

# Geschäftsbericht 2015



## Tätigkeitsbericht



**Josef Jenni**  
Gründer, Geschäftsführer und  
Verwaltungsratspräsident

2015 legten wir das Schwergewicht unserer Bautätigkeit auf den Ausbau der Mehrfamilienhäuser. Im September bezogen die ersten Mieter ihre Wohnung. Das mittlere Haus ist vollständig vermietet. Wir freuen uns, dass Familien und junge Paare hier ein neues Zuhause gefunden haben. Trotz kleiner dimensioniertem Saisonspeicher und gesteigertem Wärmebezug haben wir den ersten Winter ordentlich überstanden. Aussagekräftige Ergebnisse können dann erst im Vergleich mit dem typengleichen letzten Haus nach dem zweiten bzw. dritten Winter gezogen werden.

In der Grossspeicherhalle haben wir die Produktionsfläche weiter eingerichtet. Die Kranbahnen im ersten Stock sind montiert. Eine selbstkonstruierte Biegemaschine für Verstärkungsringe und eine im Berichtsjahr angeschaffte Dornbiegemaschine bringen eine wesentliche Verkürzung in der Teileherstellung für Grossspeicher. Die Dornbiegemaschine verhilft zu eleganteren Vorinstallationen der Heizungsleitungen. Diese Einrichtungen sind im ersten Obergeschoss platziert.

Der Eventraum im zweiten Stock wurde 2015 rege benutzt. Unter anderem fand ein nationaler Parteitag in den Räumen statt. Das Forum Jenni wurde mit einem zweckmässigen Office für die Verpflegung grösserer Besuchergruppen ausgestattet.

## Jahresrechnung

2015 konnten wir das Aktienkapital zweimal erhöhen, das Aktienkapital beträgt nun 15,25 Mio. Franken. Der Gesellschaft flossen insgesamt 915 700 Franken neue Eigenmittel zu.

Jenni Liegenschaften AG weist einen Ertrag von 1,305 Mio. Franken aus. Der Mietertrag von Jenni Energietechnik AG belief sich auf 1,099 Mio. Franken, was marktbedingt einer leichten Reduktion gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Wohnungen und sonstige Mieterträge ergaben 199 399 Franken.

Die beiden Fotovoltaik-Anlagen lieferten 32 491 kWh (2014 32 868 kWh, Lochbachstrasse 22) bzw. 2232 kWh (2014 2337 kWh, Lochbachstrasse 22A). Die Localnet AG vergütete dafür brutto 75 14 Franken (2014 7605 Franken).

Die Gesellschaft kam allen finanziellen Verpflichtungen pünktlich nach.

Die Jahresrechnung weist einen Jahresgewinn von 336 090 Franken aus und würde eine Dividende von 2,2 Prozent erlauben.



← Die zwei neuen Mehrfamilienhäuser befinden sich im Endausbau.  
↑ Bad in der Dachgeschosswohnung.  
↓ Das Forum Jenni wurde 2015 für Veranstaltungen mit bis 200 Personen genutzt.

