

2019

Jahresbericht

Bemerkungen zur Jahresrechnung 2019

Das Projekt Neufeldstrasse 3 in Worb konnte abgeschlossen werden. Die Biomilk AG produziert seit einem Jahr ihre beliebten Naturprodukte im neuen Gebäude.

In diesem Jahr wurden insgesamt rund CHF 4,9 Mio. investiert. Davon flossen CHF 2,6 Mio. in das Ziegelhof-Areal in Liestal, das sich noch in Entwicklung befindet. Die Website www.ziegelhof-liestal.ch gibt darüber Auskunft.

Eine weitere Grossinvestition ist ebenfalls in Liestal angesiedelt: das Hanroareal. Die CoOpera Immobilien AG hat hier rund CHF 1,9 Mio. in den «Bau 72» und in die Umgebung investiert. www.hanroareal.ch zeigt auf, welche Gewerbe und welche Kulturschaffenden dort arbeiten.

Ein neues Projekt im Wuhrviertel in Langenthal ist in Planung und soll 2020 erstellt werden und 2021 bezugsbereit sein. Mühleweg 14 – Grüne Halle. Die Halle wird zu einer Markthalle und die neuen Räume in der Aufstockung werden als Ateliers und Arbeitsräume genutzt.

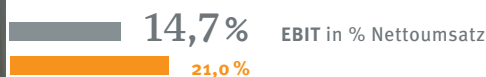
Bei der Firma Ruckstuhl AG in Langenthal bleibt die Situation trotz Umwandlung eines Darlehens in Aktienkapital sehr schwierig. Es musste erneut eine Wertberichtigung vorgenommen werden.

Die Buchhandlung Nievergelt, Franklinstrasse 23, Zürich-Oerlikon, wurde mittels Asset Deal ohne Liegenschaft an die Scheidegger & Co. AG, Affoltern a.A., verkauft, sodass die Beteiligung Buchhandlung Nievergelt GmbH jetzt liquidiert werden kann.

Bilanz und Betriebsrechnung in einer Kurzfassung:

Cashflow und Nettoerträgen der Liegenschaften sind infolge grösserer Leerstände im Jahr 2019 zurückgegangen. Auch die erneute Wertberichtigung auf den Finanzbeteiligungen hat das Ergebnis stark belastet.

Die Finanzierung der Liegenschaften wurde 2019 neu organisiert, und statt mit Darlehen der Muttergesellschaft wurden sie mit Hypotheken finanziert.



Bilanz

AKTIVEN	2019			2018		
	TCHF	%	TCHF	%	TCHF	
Flüssige Mittel	1 771	1,4%	3 416	2,6%		
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	210	0,1%	146	0,1%		
Forderungen ggü. Dritten	194	0,2%	2 728	2,2%		
Vorräte	8	0,0%	5	0,0%		
Finanzanlagen	615	0,4%	1 150	0,9%		
Immobilien	125 747	97,8%	121 483	94,2%		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	93	0,1%	33	0,0%		
Total Aktiven	128 638	100,0%	128 961	100,0%		
PASSIVEN						
2019 TCHF % 2018 TCHF %						
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	1 057	0,8%	1 446	1,1%		
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Aktionären & Dritten	3 185	2,5%	40 724	31,6%		
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. staatlichen Stellen	43	0,0%	113	0,1%		
Passive Rechnungsabgrenzungen	72	0,1%	46	0,0%		
Langfristige Verbindlichkeiten	92 730	72,1%	45 112	35,0%		
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	3 945	3,1%	14 130	11,0%		
Rückstellungen	80	0,1%	0	0,0%		
Eigenkapital	27 526	21,3%	27 390	21,2%		
Total Passiven	128 638	100,0%	128 961	100,0%		

Betriebsrechnung

	2019			2018		
	TCHF	%	TCHF	%	TCHF	
Mietertrag und Nebenkosten	5 914	115,6%	5 653	102,4%		
Übriger Ertrag	34	0,7%	329	6,0%		
Erlösminderungen (Leerstände)	-833	-16,3%	-464	-8,4%		
Total Betriebsertrag	5 115	100,0%	5 518	100,0%		
Gebäudeunterhalt	-519	-10,2%	-595	-10,8%		
Liegenschaftsverwaltungskosten	-258	-5,0%	-204	-3,7%		
Finanzierungskosten	-1 248	-24,4%	-1 149	-20,8%		
Betriebskosten Liegenschaften	-607	-11,9%	-583	-10,6%		
Bruttogewinn I	2 483	48,5%	2 987	54,1%		
Personalaufwand	-7	-0,1%	-8	-0,1%		
Bruttogewinn II	2 476	48,4%	2 979	54,0%		
Verwaltungskosten und Werbung	-523	-10,2%	-399	-7,2%		
EBITDA	1 953	38,2%	2 580	46,8%		
Aufwand Wertberichtigungen	-1 318	-25,8%	-1 440	-26,1%		
Ertrag Wertberichtigungen	115	2,2%	16	0,3%		
Finanzerfolg	-509	-9,9%	-928	-16,8%		
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	241	4,7%	228	4,2%		
a.o. Erfolg & Steuern	-105	-2,0%	-98	-1,8%		
Betriebsergebnis	136	2,7%	130	2,4%		
Cashflow	1 779	34,8%	2 394	43,4%		

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

www.coopera.ch/immobilien

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die CoOpera Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach OR Art. 620 ff, UID-Nr.: CHE-102.198.706. 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 CoOpera Sammelstiftung PUK.

Personelles

Verwaltungsrat

Präsidentin:

Anna Katharina Detreköy*

Mitglieder: Christian Ammon*, Gerold Aregger*, Marc Desaulles*, Annett Hofer*, Niklaus Schär*, Romana Tomasi*, Peter Tschannen*, Christine Jost*

Geschäftsleitung

Daniel Maeder* *Geschäftsführer*

Jürg Hari* *Projekte*

Anlageausschuss

Thomas Grädel

Verwaltungsrat und Verantwortlicher des BackOffice der CoOpera Beteiligungen AG

Max H. Leu

Dipl. Arch. ETH/SIA/UBC, Beratung und Planung

Daniel Maeder

Geschäftsführer der CoOpera Sammelstiftung PUK, Ittigen

Thomas Pittracher

Dipl. Arch. ETH/SIA, Executive MBA

Rafael Spiegel (Beirat)

Leitender Revisor SPIEGEL TREUHAND AG, Kappel

Peter Tschannen

Schulleiter (GF), Beratung und Coaching, Baar

Verwaltung

Claudia Wyssenbach* *Verwalterin*

Revisionsstelle

Rafael Spiegel

SPIEGEL TREUHAND AG, Kappel

Liegenschaftsverwalter

Bürocenter Frauenfeld

Witzig The Office Company AG, Frauenfeld

Werkzo, Wuhrviertel

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 1, Worb

Treucons AG, Bern

Neufeldstrasse 3, Worb

Loepthien Maeder Treuhand AG, Ittigen

Franklinstrasse 23, Zürich-Oerlikon

Loepthien Maeder Treuhand AG, Ittigen

* Zeichnungsart: kollektiv zu zweien