

# Geschäftsbericht 2022



## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren  
Liebe Aktionär:innen

Am Ende eines weiteren speziellen Jahres haben wir als Firma Grund zu grosser Dankbarkeit.

Nachdem wir das erste Pandemiejahr fast unbeschadet überstanden haben, gab es Anfang des Jahres so viele krankheitsbedingte Ausfälle wie noch nie. Grosse Auswirkungen hatte auch der überraschende und verwerfliche Angriff Russlands auf die Ukraine. Einerseits verschlechterte sich dadurch die Verfügbarkeit des Materials und die Preise schossen in die Höhe. Andererseits erlebten wir einen noch nie dagewesenen Anstieg der Nachfrage, den wir kaum abarbeiten konnten. Die Situation zeigte uns ganz deutlich: Würde die Energiewende Fahrt aufnehmen, wären die notwendigen Handwerker:innen nicht vorhanden. Den Fachkräftemangel spüren auch wir und so bleibt die Bewältigung der Nachfrage unsere grösste geschäftliche Herausforderung. Um dem entgegenzuwirken, suchen wir sehr dringend leistungsbereite Handwerker:innen.

Bei dieser Gelegenheit bedanke ich mich bei allen Aktionär:innen für das entgegengebrachte Vertrauen. Wir schätzen Ihre Verbundenheit und Ihr Mittragen der Firmen-Philosophie sehr. Auch danke ich unseren Mitarbeitenden für ihren unermüdlichen Einsatz. Wir wünschen Ihnen alles Gute, Zuversicht und sonnige Stunden.



Josef Jenni  
Gründer, Geschäftsführer  
und Verwaltungsratspräsident

## Geschäftstätigkeit

Im ersten Sonnenhaus in Huttwil konnten 2022 zwei Wohnungen an neue Eigentümer:innen übergeben werden und für eine weitere Wohnung steht der erfolgreiche Vertragsabschluss bevor. Nun verbleiben noch die beiden gemütlichen Dachwohnungen zum Verkauf.

Mit dem Bau des zweiten Mehrfamilienhauses in Huttwil begannen wir anfangs Februar. Aufgrund fehlender Handwerker:innen schritt der Bau nur langsam voran. Trotzdem konnte der Energiespeicher im August im Keller des bis zum zweiten Stock reichenden Rohbaus platziert werden. Ende Jahr waren die Maurerarbeiten dann grösstenteils abgeschlossen. Im Januar/Februar 2023 wurde der Dachstuhl aufgerichtet. Somit ist die Baustelle jetzt nicht mehr dem Wetter ausgesetzt. Wir sind froh, dass die Jenni-Mitarbeitenden in dieser intensiven Zeit der grossen Nachfrage nur wenig auf unserer Baustelle arbeiten mussten. Zur Entlastung der eigenen Bauleitung ziehen wir einen erfahrenen Architekten bei.

An den Liegenschaften in Oberburg wurden kleinere Einrichtungs- und übliche Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Im Grossspeicherbau wurden weitere Kräne installiert, damit wir mit grossen und schweren Energiespeichern (zurzeit bis 25 Tonnen) besser in der Speicherhalle manövrieren können.

Die Generalversammlung 2022 konnten wir wieder im traditionellen Rahmen durchführen. Vor dem Geschäftsteil war Dr. Roland Scheurer, Delegierter für Wirtschaftskontakte der Schweizerischen Nationalbank, eingeladen. Er erläuterte dem interessierten Publikum die aktuelle Geldpolitik der Nationalbank.

# Jahresrechnung

2022 verzichteten wir wegen ausreichender Finanzierung auf die ursprünglich vorgesehene Kapitalerhöhung. Die gezeichneten Kaufabsichten für neue Aktien konnten wir mit Papieren aus Rückkäufen bedienen. Das Aktienkapital beträgt 18,1 Mio. Franken.

Der Ertrag stieg 2022 unwesentlich auf 1,689 Mio. Franken gegenüber 1,619 Mio. Franken im Vorjahr. Die Miete für den Grossspeicherbau haben wir wiederum etwas erhöht. Sämtliche Wohnungen in Oberburg waren ganzzzeitig vermietet.

