

Geschäftsbericht 2021



Der Verwaltungsratspräsident hat das Wort



Josef Jenni
Gründer, Geschäftsführer
und Verwaltungsratspräsident

Eine der grössten Herausforderungen in dieser Zeit für KMU ist es, qualifizierten Nachwuchs auf technischer Ebene zu finden. Die Lösung dafür? Machen wir unsere Jugendlichen und ihre Eltern wieder «gluschtig» auf das geniale duale Bildungssystem der Schweiz. Denn eine vierjährige Berufslehre ist so viel mehr als nur der Erwerb grundlegender Fähigkeiten. Sie schult das Sozialverhalten, fördert die Selbstständigkeit sowie die Eigenverantwortung und legt die Grundlage für den Begabungen angepasste Weiterbildungen. All das wird den jungen Menschen ihr ganzes Leben lang erhalten bleiben.

Wie schaffen wir es, das Interesse für handwerkliche und technische Tätigkeiten in unseren Kindern und Enkeln zu wecken? Indem wir ihnen zeigen, wie toll es ist, dank erworbener Handfertigkeit auch mal ein defektes Gerät aufzuschrauben und wieder in Gang zu setzen oder am Bike den Service selbst zu machen.

Auch die jüngeren Kräfte der Geschäftsleitung 2.0 begannen ihre berufliche Laufbahn mit einer Berufslehre oder der Mittelschule. Das Weiterführen eines gestandenen Unternehmens ist eine Aufgabe, die viel Fachwissen, Berufserfahrung, Unternehmmergeist, Einfühlungsvermögen und Leistungsbereitschaft erfordert. Dass die GL 2.0 mehr Verantwortung übernimmt und immer stärker als Team zusammenwächst, stimmt mich zuversichtlich.



Fokus Ausbildung: Josef Jenni demonstriert den Auszubildenden und Praktikanten physikalische Gesetze beim Aufhängen von Lasten.



Hell und grosszügig: die zwei Dachwohnungen im ersten Huttwiler Sonnenhaus.

Geschäftstätigkeit 2021

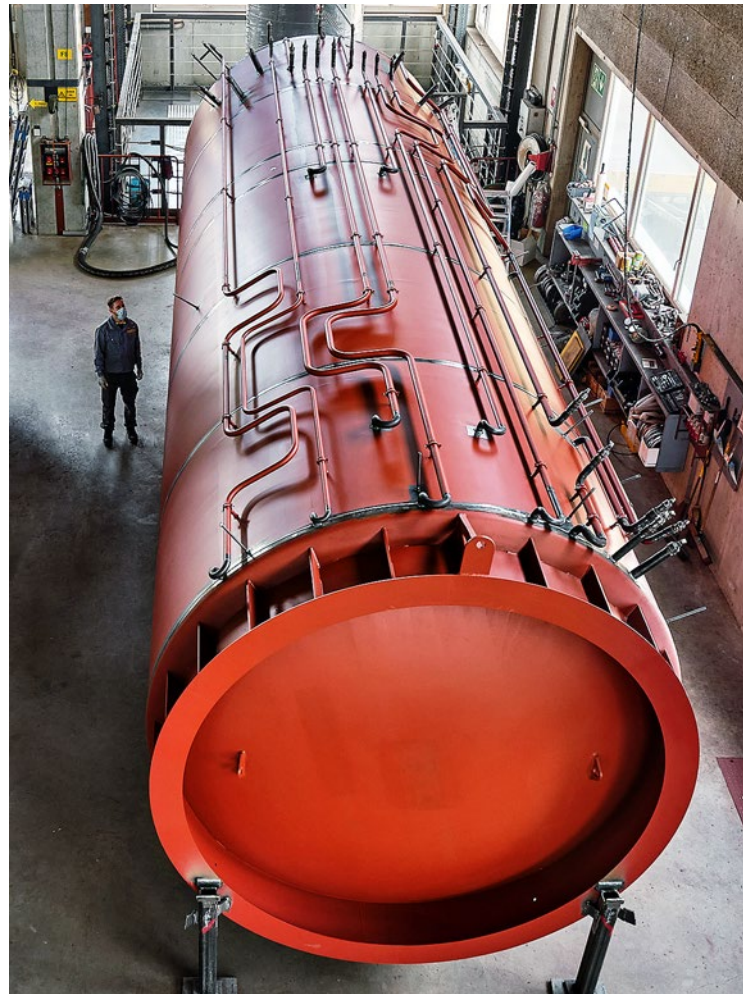
Im Nullenergie-Einfamilienhaus gelangten die Haushaltsgeräte nach über 30 Jahren an ihr Lebensende. Das veranlasste uns, die Küchenfront mit neuen Apparaten auszustatten. Nun erfüllt die zweckmässige Küche wieder voll und ganz die Bedürfnisse der Mieter:innen, die mit dem Ablauf und Resultat des Umbaus sehr zufrieden sind.

