

2016

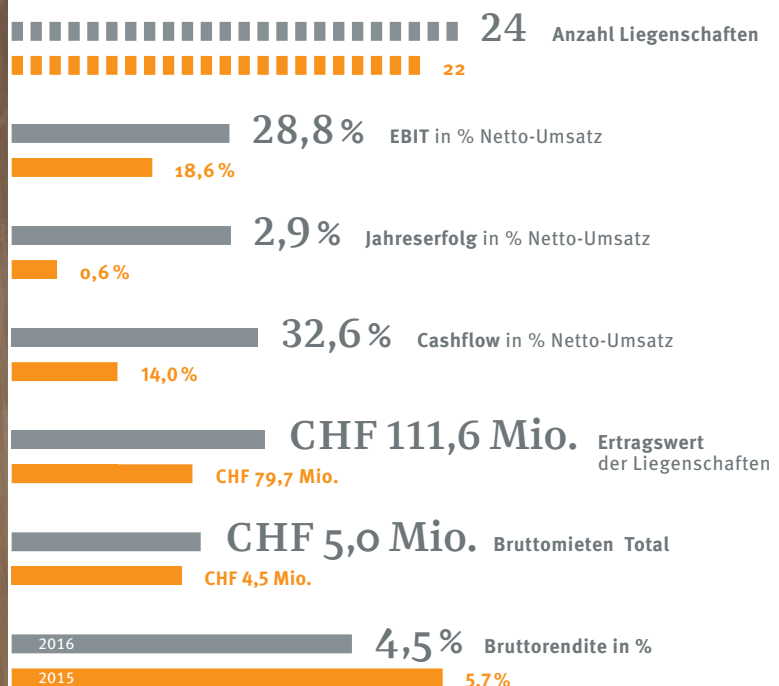
Jahresbericht

Im vergangenen Jahr haben wir unsere beiden neuen Projekte «Ziegelhof Liestal» und «Buchhandlung Nievergelt, Franklinstrasse Zürich-Oerlikon», die beide als Immobilien-Aktiengesellschaften übernommen wurden, durch Fusion in die CoOpera Immobilien AG eingegliedert.

Da der Ziegelhof Liestal erst in Entwicklung begriffen ist, konnten da praktisch noch keine Erträge erwirtschaftet werden. Die Bilanzsumme hat durch diese Übernahmen um rund 11 Mio. zugenommen, aber der Ertrag ist eben noch nicht in diesem Verhältnis gestiegen. Dafür müssen die Mietmöglichkeiten durch Renovationen, Umbauten und auch Neubauten in Liestal erst geschaffen werden.

Trotzdem hätten wir rein betrieblich gesehen in diesem Jahr ein ausgezeichnetes Ergebnis verzeichnen können (EBIT 1,4 Mio.), wäre nicht eine Wertberichtigung der Beteiligung Ruckstuhl AG erforderlich gewesen. Da steht anfangs 2017 eine Sanierung an. Sie soll operativ durch einen Strategiewechsel im Kundensegment bewerkstelligt werden, im finanziellen Bereich muss eine Neukapitalisierung vorgenommen werden.

In unserem Bürocenter Frauenfeld haben wir die Heizungsanlage gesamt saniert und auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert. Die im Vorjahr erworbene Industrieliegenschaft in Worb haben wir total saniert und auf dem gleichen Grundstück planen wir für die Biomilk AG und die Chäsi Worb einen Neubau.



Bilanz

AKTIVEN	2016			2015		
	TCHF	%	TCHF	%	TCHF	
Flüssige Mittel	457	0,4%	936	0,9%		
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	62	0,1%	48	0,0%		
Forderungen ggü Dritten	101	0,1%	6,245	6,1%		
Kurzfristige Forderungen ggü staatlichen Stellen	455	0,4%	41	0,0%		
Vorräte	21	0,0%	26	0,0%		
Finanzanlagen	754	0,7%	15,391	15,0%		
Mobile Sachanlagen	0	0,0%	0	0,0%		
Immobilien	111,209	98,4%	79,520	77,7%		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7	0,0%	72	0,1%		
Total Aktiven	113,066	100,0%	102,280	100,0%		
PASSIVEN	2016			2015		
	TCHF	%	TCHF	%	TCHF	
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	1,694	1,5%	318	0,3%		
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü Aktionären & Dritten	27,996	24,8%	20,248	19,8%		
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü staatlichen Stellen	39	0,0%	33	0,0%		
Passive Rechnungsabgrenzungen	43	0,0%	28	0,0%		
Langfristige Verbindlichkeiten	40,932	36,2%	40,338	39,4%		
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	15,178	13,4%	14,130	13,8%		
Rückstellungen	0	0,0%	141	0,1%		
Eigenkapital	27,184	24%	27,044	26,4%		
Total Passiven	113,066	100,0%	102,280	100,0%		

