

Emissionsprospekt

Ferienheim Jaun AG



Kapitalerhöhung 2023

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Die Ferienheim Jaun AG	4
Projektbeschrieb	5
Vorhaben Ferienheim Gastlosen	5
Vorhaben Chalet Körbliflüh	5
Finanzierungs- und Zeitplan	6
Bilanzen 2021 - 2022	7
Erfolgsrechnungen 2019 - 2022	8
Kommentar zu den Erfolgsrechnungen 2019 - 2022	9
Revisionsbericht	10
Wirtschaftliche Entwicklung	12
Kommentar zur wirtschaftlichen Entwicklung	13
Geschichtliches	14
Zukunftsaussichten	15

Vorwort

Die Ferienheim Jaun AG leistet mit dem geräumigen Ferienheim "Gastlosen" und dem charmanten Chalet "Körblifluh" seit 53 Jahren einen beachtenswerten Beitrag zur Wirtschaftsleistung in der Gemeinde und Region Jaun. Nahezu 800'000 Übernachtungen (Kinder, Jugendliche und Erwachsene), mit durchschnittlich rund 15'000 Übernachtungen pro Jahr, haben in unseren Häusern, im schönen Bergdorf Jaun nachhaltige Aufenthalte und Erlebnisse erfahren.

Unsere Ferienhäuser eignen sich zur Durchführung von Schullagern, Landschulwochen, Sommer- und Skilager, Musik- und Chorgesangswochen, Vereinsaktivitäten, privater Anlässe und vielem mehr. Beide stehen als Selbstversorger-Ferienhäuser zur Verfügung.

Diese Nutzungsart führt unumgänglich zu einem erhöhten Unterhaltsaufwand der Gebäude und Infrastrukturen. Nebst allen laufenden Unterhaltsarbeiten konnten darüber hinaus auch mittlere bis grössere Renovationsarbeiten mit den erwirtschafteten Gewinnen ausgeführt werden.

Um den künftigen Werterhalt der Liegenschaften sicherzustellen sowie die heutigen energietechnischen Anforderungen zu erfüllen, sind umfangreichere Sanierungsarbeiten erforderlich. Für die Bewältigung der anstehenden grösseren Vorhaben, hat die Ferienheim Jaun AG nebst Finanzhilfen und anderen Beiträgen, auch eine Aktienkapitalerhöhung im Betrag von CHF 250'000.- geplant. Wegen den Pandemie Jahren musste die Planung dieser Vorhaben verschoben werden. Inzwischen konnten wir wieder zum Ganzjahresbetrieb zurückkehren.

Mit den vorgesehenen Massnahmen zur Erhöhung der Behaglichkeit unserer Gäste und der Reduktion des Energieverbrauchs ist die Ferienheim Jaun AG überzeugt, weiterhin attraktive Ferienhäuser mit zeitgerechten Infrastrukturen in der Region anzubieten. Damit wird auch in Zukunft ein nachhaltiger Beitrag für die Förderung sinnvoller Aktivitäten und Freizeitgestaltung in den Bereichen Bildung, Sport, Gesellschaft und Kultur sichergestellt.

Im Namen der Ferienheim Jaun AG danke ich Ihnen herzlich für Ihre wertvolle Unterstützung.

Patrick Ackermann, Präsident des Verwaltungsrates

Die Ferienheim Jaun AG

Der Eintrag im Handelsregister erfolgte am 25. März 1969

Zweck

Die Gesellschaft bezweckt den Bau und den Betrieb von Ferienheimen für Schulen und Kolonien auf dem Gebiet der Gemeinde Jaun

Aktienkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt CHF 350'000, eingeteilt in 350 liberierte Namenaktien zu CHF 1'000.

Statuten

Die Statuten wurden am 23. Dezember 2010 total revidiert.

Verwaltungsrat

Ackermann Patrick, Tafers	Präsident
Buchs Berthold, Jaun	Mitglied + Geschäftsführer
Hauswirth Urs, Düdingen	Mitglied
Schuwey Jakob, Jaun	Mitglied

Erhöhung des Aktienkapitals

von	CHF	350'000
um	CHF	250'000
auf	CHF	600'000

Projektbeschreibung

Vorhaben Ferienheim Gastlosen

Projektumfang: CHF 230'000

- Ersatz der Dacheindeckung mit zusätzlicher Wärmedämmung und Einbau von neuen Fenstern zur Reduktion des Energieverbrauchs im Annexbau
- Einbau einer Akustikdecke zur Verminderung des Lärmpegels und einer neuen Beleuchtung zur adäquaten multifunktionalen Nutzung des Essraums
- Einbauten Küche, Anrichte
- Ersatz der Haupt-Eingangstüre

Situation Ferienheim Gastlosen

Im Bereich der Gebäudehülle sind mehrere Bauteile am Ende der Lebensdauer angelangt und müssen dringend ersetzt werden.

