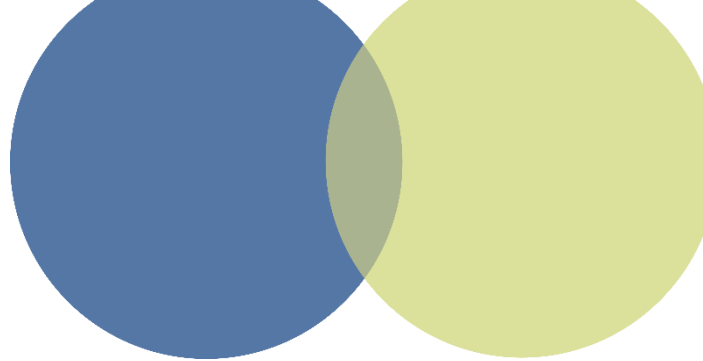




Betagtenzentren Emmen AG  
Alp | Emmenfeld

# FINANZ BERICHT 2025

16. GESCHÄFTSJAHR  
01.01.2025-31.12.2025



# INHALTSVERZEICHNIS

## Inhaltsverzeichnis

LAGEBERICHT 2025.....	3
1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage.....	3
3. Durchführung einer Risikobeurteilung.....	7
4. Auslastung .....	8
5. Aussergewöhnliche Ereignisse.....	8
6. Ausblick (Zukunftsaussichten).....	9
BILANZ.....	11
BETRIEBSRECHNUNG .....	12
GELDFLUSSRECHNUNG.....	13
EIGENKAPITALNACHWEIS.....	14
ANHANG.....	15
1. Grundlagen der Rechnungslegung .....	15
2. Bewertungsgrundsätze und Erläuterungen .....	15
3. Informationen zur Bilanz .....	16
4. Information zur Betriebsabrechnung.....	25
5. Informationen zur Geldflussrechnung .....	29
6. Weitere Angaben.....	29

# LAGEBERICHT 2025

## 1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die Generalversammlung wählte im Mai 2025 Beat Niederberger, Gemeinderat Soziales und Gesellschaft in den Verwaltungsrat der BZE AG. Felix Weber wurde nach 15 Jahren und Patrick Schnellmann nach 7 Jahren als Verwaltungsrat verabschiedet.

Im 2025 hat der Verwaltungsrat neu die zwei VR-Ausschüsse Finanzen und Audit sowie Nomination und HR konstituiert.

Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde Emmen, der BZE AG Eignerin, ist geprägt von einem gemeinsamen Verständnis für die ältere Bevölkerung der Gemeinde Emmen. 2025 arbeiteten die Gemeinde Emmen, der Verein Spitex Emmen und die BZE AG an der Umsetzung der Strategie der integrierten Gesundheitsversorgung Emmen (INGE). Zudem besitzt die BZE AG zwei Leistungsvereinbarungen der Gemeinde Emmen. Einerseits für die Kontaktstelle Alter Emmen (KAE) und andererseits für freiwillig-emmen.

Die BZE AG trägt zu einem generationenübergreifenden, selbstbestimmten Leben bei und leistet einen positiven Beitrag an die Standortqualität der Gemeinde Emmen. Die Institution versteht sich als wegweisendes Kompetenz- und soziales Begegnungszentrum für Menschen im Alter – primär in der Gemeinde Emmen.

Mit dem Jahresmotto 2025 – «MEIN BEITRAG – MINI BZE» – fokussierte sich die BZE AG auf die Mitgestaltung und Selbstbestimmung. Die knapp 400 Mitarbeiterbeiträge vereinfachten Abläufe im Alltag und förderten das Engagement und die Mitsprache auf dem Weg zum Kompetenzzentrum Alter. Gemeinsam wird so die Zukunft der BZE AG gesichert.

Alle Mitarbeitenden setzten sich mit Engagement und Hingabe für die verschiedenen Kundengruppen und Partner ein. 2025 ist es der BZE AG erneut gelungen, den Bewohnenden und deren Angehörigen sowie den kleinen und grossen Gästen eine sichere und angenehme Umgebung zu bieten. Der Erfolg ist geprägt vom Vertrauen und der Mitgestaltung aller. Darauf sind wir stolz und danken allen unseren Kundinnen und Kunden und Partnern herzlich.

### BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE SICHT

Aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft Herdschwand resultierte im 2024 ein ausserordentlicher Gewinn von TCHF 6'529.

Der operative Betriebsertrag stieg im Geschäftsjahr 2025 von TCHF 38'481 auf TCHF 40'090 (+4.2%) an. Die erfreuliche Entwicklung resultiert vor allem auf einer sehr hohen Auslastung. Eine detaillierte Kostenanalyse und -kontrolle wie auch eine tagesgenaue Personaleinsatzplanung unter Berücksichtigung der Pflegebedürftigkeit der Bewohnenden ermöglichte der BZE AG den operativen Jahresgewinn von CHF 1'206'439 (Vorjahr CHF 403'125). Die Finanzierungslage ist nach wie vor stabil. 2025 amortisierte die BZE AG TCHF 4'000 an Hypothekarschulden. Aufgrund der bisher getätigten Investitionen an den Standorten Alp und Emmenfeld sind wirtschaftliches Haushalten und ein konsequentes Controlling existenziell. Von den zehn Doppelzimmern im Alp Betagtenzentrum sind aufgrund der individuellen Bedürfnisse der Kunden seit 2021 einige in Comfort-Einzelzimmer umgewandelt. Das Total der kurz- und langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten beträgt per 31.12.2025 TCHF 10'000 und das Eigenkapital beträgt TCHF 54'133 (Vorjahr TCHF 53'677). Dies entspricht einer hohen Eigenkapitalquote von 80.4% (Vorjahr: 75.5%).

Der Geldfluss aus Investitionstätigkeit zeigt einen Nettoabfluss von TCHF 895 (Vorjahr Nettoabfluss von TCHF 338). Hier handelt es sich hauptsächlich um Investitionen in die Modernisierung der Infrastruktur. Insbesondere wurde im Emmenfeld Betagtenzentrum ein neues TV-System in Betrieb genommen und Betten ersetzt. Im Alp Betagtenzentrum wurde ebenfalls in die IT-Infrastruktur investiert und das Wasserleitungssystem saniert. Das Projekt Neubau Mattli generiert ebenfalls Vorprojektkosten.

Der Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit zeigt einen Geldabfluss (jährliche Amortisation der kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten) von TCHF 4'000 gegenüber dem Vorjahr (TCHF 2'000) sowie der Gewinnausschüttung an die Alleinaktionärin in Form einer Dividende von TCHF 750 (Vorjahr TCHF 750).

Die Flüssigen Mittel sanken von TCHF 4'670 auf TCHF 3'754 (-19.6%). Die wöchentliche Liquiditätsplanung bewährt sich.

## 2. Mitarbeitende der BZE AG

Die BZE AG ist stolz auf das Miteinander auf allen Stufen und in allen Bereichen. 2025 absolvierten rund 35 der 40 Führungspersonen die interne Führungsweiterbildung in 10 Modulen. Die Festigung der Co-Führungsrollen und die Vernetzung mit den Fachspezialistinnen stand zudem im Vordergrund. Um die Weiterentwicklung der Führungs- sowie Fachteams und jeder einzelnen Person zu gewährleisten, arbeitet die BZE AG mit massgeschneiderten und auf den Betrieb abgestimmten Zielen. In der Hotellerie und Unternehmenskommunikation starteten Projekte mit selbstorganisierten Teams mit Führung.

