

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024  
DOMAINE DE BOIS-GENOUD SA**



# 2023 CONTRASTE

Henri-R Borgeaud

Le rapport d'activités de l'an passé s'intitulait « Éloge de la lenteur », et nous pourrions sans autre reprendre le même titre concernant notre exercice 2023. Or c'est « Contraste » qui s'impose. Explication. Le rapport de 2022 contenait déjà tous les éléments qui ont marqué cette dernière année. Avec cette question devenue lancinante, quel avenir pour Domaine de Bois Genoud SA.

Une société née d'un idéal, confrontée au temps qui passe aussi bien qu'à des nécessités économiques, et tributaire de l'engagement désintéressé des membres de son Conseil.

Du côté des constantes, le site. Ce lieu admirable, cet îlot de biodiversité aux portes de Lausanne qu'il faut protéger et pérenniser, pour lui-même et les activités qui y vivent bien sûr, mais également parce qu'il est indissociable de l'École. Bois Genoud, c'est un tout et ça doit rester cet écosystème sur lequel s'incarnent les qualités qui nous sont chères.

Continuité également quant aux aspects économiques. Notre charge d'intérêts est un peu plus élevée qu'en 2022, nous avons effectué des travaux d'entretien plus conséquents, mais globalement DBG SA se porte bien et nous avons pu inscrire le montant de CHF 100'000.- au chapitre des amortissements tout en ayant remboursé une tranche d'obligations de CHF 60'000.-.

En parallèle, il y a la réalité économique de nos partenaires historiques auxquels nous sommes très étroitement liés. Le Thérapeuticum a changé de mains à fin août lorsque son initiatrice et animatrice Michèle Behrens a pris sa retraite. C'est alors DBG SA qui s'est occupé de gérer les locations aux différents thérapeutes jusqu'à la fin de l'année, et depuis janvier 2024 c'est l'École Steiner qui a repris l'entier du bail pour y installer à terme son « campus » de maturité en candidat libre.

Et puis il y a le Restaurant, pour qui l'après Covid reste compliqué. L'offre de séminaires et autres mariages fonctionne bien, mais la restauration souffre terriblement de l'augmentation des charges, du manque de main-d'œuvre et du pouvoir d'achat qui ne fait que diminuer. Une période difficile que Michel affronte courageusement et que nous essayons d'accompagner en tenant compte des réalités de chacun.

Le magasin bio Le Sureau termine bientôt sa 6<sup>e</sup> année d'existence, est toujours là avec la même motivation et peut compter sur une petite équipe soude et bien rodée. Sur le plan des chiffres, et même s'il y a des hauts et des bas pas toujours explicables, le Sureau a plus ou moins retrouvé son niveau d'avant Covid et va plutôt bien par rapport aux nombreux autres petits commerces suisses qui ont dû mettre la clé sous la porte cette année. La clientèle, qu'elle soit de l'école ou d'ailleurs, est fidèle et apprécie aussi bien l'offre que l'accueil. Le lien avec la Ferme de Bois Genoud ainsi qu'avec les nombreux producteurs et artisans qui le livrent régulièrement est de plus en plus fort, riche en échanges et c'est dans cette relation clients - producteur - distributeur que le Sureau s'épanouit et tient le cap de l'équité et de la durabilité.

Last but not least, il y a la Ferme. Sans doute un sacerdoce, tant cultiver en biodynamie est exigeant, mais c'est un lieu qui dégage une belle énergie, une réelle force, une sorte de tranquille assurance, comme si le fait d'être confronté depuis toujours aux incertitudes de la météo, aux maladies sanitaires, à la dureté de la tâche, avait rendu Mirjam inébranlable face aux difficultés.

Y compris celles économiques que DBG SA contribue à assumer, tant l'activité de la Ferme incarne ce lien avec l'idéal qui a présidé il y a 24 ans à la naissance de notre société.

Et puis il y a le Conseil, et là je parle en « je » puisque j'ai annoncé mon départ à dater de cette Assemblée générale 2024. Un départ largement anticipé qui m'a amené à explorer différentes pistes. Un retour aux affaires de l'Aubier par exemple, ou alors une reprise par l'École Steiner. Hélas, ces pistes se sont révélées sans issue. D'autres options ont été évoquées, comme la vente, mais ce serait un terrible renoncement et cette solution a également été rejetée. Salarier un peu une personne pour « porter » le Conseil, ou sous-traiter sa gestion poserait le problème du coût et de l'identification au projet, à l'idéal de départ, celui d'une économie associative redistributrice.