Die Akustik des Essraums ist seit Jahren unbefriedigend. Ein Gespräch in normaler Lautstärke ist praktisch nicht möglich. Die Beleuchtung genügt den Ansprüchen nicht mehr und muss ersetzt werden.

In der Küche müssen die Einbauschränke und die Anrichte erneuert werden.

Die Haupt-Eingangstüre ist wegen den heutigen sicherheits- und energietechnischen Anforderungen zu ersetzen.

Der übrige Innenbereich ist weitgehend saniert.

Vorhaben Chalet Körbliflüh

Projektumfang: CHF 120'000

- Ersatz der Dacheindeckung und der Holzfassaden mit zusätzlicher Wärmedämmung zur Reduktion des Energieverbrauchs
- Instandstellung der Umgebung

Situation Chalet Körbliflüh

Die Dacheindeckung und teilweise auch die Holzfassaden haben das Ende der Lebensdauer erreicht und müssen dringend ersetzt werden.

Folgende Bereiche der Umgebung des Chalets müssen in nächster Zeit saniert werden:

- Böschungen inklusive Aussen-Cheminée;
- Treppe und Stützmauer;
- Umzäunung.

Der Innenbereich ist gebrauchstauglich und kann punktuell im Rahmen des Unterhalts den Bedürfnissen angepasst oder aufgefrischt werden.

Finanzierungsplan

Erhöhung Aktienkapital	CHF 250'000
Finanzhilfen und andere Beiträge	CHF 100'000
Total Mittelbedarf	CHF 350'000

Zeitplan

Aktienkapital-Erhöhung / Finanzierung	
Kontakt mit Aktionären und anderen Geldgebern	März - Juni 2023
Ausserordentliche Generalversammlung	13. Oktober 2023
Einzahlung Aktienkapital	November 2023
Ausführung der Arbeiten	
Sanierungen Ferienheim Gastlosen	April 2024
Sanierungen Chalet Körblifluf	November 2024

Bilanz 2021 - 2022

Aktiven	2021	2022
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	126'857.96	126'187.49
Kurzfristige Aktiven		
Vorsteuer MwSt	326.95	74.20
Debitorenguthaben	8'097.00	13'744.40
Vorräte		
Heizölvorrat	5'790.00	7'770.00
Anlagevermögen		
Wertschriften	1.00	1.00
Mobile Sachanlagen		
Diverse Maschinen und Einrichtungen	4.00	4.00
Sportplatz-Maschinen und Geräte	1.00	1.00
Mobiliar Körblifluf	1.00	1.00
Mobiliar Gastlosen	1.00	4'701.00
Installationen Körblifluf	7'001.00	4'001.00
Installationen Gastlosen	74'001.00	50'001.00
Immobilie Sachanlagen		
Ferienheim Gastlosen (KGV 2'477'800)	887'000.00	873'000.00
Chalet Körblifluf (KGV 577'800)	150'000.00	150'000.00
Grundstück Hubel	11'000.00	11'000.00
Total Aktiven	1'270'081.91	1'240'486.09
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Erhaltene Anzahlungen	11'350.00	14'150.00
Kurtaxen + MwSt	6'688.00	5'721.90
Rechnungsabgrenzungen		
Passive Rechnungsabgrenzungen	13'084.18	10'304.40
Langfristiges Fremdkapital		
Hypothek Gastlosen RB	411'000.00	409'500.00
Hypothek Körblifluf RB	150'000.00	150'000.00
Hypothek Gemeinde Düdingen	250'000.00	230'000.00
Darlehen COV-ID 19	23'000.00	19'166.65
Darlehen	20'000.00	15'000.00
Eigenkapital		
Aktienkapital	350'000.00	350'000.00
Gesetzliche Reserven	4'000.00	4'000.00
Freie Reserven	55'000.00	55'000.00
Gewinnvortrag	-26'049.49	-24'040.27
Jahresgewinn/-Verlust	2'009.22	1'683.41
Total Passiven	1'270'081.91	1'240'486.09
Gewinn/Verlust	2'009.22	1'683.41