2025 organisierte sich das Bildungsteam der BZE AG neu und implementierte die Co-Teamleitung. Um die angestrebten 90 Lernenden und Studierenden bis 2026 zu erreichen, ist ein starkes und vernetztes Miteinander in der ganzen BZE AG eines der Hauptziele. Stefanie Kurmann und Regula Grillo, Co-Teamleitung Bildung, vier Bildungsverantwortliche, Voll- und Teilzeitberufsbildnerinnen und -berufsbildner verankern das Thema Bildung bei der BZE AG.

Die Mitarbeitenden-Zufriedenheit der BZE AG gemäss Umfrage 2025 in einem Satz zusammengefasst: «Dank sinnvoller und relevanter Arbeit sowie dem Interesse am Mitarbeitenden ergibt sich ein motiviertes Team, das sich auf die Arbeit freut.»

Die steigenden Erwartungen an den Lohn, die individuelle Ausgestaltung der Frei- und Familienzeit, der Generationenmix sowie die erhöhte körperliche Belastung auch am Ende der Arbeitsphase sind nur einige Punkte, welche regelmässig zu evaluieren sind. Mit dem neuen Konzept Fokus 55+, das im August 2025 eingeführt wurde, setzt die BZE AG ein klares Zeichen für den Erhalt und die Förderung der Arbeitsmarktfähigkeit erfahrener Mitarbeitender.

Die Fluktuation betrug 2025 15.4% (Vorjahr 14.1%). Die Abgänge sind teilweise persönlicher Natur, wie berufliche Veränderung, Weiterbildung, Umzug oder Aufgabe der Erwerbstätigkeit aufgrund Mutterschaft. Es zeigen sich auch zunehmende Anforderungen an Mitarbeitende und Führungspersonen. Hier sind laufende Weiterentwicklungen als Person und/oder im Fachgebiet wichtiger denn je. Der Kampf um Fachkräfte ist spürbar. Viele der neuen Mitarbeitenden konnten wir dank dem guten Netzwerk von eigenen Mitarbeitenden gewinnen.

Die Mitarbeitenden haben den grössten Anteil am Erfolg der BZE AG. Mit kleinen Gesten und direktem Kontakt setzte die BZE AG 2025 auf eine «Wertschätzungsoffensive». Dies durch Aufmerksamkeiten aus dem betrieblichen Gesundheitsmanagement während des Jahres und andererseits gezielt mit Wertschätzungskarten.

Die Geschäftsleitung mit Dana Wichert, Sabine Felber, Peter Glanzmann und Nadja Rohrer waren neben Einsätzen im Alltag der Mitarbeitenden auch jeden letzten Samstag und Sonntag des Monats am Empfang Alp und Emmenfeld Betagtenzentrum anwesend. Bewohnende, Angehörige und Mitarbeitende haben an diesen Tagen die Gelegenheit zum Austausch genutzt. Dabei sind viele wertschätzende und unterstützende Gespräche entstanden.

Zum Jahresende 2025 beschäftigte die BZE AG 483 Mitarbeitende (VJ 460), davon 71 Lernende und Studierende. Im Jahresdurchschnitt 2025 arbeiteten 323 Vollzeitstellen (Vorjahr 303) für die BZE AG.

### 3. Durchführung einer Risikobeurteilung

Das IKS-Cockpit baut auf dem COSO-Modell auf und zeigt den Überblick über die sieben Elemente des IKS-Modells. Die Geschäftsleitung der BZE AG befasste sich während dem Jahr intensiv mit der Risikobeurteilung und beurteilte die Risiken systematisch und detailliert. Die relevanten Risiken wurden dabei inventarisiert und entsprechend ihrem Schadenpotential und der Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Die Gesamtverantwortung obliegt dem Verwaltungsrat der BZE AG, der 2025 an der vierten Verwaltungsrats-sitzung vom 27. November 2025 von der Geschäftsleitung über die durchgeführte Risikobeurteilung informiert wurde. Aufbauend auf den im Rahmen des Riskmanagements erkannten risikobehafteten Geschäftsprozesse wurden zudem die Risikopositionen der Jahresrechnung bestimmt. Dies erfolgte durch eine systematische Analyse im IKS-Tool, wonach die Positionen der Jahresrechnung aufgrund der Materialität und Fehleranfälligkeit analysiert wurden. Letztlich wurden die risikobehafteten Geschäftsprozesse und die Risikopositionen der Jahresrechnung in einer Matrix abgeglichen und die für die BZE AG spezifischen Schlüsselprozesse für ein wirkungsvolles IKS definiert.

## 4. Auslastung

Die Auslastung im Alp Betagtenzentrum betrug 96.4% (VJ 94.9%). Das Emmenfeld Betagtenzentrum notierte eine Auslastung von 98.6% (VJ 98.0%). Die BZE AG wies am 31. Dezember 2025 mit 97.6% (VJ 96.5%) eine höhere Auslastung als im 2024 aus. Die Austritte sind bei der BZE AG 2025 mit 107 deutlich tiefer als im Vorjahr (VJ 133).

Die Eintrittsberatung fokussiert sich seit dem 4. Quartal 2024 auf die Aufnahme von mittel- bis hochpflegebedürftigen Kunden.

Die BZE AG ist ein Zwischenglied zwischen Spital und Zuhause. Heutzutage sind rund 70% der Eintritte vorerst vorübergehend. Viele nutzen die BZE AG als temporären Erholungsort. Auch wer sich nach einer Operation erholen muss oder eine Auszeit braucht, für den sind das Alp oder Emmenfeld Betagtenzentrum attraktive Aufenthaltsorte für wenige Wochen. Beliebt sind auch sogenannte Entlastungsaufenthalte. Die Angebote eines Tages- und Nachtplatzes in der Wohngruppe Alp und Emmenfeld Betagtenzentrum für Menschen mit einer demenziellen Entwicklung wurden rege genutzt.

## 5. Aussergewöhnliche Ereignisse

### ERSATZNEUBAU MATTLI

2025 erarbeitet ein Projektteam die Unterlagen für den Studienauftrag des Ersatzneubaus Mattli am Standort Alp Betagtenzentrum. Ende 2025 traf die konstituierte Projekt-Jury Ersatzneubau Mattli den Präselektionsentscheid zum Studienauftrag.

### MOBILITÄTSMANAGEMENT

Im Zusammenhang mit einer zukünftigen Bewilligung des Projekts Mattli und als Weiterführung des Themas Nachhaltigkeit, implementierte die BZE AG 2025 ein Mobilitätsmanagement. Einerseits führte dies zur Einführung von Parkplatzgebühren für alle und andererseits erhalten Mitarbeitende, welche nachhaltig zur Arbeit gelangen, Mobilitätsgutscheine.

## 6. Ausblick (Zukunftsaussichten)

«MEINE STIMME – MINI BZE» – JAHRESMOTTO 2026 DER BZE AG

Die Vision «für ein inspiriertes und wertvolles Leben» ist der Kern der BZE AG-Arbeit. Jede Stimme zählt – die der Mitarbeitenden genauso wie die der Bewohnenden und der Kundinnen und Kunden.

Mit dem Jahresmotto 2026 «MEINE STIMME – MINI BZE» will die BZE AG zusammen mit den Mitarbeitenden die BZE-Kultur prägen und weiterentwickeln: offener, mutiger und verbundener. Mit dem Jahresmotto läuft die Kulturentwicklung weiter – weg von arbeiten auf Auftrag hin zu mitwirken/mitbestimmen und Eigen- bzw. Selbstverantwortung übernehmen.

### VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat tagt 2026 an vier Sitzungen sowie zwei Strategietagen. Im Fokus stehen die Erneuerung des Verwaltungsrats mit Profilen Finanzen und Digitale Transformation, die gemeinsame Wertedefinition, die Festigung der VR-Ausschüsse sowie die Weiterführung des Studienauftrags Ersatzneubau Mattli am Standort Alp Betagtenzentrum. Zudem ist die Abstimmung der Strategie BZE AG auf die zukünftigen Legislaturziele der Gemeinde Emmen zu überprüfen.