Die Photovoltaikanlage auf dem Hauptgebäude lieferte 33 860 kWh (Vorjahr 33 186 kWh) ans Netz, das Solareinfamilienhaus 2003 kWh (Vorjahr 1989 kWh). Die Wärmekraftkopplungsanlage im Grossspeicherbau lieferte keinen Strom ans Netz, denn um den Gasverbrauch zu senken, wichen wir auf die Pelletheizung aus. (Vergütung Netzeinspeisung Einheitstarif Photovoltaik 15 Rp. / kWh, Wärmekraftkopplungsanlage 5,9 Rp. / kWh).

Das Anlagevermögen von 34,43 Mio. Franken wurde 2022 um 826 601 Franken abgeschrieben.

Das Jahresergebnis von Jenni Liegenschaften AG liegt 2022 bei 472 949 Franken, was eine steuerfreie Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von 2,75 % erlaubt.

Jenni Liegenschaften AG bezahlt für dieses Jahresergebnis gut 124 000 Franken Steuern an Bund und Kanton.



Impression Herstellung der immer grösser werdenden Energiespeicher: Durchmesser 4,8 m



Platzieren des Energiespeichers für Haus 2 in Huttwil, August 2022

## Projekte

### Oberburg / Burgdorf

Zur Kapazitätssteigerung sehen wir eine Überdachung auf der Nordseite der Speicherhalle mit Krananlage vor. Zudem kann dort mit einem zusätzlichen grossen, im Erdreich versenkten Wassertank die Dichtheitskontrolle der Energiespeicher speditiver abgewickelt werden.

### Huttwil

Die eigene Vermarktung der Wohnungen im ersten Haus ist aktiv. Für das zweite Haus können wir die Verkaufspreise aktuell noch nicht festlegen.



Installation Photovoltaik Oberhofen



GL 2.0: (von links) Tabea Bossard-Jenni, Simon Blaser, Markus Halter, Josef Timoteo Jenni, Remo Sansoni

## Jenni Energietechnik

Die Situation in der Ukraine und die damit bedrohte Versorgungslage sowie das Bewusstsein einer dringend notwendigen Energiewende liessen die Nachfrage explodieren. Jenni Energietechnik AG konnte die Anfragen nicht zeitnah bewältigen und nahm Interessenten auf lange Wartelisten. Lieferengpässe vor allem bei Elektronikkomponenten erschwerten die Auftragsabwicklung zusätzlich. Im Metallbau waren wir dank unserer grosszügigen Lagerhaltung jederzeit lieferfähig. Die Preise konnten wir der Marktsituation anpassen. Die grössere Nachfrage nach Energiespeichern und Photovoltaikanlagen schlägt sich im Umsatz und Jahresergebnis nieder. Auch die gute Liquidität beider Firmen trug zum erfreulichen Ergebnis bei. Es ist für ein Unternehmen sehr teuer, kein Geld zu haben.

Trotz Fachkräftemangel konnten wir unser Team um 3 Vollzeitstellen auf 59,1 erweitern. Die Lehrstellen als Anlagen- und Apparatebauer und Kauffrau konnten wir wieder besetzen.

Nebst Betriebsbesichtigungen auf Anmeldung bietet Jenni Energietechnik seit Kurzem auf dem Werksgelände einen Solarpfad an mit Wissenswerten zu Sonnenenergie und Energiewende. Danach wartet ein kleines Quiz auf die Besucher:innen – wer die vier Fragen richtig beantwortet, darf sich über eine kleine Überraschung freuen. ([www.jenni.ch](http://www.jenni.ch) oder [www.perlenkette-emme.ch](http://www.perlenkette-emme.ch)).

## Ausblick

Die Geschäftsleitung 2.0 (Tabea Bossard-Jenni, Simon Blaser, Markus Halter, Josef Timoteo Jenni und Remo Sansoni) wächst weiter im operativen und strategischen Bereich.

Während der intensivsten Zeit brachte sich Josef Jenni bei der Einarbeitung neuer Mitarbeiter in die konkrete Fabrikation grosser Energiespeicher ein. So konnte er sein enormes Wissen ganz praktisch weitergeben.

## Steuerwert

Die Steuerverwaltung des Kantons Bern bewertete die Aktien per 31. Dezember 2021 mit Fr. 1450 /Aktie. Minderheitsaktionär:innen können einen Pauschalabzug von 30 % vornehmen, was dann einem Netto-Steuerwert von Fr. 1015 /Aktie entspricht.

