



Geschäftsbericht 2022

Wohnzentrum Luegenacher AG

Inhaltsverzeichnis

<u>Jahresbericht des Verwaltungsrates</u>	2
<u>Jahresbericht der Zentrumsleitung</u>	3
<u>Wohnen im Luegenacher</u>	4
<u>Verwaltungsrat</u>	6
<u>Organigramm</u>	6
<u>Dank</u>	7
<u>Jahresrechnung</u>	8

Jahresbericht des Verwaltungsrates



Rückblick

Unsere insgesamt 72 Mietwohnungen, im Hochhaus am Sennhofweg 14 und in den drei Häusern am Bachweg, waren auch im vergangenen Jahr gefragt. Insgesamt hatten wir bei 11 Wohnungen einen Mieterwechsel, wovon 9 ins Pflegezentrum einzogen und von der Priorität beim Eintritt in das Pflegezentrum profitierten.

Die Wohnqualität und die Lage mitten im Dorf sowie das umfangreiche Dienstleistungsangebot des Pflegezentrums waren auch 2022 ein zentraler Grund für neue Mieter, in den Luegenacher zu ziehen. So verzeichneten wir auch im vergangenen Geschäftsjahr 2022 einen erfreulich tiefen Leerstand. Dies war die Basis für ein gutes finanzielles Resultat. Das Wohnzentrum erzielte einen Jahresgewinn von CHF 8'877.55.

Angaben zur Finanzierung:

- Das Darlehen Wohnen 50+ über CHF 202'083 wurde per 31.03.2022 aufgelöst
- Die Hypothek bei der Raiffeisenbank blieb unverändert bei CHF 3'800'000

Nach Anpassung durch die Aargauische Gebäudeversicherung im Jahr 2022 und nach Tötigung der Abschreibung auf unserem Gebäude am Sennhofweg 14, liegt der Bilanzwert neu bei 32% des Versicherungswertes (Vorjahr 37%).

Personelle Veränderungen

Im Mai wechselte die Leitung der Pflegezentrum Luegenacher AG von Marcel Rüeeggler zu Gabrielle Obrecht. In diesem Zusammenhang gab es auch einen Leitungswechsel bei der Wohnzentrum Luegenacher AG. Der Verwaltungsrat bedankt sich bei Marcel Rüeeggler für sein Wirken. Im Verwaltungsrat wurde Kurt Hallwyler an der Generalversammlung im Juni 2022 aus dem Verwaltungsrat verabschiedet und seine langjährige wertvolle Tätigkeit im Verwaltungsrat verdankt. Als neues Verwaltungsratsmitglied konnte Mathias Woodtli, Geschäftsführer der HAMA Verwaltungen AG, für die Wohnzentrum Luegenacher AG gewonnen werden.

Ausblick

Im Jahr 2023 wird sich der Verwaltungsrat vertieft mit der Weiterentwicklung und der Strategie der Wohnzentrum Luegenacher AG auseinandersetzen. Dies, um auch in Zukunft unsere 1 bis 4.5-Zimmer- und Attikawohnungen zu attraktiven Preisen anbieten zu können und ein Wohnumfeld zum Wohlfühlen zu sein.

Für den Verwaltungsrat:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Wyss'.

Daniel Wyss
Präsident

Jahresbericht der Zentrumsleitung



Wohnen im Luegenacher

2022 waren endlich wieder Aktivitäten und Veranstaltungen möglich, an welchen unsere Mieterinnen und Mieter zusammen mit unseren Bewohnenden des Pflegezentrums teilnehmen konnten. Da die meisten Mieterwechsel mit einem Umzug ins Pflegezentrum verbunden sind, schaffen gemeinsame Veranstaltungen im Luegenacher die Möglichkeit, Kontakte weiter zu pflegen. Unsere jährliche Informationsveranstaltung für die Mieter konnte wieder ohne Einschränkungen stattfinden und auch der anschliessende Apéro wurde sehr geschätzt. Auch die schöne, gemeinsame Mieterweihnacht fand mit grosser Beteiligung statt und das feine Essen wurde von allen genossen.

