

GESCHÄFTSBERICHT 2017





Inhaltsverzeichnis

JAHRESBERICHT 2017	4
REUSSEGG HOLDING AG	6
Bilanz per 31. Dezember 2017	6
Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2017	7
Anhang zur Jahresrechnung.....	8
Bericht der Revisionsstelle.....	13
KALENDER + WERBE AG	14
Bilanz per 31. Dezember 2017	15
Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2017	16
BUSINESS HUB LUZERN.....	17

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

JAHRESBERICHT 2017

Am 29. Juni 2017 fand die 91. Generalversammlung statt. Beim anschliessenden Apéro im 2. Obergeschoss konnten die Besucherinnen und Besucher die neue Photovoltaikanlage auf dem Dach in Augenschein nehmen, denn zu diesem Zeitpunkt war auch das Bauprojekt «Photovoltaikanlage» abgeschlossen.

Die Vermietung hat sich im Geschäftsjahr erneut verbessert, denn die Firma InfoSoft Systems GmbH konnte im Business Hub begrüsst werden. Mit dieser neuen Mieterin gewinnt der Business Hub eine weitere angenehme Geschäftspartnerin, welche neuerdings den Empfang im 1. Obergeschoss freundlich und hilfsbereit zu Bürozeiten besetzt. Inzwischen sind 75% der Fläche vermietet, wobei hier das Potential noch nicht voll ausgeschöpft ist. Eine weitere Optimierung der vermietbaren Flächen ist ein längerfristiges Ziel. Aktuell aber gestaltet sich die Situation der Vermietung der Restflächen anspruchsvoll. Verschiedene Marketing und Vermietungsbemühungen wurden aufgenommen.

Bei den Neben- und Heizkosten wurde ein Projekt gestartet, um die Kosten nachhaltig zu reduzieren. Die Experten gehen hier in einem ersten Schritt von kurzfristigen Einsparungen in der Grössenordnung von CHF 40'000 pro Jahr aus. Weitere Massnahmen werden folgen, um die Kosten pro m² auf einen Zielwert zwischen CHF 15-20 zu bringen.

Des Weiteren wurde die Photovoltaikanlage im Frühling 2017 ans Netz gebracht. Die Gesamtkosten beliefen sich auf rund CHF 130'000. Die Stadt Luzern unterstützte das Projekt finanziell mittels Förderbeiträgen von rund CHF 31'000. Die Anlage lieferte zwischen Juni und Oktober 2017 insgesamt 37'840 kWh Strom.



REUSSEGG HOLDING AG

Der Fokus liegt auf der eigenständigen Weiterentwicklung der beiden Geschäftseinheiten sowie auf der Finanzierungsseite. Ferner wird das Projekt A2 Coworking weiterentwickelt und das Marketing dafür verstärkt.

KALENDER + WERBE AG

Die Nachfrage nach den Kalenderprodukten ist unverändert rückläufig. Daher ist auch der Umsatz im Berichtsjahr erneut leicht zurückgegangen. Auf der Kosten- und Erlösseite wurden weitere Einsparungen realisiert, um die Preissteigerungen beim Materialaufwand zu kompensieren. Sowohl die Eigenkapitalsituation, als auch die Liquidität sind nach wie vor ausgezeichnet. Die Dividendenausschüttung an die Reussegg Holding betrug im Berichtsjahr TCHF 75.

BUSINESS HUB LUZERN

Mit einem modernen und frischen Auftritt sowie einer entsprechenden Raumausstattung in der Begegnungszone sowie einem zeitgemässen Reservationssystem für die Sitzungszimmer und das Coworking konnte die Gesamtentwicklung nun in eine entscheidende Phase gebracht werden. Die Belegung des Business Hub wirkt sich positiv auf das gesamte Erscheinungsbild und somit auf neue Mietinteressentinnen aus. In der nächsten Phase werden nun weitere Kostenoptimierungen im Unterhalt und Effizienzverbesserungen bezüglich der Neben- und Heizkosten realisiert. Ausserdem muss die Auslastung respektive Vermietungsquote weiter erhöht werden.