### GESCHÄFTSLEITUNG

2026 sind wegweisende Themen in Er- und Bearbeitung, welche die Strategie 2028 verfolgen: Förderung der Mitgestaltungskultur, Kommunikation von operativen und strategischen Themen, Umsetzung Strategie digitale Transformation und ICT inkl. Implementierung der Digitalen Champions BZE AG, Umsetzung Ziele 2026 Nachhaltigkeitskonzept, Umstellung der Pflegebedarfserfassung von BESA auf RAI LTCF, automatisierte Personaleinsatzplanung mit KI, Überprüfung Betriebliches Gesundheitsmanagement, Definition HR-Strategie, Implementierung Entwicklungsteam, Erweiterung Kompetenzzentrum (APN-/Arztpool, Spitex BZE AG), usw.

### IG-BENCHMARK

Seit der Gründung und nunmehr neun Jahren leitet Dana Wichert, Leitung Bereich Hotellerie der BZE AG die vier Untergruppierungen der Einkaufsorganisation der IG-Benchmark. Erfolgreich verfolgen die Bereiche Hauswirtschaft, Verpflegungsservice, Pflege und Betreuung, und Immobilien den vertieften Erfahrungsaustausch, die Bündelung der Einkaufssparten, das Erreichen von Preisoptimierungen bei den Lieferanten und die Straffung von Abläufen. Die finanziellen Einsparungen und die Optimierungen aufgrund der Prozessvergleiche sind signifikant.

### CURAVIVA LUZERN, CURAVIVA ZENTRALSCHWEIZ-BILDUNG & XUND

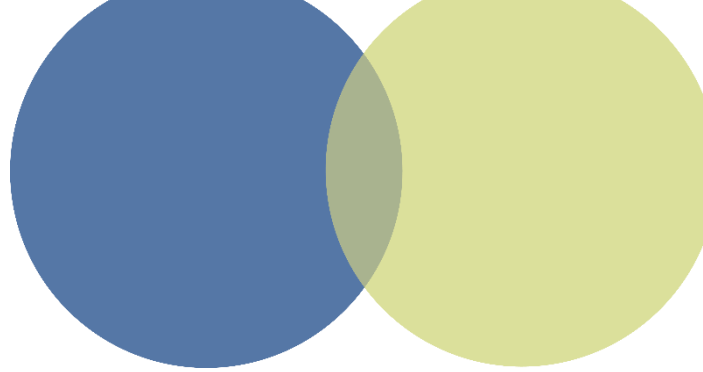
Seit November 2022 präsidiert Nadja Rohrer, CEO BZE AG, den Vorstand von CURAVIVA Luzern. Zudem ist sie seit Frühling 2024 Mitglied der Swiss Health Leaders.

Sabine Felber, Stv. CEO, wirkt seit 2020 im Vorstand von CURAVIVA Zentralschweiz-Bildung aktiv mit und ist seit Mai 2023 im Stiftungsrat von XUND OdA Gesundheit Zentralschweiz.

### SCHLUSSWORT

Die Geschäftsleitung freut sich mit viel Engagement auf die operative Umsetzung der strategischen Ziele des Verwaltungsrates. Wir sind stolz auf unsere Branche und leben täglich die Vision «für ein inspiriertes und wertvolles Leben», um auch weiterhin zu den Besten der Branche zu gehören.

Wir danken allen für das Vertrauen in die BZE AG und fühlen uns geehrt, für die BZE AG täglich unser Bestes zu geben.



# BILANZ

		31.12.2025		31.12.2024	
		CHF	%	CHF	%
<b>AKTIVEN</b>					
	Anhang				
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>8'582'604</b>	<b>12.8</b>	<b>9'552'566</b>	<b>13.4</b>
Flüssige Mittel	3.1.1	3'754'196		4'670'446	
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	3.1.2	3'845'238		3'748'313	
Übrige kurzfristige Forderungen		597'192		721'697	
Vorräte	3.1.3	371'109		364'199	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		14'870		47'912	
<b>Anlagevermögen</b>		<b>58'727'296</b>	<b>87.2</b>	<b>61'496'763</b>	<b>86.6</b>
Finanzanlagen		1'000		1'000	
Sachanlagen	3.2	58'726'296		61'495'763	
<b>Total Aktiven</b>		<b>67'309'900</b>	<b>100.0</b>	<b>71'049'328</b>	<b>100.0</b>
<b>PASSIVEN</b>					
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>7'175'998</b>	<b>10.7</b>	<b>7'371'865</b>	<b>10.4</b>
Verbindl. aus Lieferungen & Leistungen	3.3.1	780'289		780'460	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3.3.2	4'000'000		4'000'000	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.3.3	1'943'990		2'117'886	
Kurzfristige Rückstellungen	3.3.4	100'000		100'000	
Passive Rechnungsabgrenzungen	3.3.5	351'719		373'519	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>6'000'000</b>	<b>8.9</b>	<b>10'000'000</b>	<b>14.1</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3.4.1	6'000'000		10'000'000	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	3.4.2			-	
<b>Eigenkapital</b>		<b>54'133'902</b>	<b>80.4</b>	<b>53'677'463</b>	<b>75.5</b>
Aktienkapital	3.5.1	25'000'000		25'000'000	
Gesetzliche Kapitalreserven	3.5.2	6'262'500		6'262'500	
Gesetzliche Gewinnreserven	3.5.2	466'000		119'000	
Freiwillige Gewinnreserven					
Erneuerungsreserve	3.5.3	21'195'000		15'315'000	
Gewinnreserven		1'210'402		6'980'963	
<b>Total Passiven</b>		<b>67'309'900</b>	<b>100.0</b>	<b>71'049'328</b>	<b>100.0</b>