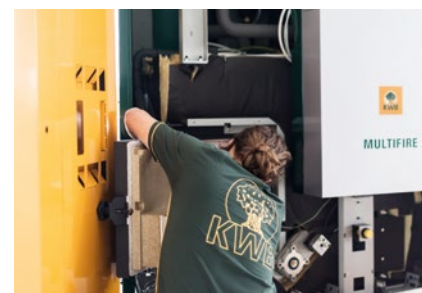


## Jenni Energietechnik AG

2015 war ein recht schwieriges Jahr, geprägt von der Aufhebung des Euro-Mindestwechsellkurses und durch das reichliche Angebot an billiger (fossiler) Energie, gepaart mit attraktiven kostendeckenden Einspeisevergütungen für Fotovoltaik-Strom. In dieser erschwerten Situation entwickelte sich der Absatz von grossen bis sehr grossen Speichern erfreulich. Die Kellerschweissungen konnten weiter gesteigert werden. Auch Service- und Erweiterungsarbeiten an Solaranlagen aus den Anfangsjahren schätzten wir sehr. Sie trugen zu einer beträchtlichen Grundauslastung bei, ebenso auch die wiederkehrenden Betriebskontrollen an Holzheizanlagen. Im Branchenvergleich konnten wir uns sehr gut halten, obwohl der Export in den Euro-Raum auf 60 Prozent des Vorjahres einbrach. Als Gegenmassnahme zu den Wechselkurseinbussen vereinbarten wir mit den Mitarbeitenden die Erhöhung der Jahresarbeitszeit. Dank Arbeiten an den Mehrfamilienhäusern und Einrichtungen in der Produktionshalle konnten wir unsere qualifizierten Facharbeiter stets sinnvoll einsetzen. Der Personalbestand verblieb etwa auf Vorjahresniveau mit 60,0 Vollstellen gegenüber 61,2 im Vorjahr. Ein grosses Augenmerk richteten wir wiederum auf den Nachwuchs, so bieten wir Praktikumsplätze für Maschinenbau-Studenten und sechs Lehrstellen an. (Die erwähnte

Biegemaschine für Verstärkungsringe war für die Praktikanten ein interessantes Übungsfeld). Die wirtschaftliche Situation und auch teilweise die Wechselkursnachteile schlugen sich im Umsatz nieder, den wir mit einem Rückgang von 8 Prozent ausweisen: 10,89 Mio. Franken gegenüber 11,9 Mio. Franken im 2014.

Die Entwicklung in der Aussenstelle Ostschweiz verläuft erfreulich. Die Wartungen an KWB-Kesseln werden nun direkt von der Ostschweiz aus vorgenommen. Im November bezog die Filiale in St. Gallen zweckmässige, zentral gelegene Räume. Der Absatz von KWB-Holzheizkesseln blieb in unserem ganzen Vertriebsgebiet (Deutschschweiz und Tessin) unverändert gegenüber dem Vorjahr. Der Verkauf von Powall-Kaminöfen verblieb auch auf Vorjahresniveau.



← Grossspeicher werden für den Transport vorbereitet.  
↑ Die Kranbahnen im ersten Stock wurden montiert.  
↑↑ Inbetriebnahme eines Holzheizkessels KWB.

## Projekte

### Jenni Energietechnik AG

Um im schwierigen Markt agieren zu können, setzen wir weiter auf Rationalisierung im Metallbau. Die eben in Betrieb genommene Biegemaschine für Verstärkungsringe bringt eine deutliche Zeiteinsparung bei der Herstellung von Grossspeichern. Wir wollen mit Innovationen der anspruchsvollen Situation begegnen und unsere Finanzen zielgerichtet einsetzen. Wir sind – wie der ganze Werkplatz Schweiz – sehr gefordert. Aber wir sind zuversichtlich, dass wir mit Effizienzsteigerung, Engagement (auch seitens der Mitarbeitenden) und einer guten Liquidität diese Durststrecke überstehen werden.

Am 8. bis 11. Juni 2016 feiern wir. Firma Jenni kann auf 40 Jahre Geschäftstätigkeit zurückblicken. Diesen Anlass möchten wir mit unseren Partnern begehen. Bei dieser Gelegenheit wollen wir auf das Erreichte zurückschauen und auf die Notwendigkeit einer vernünftigen, nachhaltigen Energieverwendung hinweisen. Thermische Sonnenenergie leistet einen wichtigen und vor allem einen behutsamen Beitrag zur Energiewende.

**40**  
JAHRE  
ZUFRIEDENE  
KUNDEN

### Jenni Liegenschaften AG

Die Finanzierung der laufenden Bauprojekte ist soweit gesichert. Wir sind dankbar, mit genügend Eigenmitteln ausgestattet zu sein und dadurch relativ wenig Hypothekarschulden zu haben. Aber wir müssen uns durch die lange dauernde und erweiterte Bau- und Investitionstätigkeit gewisse Kostenüberschreitungen zugestehen. Unsere eigenen Bauprojekte geben uns eine sinnvolle Möglichkeit, konjunkturbedingten Schwächen zu begegnen. Investitionen in eigene Projekte kommen beiden Jenni-Unternehmen zugute.

