

Geschäftsbericht 2019



Wohnzentrum Luegenacher AG
Sennhofweg 12, 4852 Rothrist
Tel. 062 785 03 03
www.luegenacher.ch

Organigramm Wohn- und Pflegezentrum Luegenacher.....	3
Jahresbericht des Verwaltungsrates.....	4
Ausblick	5
Antrag auf Gewinnverwendung.....	5
Jahresbericht der Zentrumsleitung	6
Mieter	6
Stand der Vermietung.....	6
Aktivitäten	7
Jahresrechnung 2019.....	8
Bilanz vor Gewinnverwendung per 31.12.2019.....	8
Erfolgsrechnung vom 01.01.2019-31.12.2019	9
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	10
Anhang zur Jahresrechnung.....	10
.....	11
Revisionsbericht	12

Verwaltungsrat



Präsident
Daniel Wyss



Mitglied
Dr. Ralph Ehrismann

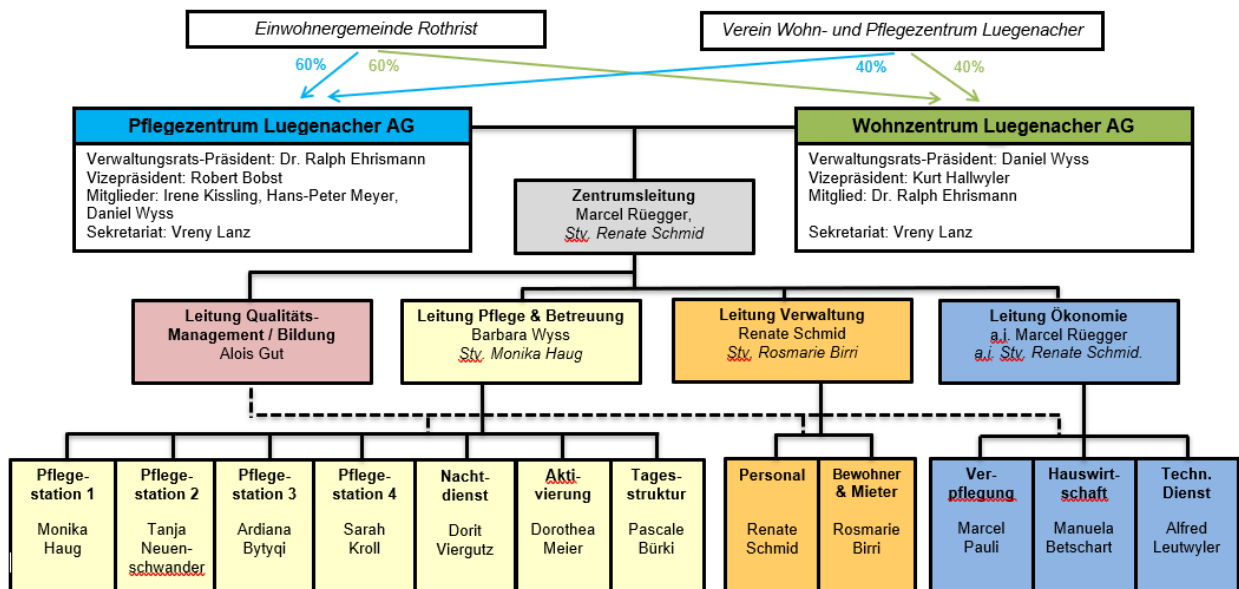


Vize-Präsident
Kurt Hallwyler



Sekretariat
Vreny Lanz

Organigramm Wohn- und Pflegezentrum Luegenacher



Stand per 31.12.2019

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 geniessen eine Priorität für einen Eintritt in das Pflegezentrum.

In den 72 Wohnungen verzeichneten wir zehn Mieterwechsel. Drei von ihnen zogen ins Pflegezentrum Luegenacher um, welches sie aufgrund des gemeinsamen Mittagstischs oder der kulturellen Veranstaltungen bestens kennen.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 verzeichneten wir einen erfreulich tiefen Leerstand. Aufgrund der vielen Wechsels stiegen jedoch die Aufwendungen für Unterhalt wie Malen oder der eine oder andere Geräteersatz.