Unterhalt und Investitionen

Durchs Jahr fallen in den 4 Liegenschaften jeweils einige Unterhaltsarbeiten an, welche durch die Mitarbeitenden des technischen Dienstes und der Hauswirtschaft der Pflegezentrum Luegenacher AG erbracht werden. Bei grösseren Reparaturen oder Wartungen arbeiten wir bevorzugt mit Handwerkern aus der Region zusammen.

Im vergangenen Jahr mussten einige Reparaturen ausgeführt werden, was zu höheren Betriebskosten führte. Zudem wurden bei den Liegenschaften am Bachweg, bei den Zugängen zur Tiefgarage, automatische Türöffner eingebaut. Beim Sennhofweg 14 wurden die Grauwasserleitungen wie auch die Sickerleitungen revidiert. Weiter wurden diverse sicherheitsrelevante Kontrollen und Wartungen ausgeführt.

Stand der Vermietung

Die Nachfrage nach den Mietwohnungen im Luegenacher ist gut. Die Möglichkeit, verschiedene Dienstleistungen wie Reinigungs- und Wäscheservice, Verpflegungsangebote, Fusspflege oder Coiffeur vor Ort nutzen zu können, wird geschätzt und gerne genutzt.

Zum Jahresanfang ist aktuell einzig eine 4,5-Zimmer Wohnung am Bachweg zur Vermietung offen. Wie sich die Vermietung von grösseren Wohnungen künftig verhält, wird sich zeigen. Es besteht auch die Möglichkeit, grössere Wohnungen als Wohngemeinschaft für ältere Menschen zu nutzen.

Weiterentwicklung

Mit der Umsetzung des neuen Logo erhielt auch die Wohnzentrum Luegenacher AG einen neuen Auftritt. Die Angebote und Dienstleistungen für das Wohnzentrum wurden in die Website integriert und bringen zum Ausdruck, wofür der Luegenacher steht: ein Ort, an dem sich alle Anspruchsgruppen wohl fühlen sollen.

