark Burgdorf sind seit längerer Zeit vermietet. Im Herbst verkauften wir eine weitere Wohnung im Haus Nr. 42. Jenni Liegenschaften besitzt nun noch die Hälfte der Wohnungen in diesem Haus.

Die Baubewilligung Solarüberbauung Allmend in Huttwil wurde uns nach einigen Verhandlungen erteilt. Jenni Liegenschaften erwarb in diesem Zusammenhang das angrenzende Haus. Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt beschlossen wir Ende 2017, vorerst nur mit einem Mehrfamilienhaus zu beginnen, obwohl die Parzelle total drei Häuser mit unterirdischen Parkmöglichkeiten zulässt.

Für die Grossspeicherhalle verbesserten wir die Produktionsanlagen nochmals. Wir erstellten eine weitere Hubplattform und eine Arbeitsbühne für Schweissarbeiten ab Boden.

Jahresrechnung 2017

Ende August führten wir eine Kapitalerhöhung mit 550 Aktien durch, das Aktienkapital stieg dadurch auf 16,1 Mio. Franken an. Mit der Kapitalerhöhung flossen uns 800 100 Franken zu und zusammen mit dem Erlös aus dem Wohnungsverkauf konnten wir die Eigenkapitalbasis für das Projekt in Huttwil schaffen.

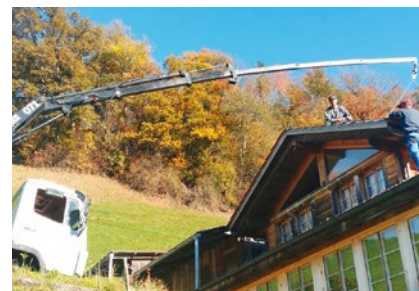
Jenni Liegenschaften AG erwirtschaftete einen Ertrag von 1,59 Mio. Franken. Der Mietertrag von Jenni Energietechnik AG blieb wiederum im Rahmen des Vorjahrs mit 1,099 Mio. Franken. Aus den Wohnliegenschaften flossen uns 460 800 Franken zu (2016 355 900 Franken).

Wir lieferten 40 004 kWh Solarstrom ans Netz. Für Rücklieferungen der Fotovoltaikanlage des Hauptgebäudes und des Sonnenhauses erhielten wir 8640 Franken (abgrenzungsbereinigt), mit der Wärmekraftkopplungsanlage lieferten wir 3680 kWh ans Netz und erhielten dafür 8 Rappen/kWh.

Das Anlagevermögen wurde insgesamt um knapp 830 000 Franken regulär abgeschrieben. (Vorjahr 885 000 Franken).

Die Jahresrechnung weist einen genügenden Gewinn aus für eine Ausschüttung von 2 Prozent auf dem Aktienennwert (Basis Aktienkapital 15,55 Mio. Franken). Die Ausschüttung ist wiederum aus den Kapitaleinlagen vorgesehen.

Wir erfüllten alle Verpflichtungen fristgerecht. Der Aktienhandel wurde über Jenni Energietechnik AG abgewickelt und erfolgte unter Wahrung der Interessen von Gesellschaft und Aktionären.



←← Sonnenhaus im Wallis
← Montage einer Fotovoltaikanlage
↑ Kollektormontage mit LKW-Kran
→→ Spezialanfertigung in Chromstahl
→→→ Workshop für Hauseigentümer
→→→ Speicherablad mit LKW-Kran

Jenni Energietechnik AG

Jenni Energietechnik AG musste sich ein weiteres Jahr in einem rauen Umfeld behaupten, in einem schrumpfenden thermischen Solarmarkt und allgemein gedrückter Wirtschaftsstimmung. Diese Situation schlug sich in einem Umsatzrückgang von 6 Prozent nieder und auch die Aufträge von Jenni Liegenschaften AG fielen geringer aus. Die Offertenanfragen waren dank unserer verstärkten Informationstätigkeit ungebrochen ordentlich, nur löste das Interesse noch nicht die gewünschten Aufträge aus.