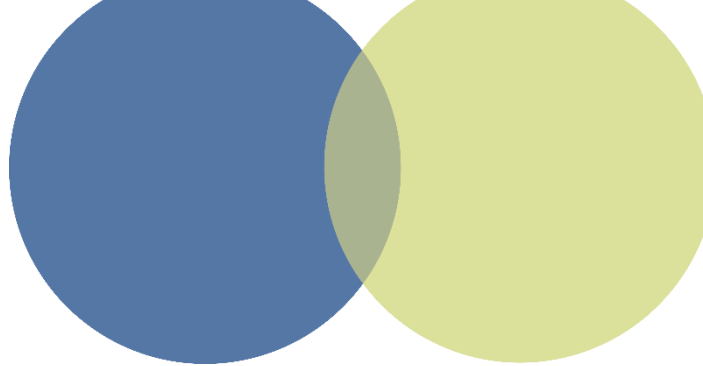
# BETRIEBSRECHNUNG 01.01. - 31.12.25

## 16. GESCHÄFTSJAHR

	Anhang	2025		2024	
		CHF	%	CHF	%
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>40'090'313</b>	<b>100.0</b>	<b>45'009'678</b>	<b>100.0</b>
Ertrag aus Aufenthalts- und Pflgetaxen	4.1	34'487'804	86.0	33'187'997	73.7
Med. Nebenleistungen		1'197'417		1'084'241	
übrige Erträge Bewohner		96'099		105'143	
Mieteinnahmen		62'992		65'918	
Erlös Parkplatzmiete		102'053		55'798	
Erlös Restaurant & MZD		2'838'251		2'875'258	
Erlös Kita		595'003		570'402	
Leistungen Personal und Dritte		489'031		271'776	
Erlös Betreutes Wohnen		206'609		196'577	
übrige Erlöse		15'053		6'596'568	
Übrige betriebliche Erträge	4.2	5'602'509	14.0	11'821'681	26.3
Ertragsminderungen		-		-	
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-35'056'884</b>	<b>100.0</b>	<b>-34'274'240</b>	<b>100</b>
Personalaufwand	4.3	-28'272'854	80.6	-27'336'147	79.8
Medizinischer Aufwand	4.4	-723'535	2.1	-724'030	2.1
Lebensmittel und Haushalt	4.5	-2'481'454	7.1	-2'511'186	7.3
Unterhalt und Reparaturen	4.6	-938'324	2.7	-860'416	2.5
Miete	4.7	-279'028	0.8	-281'621	0.8
Energie und Wasser		-814'674	2.3	-948'144	2.8
Verwaltungsaufwand	4.8	-1'201'072	3.4	-1'231'687	3.6
Bewohnerbezogener Aufwand		-78'549	0.2	-95'735	0.3
Übriger Sachaufwand	4.9	-267'394	0.8	-285'275	0.8
<b>Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>5'033'429</b>	<b>12.6</b>	<b>10'735'438</b>	<b>23.9</b>
Abschreibungen	3.2	-3'664'441		-3'622'419	
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>1'368'989</b>	<b>3.4</b>	<b>7'113'019</b>	<b>15.8</b>
Finanzertrag		8'036		15'612	
Finanzaufwand		-170'586		-196'505	
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>1'206'439</b>	<b>3.0</b>	<b>6'932'125</b>	<b>15.4</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>1'206'439</b>	<b>3.0</b>	<b>6'932'125</b>	<b>15.4</b>

## GELDFLUSSRECHNUNG

	2025 CHF	2024 CHF
<b>A. Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>4'728'724</b>	<b>9'995'955</b>
Jahresgewinn	1'206'439	6'932'125
Abschreibungen	3'664'441	3'622'419
Veränderung Forderungen	27'580	-232'471
Veränderung Vorräte	-6'910	104'255
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung	33'042	16'060
Veränderung kurzf. Verbindlichkeiten inkl. Kred.	-174'066	-165'477
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung	-21'800	-280'956
<b>B. Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-894'974</b>	<b>-6'338'310</b>
Investitionen Immobilien	-35'300	-
Investitionen mobile Sachanlagen	-258'799	-405'397
Investitionen Anlagen im Bau	-600'875	67'087
Investitionen Finanzanlagen	-	-
Veränderung Rückstellungen	-	-6'000'000
<b>C. Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4'750'000</b>	<b>-2'750'000</b>
Geldzu-/abflüsse aus kurzfristig verzinslichen	-4'000'000	-2'000'000
Gewinnausschüttung an Anteilhaber	-750'000	-750'000
<b>D. Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-916'250</b>	<b>907'646</b>
<b>Fonds Flüssige Mittel</b>		
Bestand 1.1.	4'670'446	3'762'799
Bestand 31.12.	3'754'196	4'670'446
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-916'250</b>	<b>907'646</b>



# EIGENKAPITALNACHWEIS

	Aktienkapital CHF	Reserven aus Kapitaleinlage CHF	Erneuerungs- reserve CHF	Gesetzliche Gewinn- reserve CHF	Gewinn- reserven CHF	Total CHF
Eigenkapital per 1. Januar 2024	25'000'000	6'262'500	14'465'000	65'000	1'702'838	47'495'338
Jahresgewinn					6'932'125	6'932'125
Reservenzuweisung gem. GV Beschluss			850'000	54'000	-904'000	-
Dividende					-750'000	-750'000
<b>Eigenkapital per 31. Dez. 2024</b>	<b>25'000'000</b>	<b>6'262'500</b>	<b>15'315'000</b>	<b>119'000</b>	<b>6'980'963</b>	<b>53'677'463</b>
Eigenkapital per 1. Januar 2025	25'000'000	6'262'500	15'315'000	119'000	6'980'963	53'677'463
Jahresgewinn					1'206'439	1'206'439
Reservenzuweisung gem. GV Beschluss			5'880'000	347'000	-6'227'000	-
Dividende					-750'000	-750'000
<b>Eigenkapital per 31. Dez. 2025</b>	<b>25'000'000</b>	<b>6'262'500</b>	<b>21'195'000</b>	<b>466'000</b>	<b>1'210'402</b>	<b>54'133'902</b>

# ANHANG

## 1. Grundlagen der Rechnungslegung

### Rechtsform

Die Betagtenzentren Emmen AG (BZE AG) ist gemäss Handelsregistereintrag vom 05.01.2010 eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Emmen.

### Allgemeines

Die Rechnungslegung der BZE AG erfolgt in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) sowie den Bestimmungen der Statuten und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

### Dualer Abschluss

Der vorliegende Rechnungsabschluss nach Swiss GAAP FER stellt gleichzeitig den statutarischen und handelsrechtlichen Abschluss dar.

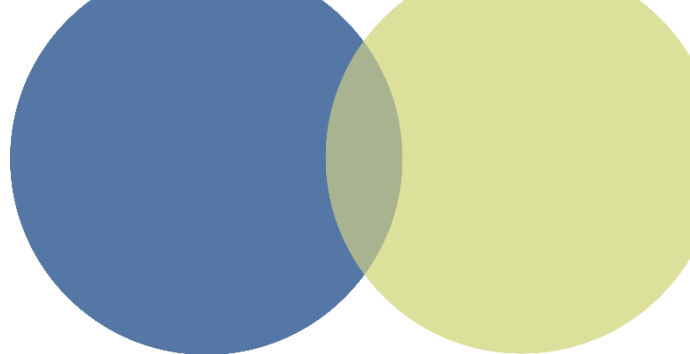
### Steuern

Aufgrund der statuierten Zweckbestimmung, der maximalen Dividendenmöglichkeit von 3,5% und dem Ausschluss einer Tantiemenauszahlung, ist die BZE AG im Sinne von § 70 Absatz 1 Buchstabe h / StG und Art. 56 Buchstabe g / DBG steuerbefreit.

## 2. Bewertungsgrundsätze und Erläuterungen

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Prinzip der Anschaffungswerte. Dieses richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungsgrundsätze sind in den Informationen zur Bilanz dargestellt.

Die Buchhaltung wird in Schweizer Franken geführt.



### 3. Informationen zur Bilanz

#### 3.1. Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind kurzfristige Positionen mit einer Laufzeit bis zu zwölf Monaten enthalten.

##### 3.1.1. Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Kasse	21'499	33'250
Post	6'662	10'899
Bank	3'100'414	3'002'047
Bank (Hinterlegungen)	625'621	1'624'250
<b>Total</b>	<b>3'754'196</b>	<b>4'670'446</b>

##### 3.1.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert. Forderungen mit hohem Ausfallrisiko werden einzelwertberichtigt.

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Forderungen gegenüber Dritten (BewohnerInnen/Dritte)	2'618'001	2'486'910
Forderungen gegenüber Einwohnergemeinde Emmen (Aktionärin)	647'005	550'017
Forderungen gegenüber Krankenversicherer	646'232	763'386
Delkredere	-66'000	-52'000
<b>Total</b>	<b>3'845'238</b>	<b>3'748'313</b>

### 3.1.3. Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zum letzten Einkaufspreis oder tieferen Marktpreis. Für die Vorräte wurden detaillierte Inventarlisten erstellt.

