

# Geschäftsbericht 2023



# Nimmermüde, sich für die Energiewende zu engagieren

Ein Wort des Verwaltungsratspräsidenten  
Josef Jenni

Sehr geehrte Damen und Herren  
Liebe Aktionär:innen

Mit grosser Dankbarkeit blicken wir auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Der enorme Einsatz in beiden Unternehmungen trug wertvolle Früchte.

Vor allem die erste Hälfte des Jahres war geprägt durch den verwerflichen Angriff Russlands auf die Ukraine und den daraus folgenden Befürchtungen um eine sichere Energieversorgung (Strom). Die Preise von Rohstoffen stiegen dadurch stark an und wir waren mit langen Lieferfristen und unsicheren Belieferungen konfrontiert.

Gleichzeitig erlebten wir eine nie dagewesene Menge von Anfragen und verzeichneten einen sehr hohen Auftragseingang, der kaum zu bewältigen war. Seither sind die Preise wieder auf ein Niveau von ca. plus 20 Prozent verglichen mit vor der Pandemie gesunken und viele Lieferangaben sind wieder belastbar.



Josef Jenni  
Gründer, Geschäftsführer  
und Verwaltungsratspräsident

## Geschäftstätigkeit

In Huttwil zogen neue Eigentümer:innen ein und eine weitere Wohnung konnten wir verschreiben. Somit steht noch die letzte Dachwohnung zum Verkauf bereit. Bei Abschlussarbeiten am ersten Haus wurde der gedeckte Aussen-/Eingangsbereich fertiggestellt.

Beim zweiten Haus (Nr. 36) wurden dieses Jahr das Dach aufgerichtet, die Kollektoren montiert, die Fenster und die Aussendämmung angebracht sowie die Zufahrt zur Einstellhalle erstellt. Im Inneren führten wir die Speicherisolation, den Sonnenkreis und einen Teil der Heizungsinstallationen aus. Der weitere Innenausbau und die Umgebungsarbeiten sind für dieses Jahr vorgesehen. Nach wie vor kommen wir mit der Baustelle wegen eigener Überlastung und Personalmangel bei Handwerker:innen nur langsam vorwärts. Die Baukosten sind gleichzeitig erheblich gestiegen, was sich leider auch auf die Verkaufspreise auswirken wird. In Huttwil ist der Wohnungs- und Immobilienmarkt allerdings sehr gross.

Im Hauptgebäude Lochbachstrasse 22 wurde das Büromateriallager zum neuen Buchhaltungsbüro ausgebaut. Neu stehen dort bis zu zehn helle Arbeitsplätze zur Verfügung.

Die Baubewilligung für den grossen Wassertank im Aussenbereich der Speicherhalle Lochbach 34 liegt vor. Arbeitsüberlastung im Planungsbereich und der hohe Grundwasserstand gegen Ende Jahr verzögerten den Arbeitsbeginn.

An den Liegenschaften in Oberburg mussten kleinere Einrichtungs- und übliche Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden.

Die Generalversammlung 2023 wurde im üblichen Rahmen durchgeführt. Vor dem geschäftlichen Teil präsentierte Karim Bingöl als Vertreter des ETH-Teams aCentauri Solar Racing das bahnbrechende Projekt eines Schweizer Solar-Leichtfahrzeuges für das Rennen von Darwin nach Adelaide (Australien). Innert sechs Tagen, 49 Stunden und 12 Minuten (bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit von 61,4 km/h) erreichte das Fahrzeug sein Ziel in Adelaide im 12. Rang.

# Jahresrechnung

2023 verzeichneten wir ein höheres Bruttoergebnis dank wiederum angepasster Miete für die Speicherhalle Lochbach 34. Jenni Energietechnik AG nutzt mehr Arbeitsfläche im Gebäude.

2023 verzeichneten wir in den Mehrfamilienhäusern – nach einer langen konstanten Phase – sechs Mieterwechsel, was Leerstände mit sich brachte. (Stand März 2024 sind wieder alle Wohnungen vergeben.)

2023 fand keine Kapitalerhöhung statt. Stattdessen konnten rund 100 bestehende Aktien (teils aus Erbgängen) neuen Eigentümer:innen zugewiesen werden. Das Aktienkapital beträgt unverändert 18,1 Mio. Franken.