Erwin Jenni schulte im vergangenen Jahr wiederum in praktischen Workshops Installateure für den Bau von thermischen Solaranlagen. Die Förderung des Nachwuchses auf allen Ebenen vom Lehrling bis zum Studienabsolvent firmenintern und extern ist einer unserer Bausteine zur Umsetzung der Energiewende.

Es freut uns, dass wir einen weiteren von uns ausgebildeten Anlagen- und Apparatebauer nun als jungen Fachmann bei uns engagieren konnten. Nach intensiver Suche konnten wir die offenen Lehrstellen wieder besetzen. Dass sich auf längere Sicht ausgerichtete Förderung junger Menschen lohnt, zeigt sich bei einem unserer Ingenieure, der seine berufliche Laufbahn bei uns als Praktikant begonnen hatte.

Für die Zukunft prüfen wir, jungen Menschen mit Migrationshintergrund bei uns eine Berufschance zu eröffnen. Eine Veranstaltung zum Thema Migration und Integration in unserem Haus mit verschiedenen Vertretern von Emmentaler KMUs sensibilisierte uns auf diese Thematik.

Im Mai feierte der Wärmekraftkopplungs-Verband sein Jubiläum im Forum Jenni mit einer Fachtagung. Als bekannte Exponenten waren Nationalrat Eric Nussbaumer und die Vizedirektorin des Bundesamts für Energie, Marianne Zünd, anwesend.

Die Georg-Salvamoser-Stiftung würdigte Josef Jennis langjährigen Einsatz für Nutzung thermischer Solarenergie mit der Auszeichnung als «Held der Energiewende». Diese Auszeichnung war mit einem Eurobetrag dotiert.

Im Sommer lieferten wir den bisher grössten Energiespeicher – ein 19 Tonnen Koloss mit einer Speicherkapazität von 15 MWh – unserem Stammkunden nach Chemnitz aus. Dieses Ereignis konnten wir in den Medien verbreiten als Tatbeweis zur Energiewende.

Einige Mitarbeitenden arbeiteten an Verbesserungen der zu Jenni Liegenschaften gehörenden Betriebseinrichtungen. Die daraus entstehenden Effizienzsteigerungen im Energiespeicherbau werden sich nachhaltig auswirken.

2017 zählten zum gesamten Jenni-Team gut 60 Vollzeitstellen, leicht weniger als im Vorjahr (61,4). In der Ostschweiz sind wir mit drei Mitarbeitenden vertreten.

Bei Jenni Energietechnik AG wurde das Aktienkapital erhöht und im Zuge der Nachfolge eine Mitarbeiterbeteiligung eingeführt. Zudem wurde Tabea Bossard-Jenni in den Verwaltungsrat gewählt.



Projekte

Jenni Energietechnik AG

Es laufen vermehrt Anstrengungen den Nutzen des bewährten Speichermediums Wasser für thermische Solarenergienutzung zu propagieren. Wir scheuen den Vergleich zu anderen, noch kaum erprobten Speichermöglichkeiten nicht und sehen in neuen Technologien durchaus Potenzial. Um aber das Klima sofort zu entlasten und die Energiewende zu erreichen, sind wir auf viele verschiedenste Techniken angewiesen. Die tausendfach bewährten Energiespeicher sind um Grössenordnungen günstiger als andere Technologien. Wasserspeicher weisen eine sehr hohe Lebenserwartung auf und sind absolut zyklenfest. In einem Energiespeicher Swiss Solartank kann eine kWh Energie für rund 5 Franken (bezogen auf den Nettobehälterpreis) gespeichert werden. Zum Thema Energiespeicher lädt der «energie-cluster» in unserem Haus zu einer Fachtagung ein. Es wird über verschiedene Methoden zur Energiespeicherung diskutiert werden.