Im Laufe des Sommers werden wir daher eine weitere Kapitalerhöhung durchführen.



← An der Biegemaschine werden Verstärkungsringe für Speicher hergestellt.

↑ Ein Mitarbeiter überwacht die automatische Schweissung der Rundnaht.

↑↑ Arbeiten an der Dornbiegemaschine.

## Ausblick

Die Jahresergebnisse beider Unternehmen spiegeln wiederum die Marktsituation bei den Erneuerbaren Energien. Im Branchenvergleich konnten wir uns deutlich besser halten als Mitbewerber. Von den sich 2015 abzeichnenden Umständen sind wir nun in geringerem Mass auch betroffen.

Wie sich die Energiesituation weiter entwickeln wird und welche Konsequenzen sich daraus ergeben werden, ist nach wie vor schwierig einzuschätzen. Tatsache bleibt jedoch, dass die Emissionen drastisch gesenkt werden müssen, um eine 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 schwachen Markt zu reagieren. Wir schaffen weitere Möglichkeiten die Fabrikation zu rationalisieren und damit den Herausforderungen zu begegnen. Wir sind dankbar mit wertbeständigen Produkten und guter Qualität das Vertrauen der Kunden zu geniessen, und wir werden auch in Zukunft auf diese Werte bauen.

Dank Ihrer Unterstützung und Treue als geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre 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.

Herzlichen Dank für Ihr Engagement und Ihre Treue!

Oberburg, März 2016

## Steuerwert

Der letzte bekannte Steuerwert per 31. Dezember 2014 beträgt 1400 Franken pro Aktie. Im Jahr 2015 wurde eine Bruttodividende von 22.00 Franken für 2014 dividendenberechtigte Aktien (Nummern 1 bis 13800) ausgeschüttet.



## Bilanz per 31. Dezember 2015

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr in CHF	Vorjahr in %	Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %			
Flüssige Mittel	419 019.25	1	52 243.60	0	702
Forderungen aus L. u. L. / übrige Forderungen	320.29	0	856 556.29	2	-100
Aktive Abgrenzungen	1 000.00	0	1 040.00	0	-4
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>420 339.54</b>	<b>1</b>	<b>909 839.89</b>	<b>3</b>	<b>-54</b>
Grundstück/Werkstatt inkl. Aufstockung	4 039 176.55	11	4 127 176.55	12	-2
Grundstück/Werkstatt Speicherproduktion inkl. Aufstockung	5 203 000.00	14	5 329 900.00	15	-2
Nullenergie-Wohnhaus	550 000.00	2	561 400.00	2	-2
Produktionsanlagen	1 969 000.00	5	1 964 833.15	6	1
Mehrfamilienhäuser inkl. Grundstücke	11 338 529.75	31	9 015 706.50	26	26
Produktionshalle / Grundstück 2017	12 512 593.90	35	12 559 742.45	36	-1
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>35 612 300.20</b>	<b>99</b>	<b>33 558 758.65</b>	<b>97</b>	<b>6</b>
<b>Total Aktiva</b>	<b>36 032 639.74</b>	<b>100</b>	<b>34 468 598.54</b>	<b>100</b>	<b>5</b>
Verbindlichk. aus L. u. L./Darlehen/passive Abgrenzungen	2 483 425.20	7	1 566 574.40	5	59
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 483 425.20	7	1 566 574.40	5	59
Darlehen diverse (langfristig)	2 643 000.00	7	2 615 400.00	8	1
Hypotheken Banken	8 520 000.00	24	8 830 000.00	26	-4
Total langfristiges Fremdkapital	11 163 000.00	31	11 445 400.00	33	-2
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>13 646 425.20</b>	<b>38</b>	<b>13 011 974.40</b>	<b>38</b>	<b>5</b>
Aktienkapital	15 250 000.00	42	14 650 000.00	43	4
Reserven aus Kapitaleinlagen bis 1996	1 557 100.00	4	1 557 100.00	5	0
Reserven aus Kapitaleinlagen ab 1997	4 759 095.95	13	4 498 916.80	13	6
Aus zurückbehaltenen Gewinnen nach OR Art. 671	206 574.15	1	187 974.15	1	10
Total gesetzliche Reserven	6 522 770.10	18	6 243 990.95	18	4
Freie Reserven	224 804.05	1	187 883.20	1	20
Gewinnvortrag	52 549.99	0	2 470.99	0	-
Jahreserfolg	336 090.40	1	372 279.00	1	-10
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>22 386 214.54</b>	<b>62</b>	<b>21 456 624.14</b>	<b>62</b>	<b>4</b>
<b>Total Passiva</b>	<b>36 032 639.74</b>	<b>100</b>	<b>34 468 598.54</b>	<b>100</b>	<b>5</b>