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
<b>Emmenfeld</b>		
Vorräte Lebensmittel	38'970	35'951
Vorräte Getränke	20'262	22'746
Vorräte Reinigungsmittel	22'507	23'795
Vorräte Wäsche	103'970	108'292
Vorräte Medikamente	76'384	51'577
Vorräte Inkontinenzmaterial	-	15'404
Vorräte Propangas	19'108	12'519
<b>Alp</b>		
Vorräte Lebensmittel	43'842	25'931
Vorräte Getränke	10'802	18'337
Vorräte Reinigungsmittel	19'601	15'878
Vorräte Inkontinenzmaterial	-	21'956
Vorräte Heizöl/Propangas/Diesel	15'663	11'813
<b>Total</b>	<b>371'109</b>	<b>364'199</b>

### 3.2. Anlagevermögen

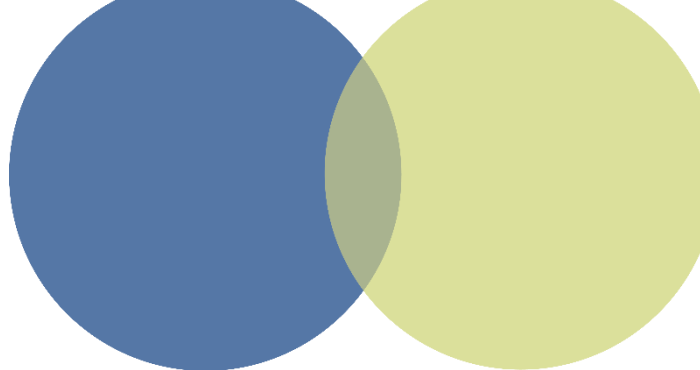
Die Sachanlagen werden zu Anschaffungswerten bilanziert. Das Anlagevermögen von CHF 58'726'296 setzt sich aus mobilen Sachanlagen (CHF 1'143'158) und immobilien Anlagen (CHF 57'583'138) zusammen. Die Anlagen werden in einer Anlagenbuchhaltung geführt.

### 3.2.1. Mobile Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen setzt sich in CHF wie folgt zusammen:

2025	Mobile Sachanlagen	Hardware	Immaterielle Werte (Software)	Fahrzeuge	Total
<b>ANSCHAFFUNGSWERTE</b>					
Stand 01.01.2025	4'175'255	291'150	156'489	153'594	4'776'488
Zugänge im Betriebsjahr	-	-	-	-	-
Reklassifikation	236'450	-	22'350	-	258'800
Abgänge im Betriebsjahr	-	-	-	-	-
Abgänge im Betriebsjahr	1'557'637	36'942	32'369	-	1'626'948
<b>Stand 31.12.2025 Brutto</b>	<b>2'854'068</b>	<b>254'208</b>	<b>146'470</b>	<b>153'594</b>	<b>3'408'340</b>
<b>KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN</b>					
Stand 01.01.2025	3'321'889	68'751	156'489	118'246	3'665'375
Abgänge im Betriebsjahr	1'557'638	36'942	32'369	-	1'626'949
Abschreibungen im Betriebsjahr	150'583	68'372	3'623	4'178	226'756
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>1'914'834</b>	<b>100'181</b>	<b>127'743</b>	<b>122'424</b>	<b>2'265'182</b>
<b>Nettobuchwert per 31.12.2025</b>	<b>939'234</b>	<b>154'027</b>	<b>18'727</b>	<b>31'170</b>	<b>1'143'158</b>

2024	Mobile Sachanlagen	Hardware	Immaterielle Werte (Software)	Fahrzeuge	Total
<b>ANSCHAFFUNGSWERTE</b>					
Stand 01.01.2024	4'043'347	17'662	156'489	153'594	4'371'092
Zugänge im Betriebsjahr	131'908	273'488	-	-	405'396
Reklassifikation	-	-	-	-	-
Abgänge im Betriebsjahr	-	-	-	-	-
<b>Stand 31.12.2024 Brutto</b>	<b>4'175'255</b>	<b>291'150</b>	<b>156'489</b>	<b>153'594</b>	<b>4'776'488</b>
<b>KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN</b>					
Stand 01.01.2024	3'190'177	17'662	156'489	114'068	3'478'396
Abgänge im Betriebsjahr	-	-	-	-	-
Abschreibungen im Betriebsjahr	131'712	51'089	-	4'178	186'979
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>3'321'889</b>	<b>68'751</b>	<b>156'489</b>	<b>118'246</b>	<b>3'665'375</b>
<b>Nettobuchwert per 31.12.2024</b>	<b>853'366</b>	<b>222'399</b>	<b>-</b>	<b>35'348</b>	<b>1'111'113</b>



### 3.2.2. Immobiler Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen setzt sich in CHF wie folgt zusammen:

2025	Gebäude Alp	Techn. Anlagen Alp	Gebäude Emmenfeld	Techn. Anlagen Emmenfeld	Land Emmenfeld	Anlagen im Bau	Total
<b>ANSCHAFFUNGSWERTE</b>							
Stand 01.01.2025	24'501'419	8'785'816	45'932'007	16'025'019	5'099'150	112'913	100'456'324
Zugänge im Betriebsjahr	-	-	-	-	-	649'411	649'411
Reklassifikation	-	-	67'168	-	-	-67'168	-
Abgänge im Betriebsjahr	-	-	-	-	-	13'236	13'236
Stand 31.12.2025 Brutto	24'501'419	8'785'816	45'999'175	16'025'019	5'099'150	681'920	101'092'499
<b>KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN</b>							
Stand 01.01.2025	13'754'948	6'403'522	12'659'602	7'253'604	-	-	40'071'676
Abgänge im Betriebsjahr	-	-	-	-	-	-	-
Abschreibungen im Betriebsj.	1'029'114	213'196	1'394'125	801'251	-	-	3'437'686
Stand 31.12.2025 Brutto	14'784'062	6'616'718	14'053'727	8'054'855	-	-	43'509'362
<b>Nettobuchwert per 31.12.2025</b>	<b>9'717'357</b>	<b>2'169'098</b>	<b>31'945'448</b>	<b>7'970'164</b>	<b>5'099'150</b>	<b>681'920</b>	<b>57'583'138</b>

2024	Gebäude Alp	Techn. Anlagen Alp	Gebäude Emmenfeld	Techn. Anlagen Emmenfeld	Land Emmenfeld	Anlagen im Bau	Total
<b>ANSCHAFFUNGSWERTE</b>							
Stand 01.01.2024	24'501'419	8'785'816	45'932'007	16'025'019	5'099'150	180'000	100'523'412
Zugänge im Betriebsjahr	-	-	-	-	-	112'912	112'912
Reklassifikation	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge im Betriebsjahr	-	-	-	-	-	180'000	180'000
Stand 31.12.2024 Brutto	24'501'419	8'785'816	45'932'007	16'025'019	5'099'150	112'912	100'456'324
<b>KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN</b>							
Stand 01.01.2024	12'725'834	6'190'326	11'267'723	6'452'353	-	-	36'636'235
Abgänge im Betriebsjahr	-	-	-	-	-	-	-
Abschreibungen im Betriebsj.	1'029'114	213'196	1'391'879	801'251	-	-	3'435'440
Stand 31.12.2024 Brutto	13'754'948	6'403'522	12'659'602	7'253'604	-	-	40'071'675
<b>Nettobuchwert per 31.12.2024</b>	<b>10'746'471</b>	<b>2'382'294</b>	<b>33'272'405</b>	<b>8'771'415</b>	<b>5'099'150</b>	<b>112'912</b>	<b>60'384'649</b>

Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer der Objekte. Die für die Abschreibungssätze massgebliche Nutzungsdauer beträgt:

Mobile Sachanlagen	10 Jahre
Hardware / Software	4 Jahre
Fahrzeuge	5 –10 Jahre

Die beiden Liegenschaften Alp und Herdschwand wurden per 01.01.2010 gemäss Sacheinlagenvertrag zum Verkehrswert in die Anlagenbuchhaltung übernommen. Die Bewertung der weiteren Investitionen ab 01.01.2010 erfolgte zum Anschaffungswert. Die Aufteilung nach Gebäude/Techn. Anlagen wurde per Übernahme mit 75% / 25% vorgenommen. Das Bau-rechtsgebäude und die Techn. Anlagen Herdschwand wurden auf 0 Franken abgeschrieben und per 1. Oktober 2015 an die Gemeinde Emmen zurückgegeben.