Durch die weiterhin tiefen Hypothekarzinsen war es ein erfreuliches Jahr, sodass wir erneut zusätzliche Wertberichtigung von CHF 70'000 vornehmen und somit insgesamt CHF 330'000 abschreiben konnten. Der Jahresgewinn resultierte bei CHF 11'315, was 0.7% des Nettoerlöses entspricht, der Cash-Flow liegt mit CHF 335'440 auf 20.7% der Nettoerlöse (Vorjahr 21%).

Angaben zur Finanzierung:

- Wir amortisierten das Darlehen unseres Hauptaktionärs, der Einwohnergemeinde Rothrist, mit CHF 135'000 anstelle der vertraglich vereinbarten jährlich CHF 65'000. Der Saldo beträgt nun noch CHF 400'000.
- Das Darlehen Wohnen 50+ über CHF 219'833 sowie die Benutzung der Hypotheken der Raiffeisenbank über CHF 3'800'000 blieben unverändert.

Auch 2019 konnten wir Abschreibungen auf dem Gebäude am Sennhofweg 14 von CHF 330'000 vornehmen. Der Bilanzwert der Liegenschaft liegt neu bei 45% des Versicherungswertes.

Ausblick

Zum Jahresanfang waren alle 72 Wohnungen besetzt oder reserviert. Aufgrund mehrerer Übertritten ins Pflegezentrum und zwei Todesfällen im ersten Quartal 2020 sind aktuell drei Wohnungen verfügbar.

Aufgrund der allgemein hohen Auslastung der letzten Jahre gehen wir davon aus, dass unserem Angebot (1 bis 4.5-Zimmer Attikawohnungen) zu vernünftigen Preisen weiterhin eine Nachfrage gegenübersteht. Mit dem Zusatzangebot an qualitativ hochstehenden Dienstleistungen offerieren wir unseren Mietern ein attraktives Wohnumfeld. Dazu sind Coiffeur, Fusspflege, Fitness & Physiotherapie im Luegenacher eingemietet. Wir gehen deshalb davon aus, dass wir auch im Jahr 2020 ein bevorzugter Wohnungsvermieter für ältere Menschen sein werden.

Antrag auf Gewinnverwendung

Gewinnvortrag vom Vorjahr		CHF	77'672.93
<u>Jahresgewinn</u>		CHF	<u>11'315.22</u>
Zur Verfügung Generalversammlung		CHF	88'988.15
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	(1)	CHF	570.00
<u>Zuweisung freie Reserven</u>	(2)	CHF	<u>0.00</u>
<u>Gewinnvortrag auf neue Rechnung</u>		CHF	<u>88'418.15</u>

Rothrist, 31. März 2020

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

Die Wohnzentrum Luegenacher AG hat kein eigenes Personal. Sämtliche Leistungen, von der Reinigung über den Notfalldienst bis zur Administration werden durch Personal der Pflegezentrum Luegenacher AG ausgeführt. Es ist mir ein grosses Anliegen, dem Kader und den Mitarbeitenden des Pflegezentrums für ihren grossen Einsatz im vergangenen Jahr zu danken. Sie geben dem Wohnzentrum ein Gesicht, eines, welches man gerne antrifft.

Mieter

Am 16. Oktober 2019 führten wir die Mieterversammlung durch und orientierten über die neue Tagesstätte KARIBU Luegenacher, welche im Erdgeschoss des Gebäudes Bachweg 3 eröffnet wurde. Zudem erstellten wir eine Rauchfreie Zone und eine neue Parkplatzordnung, welche nicht nur das Personal des Luegenachers sondern auch die Mieter betreffen. Wie üblich fehlten auch nicht die Aufrufe zur Einhaltung der Nachtruhe sowie die Erinnerung beim Vorgehen bei Reparaturen sowie im Brandfall.

Abgeschlossen wurde der Anlass wiederum mit einem feinen Apéro, offeriert vom Wohnzentrum und zubereitet vom Küchenteam der Pflegezentrum Luegenacher AG.

Stand der Vermietung

In unserem Hochhaus am Sennhofweg 14 verzeichneten wir 2019 fünf Mieterwechsel. Zwei Mieter zogen um ins Pflegezentrum Luegenacher, zwei wechselten die Wohnung innerhalb des Wohnzentrums. Ein Wechsel entstand aufgrund eines Todesfalls. Durch diese Mutationen entstand ein Mietausfall von zwei halben Monaten.