Fort heureusement les autres membres du Conseil restent à bord, Lionel Maret qui s'occupe avec compétence de nos finances, Sébastien Bohner qui enlumine nos documents, Simone et Michel qui enrichissent nos réflexions et Mirjam qui même si elle n'a pas le droit de formellement faire partie du Conseil nous enrichit de ses considérations plus en lien avec l'anthroposophie.

Et enfin Contraste, parce que depuis ce dernier jeudi 21 mars, une piste concrète et porteuse d'espoir existe. Vous avez sans doute le souvenir de ce projet « Développement de l'activité para-agricole » que nous vous avions présenté lors de notre Assemblée générale de 2021. Un projet qui depuis ce jour nous a surtout amenés à vous conter les difficultés rencontrées en lien avec l'affectation en zone agricole du Rural. Une affectation qui de fait nous empêchait de développer les activités projetées. Eh bien figurez-vous qu'une évolution inespérée s'est produite. La ville de Lausanne et plus précisément son service de l'urbanisme a fini par entendre nos arguments et au prix d'une petite modification de l'affectation de notre parcelle a sorti le bâtiment d'habitation de la Ferme et le Rural de la zone agricole pour les placer dans la zone constructible d'utilité publique.

À ce stade il ne s'agit que de la présentation publique du PACom (plan d'affectation communal) qui sera encore soumis à enquête publique, mais même si le chemin jusqu'à son entrée en vigueur sera encore long, cette nouvelle est à marquer d'une pierre blanche dans l'histoire de DBG SA. Un changement d'affectation qui nous permet d'entrevoir le développement des projets qui donneront de nouvelles perspectives à notre société, de même qu'ils fédéreront les énergies nécessaires à leur réalisation. Un changement qui à titre personnel me remplit de joie et me permet de partir serein.

# BILAN AU 31 DÉCEMBRE

ACTIF	2022	2023
<b>Actif circulant</b>		
Trésorerie	123 331,40	112 226,82
Autres créances à court terme	113 830,80	100 300,16
Stocks	3 957,50	7 297,91
Actifs de régularisation	0,00	2 460,00
	5 543,10	2 168,75
<b>Actif immobilisé</b>		
Participations	5 693 309,00	5 593 198,00
Immobilisations corporelles immeubles	243 309,00	243 198,00
Ferme	5 450 000,00	5 350 000,00
Castel	780 000,00	770 000,00
Communs	2 605 000,00	2 565 000,00
Photovoltaïque	1 960 000,00	1 920 000,00
Route	60 000,00	55 000,00
	45 000,00	40 000,00
<b>Total de l'actif</b>	<b>5 816 640,40</b>	<b>5 705 424,82</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Capitaux étrangers à court terme</b>		
Dettes à court terme portant intérêt	143 535,69	61 383,80
Envers des obligataires	90 550,00	30 000,00
Emprunt hypothécaire	62 550,00	0,00
Autres dettes à court terme	28 000,00	30 000,00
Passifs de régularisation	52 985,69	27 410,80
	0,00	3 973,00
<b>Capitaux étrangers à long terme</b>		
Dettes à long terme portant intérêt	4 653 647,04	4 651 445,31
Envers des tiers	4 621 547,04	4 624 095,31
Envers des obligataires	174 091,09	176 120,31
Emprunt hypothécaire	1 056 849,95	1 077 975,00
Autres dettes à long terme	3 390 606,00	3 370 000,00
	32 100,00	27 350,00
<b>Capitaux étrangers</b>	<b>4 797 182,73</b>	<b>4 712 829,11</b>
<b>Fonds propres</b>		
Capital-actions	1 019 457,67	992 595,71
Réserve légale issue du bénéfice	1 000 000,00	1 000 000,00
Résultat reporté	0,00	1 000,00
Résultat de l'exercice	15 405,61	18 457,67
	4 052,06	-26 861,96
<b>Total du passif</b>	<b>5 816 640,40</b>	<b>5 705 424,82</b>