Die Nutzungsdauer der Liegenschaften wurde wie folgt festgelegt:

Emmenfeld Gebäude	33 Jahre
Emmenfeld Technische Anlagen	20 Jahre
Alp Gebäude (bestehend)	20 Jahre*
Alp Technische Anlagen (bestehend)	10 Jahre
Alp Anbau (Bezug März 2018)	33 Jahre
Alp Technische Anlagen Anbau	20 Jahre
Investitionen in bestehenden Gebäude	20 Jahre

\*Infolge geplanter Kernsanierung der Abteilung Süd wurde die Nutzungsdauer der Abteilung Süd mit dem Abschluss 2019 auf noch drei Jahre verkürzt.

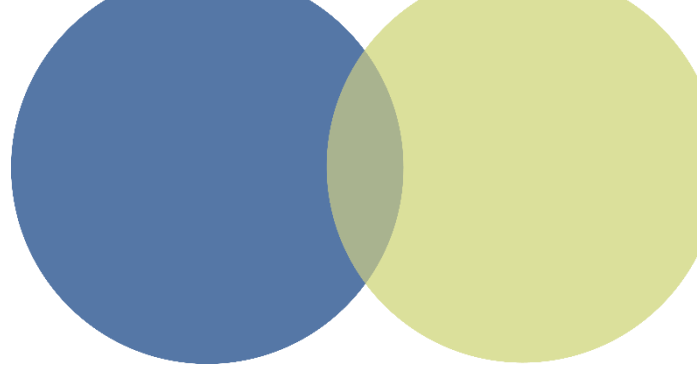
Die Abschreibung erfolgt linear.

Das Total der Abschreibungen setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 CHF	2024 CHF
Abschreibungen Mobile Sachanlagen	226'755	186'979
Abschreibungen Immobiler Sachanlagen	3'437'686	3'435'440
<b>Total</b>	<b>3'664'441</b>	<b>3'622'419</b>

### 3.2.3. Finanzanlagen

Die BZE AG hat sich per 28.02.2020 mit einem Anteilschein in der Höhe von CHF 1'000.- bei der Ärztekasse Genossenschaft, 8902 Urdorf beteiligt.



### 3.3. Kurzfristiges Fremdkapital

Die Bewertung erfolgt zu Nominalwerten.

#### 3.3.1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinde Emmen (Aktionärin)	2'075	74'829
Verbindlichkeiten gegenüber Pensionskasse Gemeinde Emmen	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	778'214	705'631
<b>Total</b>	<b>780'289</b>	<b>780'460</b>

#### 3.3.2. Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Hypotheken (zurückzahlbar innert 12 Monaten)	4'000'000	4'000'000
<b>Total</b>	<b>4'000'000</b>	<b>4'000'000</b>

### 3.3.3. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Durchlaufkonto EO	5'348	16'515
DL Taggelder Sozial-Versicherung	24'529	26'853
Durchlaufkonto Unfalltaggeld	-	5'083
Durchlaufkonto Kurzzeitabsenzen	32'278	47'460
Durchlaufkonto BVG Kaderversicherung	867	-
Gutscheine	-	1'430
Kreditor Mehrwertsteuer	44'259	43'553
Legic Karten Guthaben	29'681	27'212
Taschengeld Bewohner	24'956	21'062
Hinterlegungen Bewohner	1'624'500	1'624'250
Verbindlichkeiten Stundenlohn	129'819	118'579
Personalfonds BZE AG	27'752	185'890
<b>Total</b>	<b>1'943'990</b>	<b>2'117'886</b>

### 3.3.4. Kurzfristige Rückstellungen

2025	Kurzfr. sonstige Rückstellungen	Total
Bestand per 01.01.2025	100'000	100'000
Bildung	-	-
Verwendung/Auflösung	-	-
<b>Bestand per 31.12.2025</b>	<b>100'000</b>	<b>100'000</b>

2024	Kurzfr. Sonstige Rückstellungen	Total
Bestand per 01.01.2024	100'000	100'000
Bildung	-	-
Verwendung/Auflösung	-	-
<b>Bestand per 31.12.2024</b>	<b>100'000</b>	<b>100'000</b>

Die Rückstellung in der Höhe von CHF 100'000.- für allenfalls vorzunehmende Brandschutzmassnahmen bleiben bestehen.

### 3.3.5. Passive Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Diverse zeitliche Abgrenzungen	88'048	74'615
Abgrenzung Erfolgsprämie	-	-
Abgrenzung Ferien/Überzeit	263'671	298'904
<b>Total</b>	<b>351'719</b>	<b>373'519</b>

### 3.4. Langfristiges Fremdkapital

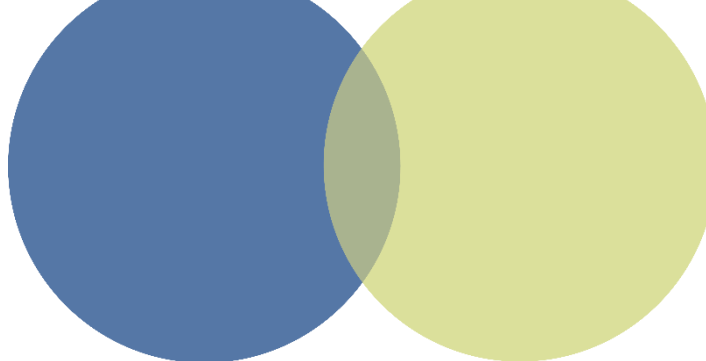
Die Bewertung erfolgt zu Nominalwerten.

#### 3.4.1. Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Darlehen	-	1'000'000
Hypotheken	6'000'000	9'000'000
<b>Total</b>	<b>6'000'000</b>	<b>10'000'000</b>

#### Fälligkeitsstruktur

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Bis fünf Jahre	6'000'000	10'000'000
Über fünf Jahre	-	-
<b>Total</b>	<b>6'000'000</b>	<b>10'000'000</b>



### 3.5. Eigenkapital

#### 3.5.1. Aktienkapital

Das Aktienkapital von CHF 25'000'000 (VJ 25'000'000) besteht aus 25'000 (VJ 25'000) Namenaktien zu CHF 1'000 und ist voll liberiert.

#### 3.5.2. Gesetzliche Kapitalreserven / Gesetzliche Gewinnreserven

Die Kapitalreserven von CHF 6'262'500 entstanden durch die über dem Nennwert der Aktien eingebrachten Sachwerte per 01.01.2010 von CHF 5'762'000 und der nachträglichen Kapitaleinlage von CHF 500'000 gemäss VR-Beschluss vom 16.03.2010, rückwirkend per 01.01.2010. Weiter wurden die gesetzlichen Gewinnreserven durch die Zuweisung von CHF 347'000 (5% vom Reingewinn 2024) auf CHF 466'000 geäufnet. Gestützt auf das neue Aktienrecht Art. 672 OR gültig ab 1.1.2023.

#### 3.5.3. Erneuerungsreserve / Ausschüttung Dividende

Mittels VR-Beschluss anlässlich der 1. Generalversammlung vom 16.06.2011 wurde die Bildung einer Bau- und Erneuerungsreserve beschlossen. Infolge abgeschlossener Bautätigkeiten wurde die Bezeichnung dieser Reserve auf den Abschluss 2018 neu in «Erneuerungsreserve» umgewandelt.

