

Geschäftsbericht 2021



Luegenacher Herbstmärit vom 25.09.2021

*Wohnzentrum Luegenacher AG
Sennhofweg 12, 4852 Rothrist*

*Tel. 062 785 03 03
www.luegenacher.ch*

Verwaltungsrat.....	3
Organigramm Wohn- und Pflegezentrum Luegenacher	3
Jahresbericht des Verwaltungsrates	4
Ausblick	4
Antrag auf Gewinnverwendung	5
Jahresbericht der Zentrumsleitung.....	6
Mieter & Aktivitäten.....	6
Stand der Vermietung.....	6
Jahresrechnung 2021	7
Bilanz vor Gewinnverwendung per 31.12.2021	7
Erfolgsrechnung vom 01.01.2021- 31.12.2021	8
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes.....	9
Anhang zur Jahresrechnung.....	9
Revisionsbericht.....	11

Verwaltungsrat



Präsident
Daniel Wyss



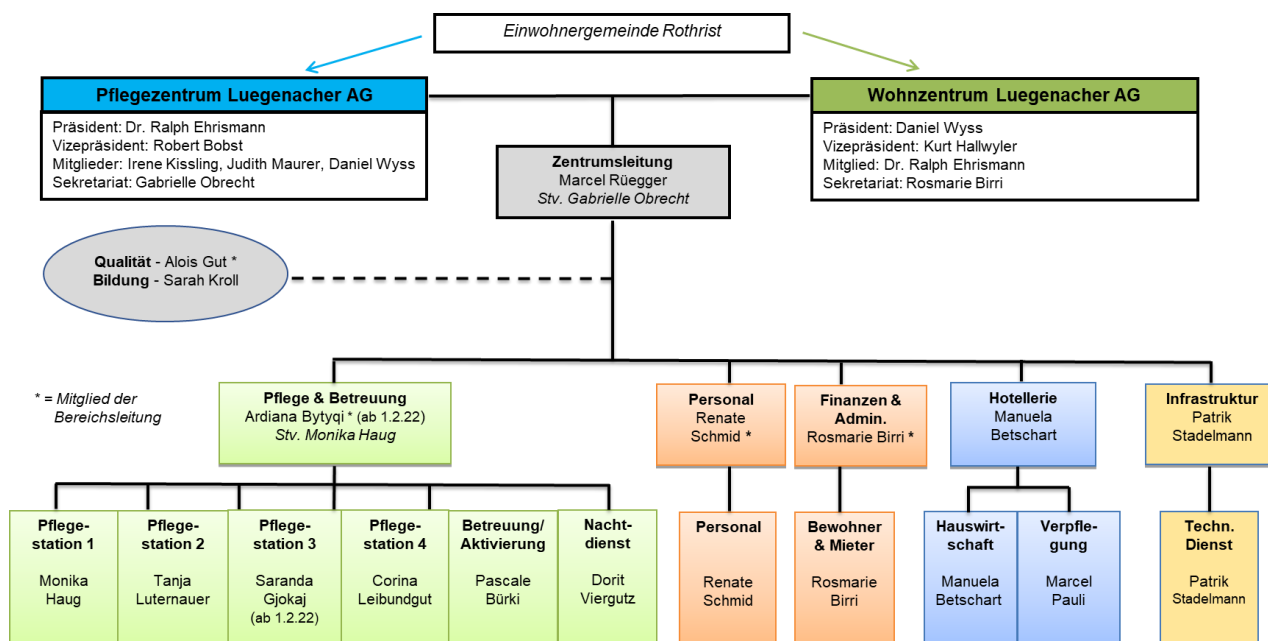
Vize-Präsident
Kurt Hallwyler



Mitglied
Dr. Ralph Ehrismann

Sekretariat: Rosmarie Birri

Organigramm Wohn- und Pflegezentrum Luegenacher



Stand per 01.01.2022

Jahresbericht des Verwaltungsrates

Die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen im Hochhaus am Sennhofweg 14 und den drei Häusern am Bachweg blieb auch im vergangenen Jahr hoch. Die Mieter erfreuen sich an der hohen Qualität der Wohnungen, dem Service des Pflegezentrums sowie an der Lage mitten im Dorf. Zudem haben sie Priorität für einen allfälligen Eintritt in das Pflegezentrum und können auf vielfältige Dienstleistungen zugreifen.