Erfolgsrechnungen 2019 - 2022

	2019	2020	2021	2022
	Corona-Jahr		Corona-Jahr	
Betrieblicher Ertrag				
Vermietungen Gastlosen	186'378.65	114'057.75	110'486.62	172'898.29
Vermietungen Körbliflüh	43'475.48	28'994.00	27'619.20	37'513.30
Diverse Erträge	1'682.98	6'640.44	56'764.50	1'490.30
Total Ertrag	231'537.11	149'692.19	194'870.32	211'901.89
Betrieblicher Aufwand				
Personalaufwand	98'620.10	75'513.25	76'173.30	89'436.50
Betriebskosten	40'335.65	37'761.25	35'696.40	36'233.85
Gebäudekosten	9'155.90	11'857.70	8'743.25	17'440.30
Büro- und Verwaltungskosten	7'975.70	9'458.35	6'528.95	8'950.19
Zinskosten	15'169.23	6'206.11	-542.20	9'005.94
Abschreibungen	53'943.45	29'000.00	61'000.00	43'410.05
Steuern	6420.45	6316.20	5'261.40	5'741.65
Total Aufwand	231'620.48	176'112.86	192'861.10	210'218.48
Betriebsgewinn	-83.37	-26'420.67	2'009.22	1'683.41

Kommentar zu den Erfolgsrechnungen 2019 - 2022

Die Zahlen 2019 zeigen das letzte "normale" Geschäftsjahr mit Gesamteinnahmen von gut CHF 230'000. Dieses Ergebnis ermöglicht, den Betriebsaufwand zu decken und die nötigen Abschreibungen vorzunehmen. 2020 und 2021 waren die Corona Jahre, die tiefgreifende Spuren im Jahresergebnis hinterliessen. 2020 schloss mit einem Verlust ab, weil wir keine direkte finanzielle Hilfe erhielten im Gegensatz zum 2. Corona Jahr 2021. Die Mietzinseinnahmen waren in beiden Jahren etwa gleich aber im 2021 konnten wir Finanzhilfen von rund CHF 55'000 verbuchen. Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2022 litten wir immer noch unter Corona bedingten Einschränkungen, was sich auch wieder in tieferen Mietzinseinnahmen niederschlug.



Revisionsbericht

Catherine Blanchard
Dipl. Wirtschaftsprüferin
Bergsicht 18
1715 Alterswil

Zugelassene Revisionsexpertin RAB
Zulassungsnummer 108479

Bericht der Revisionsstelle

an den Verwaltungsrat und die Generalversammlung der

Ferienheim Jaun AG **1656 Jaun**

Auftragsgemäss habe ich eine Review (prüferische Durchsicht) der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Ferienheim Jaun AG für das am 31. Oktober 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während meine Aufgabe darin besteht, aufgrund der Review einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Die Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Prüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht. Aus den obenerwähnten Gründen empfehle ich der Generalversammlung die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