Mai 2018,
für den Verwaltungsrat

Roland Kleeb
Präsident des Verwaltungsrates

REUSSEGG HOLDING AG

Bilanz per 31. Dezember 2017

Aktiven			
CHF	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel		8'726.53	15'785.25
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	96'935.85	142'450.30
Übrige kurzfristige Forderungen		61'280.90	49'890.19
Aktive Rechnungsabgrenzung		27'858.89	18'535.80
Total Umlaufvermögen		194'802.17	226'661.54
		1.1%	1.3%
Finanzanlagen	2.2	57'473.75	35'513.55
Beteiligungen	2.3	324'000.00	324'000.00
Anlagen im Bau		0.00	11'635.80
Sachanlagen	2.4	16'680'000.00	16'550'627.30
Total Anlagevermögen		17'061'473.75	16'921'776.65
		98.9%	98.7%
Total AKTIVEN		17'256'275.92	17'148'438.19
		100.0%	100.0%
Passiven			
CHF	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.5	147'135.10	195'257.28
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	1'736'978.57	2'784'501.44
Übrige Verbindlichkeiten	2.6	1'866.32	-
Passive Rechnungsabgrenzung		31'422.87	32'791.60
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'917'402.86	3'012'550.32
		11.1%	17.6%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	15'950'000.00	14'750'000.00
Rückstellungen		3'000.00	3'000.00
Total langfristiges Fremdkapital		15'953'000.00	14'753'000.00
		92.5%	86.0%
Total Fremdkapital		17'870'402.86	17'765'550.32
		103.6%	103.6%
Aktienkapital		1'510'000.00	1'510'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve		682'000.00	682'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve		1'200'000.00	1'200'000.00
Freie Gewinnreserve		277'132.37	277'132.37
Kumulierte Verluste			
Vortrag vom Vorjahr		-4'286'244.50	-4'223'794.58
Jahresgewinn/-verlust		2'985.19	-62'449.92
Total Eigenkapital		-614'126.94	-617'112.13
		-3.6%	-3.6%
Total PASSIVEN		17'256'275.92	17'148'438.19
		100.0%	100.0%

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2017

CHF	Anhang	2017	2016
Mietzinserträge	2.8	698'983.70	637'015.80
Betriebsertrag		698'983.70	637'015.80
Abschreibungen		-122'992.26	-84'805.00
Liegenschaftsaufwand	2.9	-309'774.57	-285'683.30
Verwaltungsaufwand	2.10	-55'765.83	-121'322.55
Betriebsergebnis (EBIT)		210'451.04	145'204.95
Finanzertrag		75'000.00	50'000.00
Finanzaufwand		-289'531.55	-272'402.57
Finanzergebnis		-214'531.55	-222'402.57
Ausserordentlicher Aufwand	2.11	-4'332.19	-12'621.75
Ausserordentlicher Ertrag	2.12	25'106.69	35'337.55
Ausserordentliches Ergebnis		20'774.50	22'715.80
Ergebnis vor Steuern (EBT)		16'693.99	-54'481.82
Steuern		-13'708.80	-7'968.10
Jahresgewinn/-verlust		2'985.19	-62'449.92

Anhang zur Jahresrechnung

1. GRUNDSÄTZE

1.1. Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht im Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist berücksichtigt, dass zum dauernden Gedeihen des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

1.2. Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bewertet.

1.3. Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die Sachanlagen, mit Ausnahme von Land, werden linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

1.4. Eigene Aktien

Es werden keine eigenen Aktien gehalten.

1.5. Fortführungsprinzip (Going Concern)

Die Fortführung der Geschäftstätigkeit ist vor dem Hintergrund, dass zwei wichtige Schlüsselmieter für grössere Flächen auf allen Geschossebenen gefunden werden konnten, gegeben. Die Mieter verfügen über ein ausserordentlich gutes Rating und haben 10-Jahres-Verträge abgeschlossen. Somit werden die Mieteinnahmen von 2017 auf 2018 weiter zunehmen und es wird ein Gewinn im Jahr 2018 in der Höhe von TCHF 100 erwartet und möglich sein.

1.6. Rangrücktritt

Die Luzerner Kantonalbank hat auf einem Teil der Hypothekarforderungen in der Höhe von CHF 1 Mio. einen Rangrücktritt gewährt.