An der Generalversammlung vom 08. Mai 2025 wurde vom Bilanzgewinn 2024 in der Höhe von CHF 6'980'964 mittels Gewinnverwendung eine Dividende von CHF 750'000 ausgeschüttet, sowie CHF 5'880'000 in die Erneuerungsreserve und CHF 347'000 in die gesetzliche Gewinnreserve übertragen. Der Gewinnvortrag beträgt neu CHF 3'963.

#### 3.5.4. Begrenzte Dividendenfähigkeit

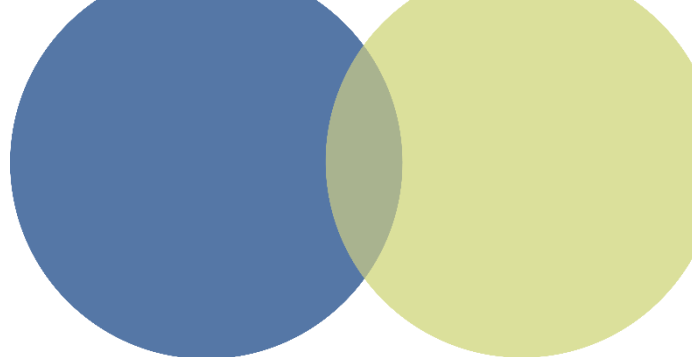
Aufgrund der statuierten Zweckbestimmung beträgt die maximale Dividendenmöglichkeit 3,5%. Eine Tantiemenauszahlung ist ausgeschlossen.

#### 4. Information zur Betriebsabrechnung

Einzelne Betriebsrechnungspositionen werden in diesem Kapitel detaillierter dargestellt und erläutert.

##### 4.1. Ertrag aus Aufenthalts- und Pflögetaxen

	2025 CHF	2024 CHF
<b>Betagtenzentrum Alp</b>	<b>15'383'883</b>	<b>14'657'168</b>
Aufenthaltstaxen	8'713'458	8'432'881
Pflögetaxen Anteil Versicherer	2'580'566	2'495'673
Pflögetaxen Anteil Bewohner	1'077'494	1'055'127
Pflögetaxen Anteil Restfinanzierer (Gemeinde Emmen)	3'012'365	2'673'487
<b>Betagtenzentrum Emmenfeld</b>	<b>18'789'132</b>	<b>18'426'475</b>
Aufenthaltstaxen	11'066'829	10'856'010
Pflögetaxen Anteil Versicherer	2'994'288	3'024'298
Pflögetaxen Anteil Bewohner	1'288'940	1'273'141
Pflögetaxen Anteil Restfinanzierer (Gemeinde Emmen)	3'439'075	3'273'027
<b>IHP Wohnpark / Betreutes Wohnen</b>	<b>314'789</b>	<b>104'353</b>
<b>Total</b>	<b>34'487'804</b>	<b>33'187'997</b>



## 4.2. Übrige betriebliche Erträge

	2025 CHF	2024 CHF
<b>Medizinische Nebenleistungen</b>	<b>1'197'417</b>	<b>1'084'241</b>
Arzt/Medikamente	1'030'411	927'319
Mittel- und Gegenstandsliste (MiGel)	167'006	156'923
<b>Übrige Leistungen Bewohnende</b>	<b>96'099</b>	<b>105'143</b>
Erlös Körper- und Pflegeprodukte	13'518	7'945
Erlös Telefongespräche	9'653	8'793
Erlös Sonderernährung/Zusatz	3'276	3'294
Erlös Lingerie	19'715	24'069
Erlös Technischer Dienst	3'064	3'126
Erlös Austrittsleistungen	45'050	56'150
Div. Erlöse	31'245	1'766
Debitorenverlust aus DL	-29'422	-
<b>Mieteinnahmen Dritte (inkl. Parkplatzvermietung)</b>	<b>165'046</b>	<b>121'716</b>
<b>Restaurant / Kiosk / Mahlzeitendienst</b>	<b>2'838'251</b>	<b>2'875'258</b>
davon Restaurant Alpissimo	870'859	747'244
davon Restaurant Schlemmerei	1'800'158	1'656'527
<b>Kindertagesstätte LUUSZAPFE</b>	<b>595'003</b>	<b>570'402</b>
<b>Dienstleistungen Dritte / Div. Erlöse</b>	<b>504'084</b>	<b>6'868'344</b>
<b>Dienstleistungen Betreutes Wohnen</b>	<b>206'609</b>	<b>196'577</b>
<b>Total</b>	<b>5'602'509</b>	<b>11'821'681</b>

### 4.3. Personalaufwand

	2025 CHF	2024 CHF
Besoldungen Pflege & Betreuung, inkl. Arzt und KiTa	12'801'850	12'506'515
Besoldungen Hotellerie	7'895'538	7'849'240
Besoldungen Verwaltung	2'655'834	2'226'165
Überbrückungsrente	72'707	37'609
AHV-, ALV-, FAK-Beiträge	1'679'584	1'663'811
Pensionskasse	2'148'786	2'041'707
Kurzzeitabsenzenentschädigung	-41'076	-59'932
übrige Sozialversicherungsbeiträge	373'043	459'172
Personalnebenaufwand inkl. Aus- und Weiterbildung	686'586	611'860
<b>Total</b>	<b>28'272'854</b>	<b>27'336'147</b>

Übrige Sozialversicherungsbeiträge ab 2019 inkl. Kaderversicherung und Kurzzeitabsenz-Versicherung.

### 4.4. Medizinischer Aufwand

	2025 CHF	2024 CHF
Medikamente	379'462	435'666
Pflegematerial	338'462	277'061
Medizinische Fremdleistungen	5'611	11'303
<b>Total</b>	<b>723'535</b>	<b>724'030</b>

### 4.5. Lebensmittel und Haushalt

	2025 CHF	2024 CHF
Lebensmittel	1'814'117	1'822'518
Getränke	190'142	195'234
Kioskartikel	51'014	50'171
Textilien / Berufskleider	98'770	93'115
Haushalt (Einwegmaterial/ Waschmittel/Geschirr/etc.)	327'411	350'147
<b>Total</b>	<b>2'481'454</b>	<b>2'511'186</b>

#### 4.6. Unterhalt und Reparaturen

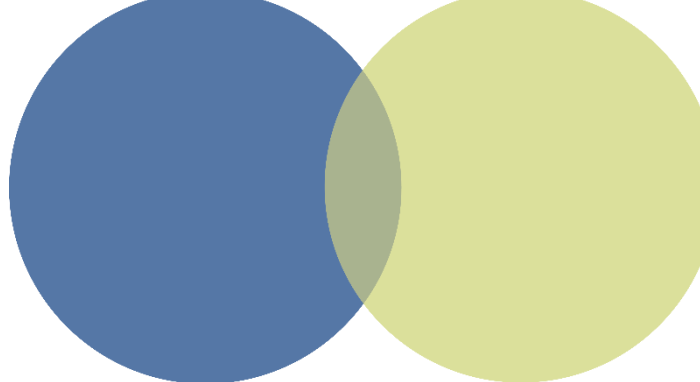
	2025 CHF	2024 CHF
Unterhalt Gebäude / Techn. Einrichtungen (ABZ)	197'444	219'380
Unterhalt Gebäude / Techn. Einrichtungen (EBZ)	366'246	289'131
Unterhalt und Reparaturen Sachanlagen	368'825	339'709
Unterhalt und Reparaturen Fahrzeuge	5'810	12'196
<b>Total</b>	<b>938'324</b>	<b>860'416</b>

#### 4.7. Miete

	2025 CHF	2024 CHF
Miete (Kopiergeräte, Mediz. Sauerstoffbehälter, Parkplätze)	109'628	112'721
Baurechtszins Alp	169'400	168'900
<b>Total</b>	<b>279'028</b>	<b>281'621</b>