Bei den Mehrfamilienhäusern fielen übliche kleine Unterhaltsarbeiten an, ebenso bei den Produktionsgebäuden.

In der Jahresrechnung erscheinen beim Grossspeicherbau Lb34 die Erweiterung der Abcoilanlage und Bodenpressmaschine. Beide Einrichtungen sind seit einiger Zeit problemlos in Betrieb, wurden allerdings erst 2021 verrechnet. Im Berichtsjahr wurden ansonsten nur wenige Verbesserungen an bestehenden, zu Jenni Liegenschaften gehörenden Gerätschaften vorgenommen, darunter eine Ergänzung für die Abluft und eine Kranbahn im ersten Geschoss.

Auch an der Umgebung des ersten Sonnenhauses in Huttwil wurde weiter gebaut. Aktuell sind die Erdarbeiten für den überdachten Zugang der Einstellhalle in Arbeit. Besonders erfreulich ist, dass 2021 drei weitere Wohnungen den neuen Eigentümer:innen übergeben werden konnten. Ende 2021 war somit die Hälfte der Wohnungen verkauft. Eine weitere Wohnung wurde im Februar 2022 verkauft.

Die Generalversammlung fand auch 2021 am letzten Samstag im April und damit zum üblichen Termin statt, allerdings als Videoübertragung und mit einer überschaubaren Anzahl Zuschauer:innen. Das Technikteam meisterte diese Herausforderung ausgezeichnet und war dadurch für weitere Videoveranstaltungen bestens gerüstet.



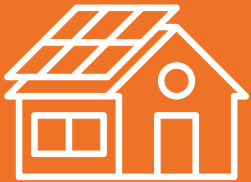
Ein 101 700 Liter Swiss Solartank wurde mit einer Wärmepumpe und 430 Photovoltaikmodulen kombiniert.



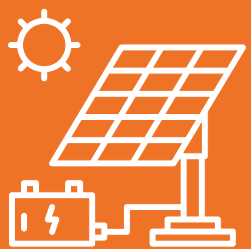
Die neue Abcoilanlage für Blechdicken von 10 bis 15 mm bewährt sich.

Wussten Sie...

Thermische Sonnenenergie + Photovoltaik = Optimum



Um möglichst viel Sonneneinstrahlung aufzunehmen, orientiert sich die Dachfläche eines Sonnenhauses bevorzugt nach Süden. Zudem sorgt eine steil geneigte Kollektorfläche auch im Winter für gute Erträge an Sonnenenergie. Am besten eignen sich in die Dachhaut integrierte thermische Flachkollektoren.



Die verbleibende Dachfläche kann zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage zur solaren Stromgewinnung genutzt werden. Möglich ist dies aber auch mit einer «externen» Anlage, beispielsweise auf einem Autounterstand. Eine solche Kombination aus Solarthermie und Photovoltaik bedeutet Wärmeautarkie plus (teilweise) Stromautarkie.

Die Photovoltaikanlage kommt allerdings erst an zweiter Stelle, denn die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mit Solarthermie-Kollektoren ist deutlich effizienter, als wenn die Energie zuerst in Form von Strom eine Wärmepumpe antreibt.

Jahresrechnung 2021

2021 wurde im Februar und Oktober je eine Kapitalerhöhung durchgeführt mit insgesamt 600 neu ausgegebenen Aktien à 1000 Franken. Das Aktienkapital liegt damit aktuell bei 18,1 Mio. Franken. Insbesondere die zweite Kapitalerhöhung wurde überzeichnet. Die Jenni-Unternehmen konnten den Investitionswilligen jedoch bestehende Aktien aus Rückkäufen anbieten.