Der Ertrag stieg 2023 stieg auf 1,815 Mio. Franken gegenüber 1,689 Mio. Franken im Vorjahr.

Die Photovoltaikanlage auf dem Hauptgebäude lieferte noch 30 986 kWh (Vorjahr 33 860 kWh) ans Netz, das Solareinfamilienhaus 1756 kWh (Vorjahr 2003 kWh). Die Wärmekraftkopplungsanlage gab keinen Strom ans Netz ab, weil wir mit Pellets heizten. (Vergütung Netzeinspeisung Einheitstarif Photovoltaik 16,8 Rp. / kWh, Wärmekraftkopplungsanlage 5,9 Rp. / kWh).

Das Anlagevermögen von 36,99 Mio. Franken wurde 2023 um 819 221 Franken abgeschrieben.

Das Jahresergebnis von Jenni Liegenschaften AG liegt 2023 bei 568 287.41 Franken, was eine Dividende von 3 Prozent erlaubt.

Jenni Liegenschaften AG bezahlt für dieses gute Jahresergebnis 165 070 Franken Steuern an Bund und Kanton.



Immer näher an der Sonne: Benvenuto Ticino!  
Unser Mitarbeiter Miro Luginbühl ist seit April 2023 in unserer neuen Zweigstelle Tessin tätig, hier bei einer Servicearbeit vorschriftsgemäss gesichert.



Solarthermie im Herzen des Emmentals. Die flexiblen Winkler-Elemente passen sich geschmeidig an die Dachform an, so dass die Dachfläche optimal ausgenutzt wird.

## Projekte

### Oberburg / Burgdorf

Das Dach und die Photovoltaikanlage auf dem Hauptgebäude kommen in die Jahre. Das verwendete Welleternit ist noch asbesthaltig und die Photovoltaikanlage, die 1991 die grösste private Anlage in der Schweiz war, liefert noch etwa die Hälfte der ursprünglichen Energie. Eine Dachsanierung mit einer neuen Photovoltaikanlage steht in den nächsten zwei Jahren auf dem Programm.

Im Grossspeicherbau sind zur Kapazitätssteigerung und zum vereinfachtem Handling von bis zu ca. 30 Tonnen schweren Speichern drei weitere Krananlagen vorgesehen.

### Huttwil

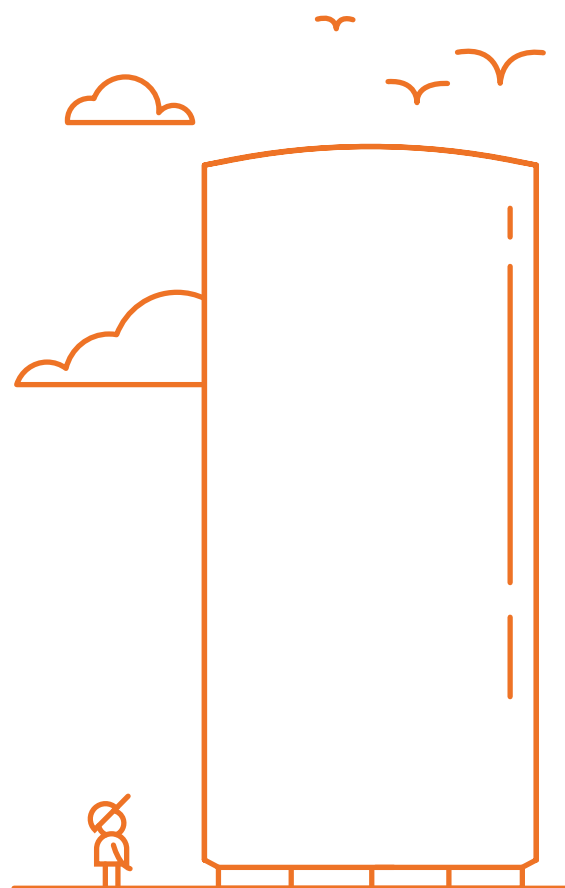
Der Baustart für das dritte Haus ist vorgesehen.



Unser Standort Oberburg bei Burgdorf. Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft.