2022 wurde eine steuerfreie Ausschüttung von Fr. 25 aus Kapitaleinlagen gemacht für Aktien mit den Nummern 1 bis 17 600.

März 2023  
Verwaltungsrat Jenni Liegenschaften AG  
und das Jenni-Team



Es ist schwer, nach Feierabend ehrenamtlich die Welt zu retten, wenn andere sie hauptberuflich zerstören.

Dr. Eckart von Hirschhausen, Arzt und Kabarettist,  
heute Vollzeit-Umweltaktivist

## Verwaltungsrat

Verwaltungsrat Wahlperiode 2021 bis 2023,  
Erneuerungswahlen 2023



Josef Jenni



Karin Jenni



Martin Neuhaus



Patrick Widmer



Simon Blaser

Erweiterung des Verwaltungsrats  
Josef Timoteo Jenni stellt sich zur Wahl



Josef Timoteo Jenni

## Bilanz per 31. Dezember 2022

| Bezeichnung                                    | Berichtsjahr         |            | Vorjahr              |            | Veränderung<br>Vorjahr in % |
|--|----------------------|------------|----------------------|------------|-----------------------------|
|  | in CHF               | in %       | in CHF               | in %       |                             |
| <b>Flüssige Mittel</b>                         | <b>3 352 119.25</b>  | <b>9</b>   | <b>2 696 736.35</b>  | <b>7</b>   | <b>24</b>                   |
| <b>Finanzanlagen</b>                           | <b>0</b>             | <b>-</b>   | <b>582 000.00</b>    | <b>2</b>   | <b>-100</b>                 |
| Grundstück / Werkstatt Lb22                    | 3 420 476.55         | 9          | 3 510 176.55         | 9          | -3                          |
| Grundstück / Kleinspeicherbau Lb16             | 4 454 000.00         | 12         | 4 576 000.00         | 12         | -3                          |
| Grundstück / Produktionshalle Lb34             | 11 892 854.25        | 31         | 11 992 854.25        | 31         | -1                          |
| Produktionsanlagen                             | 1 061 600.00         | 3          | 1 369 200.00         | 4          | -22                         |
| Nullenergie-EFH Lb22A                          | 495 000.00           | 1          | 506 000.00           | 1          | -2                          |
| Grundstück / MFH Lb38-42                       | 9 391 148.30         | 25         | 9 440 148.35         | 25         | -1                          |
| Grundstück / MFH HA34-36                       | 3 717 002.10         | 10         | 3 820 251.15         | 10         | -3                          |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                    | <b>34 432 081.20</b> | <b>91</b>  | <b>35 214 630.30</b> | <b>91</b>  | <b>-2</b>                   |
| <b>Total Aktiva</b>                            | <b>37 784 200.45</b> | <b>100</b> | <b>38 493 366.65</b> | <b>100</b> | <b>-2</b>                   |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>        | <b>1 173 958.00</b>  | <b>3</b>   | <b>833 573.95</b>    | <b>2</b>   | <b>41</b>                   |
| Aktionärsdarlehen                              | 1 722 000.00         | 5          | 1 792 000.00         | 5          | -4                          |
| Hypotheken                                     | 7 960 000.00         | 21         | 8 972 500.00         | 23         | -11                         |
| Total langfristiges Fremdkapital               | 9 682 000.00         | 26         | 10 764 500.00        | 28         | -10                         |
| <b>Total Fremdkapital</b>                      | <b>10 855 958.00</b> | <b>29</b>  | <b>11 598 073.95</b> | <b>30</b>  | <b>-6</b>                   |
| Aktienkapital                                  | 18 100 000.00        | 48         | 18 100 000.00        | 47         | 0                           |
| Reserven aus Kapitaleinlagen bis 1996          | 1 557 100.00         | 4          | 1 557 100.00         | 4          | 0                           |
| Reserven aus Kapitaleinlagen ab 1997           | 4 193 657.85         | 11         | 4 633 657.85         | 12         | -9                          |
| Aus zurückbehaltenen Gewinnen nach OR Art. 671 | 2 227 074.15         | 6          | 1 767 474.15         | 5          | 26                          |
| Freie Reserven                                 | 290 142.15           | 1          | 290 142.15           | 1          | 0                           |
| <b>Total Reserven</b>                          | <b>8 267 974.15</b>  | <b>22</b>  | <b>8 248 374.15</b>  | <b>21</b>  | <b>0</b>                    |
| Gewinnvortrag                                  | 87 318.55            | 0          | 155 436.75           | 0          | -44                         |
| Jahreserfolg                                   | 472 949.75           | 1          | 391 481.80           | 1          | 21                          |
| <b>Bilanzgewinn</b>                            | <b>560 268.30</b>    | <b>1</b>   | <b>546 918.55</b>    | <b>1</b>   | <b>2</b>                    |
| <b>Total Eigenkapital</b>                      | <b>26 928 242.45</b> | <b>71</b>  | <b>26 895 292.70</b> | <b>70</b>  | <b>0</b>                    |
| <b>Total Passiva</b>                           | <b>37 784 200.45</b> | <b>100</b> | <b>38 493 366.65</b> | <b>100</b> | <b>-2</b>                   |