Ein anderer Weg zur Klimaentlastung ist die CO₂-Abscheidung aus der Luft. Die Climeworks AG baut die entsprechenden Anlagen. Zu einem möglichst optimalen Verwalten der Wärmeflüsse (Prozesswärme und Abwärme) tragen unsere mit Wärmetauschern gefüllten Schichtspeicher bei. Die Zusammenarbeit mit Climeworks entwickelt sich sehr erfreulich. Daniel Egger von Climeworks hält vor der Generalversammlung einen öffentlichen Vortrag unter dem Titel «Atmosphärische CO₂-Abscheidung – Ein Weg, den Klimawandel rückgängig zu machen?»

An verschiedenen Samstagen bieten wir Workshops für Bauherren und Installateure an. Im Mai werden wir uns erstmals an der örtlichen Gewerbeausstellung präsentieren, mit dem Ziel junge Berufsleute zu finden und lokal wieder vermehrt ins Bewusstsein zu treten.

Jenni Energietechnik AG baut eine mobile Pelletheizung von 135 kW in einem Container zur vorübergehenden Wärmelieferung mit erneuerbarer Energie. Diese Anlage vermieten wir bei Festanlässen, als Notheizung oder als Baustellenheizung.



← Wärmetauscher aus CrNi Stahl
↑↑ Podiumsgespräch im Forum Jenni
↑ Innenschweissmaschine
→ Spatenstich Solar-MFH Huttwil

Jenni Liegenschaften AG

Für das erste Haus in Huttwil haben wir mit dem Aushub begonnen. Jenni Energietechnik AG wird nebst der ganzen Heizungsinstallation auch andere Arbeiten ausführen.

An der Generalversammlung stellt sich Simon Blaser, langjähriger Mitarbeiter und Leiter der Finanzen und Einkäufer bei Jenni Energietechnik AG zur Wahl in den Verwaltungsrat. Als Quereinsteiger erarbeitete er sich fundiertes Fachwissen und ist ein loyales Bindeglied zwischen Büro und Werkstatt. Nebst fachlichen Kompetenzen schätzen wir seine Integrität und Menschlichkeit. Simon Blaser gehört zu den Mitarbeitenden, die operativ und strategisch mitgestalten möchten.

Ausblick

Unsere langjährige Erfahrung verbunden mit der ungebrochenen Mission des Firmengründers und Pioniers Josef Jenni lassen uns auch in härteren Zeiten vorwärtsblicken. All unsere Arbeit wird Früchte tragen. Wir sind dankbar für die Nachwuchskräfte, die tatkräftig mithelfen und sukzessive mehr Verantwortung übernehmen wollen.

Ihnen unseren treuen Aktionärinnen und Aktionären danken wir herzlich für Ihr Engagement, Ihr ideelles Mittragen und für Ihre Verbundenheit.

Josef Jenni und Team
Oberburg, März 2018

Steuerwert

Der letzte Steuerwert per 31. Dezember 2016 beträgt 1400 Franken pro Aktie. 2017 wurde für Aktien (Nr. 1 bis 15250) 20 Franken aus Kapitaleinlagen (steuerfrei) ausgeschüttet.