1.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es liegt ein Kaufangebot für die Kalender + Werbe AG vor. Der Verwaltungsrat prüft sämtliche Optionen sowie das Angebot und wird zur gegebenen Zeit über das weitere Vorgehen entscheiden.

Ferner wurden die beiden stillgelegten Beteiligungen Insider Verlag AG und UD Print AG, nachdem die Geschäftsaktivitäten im 2013 veräussert wurden, im Mai 2018 in Liquidation gesetzt. Die entsprechenden Schuldenrufe im Handelsregister sind erfolgt. Dies hat keine Auswirkungen auf die Jahresrechnung der Reussegg Holding AG, da die beiden Beteiligungen bereits abgeschrieben wurden.

2. ANGABEN ZU BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNGSPPOSITIONEN

2.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen gegenüber Dritten	3 604.40	54 095.85
Wertberichtigung	0.00	-26 892.00
Heiz- und Nebenkostenabrechnung	93 331.45	115 246.45
Total	96 935.85	142 450.30

2.2. Finanzanlagen

CHF	31.12.2017	31.12.2016
Darlehen A2 Coworking GmbH	57 473.75	35 513.55
Total	57 473.75	35 513.55

2.3. Beteiligungen

	Sitz	Kapital- und Stimmenanteil in %	Kapital- und Stimmenanteil in %
		31.12.2017	31.12.2016
UD Print AG (Betrieb eingestellt, still gelegt)	Luzern	100	100
Insider Verlag AG (Rechte verkauft, still gelegt)	Luzern	100	100
Kalender + Werbe AG, operativ aktiv	Luzern	100	100
		Kapital in TCHF 31.12.2017	Kapital in TCHF 31.12.2016
UD Print AG / Zweck: Druckerei		1 000	1 000
Insider Verlag AG / Zweck: Verlag von Presseerzeugnissen		200	200
Kalender + Werbe AG / Vertrieb von Kalendern und Werbeartikeln		120	120

2.4. Sachanlagen

CHF	31.12.2017	31.12.2016
Liegenschaften	15'763'000.00	15'763'000.00
Parkplatz Nord	342'000.00	383'000.00
Photovoltaikanlage	107'000.00	6'327.30
Mieterausbauten	397'000.00	296'000.00
Mobiliar und Einrichtungen	71'000.00	102'300.00
Total	16'680'000.00	16'550'627.30

2.5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	32'275.50	51'815.30
Musegg Immobilien AG	50'296.15	83'244.13
Vorauszahlungen von Mietern	15'673.25	9'487.80
Heizraten von Mietern	48'890.20	50'710.05
Total	147'135.10	195'257.28

2.6. Übrige Verbindlichkeiten

CHF	31.12.2017	31.12.2016
Übrige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'866.32	0.00
Übrige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	0.00	0.00
Übrige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	0.00	0.00
Total	1'866.32	0.00

2.7. Verzinsliche Verbindlichkeiten

CHF	31.12.2017	31.12.2016
Bankverbindlichkeiten kurzfristig	121'877.47	1'249'850.34
Darlehen von Beteiligten	115'101.10	34'651.10
Hypotheken mit Rangrücktritt	1'000'000.00	1'000'000.00
Hypotheken	500'000.00	500'000.00
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'736'978.57	2'784'501.44
CHF	31.12.2017	31.12.2016
Hypotheken	15'950'000.00	14'750'000.00
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	15'950'000.00	14'750'000.00

2.8. Mietzinserträge

CHF	2017	2016
Sollmietertrag gemäss Mieterspiegel	877 171.96	945 712.00
Leerstand	178 188.26	308 696.20
Mietzinsertrag	698 983.70	637 015.80
Leerstand in %	20.3%	32.6%
Mietzinsertrag von Beteiligten	21 960.00	21 960.00

2.9. Liegenschaftsaufwand

CHF	2017	2016
Unterhalt und Reparaturen	56 926.80	81 449.55
Sonstiger Liegenschaftsaufwand und Umnutzung	53 977.21	0.00
Versicherungen und Abgaben	14 923.70	14 981.40
Erstvermietungs- und Verwaltungshonorar	65 367.86	33 830.90
Aufwand aus Heiz- und Nebenkostenabrechnung	118 579.00	155 421.45
Total	309 774.57	285 683.30