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| Bezeichnung  | Berichtsjahr        |            | Vorjahr             |            | Veränderung<br>Vorjahr in % |
|--|---------------------|------------|---------------------|------------|-----------------------------|
|  | in CHF              | in %       | in CHF              | in %       |                             |
| Mietertrag Gewerberäume Jenni Energietechnik AG          | 1 262 916.80        | 75         | 1 195 942.80        | 74         | 6                           |
| Mietertrag Wohnungen und anderes                         | 421 020.00          | 25         | 417 820.20          | 26         | 1                           |
| Rückerstattung Energieproduktion                         | 5 502.95            | 0          | 5 613.05            | 0          | -2                          |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                              | <b>1 689 439.75</b> | <b>100</b> | <b>1 619 376.05</b> | <b>100</b> | <b>4</b>                    |
| Kapitalerfolg / Material / Warenaufwand                  | 133 386.35          | -8         | 149 710.60          | -9         | -11                         |
| Unterhalt / Reparaturen / Ersatz                         | 10 869.00           | -1         | 18 363.00           | -1         | -41                         |
| Versicherungen / Abgaben                                 | 17 757.05           | -1         | 17 504.40           | -1         | 1                           |
| Nebenkosten MFH Lochbachstrasse                          | 55 531.50           | -3         | 8 189.45            | -1         | 678                         |
| Büro- und Verwaltungsaufwand / Werbung                   | 82 205.10           | -5         | 76 362.50           | -5         | 8                           |
| <b>Total Betriebserfolg 1 (vor Abschreibungen)</b>       | <b>1 389 690.75</b> | <b>82</b>  | <b>1 349 246.10</b> | <b>83</b>  | <b>3</b>                    |
| Abschreibungen   | 826 601.65          | -49        | 911 848.50          | -56        | -9                          |
| <b>Unternehmenserfolg (vor a. o. Erfolg und Steuern)</b> | <b>563 089.10</b>   | <b>33</b>  | <b>437 397.60</b>   | <b>27</b>  | <b>29</b>                   |
| a. o. Erfolg   | 60 000.00           | 4          | 90 000.00           | 6          | -33                         |
| Steuern  | 150 139.35          | -9         | 135 915.80          | -8         | 10                          |
| <b>Total Unternehmenserfolg</b>                          | <b>472 949.75</b>   | <b>28</b>  | <b>391 481.80</b>   | <b>24</b>  | <b>21</b>                   |

## Anhang zur Jahresrechnung 2022 (Auszug)

| Bezeichnung  | Berichtsjahr<br>in CHF |  | Vorjahr<br>in CHF |  |
|--|------------------------|--|-------------------|--|
| Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven | 30 714 479.10          |  | 31 393 179        |  |
| Amtlicher Wert aller Gebäude und Grundstücke                                 | 26 593 760.00          |  | 27 409 590        |  |