Betriebsrechnung

	2016			2015		
	TCHF	%	TCHF	%	TCHF	
Mietertrag und Nebenkosten	4,944	101,5%	4,579	107,6%		
Übriger Ertrag	237	4,9%	44	1,0%		
Erlösminderungen (Leerstände)	-311	-6,4%	-367	-8,6%		
Total Betriebsertrag	4,871	100,0%	4,256	100,0%		
Gebäudeunterhalt und Nebenkosten	-1,399	-28,7%	-1,107	-26,0%		
Baurechtszinsen	-40	-0,8%	-40	-0,9%		
Hypothekar- & Darlehenszinsen	-1,278	-26,2%	-1,213	-28,5%		
Übriger Betriebsaufwand	-32	-0,7%	-30	-0,7%		
Bruttogewinn I	2,122	43,6%	1,867	43,9%		
Personalaufwand	7	0,0%	0	0,0%		
Bruttogewinn II	2,115	43,6%	1,867	43,9%		
Inserate, Verwaltungskosten, Werbung	-375	-7,7%	-454	10,7%		
EBITDA	1,740	35,7%	1,413	33,2%		
Aufwand Wertberichtigungen	-336	-6,9%	-620	-14,6%		
Ertrag Wertberichtigungen	224	4,6%	49	1,1%		
Finanzerfolg	-1,456	-29,9%	-751	-17,7%		
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	172	3,5%	91	2,1%		
a.o. Erfolg & Steuern	-32	-0,7%	-65	-1,5%		
Betriebsergebnis	140	2,9%	25	0,6%		
Cashflow	1,586	32,6%	715	16,8%		

CoOpera Immobilien AG Talweg 17, Postfach 176, 3063 Ittigen
Telefon 031 921 88 22, Fax 031 921 88 23, immobilien@coopera.ch

www.coopera.ch/immobilien

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die CoOpera Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach OR Art. 620 ff. Sie bezweckt den Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften aller Art. Ihre einzige Aktionärin ist die CoOpera Sammelstiftung PUK, sie ist ihr Anlageinstrument für gewerblich-industrielle Liegenschaften. Der Verwaltungsrat ist identisch mit dem Stiftungsrat der Sammelstiftung.

Personelles

Verwaltungsrat

Präsidentin:
Anna Katharina Detreköy*

Mitglieder:
Christian Ammon*
Gerold Aregger*
Marc Desaulles*
Raymond Dettwiler*
Christian Fankhauser*
Niklaus Schär*
Romana Tomasi*
Peter Tschannen*

GL-Mitglieder

Daniel Maeder*
Geschäftsführer
Claudia Wyssenbach*
GL-Mitglied (Verwaltung)

* Zeichnungsart: Kollektiv zu zweien

Kreditausschuss

Thomas Grädel
Bankfachmann, Leiter Firmenkunden der Alternative Bank Schweiz AG, Olten

Max Leu
Baufachmann, ehemals Geschäftsleitung IBE Institut Bau + Energie AG, Bern, neu selbstständig

Daniel Maeder
Geschäftsführer der CoOpera Sammelstiftung PUK, Ittigen

Rafael Spiegel (Beirat)
Leitender Revisor SPIEGEL TREUHAND AG, Olten

Peter Tschannen
Schulleiter (GF), Beratung und Coaching, Baar

Verwaltung

Claudia Wyssenbach
Loepthien Maeder Treuhand AG, Ittigen

Revisionsstelle

Rafael Spiegel
SPIEGEL TREUHAND AG, Olten

Liegenschaftsverwalter

Bürocenter Frauenfeld
Witzig Holding AG, Frauenfeld

Werkzo, Wuhrviertel, Wynau
Irene Ruckstuhl, Langenthal

Güterstrasse 81 & 83, Basel
Schäppi Grundstücke AG, Basel

Galgenfeld, Bern
Martin Niggli Treuhand, Münsingen

HANRO & Ziegelhof Liestal
Veriba Immobilien GmbH, Basel

Neufeldstrasse Worb
Treucons AG, Bern

Franklinstrasse Zürich-Oerlikon
Loepthien Maeder Treuhand AG, Ittigen