#### 4.8. Verwaltungsaufwand

	2025 CHF	2024 CHF
Büromaterial/Drucksachen/ Telefon/Porti/Fachliteratur	124'089	144'240
Beratungen, Revisionen, Gutachten von Dritten	134'415	84'420
Dienstleistungen Gemeinde Emmen (IT / Treuhanddienst)	165'299	267'083
Reisespesen / Verpflegungsspesen	113'267	112'829
Werbeaufwand/PR	61'359	78'114
Informatik/Softwareunterhalt/ Wartungsverträge	600'354	542'702
Übriger Verwaltungsaufwand	2'289	2'300
<b>Total</b>	<b>1'201'072</b>	<b>1'231'687</b>



Das vereinbarte Honorar der Revisionsstelle setzt sich wie folgt zusammen und ist im obigen Verwaltungsaufwand inkludiert:

	2025 CHF	2024 CHF
Revisionsdienstleistungen	19'000	19'000
Andere Dienstleistungen		-
<b>Total</b>	<b>19'000</b>	<b>19'000</b>

#### 4.9. Übriger Sachaufwand

	2025 CHF	2024 CHF
Versicherungen/Fahrzeugsteuern	74'673	67'000
Gebühren/Verbandsbeiträge	59'668	67'722
Abwasser/Abfallentsorgung	94'574	126'674
Übriger Sachaufwand/Betriebssicherheit	38'478	23'879
<b>Total</b>	<b>267'394</b>	<b>285'275</b>

### 5. Informationen zur Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung als Fondsrechnung zeigt die Veränderung der «**Flüssigen Mittel**». Die getroffenen Selbstfinanzierungs-, Fremdfinanzierungs- und Investitionsvorgänge werden aufgezeigt. Die Investitionen sowie die effektiven Finanzbewegungen werden brutto gezeigt.

### 6. Weitere Angaben

Alle weiteren Angaben zum Anhang gemäss Swiss GAAP FER, welche nicht direkt aus der Jahresrechnung und den Erläuterungen hervorgehen, werden nachfolgend ergänzt.

#### 6.1. Umsatzrealisation

Die Erlöse der BZE AG stammen überwiegend aus Aufenthalts- und Pflögetaxen, weiteren Leistungen an Bewohnenden, der Spitex BZE, den Gastronomiedienstleistungen sowie der Kindertagesstätte. Sämtliche Erlöse werden im Zeitpunkt der Leistungserfüllung realisiert und in der entsprechenden Periode verbucht.

#### 6.2. Vollzeitstellen

Die Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegen bei 323 (Vorjahr 303).

### 6.3. Nahestehende Organisationen / Personen

Die BZE AG erbringt Dienstleistungen (Finanzen, Kommunikation) für Dritte, übt aber bei keinen Dritt-Organisationen einen beherrschenden Einfluss aus.

Zwischen der Gemeinde Emmen und der BZE AG besteht eine Leistungsvereinbarung. Sie definiert das Leistungsangebot nach Produktgruppen und setzt die Leistungsziele und Indikatoren für einen bedarfsorientierten und fachgerechten Betrieb der Betagtenzentren fest. Die Leistungsvereinbarung wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2025 erbrachten Mitglieder des Verwaltungsrates Beratungsleistungen, über CHF 37'500, welche ausserhalb des regulären VR-Honorar vergütet wurden (VJ CHF 2'000).

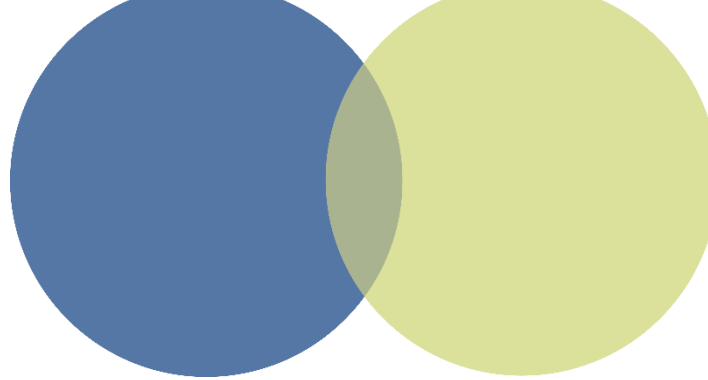
### 6.4. Vorsorgeeinrichtung

Die BZE AG ist der Pensionskasse der Gemeinde Emmen (PKGE) angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche autonome Pensionskasse mit Sitz in Emmenbrücke (Beitragsprimat). Der Deckungsgrad beträgt per 31.12.2024 101.38% (VJ 95.47%). Da aktuell noch keine Bestätigung über die Deckungslücke per 31.12.2025 in der Pensionskasse Emmen besteht, wurde zu diesem Zweck eine Rückstellung für die Verzinsung von CHF 50'000 gebucht. Weitere ausserordentliche Beitragszahlungen bzw. weitere Zuschüsse sind nicht geschuldet.

Der Aufwand für die Personalvorsorge entspricht den periodengerecht abgegrenzten Arbeitgeberbeiträgen. Gemäss §17 des Pensionskassenreglements der Pensionskasse der Gemeinde Emmen sind die kapitalisierten Teuerungszulagen für ehemalige Mitarbeitende der BZE AG überwiesen. Für das Jahr 2025 werden keine ausserordentlichen Teuerungszulagen geschuldet.

### 6.5. Baurecht

Die Einwohnergemeinde Emmen ist Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 4334 / GB Emmen (Alp). Sie überlässt dieses Grundstück im Baurecht der BZE AG (Baurechtsnehmerin). Der Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit von 99 Jahren, endend am 31.12.2108 mit der Möglichkeit, diesen zu verlängern. Der Baurechtszins wird gemäss Baurechtsvertrag jährlich zu 60% der Teuerung angepasst, erstmals per 01.01.2011. Die Teuerungsprognose des Bundesamts für Statistik (BFS) geht für 2025 von einer durchschnittlichen Jahresteuerung von Plus 0.3% aus. Damit beträgt der angepasste Baurechtszins für das Jahr 2025 für das Grundstück Alp CHF 169'400 (VJ CHF 168'900).



### 6.6. Langfristige vertragliche Verpflichtungen

Das Total der langfristigen, vertraglichen Verpflichtungen (> 1 Jahr) beträgt per 31.12.2025 CHF 1'486'806 (VJ CHF 1'307'720).

### 6.7. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Grundstück und Gebäude Emmenfeld (Hypotheken)	51'529'230	51'529'230
<b>Total</b>	<b>51'529'230</b>	<b>51'529'230</b>

### 6.8. Ausserordentliche Belastungen

Es sind aktuell keine andauernden oder ausserordentlichen Belastungen für die BZE AG zum Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung zu erwarten. Abgesehen von Auswirkungen einer länger andauernden, schweren Rezession kann die Fortführungsfähigkeit der BZE AG aus heutiger Sicht als nicht gefährdet im Sinne von Art. 958a Abs. 2 OR betrachtet werden.

### 6.9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zum 02.03.2026 (Datum des Berichtes der Revisionsstelle) sind keine weiteren, wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der

Betagtenzentren Emmen AG, Emmen

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

**Balmer-Etienne AG**

Kauffmannweg 4

6003 Luzern

Telefon +41 41 228 11 11

info@balmer-etienne.ch

balmer-etienne.ch

### *Prüfungsurteil*

Wir haben die Jahresrechnung der Betagtenzentren Emmen AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigefügte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie deren Ertragslage und Cash-flows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### *Sonstige Informationen*

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### *Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung*

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### *Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung*

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 2. März 2026

rk/asc

**Balmer-Etienne AG**

Reto Klauser  
Zugelassener Revisionsexperte  
(leitender Revisor)

Aline Schürmann  
Zugelassene Revisionsexpertin

Jahresrechnung 2025