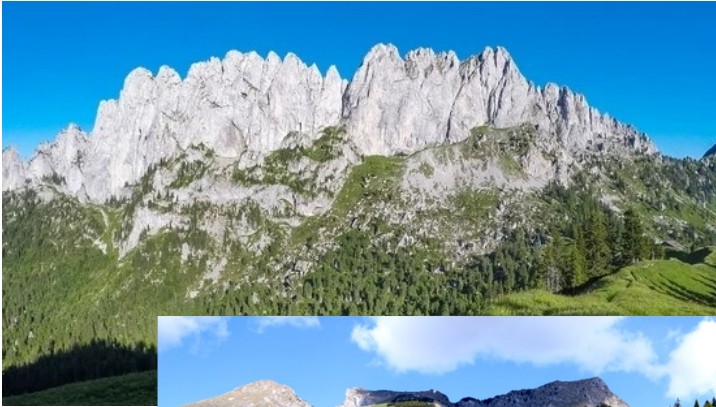
Alterswil, 25. Januar 2023

Die Revisorin

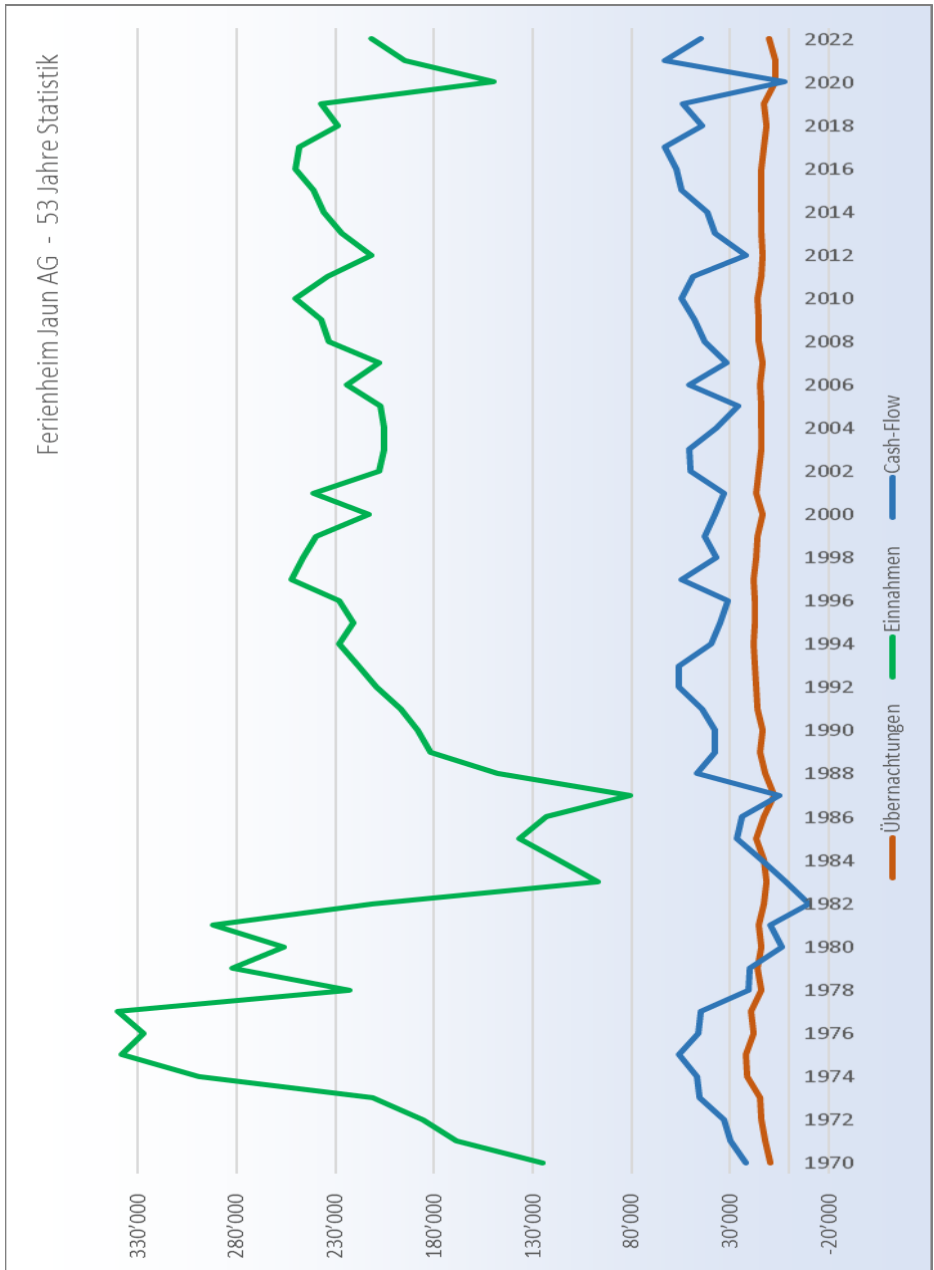


Catherine Blanchard
Dipl. Wirtschaftsprüferin

Beilage: Jahresrechnung



Wirtschaftliche Entwicklung



Kommentar zur wirtschaftlichen Entwicklung

Auf der Grafik fallen drei Ausschläge bei Einnahmen und Cash-Flow auf:

1981/82

Nach dem schlechten Ergebnis des Geschäftsjahrs 1981 und der anschliessenden Umstellung von Vollpension auf Selbstversorger-Gruppen erholten sich die Zahlen in den Folgejahren wieder.

1987

Im Gegensatz zum Einbruch von 1981 waren die tieferen Einnahmen und Übernachtungszahlen im 1987 geplant. Nach 20 Jahren wurde das Ferienheim Gastlosen umgebaut, was eine gut 6-monatige Schliessung des Hauses bedingte.

2020

An die Ursache dieses schlechten Jahresergebnisses erinnern sich vermutlich noch alle. Die pandemiebedingte Schliessung traf unsere Gesellschaft mit aller Wucht und erst zum zweiten Mal in der Geschichte der Gesellschaft schrieben wir rote Zahlen. Siehe dazu auch den Kommentar im Kapitel Erfolgsrechnung Seite 9.