## Jenni Energietechnik

Bei Jenni Energietechnik AG wurden sowohl beim Umsatz wie beim Ertrag alle bisherigen Bestmarken deutlich übertroffen. Eine neue Herausforderung aus dieser guten wirtschaftlichen Lage war unsere eigene Kapazitätsgrenze, weshalb wir die Termine nur mit grösster Mühe einhalten konnten. Erfreulich ist die erfolgreiche Rekrutierung junger Fachkräfte vor allem in der zweiten Jahreshälfte. Ab Sommer 2024 wird Jenni Energietechnik AG neu einen Solarinstallateur EFZ ausbilden. An der Entwicklung dieser neuen Ausbildung sind wir aktiv beteiligt.



Der grösste Swiss Solartank® aller Zeiten hat ein Volumen von 254 500 Litern, einen Durchmesser von 4,8 Meter bei einer Höhe von 15 Meter.

## Ausblick

Die Geschäftsleitung 2.0 (Tabea Bossard-Jenni, Simon Blaser, Markus Halter, Josef Timoteo Jenni und Remo Sansoni) übernimmt immer mehr Bereiche, sowohl operativ als auch strategisch.

Josef Jenni engagiert sich bei der Einarbeitung und Schulung neuer Mitarbeitenden und für die Weiterentwicklung des Betriebs punkto Kapazitätssteigerung sowie bei der Erschliessung neuer Arbeitsgebiete im Bereich erneuerbarer Energien.

## Steuerwert

Die Steuerverwaltung des Kantons Bern bewertete die Aktien per 31. Dezember 2022 mit Fr. 1450.00/Aktie. Minderheitsaktionär:innen können einen Pauschalabzug von 30 Prozent vornehmen, was einem Netto-Steuerwert von Fr. 1015.00/Aktie entspricht.

2023 wurde eine steuerfreie Ausschüttung von Fr. 27.50 aus Kapitaleinlagen gemacht für Aktien mit den Nummern 1 bis 18 100.

Wir schätzen Ihre Verbundenheit und Ihr Mittragen unserer Unternehmensphilosophie sehr und freuen uns, dank Ihnen kräftiger für eine funktionierende Energiewende wirken zu können. Herzlichen Dank für Ihr Engagement. Wir wünschen Ihnen alles Gute und sonnige Stunden.