## Mehrjahresvergleich Bilanz

| Kontogruppe                 | 2022                 |            | 2021              |            | 2020              |            | 2019              |            | 2018              |            |
|-----------------------------|----------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
|                             | in CHF               | in %       | in CHF            | in %       | in CHF            | in %       | in CHF            | in %       | in CHF            | in %       |
| Liquide Mittel              | 2 294 237.80         | 6          | 1 460 798         | 4          | 1 053 836         | 3          | 1 155 519         | 3          | 1 928 709         | 5          |
| Forderungen / KK            | 1 056 801.45         | 3          | 1 235 138         | 3          | 337 325           | 1          | 223 475           | 1          | 255 785           | 1          |
| Abgrenzungen                | 1 080.00             | 0          | 800               | 0          | 920               | 0          | 800               | 0          | 1 000             | 0          |
| <b>Total Umlaufvermögen</b> | <b>3 352 119.25</b>  | <b>9</b>   | <b>2 696 736</b>  | <b>7</b>   | <b>1 392 081</b>  | <b>4</b>   | <b>1 379 794</b>  | <b>4</b>   | <b>2 185 494</b>  | <b>6</b>   |
| Sachanlagen                 | 34 432 081.20        | 91         | 35 796 630        | 93         | 36 947 103        | 96         | 36 907 828        | 96         | 36 343 505        | 94         |
| <b>Total Anlagevermögen</b> | <b>34 432 081.20</b> | <b>91</b>  | <b>35 796 630</b> | <b>93</b>  | <b>36 947 103</b> | <b>96</b>  | <b>36 907 828</b> | <b>96</b>  | <b>36 343 505</b> | <b>94</b>  |
| <b>Total Aktiven</b>        | <b>37 784 200.45</b> | <b>100</b> | <b>38 493 367</b> | <b>100</b> | <b>38 339 184</b> | <b>100</b> | <b>38 287 622</b> | <b>100</b> | <b>38 528 999</b> | <b>100</b> |
| Kurzfristiges Fremdkapital  | 1 173 958.00         | 3          | 833 574           | 2          | 782 773           | 2          | 1 341 794         | 4          | 1 430 351         | 4          |
| Langfristiges Fremdkapital  | 9 682 000.00         | 26         | 10 764 500        | 28         | 11 262 000        | 29         | 10 992 000        | 28         | 11 973 600        | 31         |
| <b>Total Fremdkapital</b>   | <b>10 855 958.00</b> | <b>29</b>  | <b>11 598 074</b> | <b>30</b>  | <b>12 044 773</b> | <b>31</b>  | <b>12 333 794</b> | <b>32</b>  | <b>13 403 951</b> | <b>35</b>  |
| Grundkapital                | 18 100 000.00        | 48         | 18 100 000        | 47         | 17 600 000        | 46         | 17 600 000        | 46         | 17 050 000        | 44         |
| Reserven und Gewinnvortrag  | 8 355 292.70         | 22         | 8 403 811         | 22         | 8 353 827         | 22         | 8 008 849         | 21         | 7 740 512         | 20         |
| Unternehmenserfolg          | 472 949.75           | 1          | 391 482           | 1          | 340 583           | 1          | 344 979           | 1          | 334 537           | 1          |
| <b>Total Eigenkapital</b>   | <b>26 928 242.45</b> | <b>71</b>  | <b>26 895 293</b> | <b>70</b>  | <b>26 294 411</b> | <b>69</b>  | <b>25 953 827</b> | <b>68</b>  | <b>25 125 048</b> | <b>65</b>  |
| <b>Total Passiven</b>       | <b>37 784 200.45</b> | <b>100</b> | <b>38 493 367</b> | <b>100</b> | <b>38 339 184</b> | <b>100</b> | <b>38 287 622</b> | <b>100</b> | <b>38 528 999</b> | <b>100</b> |