Die Statistik der Übernachtungen zeigt nach den Pandemie Jahren 2020/21 eine spürbare Erholung.



Geschichtliches

	Entwicklung in der Übersicht
1969	Bau und Bezug des Ferienheims Gastlosen
1974	Bau des Chalet Körbliflüh für die Kochfamilie und das Personal
1975	Planung eines 2. Ferienheims, 1981 Verzicht
1981/82	Wechsel von Vollpension zu Selbstversorgung / Einrichtung des Chalet Körbliflüh als Unterkunft für Familien und Gruppen
1987	Um- und Ausbau des Ferienheims Gastlosen
1991	Vergrösserung Spielplatz
1994	Erstellung Hartplatz für Basket- und Volleyball
2008 - 2019	<p>Investitionen Ferienheim Gastlosen: Sanierung und Dämmung Nordfassade und Hauptdach, Sanierung Sanitärräume, Ersatz Fenster und Heizung</p> <p>Investitionen Chalet Körbliflüh: Ersatz Fenster und Heizung, Sanierung Küche</p>

Um für unsere Gäste weiterhin attraktiv zu bleiben, müssen wir auch in Zukunft grössere Investitionen in die Infrastruktur und den Betrieb unserer Ferienhäuser tätigen. Einzig stetes Anpassen der Gebäude und Anlagen verspricht Erfolg. Dies zeigen uns einerseits die erfolgreichen Geschäftsabschlüsse bis im Jahr 2020 und die sehr positiven Rückmeldungen der Gäste zu den realisierten Sanierungen andererseits.

Mit dem Fensterersatz und den Wärmedämmungen im Bereich Nordfassade und Hauptdach haben wir den Energieverbrauch stark reduziert und zugleich die Behaglichkeit unserer Gäste erhöht. Die technisch notwendige Sanierung der Sanitärräume und der Ersatz der Zimmertüren sind augenfällige Interventionen, die die Attraktivität unserer Häuser gestärkt haben.

Zukunftsaussichten

Nach den drei infolge der Pandemie schwierigen Geschäftsjahren 2020-2022 sehen die Zukunftsaussichten wieder gut aus. Unser Angebot mit dem grossen Ferienheim Gastlosen mit 90 Betten und dem kleinen Chalet Körbliflüh mit 20 Betten komplettiert sich sehr gut.

Das **Ferienheim Gastlosen** spricht grosse Gruppen an. Die Aufteilung der 90 Betten auf insgesamt 23 Zimmer bietet angenehmes Wohnen. Zwei Säle, mehrere Aufenthalts- und Spielräume sowie die grosszügigen Spielplätze beim Haus ermöglichen die Organisation eines vielfältigen Lagerprogramms. Die sehr gut



eingerrichtete Küche entspricht den Erwartungen an eine Grossküche, nicht zuletzt dank den, in den letzten Jahren installierten leistungsfähigen Apparaten. Seit ihrer Sanierung befinden sich auch die Sanitäreanlagen in einem sehr guten Zustand.

Im **Chalet Körbliflüh** beherbergen wir kleine Gruppen für Klassenlager, Familientreffen und andere Anlässe im Freundeskreis. Ebenfalls für Wochenendaufenthalte ist das Chalet sehr gefragt. Ein rollstuhlgängiges Badezimmer macht das Chalet für Menschen mit eingeschränkter Mobilität attraktiv.



Aus verschiedensten Gründen haben in den letzten Jahren viele Gruppenunterkünfte ihre Tätigkeit aufgegeben. Deshalb werden Gruppenthäuser, wie die unseren, noch mehr gefragt. Das beweisen die Reservationen, die oft bis 2 Jahre im Voraus gemacht werden. Neben dem sehr gut gebuchten Sommerhalbjahr 2023 und der schon fast ausgebuchten Wintersaison 2023/24 sind im Ferienheim Gastlosen im Sommerhalbjahr 2024 schon mehrere Wochen fest vermietet.

Aufgrund dessen ist der Verwaltungsrat der festen Überzeugung, dass wir mit gut unterhaltenen Häusern, konkurrenzfähigen Preisen und einer kompetenten, freundlichen Betreuung der Gäste optimale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zukunft schaffen.

*Herzlichen Dank für Ihre geschätzte
Unterstützung.*

Ferienheim Jaun AG



Kontaktmöglichkeiten und Auskünfte:



www.ferienheime-jaun.ch / www.colonies-jaun.ch



verwaltung@ferienheime-jaun.ch



026 929 84 69