Der Ertrag stieg 2021 minim auf 1,619 Mio. Franken gegenüber 1,578 Mio. Franken im Vorjahr. Grund dafür ist in erster Linie der nochmals angepasste Mietzins für den Grossspeicherbau. Sämtliche Wohnungen an der Lochbachstrasse waren ganzzeitig vermietet.

Die nun seit über 30 Jahren funktionierende Photovoltaikanlage auf dem Hauptgebäude lieferte 2021 33 186 kWh ans Netz, das erste Solareinfamilienhaus von 1989 immerhin 1989 kWh. Mit der Wärmekraftkopplungsanlage im Grossspeicherbau konnten wir 7736 kWh fürs Netz produzieren. (Vergütung mit Einheitstarif PV 15 Rp. / kWh, WKK 5,9 Rp. / kWh).

Das Anlagevermögen von 36,126 Mio. Franken wurde 2021 um 911 848 Franken abgeschrieben.

Das Jahresergebnis der Jenni Liegenschaften AG liegt 2021 bei 391 000 Franken, was eine steuerfreie Ausschüttung aus Kapitaleinzügen von 2,5 % erlaubt (auf dem Aktienkapital von 17,6 Mio. Franken). Jenni Liegenschaften AG liefert für dieses Jahresergebnis gut 100 000 Franken an den Fiskus.

Projekte Jenni Liegenschaften

Oberburg / Burgdorf

Im Mehrfamilienhaus Lochbachstrasse 42 wird die thermische Solaranlage mit einer kleinen Photovoltaikanlage und einer Batterie ergänzt, damit die Anlage auch im Falle eines «Black-outs» weiterhin funktioniert.

Die Bedarfsabklärung bei den Mieter:innen aller Mehrfamilienhäuser ergab einen noch sehr begrenzten Wunsch nach Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Dementsprechend werden wir in diesem Jahr erst zwei Einzelplatz-Ladestationen errichten.

Huttwil

Mit fünf verkauften Wohnungen im ersten Haus wagen wir nun den nächsten Schritt und beginnen im Frühling mit dem Bau von Haus Nummer zwei. Zusammen werden die beiden Häuser mit der geschlossenen Einstellhalle eine kleine Siedlung bilden. Neben den Bautätigkeiten sind wir in der Vermarktung der Wohnungen aktiv. Diese weisen ein sehr gutes Preis-/Leistungsverhältnis aus, allerdings ist im zweiten Haus mit einer Bauteuerung zu rechnen.



Montage der Photovoltaikanlage Lochbachstrasse 42.

Jenni Energietechnik AG

Die gestiegene Nachfrage insbesondere nach unseren Energiespeichern und Holzheizkesseln spiegelt sich im Umsatz und Jahresergebnis. Dank komfortabler Lagerhaltung waren wir jederzeit lieferfähig. Die notwendigen Preiserhöhungen infolge stark gestiegener Rohstoffpreise konnten wir angemessen an unsere Kund:innen weitergeben.

Was uns zurzeit jedoch zu schaffen macht, ist der Fachkräftemangel. Sollte die Energiewende tatsächlich endlich an Fahrt gewinnen, wären die dafür notwendigen Handwerker:innen schlicht und einfach nicht vorhanden. Daher setzen wir uns auf verschiedenen Ebenen für die Förderung des Nachwuchses ein, z. B. mit Firmenbesichtigungen und Vorträgen für Schüler:innen. Freude bereiten uns unsere fünf Auszubildenden, die sich gut entwickeln. Für 2022 konnten wir unsere Lehrstellen bereits besetzen.

Führungscrew 2.0

Operativ ist die Führungscrew der Generation 2.0 gebildet. Sie besteht aus Tabea Bossard-Jenni, Simon Blaser, Markus Halter, Josef Timoteo Jenni und Remo Sansoni. Seit einiger Zeit übernehmen sie gemeinsam Verantwortung im operativen Geschäft. Dabei können sie auf die Unterstützung und die langjährige Erfahrung der ersten Generation und des Verwaltungsrats zählen.