So verzeichneten wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 einen erfreulich tiefen Leerstand. Dies war die Basis für ein sehr gutes finanzielles Resultat. Trotz zusätzlicher Abschreibungen von CHF 15'000 erzielte das Wohnzentrum einen operativen Jahresgewinn von CHF 16'085, was 1% der Nettoerlöse entspricht.

Angaben zur Finanzierung:

- Wir zahlten das Darlehen der Einwohnergemeinde Rothrist über noch CHF 300'000 vollständig zurück, sodass kein Kreditverhältnis mehr besteht
- Das Darlehen Wohnen 50+ über CHF 202'083 wurde per 31.03.2022 gekündigt
- Die Benutzung der Hypothek bei der Raiffeisenbank blieb unverändert bei CHF 3'800'000

Nach Tätigung der Abschreibungen auf unserem Gebäude am Sennhofweg 14 liegt der Bilanzwert neu bei 37% des Versicherungswertes (Vorjahr 39%).

Ausblick

Zum Jahresanfang sind wiederum alle 72 Wohnungen vermietet. Wir gehen davon aus, dass sich unser Angebot (1 bis 4.5-Zimmer- und Attikawohnungen) zu vernünftigen Preisen weiterhin einer regen Nachfrage erfreuen darf.

Die unterschiedlichen und qualitativ hochstehenden Dienstleistungen werden von den Mietern sehr geschätzt. Mit Anbietern wie Coiffeur, Fusspflege, Fitness & Physiotherapie auf dem Areal und weiteren Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz sind unsere Mieter «mitten im Leben». Wir erwarten somit auch im laufenden Jahr ein bevorzugter Wohnungsvermieter für ältere Menschen zu sein.

Antrag auf Gewinnverwendung

Gewinnvortrag vom Vorjahr		CHF	98'149.70
Jahresgewinn		CHF	16'085.09
Zur Verfügung Generalversammlung		CHF	114'234.79
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	(1)	CHF	-805.00
Zuweisung freie Reserven		CHF	0.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	(2)	CHF	113'429.39

Rothrist, 8. März 2022

Für den Verwaltungsrat:



Daniel Wyss

Präsident

(1) Gemäss Statuten Art. 34 sind vom Jahresgewinn min. 5% den gesetzlichen Reserven, bis zu einer Höhe von 20% des einbezahlten Aktienkapitals, zuzuweisen.

(2) Der verbleibende Jahresgewinn steht zur Verfügung der Generalversammlung, wobei die Ausschüttung von Dividenden an die Aktionäre sowie die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen ist.

Jahresbericht der Zentrumsleitung

Leider wurde auch das Geschäftsjahr 2021 stark durch die Covid-19-Pandemie geprägt. Dies vor allem, weil unsere Mieter teilweise nicht am Angebot des Pflegezentrums teilnehmen konnten, da die Durchmischung von Bewohnenden des Pflegezentrums und den Mietern des Wohnzentrums nicht erlaubt war. Wir hoffen sehr, dass dies im 2022 bald nicht mehr der Fall sein wird und wir die Anlässe mit der ganzen «Luegenacher-Familie» begehen können.

Finanziell gesehen lief es hingegen auch 2021 wiederum gut. Die Nachfrage nach den Wohnungen blieb hoch und wir konnten trotz dem Ersatz einer Liftsteuerung im Hochhaus für CHF 24'000 zusätzliche Abschreibungen von CHF 15'000 tätigen und dennoch ein leicht besseres Ergebnis als budgetiert präsentieren.