# COMPTE DE RÉSULTATS

	2022	2023
Produits d'exploitation	302 120,36	302 970,03
Produits de location	287 049,85	295 868,50
Ferme	12 000,00	12 000,00
Restaurant	120 000,00	128 100,00
Magasin	16 920,00	16 920,00
Pavillon de santé	39 789,85	33 808,50
Autres locations	98 340,00	105 040,00
Énergie et dons	15 070,51	7 101,53
Charges d'exploitation	-61 378,45	-111 284,32
Entretien	-36 228,45	-73 965,42
Assurances	-8 698,60	-10 956,80
Participation au site	-3 400,30	-12 555,15
Bureau, administration	-6 409,30	-8 429,90
Comptes et révision	-5 161,70	-5 161,70
Frais d'émission	-1 480,10	0,00
Autres frais divers	0,00	-215,35
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts et amortissements	240 741,91	191 685,71
Amortissements	-145 000,00	-100 000,00
Ferme	-20 000,00	-10 000,00
Castel	-65 000,00	-40 000,00
Communs	-50 000,00	-40 000,00
Photovoltaïque	-5 000,00	-5 000,00
Route	-5 000,00	-5 000,00
Charges financières	-75 502,05	-104 113,82
Résultat de l'exercice avant impôts	20 239,86	-12 428,11
Impôts	-16 187,80	-14 433,85
Résultat de l'exercice	4 052,06	-26 861,96

# ANNEXES

## DETTES ENVERS DES OBLIGATAIRES

	2022	2023
100 000,00 à 1 % l'an sur 5 ans du 1er oct. 2018 au 30 sept. 2023	60 000,00	0,00
300 000,00 à 1 % l'an sur 5 ans du 1er juil. 2020 au 30 juin. 2025	300 000,00	300 000,00
600 000,00 à 1 % l'an sur 5 ans du 1er oct. 2021 au 30 sept. 2026	600 000,00	600 000,00
140 000,00 à 1 % l'an sur 5 ans du 1er oct. 2022 au 30 sept. 2027	140 000,00	150 000,00
Intérêts courus	19 399,95	27 975,00
 Dettes envers des obligataires	 1 119 399,95	 1 077 975,00

## MONTANT DES ACTIFS ENGAGÉS EN GARANTIE DES DETTES DE LA SOCIÉTÉ

	2022	2023
Cédule hypothécaire 1er rang (bien fonds n°14162 du cadastre de Lausanne)	3 200 000,00	3 200 000,00
Cédule hypothécaire 2e rang (bien fonds n°14162 du cadastre de Lausanne)	2 000 000,00	2 000 000,00
Cédule hypothécaire 1er rang (bien fonds n°14099 du cadastre de Lausanne)	150 000,00	150 000,00
 Total des cédules hypothécaires	 5 350 000,00	 5 350 000,00
 Valeur comptable du Castel et communs	 4 565 000,00	 4 485 000,00
Valeur comptable de la ferme	780 000,00	770 000,00
 Total de la valeur comptable des actifs gagés	 5 345 000,00	 5 25'000,00

## PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU BÉNÉFICE AU BILAN

	2022	2023
Bénéfice au bilan	19 457,67	-8 404,29
Résultat de l'exercice	4 052,06	-26 861,96
Dividende	-	-
Bénéfice reporté	15 405,61	18 457,67
 Proposition du Conseil d'administration		
Bénéfice au bilan	19 457,67	-8 404,29
Dividende	-	-
Allocation à la réserve légale issue de bénéfices	-1 000,00	-
Report à compte nouveau	18 457,67	-8 404,29 0

## Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint

à l'Assemblée générale des actionnaires de  
DOMAINE DE BOIS GENOUD SA, Lausanne

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de DOMAINE DE BOIS GENOUD SA pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023. Le contrôle restreint des indications de l'exercice précédent a été effectué par un autre organe de révision. Dans son rapport du 14 mars 2023, celui-ci a exprimé une opinion non modifiée.

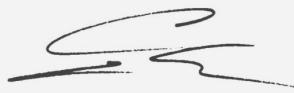
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil d'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

Lausanne, le 2 février 2024

Fidinter SA



SEQ Signature électronique qualifiée - Droit suisse  
Signé sur Skribble.com

Giovanni Chiusano

Expert-comptable diplômé  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



SEQ Signature électronique qualifiée - Droit suisse  
Signé sur Skribble.com

pp Aristide Decrauzat

Expert-comptable diplômé  
Expert-réviseur agréé

Annexes : Comptes annuels (bilan, compte de résultat, annexe)  
Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan

### Mandats de révision

Fidinter SA • Rue des Fontenailles 16 • C.P. 641 • 1001 Lausanne  
tél +41 21 614 61 61 • fax +41 21 614 61 60 • lausanne@fidinter.ch • www.fidinter.ch



Entreprise certifiée EXPERTSuisse



Membre indépendant



Route du Bois Genoud 36, 1023 Crissier  
partenaires@boisgenoud.ch