Solarpreis 2021

Im alten Dorfkern von Windisch AG steht eine Zeile mit Häusern aus dem Jahr 1800. Eine dieser Liegenschaften wurde von unserem Mitarbeiter Silvan Stähli energetisch auf den heutigen Standard gebracht: mit Wärmedämmung, thermischer Solaranlage und Photovoltaik, grossem Energiespeicher und Luft-Wasser-Wärmepumpe. Dank all dem wird ein Autarkiegrad von 90 % erreicht. Als Zeichen einer zeitgerechten, ökologischen Energieversorgung und vorbildlichem Erhalt der alten Baukultur, wurde das Objekt mit dem Spezial-Solarpreis des Hauseigentümerverbands Schweiz (HEV) gewürdigt.



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

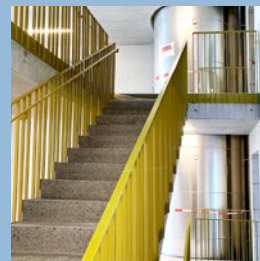
Referenzprojekte 2021



Die Casa Stähli erfüllt die Ziele der Energiestrategie 2050 schon seit 2021.



Einen Schweizer Solarpreis gab es auch für das Projekt Stuckimatte in Thun mit 14 Wohnungen, Kita, Atelier und Bistro. Dank Photovoltaik, Solarthermie und Energiespeicher werden über 83 % der benötigten Energie selbst produziert.



Der Swiss Solartank mit einem Fassungsvermögen von 29 000 Litern wird als Herz des Energiesystems betrachtet und entsprechend in Szene gesetzt.



Wenn ein Einfamilienhaus gebaut wird, dann so: mit Solarthermie, Photovoltaik, Swiss Solartank und einem Schwedenofen von Powall.



Unser Partner Fasa AG stellte 2021 das grösste Sonnenhaus Deutschlands fertig. 340m² Kollektoren und ein 72 000 Liter Swiss Solartank decken ganzjährig über 50 % des Wärmeenergiebedarfs von 24 Wohnungen.



Bolligen BE: Steht die Renovation eines Daches an, gilt es unbedingt die Nutzung von Sonnenenergie zu prüfen. Denn anders als bei einem Ziegeldach, zahlt sich die Investition über die Jahre mehr als zurück.



Dank der Flexibilität des Winkler-Systems können wir auch Dachschrägen mit Photovoltaikpanels bestücken und die Fläche energetisch nutzen.



Die Gemeinde Wagenhausen SH geht mit gutem Beispiel voran: Kollektoren schmücken Balkone und Fassaden und der lokale Holzschnitzel-Wärmeverbund ist mit einem 60 000 Liter Swiss Solartank ausgerüstet.



Weitere
Referenzen
online!

Mehrgenerationenhaus im Aargau, das auf eine moderne Wohnform und energetische Unabhängigkeit setzt.

Ausblick

Mit dem Bau des zweiten Mehrfamilienhauses in Huttwil setzt Jenni Liegenschaften ein Zeichen. Wir möchten damit erreichen, dass unser massentaugliches System möglichst viele Nachahmer findet. Jenni Energietechnik AG kann je nach Nachfrage mehr oder weniger Arbeiten an der Baustelle selbst übernehmen. Bei beiden Firmen sind wir dankbar, dass der eingeschlagene Weg Früchte trägt.

Steuerwert

Per 31. Dezember 2020 hat die Steuerverwaltung des Kantons Bern den Steuerwert auf Fr. 1400 / Aktie festgesetzt. Minderheitsaktionär:innen können einen Pauschalabzug von 30 % vornehmen, was einem Netto-Steuerwert von Fr. 980 / Aktie entspricht.

2021 wurde für Aktien mit den Nummern 1 bis 17 600 eine Ausschüttung von Fr. 30 aus Kapitaleinlagen gemacht.

Einige unserer langjährigen Aktionär:innen geben ihre Aktien als Zeichen gelebter Nachhaltigkeit in jüngere Hände weiter. Es freut uns sehr, dass auf diese Art auch junge Leute die Ideen und Bemühungen eines bodenständigen Emmentaler KMU in Sachen erneuerbarer Energie mittragen werden.

Wir danken unseren treuen Aktionär:innen herzlich für Ihre Verbundenheit mit den Jenni-Unternehmen und wünschen Ihnen weiter «viel Sonne für Ihr Leben und Ihre Gesundheit».