Mieter & Aktivitäten

Im Gegensatz zum Vorjahr konnten wir im Oktober 2021 wieder eine Mieterversammlung durchführen, in welcher die wichtigsten Informationen weitergegeben wurden. Aufgrund der durch das BAG verordneten Schutzmassnahmen mussten wir auf den üblichen Apéro verzichten, doch wurden die Mieter mit einem feinen Nussgipfel vom Dörfli Beck Wacker etwas entschädigt.

Im zweiten Halbjahr konnten die Mieter dann an einigen Aktivitäten des Pflegezentrums teilnehmen, obwohl sie räumlich noch von den Bewohnenden getrennt waren.

Das Weihnachtsessen für die Mieter konnten wir glücklicherweise ermöglichen, da an Weihnachten vier Personen pro Tisch erlaubt waren. Endlich konnten wir die Tischgemeinschaft und das feine Essen wieder zusammen geniessen.

Stand der Vermietung

Im Hochhaus am Sennhofweg 14 verzeichneten wir 2021 fünf Mieterwechsel. Eine Mieterin zog ins Pflegezentrum Luegenacher, eine verstarb und drei Person zogen in die Nähe ihrer Verwandten. Dadurch entstand ein Leerstand von 2 Monaten und ein Mietausfall von CHF 2'781.

In den drei Bachweg-Häusern fanden vier Mieterwechsel statt. Eine Partei wechselte vom Bachweg in eine kleinere Wohnung im Hochhaus und drei Parteien traten ins Pflegezentrum ein. Diese Mutationen führten zu einem Leerstand von 2.5 Monaten und einem Mietausfall von CHF 5'285.

Insgesamt betrug der Mietzinsausfall wegen Leerstand CHF 8'066 gegenüber CHF 10'978 im Vorjahr, was lediglich 0.7% der erzielten Wohnungsmieten entspricht.



Jahresrechnung 2021

Bilanz vor Gewinnverwendung per 31.12.2021

in CHF	Anhang	31.12.2021	in %	31.12.2020	in %
AKTIVEN					
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs					
Flüssige Mittel	1	576'814.51	11.2%	628'340.15	11.5%
Kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs		200.00	0.0%	200.00	0.0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Gegenüber Dritten		142'627.10	2.8%	132'178.50	2.4%
Aktive Rechnungsabgrenzungen		72'278.33	1.4%	70'315.00	1.3%
Umlaufvermögen		791'919.94	15.4%	831'033.65	15.2%
Sachanlagen					
Liegenschaft Sennhofweg 14	2, 7	4'360'000.00	84.6%	4'635'000.00	84.8%
Anlagevermögen		4'360'000.00	84.6%	4'635'000.00	84.8%
Total Aktiven		5'151'919.94	100.0%	5'466'033.65	100.0%
PASSIVEN					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Gegenüber Dritten		82'560.00	1.6%	107'885.40	2.0%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					
Gegenüber Dritten		575'500.15	11.2%	576'173.55	10.5%
Gegenüber der Gemeinde Rothrist		0.00		65'000.00	1.2%
Passive Rechnungsabgrenzungen		4'000.00	0.1%	8'200.00	0.2%
Kurzfristiges Fremdkapital		662'060.15	12.9%	757'258.95	13.9%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Gegenüber Kreditinstituten		3'800'000.00	73.8%	3'800'000.00	69.5%
Gegenüber Dritten					
Übrige langfristige Verbindlichkeiten					
Gegenüber Dritten					
Gegenüber der Gemeinde Rothrist		0.00		235'000.00	4.3%
Langfristiges Fremdkapital		3'800'000.00	73.8%	4'035'000.00	73.8%
Aktienkapital:					
100% Gemeinde Rothrist	4	570'000.00	11.1%	570'000.00	10.4%
Gesetzliche Gewinnreserve		5'625.00	0.1%	5'110.00	0.1%
Ergebnisvortrag		98'149.70	1.9%	88'418.15	1.6%
Reingewinn	16'085.09	16'085.09	0.3%	10'246.55	0.2%
Eigenkapital		689'859.79	13.4%	673'774.70	12.3%
Total Passiven		5'151'919.94	100.0%	5'466'033.65	100.0%