2.10. Verwaltungsaufwand

CHF	2017	2016
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung	36 148.00	46 713.45
Geschäftsführung, Buchführung, Rechtsfälle und Abgaben	16 509.62	42 890.05
Konzepte und Entwicklung Business Hub, Bewertungen	0.00	28 952.95
Werbung und Sonstiger Verwaltungsaufwand	3 108.21	2 766.10
Total	55 765.83	121 322.55

2.11. Ausserordentlicher Aufwand

CHF	2017	2016
Verluste und Aufwendungen aus Liquidation der UD Print AG	0.00	12 621.75
Diverses	4 332.19	0.00
Total	4 332.19	12 621.75

2.12. Ausserordentlicher Ertrag

CHF	2017	2016
Diverses (Rückzahlungen, Kostenbeteiligungen usw.)	25 106.69	35 337.55
Total	25 106.69	35 337.55

3. Weitere Angaben**3.1. Vollzeitstellen**

Die Reussegg Holding beschäftigt im Berichtsjahr und im Vorjahr kein eigenes Personal.

3.2. Restbetrag der Leasingverpflichtungen

Die Reussegg Holding AG hat keine Leasingverträge abgeschlossen.

3.3. Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

CHF	31.12.2017	31.12.2016
Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf	18 175 000.00	18 175 000.00
davon beansprucht	16 250 000.00	16 250 000.00
Buchwertwerte der Immobilien und Grundstücke	15 763 000.00	15 763 000.00

Bericht der Revisionsstelle

martyrevision

Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Treuhandberatung

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Reussegg Holding AG, Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Reussegg Holding AG für das das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Reussegg Holding AG im Sinne von Art. 725 Abs. 2 OR überschuldet ist. Da Gläubiger der Gesellschaft im Betrag von CHF 1'000'000 Rangrücktritt erklärt haben, hat der Verwaltungsrat von der Benachrichtigung des Richters abgesehen.

Luzern, 23. Mai 2018

Marty Revision AG



Jörg Marty
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Marty Revision AG

6003 Luzern, Waldstätterstrasse 12, Telefon 041 556 66 80, Fax 041 556 66 89
6403 Küsnacht, Bärenmatte 1, Telefon 041 850 30 11, Fax 041 556 66 89
marty@marty-revision.ch, www.marty-revision.ch

KALENDER + WERBE AG

«Nur das kleine Glück hat die Chance ein grosses zu werden»



Im Exklusivrecht für die Schweiz verkauft die Kalender + Werbe AG seit über 30 Jahren die beliebten Original-Leitspruch-Kalender in verschiedenen Ausführungen. Ausserdem führt sie ein ausgewähltes Sortiment an Geschenkartikeln und beschafft Werbeartikel von führenden Herstellern.

Die Kalender + Werbe AG ist Mitglied des Promotional Product Service Institute, des internationalen Netzwerks der Werbeartikelbranche. Um immer mit den neuesten Trends aus der Werbeartikelbranche vertraut zu sein, besucht die Kalender + Werbe AG jährlich die PSI-Messe in Düsseldorf.

HIGHLIGHTS

Was gibt es Wertvolleres, als den Tag mit einem positiven Gedanken zu beginnen? Einem Gedanken, der Sie inspiriert. Der zum Nachdenken anregt. Oder Sie einfach lächeln lässt. Genau solche Gedanken finden Sie in unseren beliebten Leitspruchkalendern. An gut sichtbarer Stelle aufgehängt, vermittelt er Impulse zu Gesprächen und mehr...

NEWS

Der neue Aphorismen Band ist eingetroffen. Ob für die persönliche Glückwunschkarte, den Firmennewsletter oder die Hochzeitsrede. Diese Spruchbücher liefern stets wertvolle und treffende Inputs.