In den drei Bachweg-Häusern registrierten wir 2019 ebenfalls fünf Mieterwechsel. Zwei Mieter zogen aus, einer wechselte ins Pflegezentrum und eine Mietpartei zog in eine kleinere Wohnung um. Auch im Bachweg begründete ein Todesfall einen Wechsel. Diese Mutationen führten zu einem Mietausfall von drei Monaten.

Insgesamt betrug der Mietzinsausfall CHF 7'010, also wie im Vorjahr unter 0.5%. Wenn Sie Interesse an einer Wohnung haben, melden Sie sich bitte bei der Verwaltung, damit wir Sie auf die Warteliste setzen können.

Aktivitäten

Die Mieter des Wohnzentrums dürfen an den Aktivitäten des Pflegezentrums teilnehmen und nutzen dieses Angebot immer häufiger. Bei einem Lottomatch oder einem Musiknachmittag ist der grosse Speisesaal meist sehr gut besetzt, wie im Übrigen auch am Weihnachtsessen der Mieter, welches die Aktivitäten des Jahres traditionellerweise abschliesst.

Jahresrechnung 2019

Bilanz vor Gewinnverwendung per 31.12.2019

in CHF	Anhang	31.12.2019	in %	31.12.2018	in %
AKTIVEN					
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs					
Flüssige Mittel	1	404'165.65	6.8%	174'903.29	2.9%
Kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs		200.00	0.0%	200.00	0.0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Gegenüber Dritten		147'440.80	2.5%	155'860.30	2.6%
Aktive Rechnungsabgrenzungen		70'315.00	1.2%	70'000.00	1.2%
Umlaufvermögen		622'121.45	10.5%	400'963.59	6.6%
Sachanlagen					
Liegenschaft Sennhofweg 14	2, 7	5'325'000.00	89.5%	5'655'000.00	93.4%
Anlagevermögen		5'325'000.00	89.5%	5'655'000.00	93.4%
Total Aktiven		5'947'121.45	100.0%	6'055'963.59	100.0%
PASSIVEN					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Gegenüber Dritten		113'718.70	1.9%	94'047.36	1.6%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					
Gegenüber Dritten		585'874.60	9.9%	590'703.30	9.8%
Gegenüber der Gemeinde Rothrist		65'000.00	1.1%	65'000.00	1.1%
Passive Rechnungsabgrenzungen		4'000.00	0.1%	4'000.00	0.1%
Kurzfristiges Fremdkapital		768'593.30	12.9%	753'750.66	12.4%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Gegenüber Kreditinstituten		3'800'000.00	63.9%	3'800'000.00	62.7%
Gegenüber Dritten					
Übrige langfristige Verbindlichkeiten					
Gegenüber Dritten					
Gegenüber der Gemeinde Rothrist		335'000.00	5.6%	470'000.00	7.8%
Langfristiges Fremdkapital		4'135'000.00	69.5%	4'270'000.00	70.5%
Aktienkapital:					
60% Beteiligung Gemeinde Rothrist	4	950'000.00	16.0%	950'000.00	15.7%
40% Beteiligung Verein Luegenacher					
Gesetzliche Gewinnreserve					
Ergebnisvortrag		4'540.00	0.1%	3'890.00	0.1%
Reingewinn	11'315.22	77'672.93	1.3%	65'347.84	1.1%
		11'315.22	0.2%	12'975.09	0.2%
Eigenkapital		1'043'528.15	17.5%	1'032'212.93	17.0%