Erfolgsrechnung vom 01.01.2021- 31.12.2021

in CHF	Anhang	2021	2020	Abw.
Mietzinsen Wg Sennhofweg		-559'779.00	-570'265.35	-1.8%
Miete Parkplätze + Unterstand		-7'200.00	-7'125.00	1.1%
Miete Coiffeur / Fusspflege / Gym-Raum / Antenne		-35'432.00	-39'135.00	-9.5%
Einnahmen Washkarten Sennhof		-581.00	-740.00	-21.5%
Mietzinsen Wg Bachweg		-918'856.85	-912'040.05	0.7%
Vermögensverzehr LUGA		-5'875.00	-5'875.00	0.0%
Mietzinsen Tiefgarage Bachweg		-66'540.00	-66'720.00	-0.3%
Erträge aus Leistungen an Personal und Dritte		-174.60	0.00	
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		-1'594'438.45	-1'601'900.40	-0.5%
Entschädigung VR		6'200.00	6'200.30	0.0%
Personalaufwand		6'200.00	6'200.30	0.0%
Unterhalt Immobilien HH		31'667.80	368.85	8485.5%
Unterhalt/Reparaturen		76'617.90	85'268.57	-10.1%
Wartungsverträge		19'720.96	20'424.95	-3.4%
Energie/Heizung/Wasser		148'464.20	133'497.55	11.2%
Globalmiete Bachweg	5	840'000.00	840'000.00	0.0%
Dienstleistungen Pflegezentrum Luegenacher		125'000.00	125'000.00	0.0%
Kommunikation		119.70	13'288.08	-99.1%
Beratung/Revision		2'647.55	8'016.60	-67.0%
Inserate/Werbung		1'817.85	1'431.80	
Prämien Sachversicherungen		5'875.25	4'430.30	32.6%
Gebühren und Abgaben		0.00	0.00	
übriger Sachaufwand		0.00	200.00	
Betriebsaufwand		1'251'931.21	1'231'926.70	1.6%
Abschreibungen auf Sachanlagen		275'000.00	310'000.00	-11.3%
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	2	275'000.00	310'000.00	-11.3%
Betriebsergebnis (EBIT)		-61'307.24	-53'773.40	14.0%
Finanzertrag		-6.00	-6.00	0.0%
Finanzaufwand		42'121.85	42'171.15	-0.1%
Darlehenszinsen 50+		1'846.30	1'899.20	-2.8%
Zinsen Sicherheitsleistung Bachweg	6	1'260.00	1'260.00	0.0%
Finanzergebnis		45'222.15	45'324.35	-0.2%
operatives Jahresergebnis		-16'085.09	-8'449.05	90.4%
Periodenfremder Ertrag		0.00	-1'797.50	
a.o. Ertrag		0.00	0.00	
Jahresergebnis		-16'085.09	-10'246.55	57%

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Ergebnisverwendung:

in CHF	31.12.2021 <i>Antrag des Verwaltungsrats</i>	30.12.2020 <i>Beschluss der General- versammlung</i>
Vortrag aus Vorjahr	98'149.70	88'418.15
Jahresergebnis	16'085.09	10'246.55
Bilanzgewinn zur Verfügung des Verwaltungsrats	114'234.79	98'664.70
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-805.00	-515.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	113'429.79	98'149.70

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze, soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben: (OR 959c Abs. 1 Ziffer 1)

Die Jahresrechnung 2021 wurde nach den anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften des schweizerischen Obligationenrechts (OR) erstellt. Der Kontenrahmen entspricht in der Darstellung den Empfehlungen von CURAVIVA Schweiz.