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr in CHF	Vorjahr in %	Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %			
Mietertrag Gewerberäume Jenni Energietechnik AG	1 099 560.00	84	1 164 000.00	86	-6
Mietertrag Wohnungen	199 399.20	15	177 747.60	13	12
Rückerstattung Energieproduktion	6 751.75	1	7 081.05	1	-5
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>1 305 710.95</b>	<b>100</b>	<b>1 348 828.65</b>	<b>100</b>	<b>-3</b>
Kapitalerfolg / Material / Warenaufwand	-218 400.95	-17	-197 612.60	-15	11
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz	-663.40	0	-13 226.75	-1	-95
Versicherungen / Abgaben	-14 865.00	-1	-11 518.45	-1	29
Nebenkosten MFH Lochbachstrasse	-21 866.65	-2	-2 268.15	0	26
Büro- und Verwaltungsaufwand / Werbung / Kundenbetreuung	-39 553.85	-3	-41 829.35	-3	48
<b>Total sonstige Betriebsaufwendungen inkl. Kapitalanlage</b>	<b>-295 349.85</b>	<b>-23</b>	<b>-266 455.30</b>	<b>-20</b>	<b>11</b>
<b>Total Betriebserfolg 1 (vor Abschreibungen)</b>	<b>1 010 361.10</b>	<b>77</b>	<b>1 082 373.35</b>	<b>80</b>	<b>-7</b>
Abschreibungen	-540 198.80	-41	-598 008.40	-44	-10
<b>Unternehmererfolg (vor a. o. Erfolg u. Steuern)</b>	<b>470 162.30</b>	<b>36</b>	<b>484 364.95</b>	<b>36</b>	<b>-3</b>
a. o. Erfolg	0.00	0	-35.40	0	-100
Steuern (Bund / Staat / Gemeinde / Liegenschaft)	-134 071.90	-10	-112 050.55	-8	20
<b>Total Unternehmererfolg</b>	<b>336 090.40</b>	<b>26</b>	<b>372 279.00</b>	<b>28</b>	<b>-10</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2015 (Auszug)

Bezeichnung	Berichtsjahr in CHF	Vorjahr in CHF
Buchwert verpfändete Liegenschaften	35 612 300.20	33 538 758.65
Brandversicherungswert aller Gebäude	36 633 500.00	34 933 500.00
Amtlicher Wert aller Gebäude und Grundstücke	23 777 100.00	22 414 600.00

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Produktionshalle für Grossspeicher und den zwei Solar-Mehrfamilienhäusern rechnen wir bis zur Fertigstellung noch mit einem Bauvolumen von 1,2 Mio. Franken.