März 2022

Verwaltungsrat Jenni Liegenschaften AG
und das Jenni-Team

Verwaltungsrat

Wahlperiode 2021 bis 2023



Josef Jenni



Karin Jenni



Martin Neuhaus



Patrick Widmer



Simon Blaser

Bilanz per 31. Dezember 2021

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %	in CHF	in %	
Flüssige Mittel	1 460 798.35	4	1 053 835.50	3	39
Forderungen aus Lieferung und Leistung	1 235 138.00	3	337 325.00	1	266
Aktive Rechnungsabgrenzungen	800.00	0	920.00	0	-13
Total Umlaufvermögen	2 696 736.35	7	1 392 080.50	4	49
Finanzanlagen	582 000.00	2	-	-	-
Grundstück / Werkstatt Lb22	3 510 176.55	9	3 608 176.55	9	-3
Grundstück / Kleinspeicherbau Lb16	4 576 000.00	12	4 700 000.00	12	-3
Grundstück / Produktionshalle Lb34	11 992 854.25	31	12 092 854.25	32	-1
Produktionsanlagen	1 369 200.00	4	1 715 500.00	4	-20
Nullenergie-EFH Lb22A	506 000.00	1	510 000.00	1	-1
Mehrfamilienhäuser Oberburg	9 440 148.35	25	9 502 148.35	25	-1
Grundstück / MFH Huttwil	3 820 251.15	10	4 818 424.00	13	25
Total Anlagevermögen	35 214 630.30	91	36 947 103.15	96	-5
Total Aktiva	38 493 366.65	100	38 339 183.65	100	0
Total kurzfristiges Fremdkapital	833 573.95	2	782 772.75	2	7
Aktionärsdarlehen	1 792 000.00	5	1 837 000.00	5	-2
Hypotheken	8 972 500.00	23	9 425 000.00	24	-5
Total langfristiges Fremdkapital	10 764 500.00	28	11 262 000.00	29	-4
Total Fremdkapital	11 598 073.95	30	12 044 772.75	31	-4
Aktienkapital	18 100 000.00	47	17 600 000.00	46	3
Reserven aus Kapitaleinlagen bis 1996	1 557 100.00	4	1 557 100.00	4	0
Reserven aus Kapitaleinlagen ab 1997	4 633 657.85	12	4 935 463.10	13	-6
Aus zurückbehaltenen Gewinnen nach OR Art. 671	1 767 474.15	5	1 222 474.15	3	45
Freie Reserven	290 142.15	1	278 936.90	1	4
Total Reserven	8 248 374.15	22	7 993 974.15	21	3
Gewinnvortrag	155 436.75	0	359 853.30	1	-57
Jahreserfolg	391 481.80	1	340 583.45	1	15
Bilanzgewinn	546 918.55	1	700 436.75	2	-22
Total Eigenkapital	26 895 292.70	70	26 294 410.90	69	2
Total Passiva	38 493 366.65	100	38 339 183.65	100	0

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Bezeichnung	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung Vorjahr in %
	in CHF	in %	in CHF	in %	
Mietertrag Gewerberäume Jenni Energietechnik AG	1 195 942.80	74	1 154 777.55	74	4
Mietertrag Wohnungen und anderes	417 820.20	26	417 214.00	26	0
Rückerstattung Energieproduktion	5 613.05	0	6 177.20	0	-9
Total Betriebsertrag	1 619 376.05	100	1 578 168.75	100	3
Kapitalerfolg / Material / Warenaufwand	-149 710.60	-9	-164 024.10	-10	-9
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz	-18 363.00	-1	-1 442.10	0	1 173
Versicherungen / Abgaben	-17 504.40	-1	-17 445.75	-1	0
Nebenkosten MFH Lochbachstrasse	-8 189.45	-1	-18 890.35	-1	-57
Büro- und Verwaltungsaufwand / Werbung / Kundenbetreuung	-76 362.50	-5	-78 166.55	-5	-2
Total Betriebserfolg 1 (vor Abschreibungen)	1 349 246.10	83	1 298 199.90	82	4
Abschreibungen	-911 848.50	-56	-888 981.90	-56	3
Unternehmenserfolg (vor a. o. Erfolg u. Steuern)	437 397.60	27	409 218.00	26	7
a. o. Erfolg	90 000.00	6	50 000.00	3	80
Steuern (Bund / Staat / Gemeinde / Liegenschaft)	-135 915.80	-8	-118 634.55	-8	15
Total Unternehmenserfolg	391 481.80	24	340 583.45	22	15