Bilanz per 31. Dezember 2017

Aktiven	31.12.2017		31.12.2016	
Flüssige Mittel	496'620.84		464'791.05	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	174'870.82		160'295.29	
Übrige kurzfristige Forderungen	1'522.45		12'051.97	
Vorräte und angefangene Arbeiten	2.00		2.00	
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00		2'287.15	
Total Umlaufvermögen	673'016.11	93.0%	639'427.46	89.7%
Finanzanlagen	26'520.00		62'291.10	
Sachanlagen	24'502.00		11'003.00	
Total Anlagevermögen	51'022.00	7.0%	73'294.10	10.3%
Total AKTIVEN	724'038.11	100.0%	712'721.56	100.0%
Passiven	31.12.2017		31.12.2016	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	337'655.79		306'124.75	
Übrige Verbindlichkeiten	53'558.89		39'789.91	
Passive Rechnungsabgrenzung	0.00		17'499.85	
Total kurzfristiges Fremdkapital	391'214.68	54.0%	363'414.51	51.0%
Rückstellungen	66'950.00		66'408.00	
Total langfristiges Fremdkapital	66'950.00	9.2%	66'408.00	9.3%
Total Fremdkapital	458'164.68	63.3%	429'822.51	60.3%
Aktienkapital	120'000.00		120'000.00	
Gesetzliche Kapitalreserve	60'000.00		60'000.00	
Bilanzgewinn	85'873.43		102'899.05	
Total Eigenkapital	265'873.43	36.7%	282'899.05	39.7%
Total PASSIVEN	724'038.11	100.0%	712'721.56	100.0%

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2017

CHF	2017	2016
Erlöse	795'308.95	813'639.55
Erlösminderungen, Forderungsverluste	-2'382.78	-3'185.03
Betriebsertrag	792'926.17	810'454.52
Material- und Warenaufwand	-472'601.73	-480'194.49
Personalaufwand	-147'780.25	-142'127.90
Sonstiger Betriebsaufwand	-99'504.91	-118'738.09
Betriebsergebnis (EBITDA)	73'039.28	69'394.04
Abschreibungen	-6'401.00	-3'122.00
Betriebsergebnis (EBIT)	66'638.28	66'272.04
Finanzergebnis	-701.25	25'973.06
Ergebnis vor Steuern (EBT)	65'937.03	92'245.10
Steuern	-7'962.65	-9'611.30
Jahresgewinn	57'974.38	82'633.80

BUSINESS HUB LUZERN

«Büro- oder Gewerberäume mit bester Verkehrsanbindung»

Das Geschäftshaus, welches 2007 umfassend renoviert und erweitert wurde, präsentiert sich in einem modernen und repräsentativen Licht. Unser «Business Hub Luzern» bietet flexible Büro- oder Gewerberäume mit bester Verkehrsanbindung. Auf total 8000 m² findet sich für Unternehmen ein passender Standort: vom 27 m² Office bis zur grosszügigen Produktionsfläche.

HIGHLIGHTS

- Coworking Arbeitsplätze
- Moderne, helle Büros mit grossen Fensterfronten
- Beste Infrastruktur und Lagermöglichkeiten
- Verpflegungsmöglichkeiten und Catering durch den Mieter Pizza Pronto
- Sonnige Dachterrasse zum Entspannen
- Beste Lage für den Individualverkehr
- Sofort bezugsbereit, ausgebaut, flexible Unterteilung
- Genügend Parkmöglichkeiten

Die Umgebung Ibach, Sedel wird in den kommenden Jahren mit dem Grossprojekt Seetalplatz weiter an Attraktivität gewinnen.

NEWS

Im Business Hub sind nur noch wenige attraktive Mietflächen verfügbar. Ausserdem gibt es immer mehr neue Besucher im A2 Coworking.

«Attraktive und flexible Arbeitsplätze und eine moderne Infrastruktur im A2 Coworking»



Ihr Coworking
Space in Luzern
an der A2/A14

Wir bieten
Ihnen
folgende
Vorteile:



Jetzt entdecken und buchen: www.a2coworking.ch





Reussegg Holding AG
Reusseggstrasse 9
Postfach, 6002 Luzern
Telefon 041 491 96 16
www.reusseggholding.ch
info@reusseggholding.ch



Kalender + Werbe AG
Reusseggstrasse 9
Postfach, 6002 Luzern
Telefon 041 491 96 96
www.kalender-werbe.ch
info@kalender-werbe.ch



Business Hub Luzern
Reusseggstrasse 9
Postfach, 6002 Luzern
Telefon 041 491 96 16
www.businesshub-luzern.ch
info@businesshub-luzern.ch