Wohnen im Luegenacher



Sicht auf Bachweg 1, 3 & 5



Sennhofweg 14



Blick in eine 4 ½ Zi.-Wohnung
Bachweg 5



Aussicht obere Stockwerke in Richtung Kirche
Sennhof 14

Verwaltungsrat



Daniel Wyss
VR Präsident

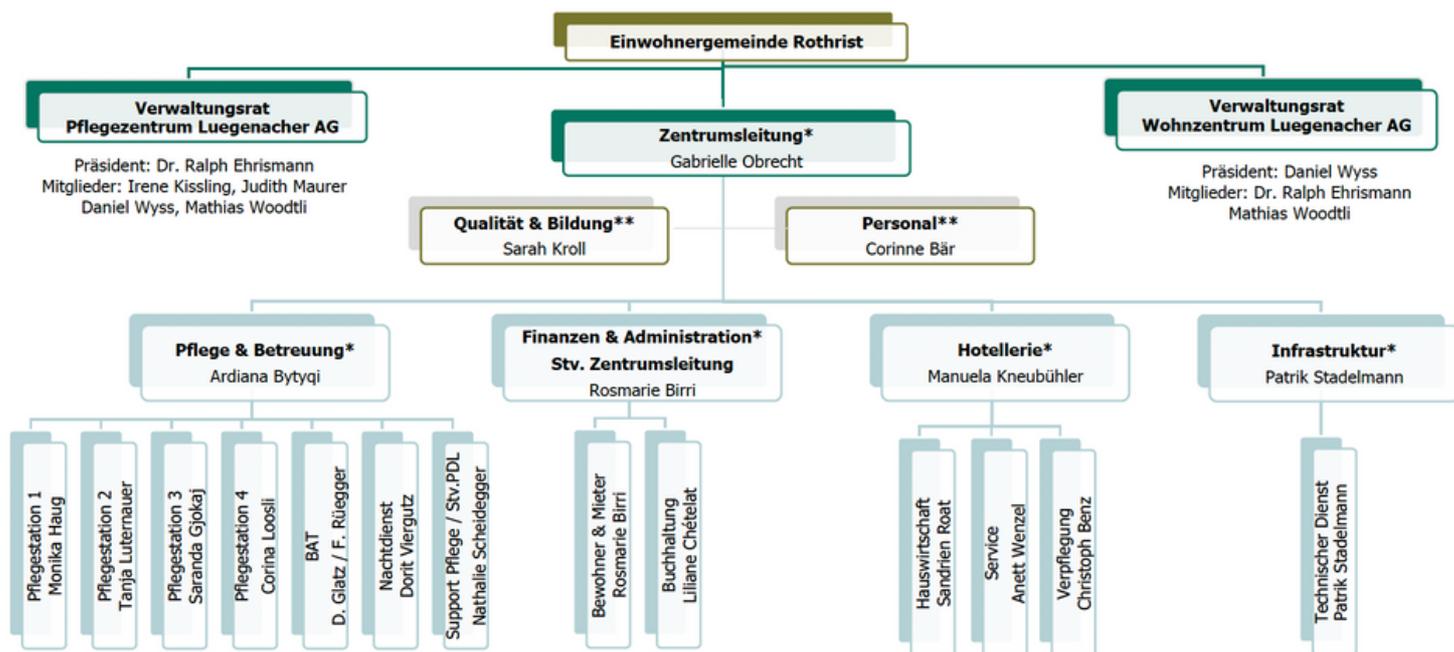


Mathias Woodtli
VR Mitglied



Dr. Ralph Ehrismann
VR Mitglied

Organigramm



* Geschäftsleitung ** erweiterte Geschäftsleitung

Stand 01.01.2023

Dank

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bedankt sich bei allen Mieterinnen und Mietern für das gute Miteinander im Luegenacher.

Bei allen unseren Geschäftspartnern bedanken wir uns für die gute Zusammenarbeit und die Unterstützung.



Jahresrechnung

Bilanz vor Gewinnverwendung per 31.12.2022

in CHF	Anhang	31.12.2022	in %	31.12.2021	in %
AKTIVEN					
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	1	650'682.94	13.1%	577'014.51	11.2%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Gegenüber Dritten		142'988.00	2.9%	142'627.10	2.8%
Aktive Rechnungsabgrenzungen		79'744.65	1.6%	72'278.33	1.4%
Umlaufvermögen		873'415.59	17.6%	791'919.94	15.4%
Sachanlagen					
Liegenschaft Sennhofweg 14	2, 7	4'100'000.00	82.4%	4'360'000.00	84.6%
Anlagevermögen		4'100'000.00	82.4%	4'360'000.00	84.6%
Total Aktiven		4'973'415.59	100.0%	5'151'919.94	100.0%
PASSIVEN					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Gegenüber Dritten		79'394.75	1.6%	82'560.00	1.6%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					
Gegenüber Dritten		311'372.90	6.3%	575'500.15	11.2%
Gegenüber Nahestehenden	8	63'411.10	1.3%	0.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen		20'500.00	0.4%	4'000.00	0.1%
Kurzfristiges Fremdkapital		474'678.75	9.5%	662'060.15	12.9%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Gegenüber Kreditinstituten		3'800'000.00	76.4%	3'800'000.00	73.8%
Gegenüber Dritten					
Übrige langfristige Verbindlichkeiten					
Gegenüber Dritten					
Gegenüber der Gemeinde Rothrist		0.00		0.00	
Langfristiges Fremdkapital		3'800'000.00	76.4%	3'800'000.00	73.8%
Aktienkapital:					
100% Gemeinde Rothrist	4	570'000.00	11.5%	570'000.00	11.1%
Gesetzliche Gewinnreserve		6'430.00	0.1%	5'625.00	0.1%
Ergebnisvortrag		113'429.79	2.3%	98'149.70	1.9%
Reingewinn		8'877.05	0.2%	16'085.09	0.3%
Eigenkapital		698'736.84	14.0%	689'859.79	13.4%
Total Passiven		4'973'415.59	100.0%	5'151'919.94	100.0%

Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	2022	2021	Abw.
Mietzinsen Wg Sennhofweg		-559'138.40	-559'779.00	-0.1%
Miete Parkplätze + Unterstand		-7'200.00	-7'200.00	0.0%
Miete Coiffeur / Fusspflege / Gym-Raum / Antenne		-37'432.00	-35'432.00	5.6%
Einnahmen Washkarten Sennhof		-620.00	-581.00	6.7%
Mietzinsen Wg Bachweg		-928'111.60	-918'856.85	1.0%
Vermögensverzehr LUGA		-1'468.75	-5'875.00	-75.0%
Mietzinsen Tiefgarage Bachweg		-67'080.00	-66'540.00	0.8%
Leistungen an Personal und Dritte		0.00	-174.60	-100.0%
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		-1'601'050.75	-1'594'438.45	0.4%
Entschädigung VR		6'415.45	6'200.00	3.5%
Personalaufwand		6'415.45	6'200.00	3.5%
Unterhalt Immobilien HH		18'315.37	31'667.80	-42.2%
Unterhalt/Reparaturen		108'102.21	76'617.90	41.1%
Wartungsverträge		20'493.30	19'720.96	3.9%
Energie/Heizung/Wasser		145'463.45	148'464.20	-2.0%
Globalmiete Bachweg	5	843'042.00	840'000.00	0.4%
Dienstleistungen Pflegezentrum Luegenacher		125'160.00	125'000.00	0.1%
Kommunikation		0.00	119.70	-100.0%
Beratung/Revision		10'224.25	2'647.55	286.2%
Inserate/Werbung		3'510.10	1'817.85	
Prämien Sachversicherungen		3'880.25	5'875.25	-34.0%
Gebühren und Abgaben		280.00	0.00	
übriger Sachaufwand		472.30	0.00	
Betriebsaufwand		1'278'943.23	1'251'931.21	2.2%
Abschreibungen auf Sachanlagen		260'000.00	275'000.00	-5.5%
Abschreibungen auf Sachanl. (Kapitalherabsetzung)		0.00	0.00	
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	2	260'000.00	275'000.00	-5.5%
Betriebsergebnis (EBIT)		-55'692.07	-61'307.24	-9.2%
Finanzertrag		-6.00	-6.00	0.0%
Finanzaufwand		45'107.72	42'121.85	7.1%
Darlehenszinsen 50+		453.30	1'846.30	-75.4%
Zinsen Sicherheitsleistung Bachweg	6	1'260.00	1'260.00	0.0%
Finanzergebnis		46'815.02	45'222.15	3.5%
Jahresergebnis		-8'877.05	-16'085.09	-45%

Antrag an die Generalversammlung

Antrag - Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Ergebnisverwendung:

In CHF	31.12.2022	30.12.2021
	Antrag des Verwaltungsrats	Beschluss der Generalversammlung
Vortrag aus Vorjahr	113'429.79	98'149.70
Jahresergebnis	8'877.05	16'085.09
Bilanzgewinn zur Verfügung des Verwaltungsrats	122'306.84	114'234.79
Belastung freier Reserven	-450.00	-805.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung (2)	121'856.84	113'429.79

(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.

Anhang zur Jahresrechnung

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

Die Jahresrechnung 2022 wurde nach den anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften des schweizerischen Obligationenrechts (OR 957 ff) erstellt. Der Kontenrahmen entspricht in der Darstellung den Empfehlungen von ARTISET 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)

1.

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		
Bankkonto	650'482.94	576'814.51
Wertschriften	200.00	200.00
Total	650'682.94	577'014.51

2.

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Abschreibungen auf Sachanlagen		
auf Immobilie Sennhofweg 14	260'000.00	275'000.00
Total	260'000.00	275'000.00

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

5. Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen

- Bei vorzeitiger Vertragsauflösung wird 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 bis zum 30.09.2030 sichergestellt.

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

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Buchwert der belasteten Liegenschaft	4'100'000.00	4'360'000.00
Versicherungswert (Aarg. Gebäudeversicherung)	12'895'000.00	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)	34'846.25	Fernwärmebezug 2022 Hochhaus
Pflegezentrum Luegenacher (Nahestehende)	25'484.85	Fernwärmebezug 2022 Bachweg
Pflegezentrum Luegenacher (Nahestehende)	80.00	Diverse Dienstleistungen

9. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

- Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen

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

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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Frauenfeld, 14. März 2023

REDI AG Treuhand



Patricia Ruprecht
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitender Revisorin



Helena Umbricht
Zugelassene Revisorin

Beilagen:
Jahresrechnung 2022





LUEGENACHER

Der Ort zum Wohlfühlen