## Mehrjahresvergleich Erfolgsrechnung

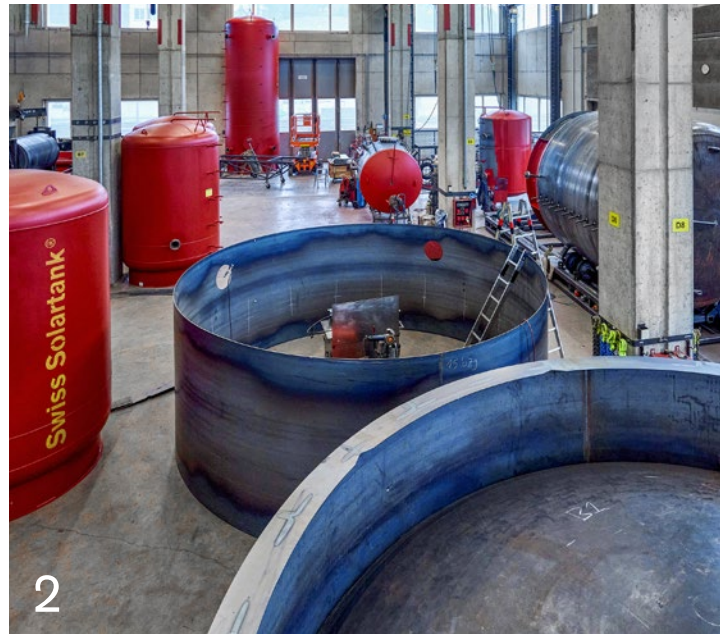
| Kontogruppe                                  | 2022                |            | 2021             |            | 2020             |            | 2019             |            | 2018             |            |
|--|---------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
|  | in CHF              | in %       | in CHF           | in %       | in CHF           | in %       | in CHF           | in %       | in CHF           | in %       |
| Betriebsertrag                               | 1 689 439.75        | 100        | 1 619 376        | 100        | 1 578 169        | 100        | 1 551 425        | 100        | 1 546 399        | 100        |
| Materialaufwand/<br>Fremdleistungen          | -2.30               | 0          | -29              | 0          | -75              | 0          | 0                | 0          | -2               | 0          |
| <b>Total Bruttoergebnis 1</b>                | <b>1 689 437.45</b> | <b>100</b> | <b>1 619 347</b> | <b>100</b> | <b>1 578 094</b> | <b>100</b> | <b>1 551 425</b> | <b>100</b> | <b>1 546 397</b> | <b>100</b> |
| Sonstiger Betriebsaufwand                    | -166 362.65         | -10        | -120 419         | -7         | -115 945         | -7         | -101 651         | -7         | -119 940         | -8         |
| <b>Total Betriebsergebnis 1<br/>(EBITDA)</b> | <b>1 523 074.80</b> | <b>90</b>  | <b>1 498 927</b> | <b>93</b>  | <b>1 462 149</b> | <b>93</b>  | <b>1 449 774</b> | <b>93</b>  | <b>1 426 457</b> | <b>92</b>  |
| Abschreibungen                               | -826 601.65         | -49        | -911 849         | -56        | -888 982         | -56        | -853 383         | -55        | -717 759         | -46        |
| <b>Total Betriebsergebnis 2<br/>(EBIT)</b>   | <b>696 473.15</b>   | <b>41</b>  | <b>587 079</b>   | <b>36</b>  | <b>573 168</b>   | <b>36</b>  | <b>596 391</b>   | <b>38</b>  | <b>708 698</b>   | <b>46</b>  |
| Finanzerfolg                                 | -133 384.05         | -8         | -149 681         | -9         | -163 950         | -10        | -183 360         | -12        | -207 612         | -13        |
| <b>Total Betriebsergebnis 3</b>              | <b>563 089.10</b>   | <b>33</b>  | <b>437 398</b>   | <b>27</b>  | <b>409 218</b>   | <b>26</b>  | <b>413 031</b>   | <b>27</b>  | <b>501 086</b>   | <b>32</b>  |
| Ausserordlicher/<br>Betriebsfremder Erfolg   | 60 000.00           | 4          | 90 000           | 6          | 50 000           | 3          | 50 000           | 3          | -50 230          | -2         |
| Steuern                                      | -150 139.35         | -9         | -135 916         | -8         | -118 635         | -8         | -118 053         | -8         | -116 319         | -8         |
| <b>Total Unternehmenserfolg</b>              | <b>472 949.75</b>   | <b>28</b>  | <b>391 482</b>   | <b>24</b>  | <b>340 583</b>   | <b>21</b>  | <b>344 979</b>   | <b>22</b>  | <b>334 537</b>   | <b>22</b>  |



1



3



2

- 1 Haus 2 in Huttwil, Stand Februar 2023
- 2 Boden und Mantelteil für Energiespeicher mit Durchmesser über 4 Meter
- 3 Solarthermieanlage auf Flachdach in Lyssach BE