Erfolgsrechnung vom 01.01.2019-31.12.2019

in CHF	Anhang	2019	2018	Abw.
Mietzinsen Wohnungen Sennhofweg		578'550.75	575'839.60	
Miete Parkplätze + Unterstand		7'356.30	7'517.45	
Miete Coiffeur / Fusspflege / Gym-Raum / Antenne		38'949.00	33'990.65	
Einnahmen Waschkarten Sennhof		794.80	980.00	
Mietzinsen Wohnungen Bachweg		919'989.35	914'650.55	
Vermögensverzehr LUGA		5'875.00	5'875.00	
Mietzinsen Tiefgarage Bachweg		66'240.00	66'840.00	
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		1'617'755.20	1'605'693.25	0.8%
Entschädigung VR		-6'450.00	-5'300.00	
Personalaufwand		-6'450.00	-5'300.00	21.7%
Unterhalt Immobilien HH		-16'487.30	-1'109.88	
Unterhalt/Reparaturen		-61'909.93	-64'171.13	
Wartungsverträge		-19'561.50	-19'921.25	
Energie/Heizung/Wasser		-137'747.05	-136'100.05	
Globalmiete Bachweg	5	-840'000.00	-840'000.00	
Dienstleistungen Pflegezentrum Luegenacher		-125'000.00	-125'000.00	
Kommunikation		-14'219.58	-15'449.00	
Beratung/Revision		-4'088.60	-1'897.40	
Anteil EDV-Software-Aufwand		0.00	-55.00	
Inserate/Werbung		0.00	0.00	
Prämien Sachversicherungen		-5'262.10	-5'882.15	
Gebühren und Abgaben		-270.00	-786.20	
Betriebsaufwand		-1'224'546.06	-1'210'372.06	1.2%
Abschreibungen auf Sachanlagen		-330'000.00	-330'000.00	
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	2	-330'000.00	-330'000.00	0.0%
Betriebsergebnis (EBIT)		56'759.14	60'021.19	-5.4%
Finanzertrag		6.00	6.00	
Finanzaufwand		-42'239.87	-42'398.85	
Darlehenszinsen 50+		-1'950.05	-3'393.25	
Zinsen Sicherheitsleistung Bachweg	6	-1'260.00	-1'260.00	
Finanzergebnis		-45'443.92	-47'046.10	-3.4%
Jahresergebnis		11'315.22	12'975.09	-12.8%

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Ergebnisverwendung:

in CHF	31.12.2019	30.12.2018
	<i>Antrag des Verwaltungsrats</i>	<i>Beschluss der General- versammlung</i>
Vortrag aus Vorjahr	77'672.93	65'347.84
Jahresergebnis	11'315.22	12'975.09
Bilanzgewinn zur Verfügung des Verwaltungsrats	88'988.15	78'322.93
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-570.00	-650.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	88'418.15	77'672.93

Anhang zur Jahresrechnung

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

Die Jahresrechnung 2019 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

	31.12.2019	30.12.2018
	in CHF	in CHF
1 Flüssige Mittel		
Bankkonto	404'165.65	174'903.29
Wertschriften	200.00	200.00
Total	404'365.65	175'103.29
2 Abschreibungen auf Sachanlagen		
auf Immobilie Sennhofweg 14	330'000.00	330'000.00
Total	330'000.00	330'000.00

- 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 Die Wohnzentrum Luegenacher AG ist im Besitz der nachfolgenden Institutionen.

	Kapital- & Stimmenanteil	
Einwohnergemeinde Rothrist, 4852 Rothrist	60%	60%
Verein Luegenacher, 4852 Rothrist	40%	40%

5 Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen

Bachweg 1, 3 und 5	4'830'000.00	5'670'000.00
--------------------	--------------	--------------

Mit der CS Asset Management Funds AG, Zürich, besteht ein langfristiger Mietvertrag bis zum 30.09.2025 für die drei Immobilien am Bachweg 1, 3 und 5. Die Grundmiete beträgt jährlich CHF 840'000.00 mit Indexierung an den Landesindex der Konsumentenpreise.

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 fünf Jahre über den Ablauf des Mietverhältnisses hinaus gültig, also bis 30.09.2030.

	31.12.2019	30.12.2018
	in CHF	in CHF
7 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Buchwert der belasteten Liegenschaft	5'325'000.00	5'655'000.00
Versicherungswert (Aarg. Gebäudeversicherung)	11'824'000.00	11'824'000.00
Schuldbrief Inhaber im 1. Rang; Vorgang CHF 0.00 / Nebenrang CHF 0.00 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" ist die Verpflichtung gegenüber der Einwohnergemeinde Rothrist (Aktionär) über CHF 36'090.40 für den Fernwärmebezug 2019 enthalten.

9 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2019 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 2019 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. Ein Mitarbeiter unserer Gesellschaft hat im Berichtsjahr bei der Erstellung des Jahresabschlusses mitgewirkt. An der eingeschränkten Revision war er nicht beteiligt.

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, 31. März 2020

REDI AG Treuhand



Patricia Ruprecht
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitender Revisorin



Angela Frei
Revisionsmitarbeiterin

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