Anhang zur Jahresrechnung 2021 (Auszug)

Bezeichnung	Berichtsjahr in CHF	Vorjahr in CHF
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	31 393 179.00	32 126 179
Amtlicher Wert aller Gebäude und Grundstücke	27 409 590.00	24 978 700

Mehrjahresvergleich Bilanz

Kontogruppe	2021		2020		2019		2018		2017	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %
Liquide Mittel	1 460 798.35	4	1 053 836	3	1 155 519	3	1 928 709	5	1 693 715	5
Forderungen / KK	1 235 138.00	3	337 325	1	223 475	1	255 785	1	293 352	1
Abgrenzungen	800.00	0	920	0	800	0	1 000	0	1 000	0
Total Umlaufvermögen	2 696 736.35	7	1 392 081	4	1 379 794	4	2 185 494	6	1 988 067	6
Sachanlagen	35 796 630.30	93	36 947 103	96	36 907 828	96	36 343 505	94	35 639 172	94
Total Anlagevermögen	35 796 630.30	93	36 947 103	96	36 907 828	96	36 343 505	94	35 639 172	94
Total Aktiven	38 493 366.65	100	38 339 184	100	38 287 622	100	38 528 999	100	37 627 239	100
Kurzfristiges Fremdkapital	833 573.95	2	782 773	2	1 341 794	4	1 430 351	4	1 379 027	4
Langfristiges Fremdkapital	10 764 500.00	28	11 262 000	29	10 992 000	28	11 973 600	31	12 607 000	34
Total Fremdkapital	11 598 073.95	30	12 044 773	31	12 333 794	32	13 403 951	35	13 986 027	38
Grundkapital	18 100 000.00	47	17 600 000	46	17 600 000	46	17 050 000	44	16 100 000	42
Reserven u. Gewinnvortrag	8 403 810.90	22	8 353 827	22	8 008 849	21	7 740 512	20	7 218 935	19
Unternehmenserfolg	391 481.80	1	340 583	1	344 979	1	334 537	1	322 276	1
Total Eigenkapital	26 895 292.70	70	26 294 411	69	25 953 827	68	25 125 048	65	23 641 212	62
Total Passiven	38 493 366.65	100	38 339 184	100	38 287 622	100	38 528 999	100	37 627 239	100

Mehrjahresvergleich Erfolgsrechnung

Kontogruppe	2021		2020		2019		2018		2017	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF	in %
Betriebsertrag	1 619 376.05	100	1 578 169	100	1 551 425	100	1 546 399	100	1 569 031	100
Materialaufwand / Fremdleistungen	-29.35	0	-75	0	0	0	-2	0	-16	0
Total Bruttoergebnis 1	1 619 346.70	100	1 578 094	100	1 551 425	100	1 546 397	100	1 569 015	100
Sonstiger Betriebsaufwand	-120 419.35	-7	-115 945	-7	-101 651	-7	-119 940	-8	-89 034	-6
Total Betriebsergebnis 1 (EBITDA)	1 498 927.35	93	1 462 149	93	1 449 774	93	1 426 457	92	1 479 981	94
Abschreibungen	-911 848.50	-56	-888 982	-56	-853 383	-55	-717 759	-46	-829 330	-53
Total Betriebsergebnis 2 (EBIT)	587 078.85	36	573 168	36	596 391	38	708 698	46	650 651	41
Finanzerfolg	-149 681.25	-9	-163 950	-10	-183 360	-12	-207 612	-13	-212 735	-13
Total Betriebsergebnis 3	437 397.60	27	409 218	26	413 031.45	27	501 086	32	437 916	28
Ausserordlicher / Betriebsfremder Erfolg	90 000.00	6	50 000	3	50 000	3	-50 230	-2	-	-
Steuern	-135 915.80	-8	-118 635	-8	-118 053	-8	-116 319	-8	-115 640	-7
Total Unternehmenserfolg	391 481.80	24	340 583	21	344 979	22	334 537	22	322 276	21



- 1 Geballte Ladung: 16 000 kWh Strom produziert dieses Dach in Bern jährlich.
- 2 Traumhaft: Zentralheizungs-Schwedenofen am Muggeseeli in Kandersteg.
- 3 Nebenprodukt: Hingucker im Garten, Stahleule aus 143 Einzelteilen.