Bilanz per 31. Dezember 2017

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr in CHF	Vorjahr in %	Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %			
Flüssige Mittel	1 693 714.85	5	308 176.70	1	450
Forderungen aus L. u. L. / übrige Forderungen	293 352.00	1	284 023.44	1	3
Aktive Abgrenzungen	1 000.00	0	23 300.00	0	-96
Total Umlaufvermögen	1 988 066.85	6	615 500.14	2	223
Grundstück/Werkstatt Lb22	3 969 176.55	10	3 982 176.55	11	0
Grundstück/Kleinspeicherbau Lb16	4 973 000.00	13	5 068 000.00	14	-2
Grundstück/Produktionshalle Lb34	12 555 854.25	35	12 766 854.25	35	0
Produktionsanlagen	2 030 500.00	5	2 217 000.00	6	-8
Nullenergie-EFH Lb22A	517 500.00	1	533 500.00	1	-3
Mehrfamilienhäuser Oberburg	10 179 761.10	28	10 739 761.10	29	-5
Grundstück/MFH Huttwil	1 053 380.30	2	967 249.15	2	8
EFH Huttwil	360 000.00	0	-	0	0
Total Anlagevermögen	35 639 172.20	94	36 274 541.05	98	-2
Total Aktiva	37 627 239.05	100	36 890 041.19	100	2
Total kurzfristiges Fremdkapital	1 379 027.45	4	1 008 205.80	3	37
Aktionärsdarlehen	2 362 000.00	6	2 340 500.00	6	1
Hypotheken Banken	10 245 000.00	28	10 717 500.00	29	-4
Total langfristiges Fremdkapital	12 607 000.00	34	13 058 000.00	35	-3
Total Fremdkapital	13 986 027.45	37	14 066 205.80	38	-1
Aktienkapital	16 100 000.00	43	15 550 000.00	42	4
Reserven aus Kapitaleinlagen bis 1996	1 557 100.00	4	1 557 100.00	4	0
Reserven aus Kapitaleinlagen ab 1997	4 837 219.35	13	4 903 868.25	13	-1
Aus zurückbehaltenen Gewinnen nach OR Art. 671	539 374.15	1	223 374.15	1	141
Freie Reserven	244 180.65	1	232 431.75	1	5
Total Reserven	7 177 874.15	19	6 916 774.15	18	4
Gewinnvortrag	41 061.24	0	137 440.39	0	-70
Jahreserfolg	322 276.21	1	219 620.85	1	47
Total Eigenkapital	23 641 211.60	63	22 823 835.39	62	4
Total Passiva	37 627 239.05	100	36 890 041.19	100	2

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr in CHF	Vorjahr in %	Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %			
Mietertrag Gewerberäume Jenni Energietechnik AG	1 099 560.00	70	1 099 320.00	75	0
Mietertrag Wohnungen und anderes	460 828.65	30	355 584.05	24	29
Rückerstattung Energieproduktion	8 642.50	1	5 503.65	0	57
Total Betriebsertrag	1 569 031.15	100	1 460 407.70	100	7
Kapitalerfolg/ Material/ Warenaufwand	-212 751.29	-14	-202 787.00	-14	5
Unterhalt/ Reparaturen/ Ersatz	-1 491.25	0	-3 648.35	0	-59
Versicherungen/ Abgaben	-22 072.45	-1	-18 377.10	-1	20
Nebenkosten MFH Lochbachstrasse	-13 067.20	-1	-16 514.15	-1	-21
Büro- und Verwaltungsaufwand/ Werbung/ Kundenbetreuung	-52 402.75	-3	-63 308.10	-4	-17
Total sonstige Betriebsaufwendungen inkl. Kapitalanlage	-301 784.94	-19	-304 634.70	-21	-1
Total Betriebserfolg 1 (vor Abschreibungen)	1 267 246.21	81	1 155 773.00	79	10
Abschreibungen	-829 329.80	-53	-885 812.40	-61	-6
Unternehmenserfolg (vor a. o. Erfolg u. Steuern)	437 916.41	28	269 960.60	18	62
Steuern (Bund/ Staat/ Gemeinde/ Liegenschaft)	-115 640.20	-7	-50 339.75	-3	130
Total Unternehmenserfolg	322 276.21	21	219 620.85	15	47

Anhang zur Jahresrechnung 2017 (Auszug)

Bezeichnung	Berichtsjahr in CHF	Vorjahr in CHF
Buchwert verpfändete Liegenschaften	34 216 792.00	35 289 292.00
Brandversicherungswert aller Gebäude	37 636 300.00	36 633 500.00
Amtlicher Wert aller Gebäude und Grundstücke	26 079 030.00	23 777 100.00