März 2024

Verwaltungsrat Jenni Liegenschaften AG  
und das Jenni-Team

## Verwaltungsrat

Verwaltungsrat Wahlperiode 2024 bis 2026,  
Erneuerungswahlen 2026



Josef Jenni



Karin Jenni



Martin Neuhaus



Patrick Widmer



Simon Blaser



Josef Timoteo Jenni

## Bilanz per 31. Dezember 2023

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %	in CHF	in %	
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>3 009 702.30</b>	<b>8</b>	<b>3 352 119.25</b>	<b>9</b>	<b>-10</b>
Grundstück / Werkstatt Lb22	3 319 476.55	9	3 420 476.55	9	-3
Grundstück / Kleinspeicherbau Lb16	4 336 700.00	12	4 454 000.00	12	-3
Grundstück / Produktionshalle Lb34	11 812 855.25	32	11 892 854.25	31	-1
Produktionsanlagen	799 000.00	2	1 061 600.00	3	-25
Nullenergie-EFH Lb22A	480 000.00	1	495 000.00	1	-3
Grundstück / MFH Lb38-42	9 317 916.25	25	9 391 148.30	25	-1
Grundstück / MFH HA34-36	3 914 354.95	11	3 717 002.10	10	5
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>33 980 303.00</b>	<b>92</b>	<b>34 432 081.20</b>	<b>91</b>	<b>-1</b>
<b>Total Aktiva</b>	<b>36 990 005.30</b>	<b>100</b>	<b>37 784 200.45</b>	<b>100</b>	<b>-2</b>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>901 225.45</b>	<b>2</b>	<b>1 173 958.00</b>	<b>3</b>	<b>-23</b>
Aktionärsdarlehen	1 400 000.00	4	1 722 000.00	5	-19
Hypotheken	7 690 000.00	21	7 960 000.00	21	-3
Total langfristiges Fremdkapital	9 090 000.00	25	9 682 000.00	26	-6
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>9 991 225.45</b>	<b>27</b>	<b>10 855 958.00</b>	<b>29</b>	<b>-8</b>
Aktienkapital	18 100 000.00	49	18 100 000.00	48	0
Reserven aus Kapitaleinlagen bis 1996	1 557 100.00	4	1 557 100.00	4	0
Reserven aus Kapitaleinlagen ab 1997	3 695 907.85	10	4 193 657.85	11	-12
Aus zurückbehaltenen Gewinnen nach OR Art. 671	2 748 424.15	7	2 227 074.15	6	23
Freie Reserven	290 142.15	1	290 142.15	1	0
<b>Total Reserven</b>	<b>8 291 574.15</b>	<b>22</b>	<b>8 267 974.15</b>	<b>22</b>	<b>0</b>
Gewinnvortrag	38 918.30	0	87 318.55	0	-55
Jahreserfolg	568 287.40	2	472 949.75	1	20
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>607 205.70</b>	<b>2</b>	<b>560 268.30</b>	<b>1</b>	<b>8</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>26 998 779.85</b>	<b>73</b>	<b>26 928 242.45</b>	<b>71</b>	<b>0</b>
<b>Total Passiva</b>	<b>36 990 005.30</b>	<b>100</b>	<b>37 784 200.45</b>	<b>100</b>	<b>-2</b>

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %	in CHF	in %	
Mietertrag Gewerberäume Jenni Energietechnik AG	1 410 575.60	78	1 262 916.80	75	12
Mietertrag Wohnungen und anderes	399 351.45	22	421 020.00	25	-5
Rückerstattung Energieproduktion	5 458.45	0	5 502.95	0	-1
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>1 815 385.50</b>	<b>100</b>	<b>1 689 439.75</b>	<b>100</b>	<b>7</b>
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz / Material / Warenaufwand	5 851.40	0	10 871.30	-1	-46
Versicherungen / Abgaben	20 159.30	-1	17 757.05	-1	14
Nebenkosten MFH Lochbachstrasse	64 644.15	-4	55 531.50	-3	16
Büro- und Verwaltungsaufwand / Werbung	87 899.70	-5	82 205.10	-5	7
<b>Total Betriebserfolg 1 (vor Abschreibungen)</b>	<b>1 636 830.95</b>	<b>90</b>	<b>1 523 074.80</b>	<b>90</b>	<b>7</b>
Abschreibungen	819 221.50	-45	826 601.65	-49	-1
Finanzerfolg	127 604.20	-7	133 384.05	-8	-4
<b>Unternehmenserfolg (vor a. o. Erfolg und Steuern)</b>	<b>690 005.25</b>	<b>38</b>	<b>563 089.10</b>	<b>33</b>	<b>23</b>
a. o. Erfolg	55 528.60	3	60 000.00	4	-7
Steuern	177 246.45	-10	150 139.35	-9	18
<b>Total Unternehmenserfolg</b>	<b>568 287.40</b>	<b>31</b>	<b>472 949.75</b>	<b>28</b>	<b>20</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2023 (Auszug)

Bezeichnung	Berichtsjahr in CHF	Vorjahr in CHF
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	30 065 947	30 714 479
Amtlicher Wert aller Gebäude und Grundstücke	26 421 440	26 593 760