## Mehrjahresvergleich Bilanz

Kontogruppe	2015		2014		2013		2012		2011	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %
Liquide Mittel	419 019	1	52 244	0	55 304	0	1 479	0	217 586	1
Forderungen / KK	320	0	856 556	2	647 483	2	656 139	2	403 723	2
Abgrenzungen	1 000	0	1 040	0	1 000	0	1 000	0	640	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>420 340</b>	<b>1</b>	<b>909 840</b>	<b>3</b>	<b>703 787</b>	<b>2</b>	<b>658 618</b>	<b>2</b>	<b>621 949</b>	<b>3</b>
Sachanlagen	35 612 300	99	33 538 759	97	30 538 195	98	26 224 909	98	22 052 359	97
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>35 612 300</b>	<b>99</b>	<b>33 558 759</b>	<b>97</b>	<b>30 538 195</b>	<b>98</b>	<b>26 224 909</b>	<b>98</b>	<b>22 052 359</b>	<b>97</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>36 032 639</b>	<b>100</b>	<b>34 468 599</b>	<b>100</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>
Kurzfristiges Fremdkapital	2 483 425	7	1 566 575	5	2 954 087	9	782 247	3	545 164	2
Langfristiges Fremdkapital	11 163 000	31	11 445 400	33	8 090 400	26	8 967 900	33	7 317 900	32
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>13 646 425</b>	<b>38</b>	<b>13 011 975</b>	<b>38</b>	<b>11 044 487</b>	<b>35</b>	<b>9 750 147</b>	<b>36</b>	<b>7 863 064</b>	<b>35</b>
Grundkapital	15 250 000	42	14 650 000	43	13 800 000	44	11 700 000	44	10 200 000	45
Reserven u. Gewinnvortrag	6 800 124	19	6 434 345	19	6 081 880	19	5 131 144	19	4 366 584	19
Unternehmenserfolg	336 090	1	372 279	1	315 615	1	302 237	1	244 660	1
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>22 386 214</b>	<b>62</b>	<b>21 456 624</b>	<b>62</b>	<b>20 197 495</b>	<b>65</b>	<b>17 133 380</b>	<b>64</b>	<b>14 811 244</b>	<b>65</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>36 032 639</b>	<b>100</b>	<b>34 468 599</b>	<b>100</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>

## Mehrjahresvergleich Erfolgsrechnung

Kontogruppe	2015		2014		2013		2012		2011	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %
Betriebsertrag	1 305 710	100	1 348 829	100	1 352 349	100	1 223 290	100	1 075 556	100
Materialaufwand / Fremdleistungen	-	0	-7	0	-58	0	-	0	-	0
<b>Total Bruttoergebnis 1</b>	<b>1 305 710</b>	<b>100</b>	<b>1 348 822</b>	<b>100</b>	<b>1 352 291</b>	<b>100</b>	<b>1 223 290</b>	<b>100</b>	<b>1 075 556</b>	<b>100</b>
Personalaufwand	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
<b>Total Bruttoergebnis 2</b>	<b>1 305 710</b>	<b>100</b>	<b>1 348 822</b>	<b>100</b>	<b>1 352 291</b>	<b>100</b>	<b>1 223 290</b>	<b>100</b>	<b>1 075 556</b>	<b>100</b>
Sonstiger Betriebsaufwand	-76 948	-6	-68 843	-5	-74 167	-5	-56 447	-5	-50 566	-5
<b>Total Betriebsergebnis 1 (EBITDA)</b>	<b>1 228 762</b>	<b>94</b>	<b>1 279 979</b>	<b>95</b>	<b>1 278 124</b>	<b>95</b>	<b>1 166 843</b>	<b>95</b>	<b>1 024 990</b>	<b>95</b>
Abschreibungen	-540 198	-41	-598 008	-44	-616 078	-46	-556 167	-45	-539 320	-50
<b>Total Betriebsergebnis 2 (EBIT)</b>	<b>688 563</b>	<b>53</b>	<b>681 971</b>	<b>51</b>	<b>662 046</b>	<b>49</b>	<b>610 676</b>	<b>50</b>	<b>485 670</b>	<b>45</b>
Finanzerfolg	-218 401	-17	-197 606	-15	-214 304	-16	-209 058	-17	-164 458	-15
<b>Total Betriebsergebnis 3</b>	<b>470 162</b>	<b>36</b>	<b>484 365</b>	<b>36</b>	<b>447 742</b>	<b>33</b>	<b>401 618</b>	<b>33</b>	<b>321 212</b>	<b>30</b>
Ausserordlicher / Betriebsfremder Erfolg	-	-	-35	-	-4 256	-	-	-	9 033	-
Steuern	-134 071	-10	-112 051	-8	-127 871	-9	-99 381	-8	-85 585	-8
<b>Total Unternehmenserfolg</b>	<b>336 090</b>	<b>26</b>	<b>372 279</b>	<b>28</b>	<b>315 615</b>	<b>23</b>	<b>302 237</b>	<b>25</b>	<b>244 660</b>	<b>23</b>

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