Die ordentlichen Abschreibungen basieren auf dem Einstandswert der Immobilie am Sennhofweg 14 von CHF 8'574'000 und einer Nutzungsdauer von 33 Jahren. Je nach Geschäftsgang können zusätzliche Abschreibungen vorgenommen werden.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung: (OR 959c Abs. 1 Ziffer 2)

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
1 Flüssige Mittel		
Bankkonto	576'814.51	628'340.15
Wertschriften	200.00	200.00
Total	577'014.51	628'540.15
2 Abschreibungen auf Sachanlagen		
auf Immobilie Sennhofweg 14	275'000.00	690'000.00
Total	275'000.00	690'000.00
3 Die Wohnzentrum Luegenacher AG beschäftigt keine Angestellten. Die Dienstleistungen werden in der Regel durch Personal der Pflegezentrum Luegenacher AG, Sennhofweg 12, 4852 Rothrist, ausgeführt. Es bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		

4 Besitzverhältnisse / Aktionär

Einwohnergemeinde Rothrist, 4852 Rothrist

100%

100%

Seit der Auflösung des Vereins Wohn- und Pflegezentrum Luegenacher im Jahr 2021 und Rückgabe seines Aktienpakets von 40% an die Wohnzentrum Luegenacher AG ist die Gemeinde alleinige Aktionärin.

5 Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen

Bachweg 1, 3 und 5

7'100'000.00

3'990'000.00

Mit der CS Asset Management Funds AG, Zürich, besteht ein langfristiger Mietvertrag für die drei Immobilien am Bachweg 1, 3 und 5. Dieser wurde im Jahr 2021 um 5 Jahre verlängert und dauert neu bis zum 30.09.2030. Die Grundmiete beträgt bis zum 30.09.2025 jährlich CHF 840'000.00 mit Indexierung an den Landesindex der Konsumentenpreise, ab 01.10.2025 jährlich CHF 790'000. Durch die Verlängerung des Mietvertrages steigen die langfristigen Verbindlichkeiten.

Bei vorzeitiger Vertragsauflösung würde eine einmalige Entschädigung von CHF 420'000 fällig.

6 Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten

Zur Sicherstellung allfälliger Forderungen der Besitzerin für die unter Punkt 5 zugemieteten Immobilien wurde eine Bankgarantie über CHF 420'000 erstellt. Diese Garantie ist fünf Jahre über den Ablauf des Mietverhältnisses hinaus gültig.

7 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

in CHF

31.12.2021

31.12.2020

Buchwert der belasteten Liegenschaft

4'360'000.00

4'635'000.00

Versicherungswert (Aarg. Gebäudeversicherung)

11'824'000.00

11'824'000.00

Schuldbrief Inhaber im 1. Rang; Vorgang CHF 0 / Nebenrang CHF 0 lastend auf Grundbuch Rothrist Nr. 3714, Plan 97, Parzelle 3896

5'100'000.00

5'100'000.00

davon beansprucht

3'800'000.00

3'800'000.00

8 Guthaben und Verpflichtungen gegenüber Nahestehenden und Beteiligten

Innerhalb der Position "Kreditoren" bestehen die folgenden Verpflichtungen:

Einwohnergemeinde Rothrist (Aktionär)

CHF 38'405.00

Fernwärmebezug 2021 Hochhaus

Pflegezentrum Luegenacher (Nahestehende)

CHF 30'694.80

Fernwärmebezug 2021 Bachweg

Pflegezentrum Luegenacher (Nahestehende)

CHF 3'055.00

Diverse Dienstleistungen

9 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2021 beeinträchtigen könnten.

10 Es bestehen keine weiteren nach Art. 959c OR und Art. 961 OR ausweispflichtigen Tatbestände.

Revisionsbericht



Freiestrasse 11 | Postfach 240 | 8501 Frauenfeld
Tel. 052 725 09 30 | info@redi-treuhand.ch | www.redi-treuhand.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der
Wohnzentrum Luegenacher AG, Rothrist

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnzentrum Luegenacher AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Frauenfeld, 8. März 2022

REDI AG Treuhand



Angela Frei
Zugelassene Revisorin
Leitender Revisorin



Patricia Ruprecht
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen:
Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
Antrag Verwendung Bilanzgewinn