## Mehrjahresvergleich Bilanz

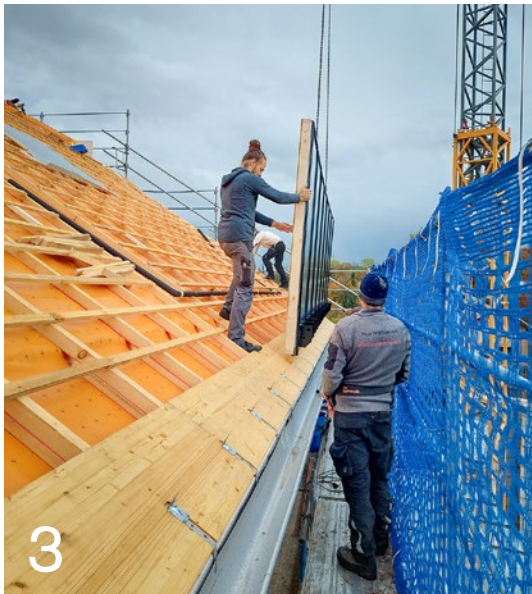
Kontogruppe	2023		2022		2021		2020		2019	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %
Liquide Mittel	1 872 903.21	5	2 294 238	6	1 460 798	4	1 053 836	3	1 155 519	3
Forderungen	1 135 659.10	3	1 056 801	3	1 235 138	3	337 325	1	223 475	1
Abgrenzungen	1 140.00	0	1 080	0	800	0	920	0	800	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>3 009 702.30</b>	<b>8</b>	<b>3 352 119</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>
Sachanlagen	33 980 303.00	92	34 432 081	91	35 796 630	93	36 947 103	96	36 907 828	96
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>33 980 303.00</b>	<b>92</b>	<b>34 432 081</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>Total Aktiven</b>	<b>36 990 005.30</b>	<b>100</b>	<b>37 784 200</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>
Kurzfristiges Fremdkapital	901 225.45	2	1 173 958	3	833 574	2	782 773	2	1 341 794	4
Langfristiges Fremdkapital	9 090 000.00	25	9 682 000	26	10 764 500	28	11 262 000	29	10 992 000	28
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>9 991 225.45</b>	<b>27</b>	<b>10 855 958</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>
Grundkapital	18 100 000.00	49	18 100 000	48	18 100 000	47	17 600 000	46	17 600 000	46
Reserven und Gewinnvortrag	8 330 492.45	23	8 355 293	22	8 403 811	22	8 353 827	22	8 008 849	21
Unternehmenserfolg	568 287.40	2	472 950	1	391 482	1	340 583	1	344 979	1
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>26 998 779.85</b>	<b>73</b>	<b>26 928 242</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>Total Passiven</b>	<b>36 990 005.30</b>	<b>100</b>	<b>37 784 200</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>

## Mehrjahresvergleich Erfolgsrechnung

Kontogruppe	2023		2022		2021		2020		2019	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %
Betriebsertrag	1 815 385.50	100	1 689 440	100	1 619 376	100	1 578 169	100	1 551 425	100
Materialaufwand/ Fremdleistungen	35.70	0	-2	0	-29	0	-75	0	0	0
<b>Total Bruttoergebnis 1</b>	<b>1 815 421.20</b>	<b>100</b>	<b>1 689 437</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>
Sonstiger Betriebsaufwand	-178 590.25	-10	-166 363	-10	-120 419	-7	-115 945	-7	-101 651	-7
<b>Total Betriebsergebnis 1 (EBITDA)</b>	<b>1 636 830.95</b>	<b>90</b>	<b>1 523 075</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>
Abschreibungen	-819 221.50	-45	-826 602	-49	-911 849	-56	-888 982	-56	-853 383	-55
<b>Total Betriebsergebnis 2 (EBIT)</b>	<b>817 609.45</b>	<b>45</b>	<b>696 473</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>
Finanzerfolg	-127 604.20	-7	-133 384	-8	-149 681	-9	-163 950	-10	-183 360	-12
<b>Total Betriebsergebnis 3</b>	<b>690 005.25</b>	<b>38</b>	<b>563 089</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>
Ausserordentlicher/ Betriebsfremder Erfolg	55 528.60	3	60 000	4	90 000	6	50 000	3	50 000	3
Steuern	-177 246.00	-10	-150 139	-9	-135 916	-8	-118 635	-8	-118 053	-8
<b>Total Unternehmenserfolg</b>	<b>568 287.85</b>	<b>31</b>	<b>472 950</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>



1



3



2

- 1 Umgesetzte Photovoltaikanlage für das Aemme-Fit in Lützelflüh. Nachhaltiger Strom für nachhaltige Gesundheit. 141 Kilowatt-Peak (kWp)
- 2 Ben Gonda, zukünftiger Lernender Solarinstallateur EFZ und Berufsbildner Simon Cassani (v. l.).
- 3 Einer von insgesamt 1780 m<sup>2</sup> montierten Sonnenkollektoren.