Mehrjahresvergleich Bilanz

Kontogruppe	2017		2016		2015		2014		2013	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %
Liquide Mittel	1 693 714.85	5	308 177	1	419 019	1	52 244	0	55 304	0
Forderungen / KK	293 352.00	1	284 023	1	320	0	856 556	2	647 483	2
Abgrenzungen	1 000.00	0	23 300	0	1 000	0	1 040	0	1 000	0
Total Umlaufvermögen	1 988 066.85	6	615 500	2	420 340	1	909 840	3	703 787	2
Sachanlagen	35 639 172.20	94	36 274 541	98	35 612 300	99	33 538 759	97	30 538 195	98
Total Anlagevermögen	35 639 172.20	94	36 274 541	98	35 612 300	99	33 558 759	97	30 538 195	98
Total Aktiven	37 627 239.05	100	36 890 041	100	36 032 640	100	34 468 599	100	31 241 982	100
Kurzfristiges Fremdkapital	1 379 027.45	4	1 008 201	3	2 483 425	7	1 566 575	5	2 954 087	9
Langfristiges Fremdkapital	12 607 000.00	34	13 058 005	35	11 163 000	31	11 445 400	33	8 090 400	26
Total Fremdkapital	13 986 027.45	38	14 066 206	38	13 646 425	38	13 011 975	38	11 044 487	35
Grundkapital	16 100 000.00	42	15 550 000	42	15 250 000	42	14 650 000	43	13 800 000	44
Reserven u. Gewinnvortrag	7 218 935.39	19	7 054 215	19	6 800 124	19	6 434 345	19	6 081 880	19
Unternehmenserfolg	322 276.21	1	219 621	1	336 090	1	372 279	1	315 615	1
Total Eigenkapital	23 641 211.60	62	22 823 835	62	22 386 215	62	21 456 624	62	20 197 495	65
Total Passiven	37 627 239.05	100	36 890 041	100	36 032 640	100	34 468 599	100	31 241 982	100

Mehrjahresvergleich Erfolgsrechnung

Kontogruppe	2017		2016		2015		2014		2013	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %
Betriebsertrag	1 569 031.15	100	1 460 408	100	1 305 710	100	1 348 829	100	1 352 349	100
Materialaufwand / Fremdleistungen	-16.24	0	-	0	-	0	-7	0	-58	0
Total Bruttoergebnis 1	1 569 014.91	100	1 460 408	100	1 305 711	100	1 348 822	100	1 352 291	100
Personalaufwand	-	-	-	0	-	0	-	0	-	0
Total Bruttoergebnis 2	1 569 014.91	100	1 460 408	100	1 305 711	100	1 348 822	100	1 352 291	100
Sonstiger Betriebsaufwand	-89 033.65	-6	-101 848	-7	-76 949	-6	-68 843	-5	-74 167	-5
Total Betriebsergebnis 1 (EBITDA)	1 479 981.26	94	1 358 560	93	1 228 762	94	1 279 979	95	1 278 124	95
Abschreibungen	-829 329.80	-53	-885 812	-61	-540 198	-41	-598 008	-44	-616 078	-46
Total Betriebsergebnis 2 (EBIT)	650 651.46	41	472 748	32	688 564	53	681 971	51	662 046	49
Finanzerfolg	-212 735.05	-14	-202 787	-14	-218 402	-17	-197 606	-15	-214 304	-16
Total Betriebsergebnis 3	437 916.41	28	269 961	18	470 162	36	484 365	36	447 742	33
Ausserordlicher / Betriebsfremder Erfolg	-	-	-	-	-	-	-35	-	-4 256	-
Steuern	-115 640.20	-7	-50 340	-3	-134 072	-10	-112 051	-8	-127 871	-9
Total Unternehmenserfolg	322 276.21	21	219 621	15	336 090	26	372 279	28	315 615	23

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

