

GESCHÄFTSBERICHT 2018



Inhaltsverzeichnis

JAHRESBERICHT 2018.....	3
REUSSEGG HOLDING AG	5
Bilanz per 31. Dezember 2018	5
Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2018	6
Geldflussrechnung 2018.....	7
Anhang zur Jahresrechnung	8
BUSINESS HUB LUZERN	14

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

JAHRESBERICHT 2018

Das Geschäftsjahr 2018 schliessen wir leider wiederum mit einem Verlust ab. Dafür gibt es zwei Hauptgründe: Zum einen fehlte uns im Geschäftsjahr 2018 der Dividendenertrag der Kalender + Werbe AG. Andererseits sind die Unterhaltskosten sowie der Saldo aus der Nebenkostenabrechnung nach wie vor sehr hoch.

Nur dank dem Verkauf der Kalender + Werbe AG an einen nahestehenden Finanzinvestor, konnten die Amortisationsverpflichtungen aus der Hypothek gegenüber der Bank erfüllt werden. Die darauffolgende Umfinanzierung mit der Luzerner Kantonalbank brachte in der Folge eine deutliche Entlastung bei den Zinsen.

Positiv ist, dass der Wegfall der Mieterträge der AXA Winterthur kompensiert und der Mietertrag somit gehalten werden konnte.

Der Fokus liegt nun im Geschäftsjahr 2019 auf der Reduktion der Unterhaltskosten sowie der Nebenkosten, wobei beim Stromverbrauch ein besonderes Augenmerk vorgesehen ist. Mit einer grossen Verzögerung konnte die Ausschreibung des gesamten Facility Managements, nach eingehender Prüfung einer internen Lösung, im Frühling 2019 abgeschlossen und die Arbeiten per 1. Juli 2019 vergeben werden. Hier erwarten wir beachtliche Einsparungen, welche dann ab 2020 erstmals für ein ganzes Geschäftsjahr zum Tragen kommen werden.

Unabhängig davon wurde ein separates Projekt gestartet, um einerseits den Stromverbrauch zu reduzieren und andererseits die Umlage der Kosten auf die Mieter zu prüfen. Die Umstellung soll unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverträge sowie der notwendigen Investitionen so rasch wie möglich realisiert werden.

Wir sind zuversichtlich, dass die Reduktion der Unterhaltskosten, das Wegfallen von Sonderkosten im Zusammenhang mit der Bereinigung der Mietflächen und der Beteiligungen, sowie die Gewinnung einer zusätzlichen Mieterin für das Jahr 2019 den lang erwarteten Umschwung bringen werden.



REUSSEGG HOLDING AG

Mit dem Verkauf der Kalender + Werbe AG im Geschäftsjahr 2018 ist die Reussegg Holding nun eine reine Immobiliengesellschaft und wird damit für Immobilieninvestoren interessant.

Der Fokus liegt auf der Generierung von mehr Wertschöpfung (Erträge und Kosten) der Immobilie sowie der Weiterentwicklung des Coworking Bereiches. Eine Refinanzierung wird in Zukunft unausweichlich sein.

BUSINESS HUB LUZERN

Mit einem modernen und frischen Auftritt und 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 Belebung 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.

A2 COWORKING

Dank dem zeitgemässen Design der Raumausstattung sowie dem umfassenden Angebot liegt das Coworking im Trend. Mit zusätzlichen Werbemassnahmen im Bereich der Social Media muss der Bekanntheitsgrad noch deutlich verbessert werden.

Mai 2019
für den Verwaltungsrat

Roland Kleeb
Präsident des Verwaltungsrates

REUSSEGG HOLDING AG

Bilanz per 31. Dezember 2018

Aktiven

CHF	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel		15'082.99	8'726.53
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	141'304.25	96'935.85
Übrige kurzfristige Forderungen		96'370.01	61'280.90
Aktive Rechnungsabgrenzung		6'589.10	27'858.89
Total Umlaufvermögen		259'346.35 1.5%	194'802.17 1.1%
Finanzanlagen	2.2	61'596.70	57'473.75
Beteiligungen	2.3	0.00	324'000.00
Sachanlagen	2.4	16'619'200.00	16'680'000.00
Total Anlagevermögen		16'680'796.70 98.5%	17'061'473.75 98.9%
Total AKTIVEN		16'940'143.05 100.0%	17'256'275.92 100.0%

Passiven

CHF	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.5	185'259.87	147'135.10
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	1'128'447.62	1'736'978.57
Übrige Verbindlichkeiten	2.6	103'591.00	1'866.32
Passive Rechnungsabgrenzung		10'893.00	31'422.87
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'428'191.49 8.4%	1'917'402.86 11.1%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:	2.7	16'200'000.00	15'950'000.00
Rückstellungen		0.00	3'000.00
Total langfristiges Fremdkapital		16'200'000.00 95.6%	15'953'000.00 92.5%
Total Fremdkapital		17'628'191.49 104.1%	17'870'402.86 103.6%
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		-4'283'259.31	-4'286'244.50
Periodenergebnis		-73'921.50	2'985.19
Total Eigenkapital		-688'048.44 -4.1%	-614'126.94 -3.6%
Total PASSIVEN		16'940'143.05 100.0%	17'256'275.92 100.0%

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2018

CHF	Anhang	2018	2017
Mietinserträge	2.8	716'037.85	698'983.70
Betriebsertrag		716'037.85	698'983.70
Abschreibungen		-118'005.90	-122'992.26
Liegenschaftsaufwand	2.9	-356'137.88	-309'774.57
Verwaltungsaufwand	2.10	-81'567.36	-55'765.83
Betriebsergebnis (EBIT)		160'326.71	210'451.04
Finanzertrag		2'122.95	75'000.00
Finanzaufwand		-226'233.36	-289'531.55
Finanzergebnis		-224'110.41	-214'531.55
Ausserordentlicher Aufwand	2.11	-3'070.75	-4'332.19
Ausserordentlicher Ertrag	2.12	15'747.55	25'106.69
Verlust / Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen		-18'031.10	0.00
Ausserordentliches Ergebnis		-5'354.30	20'774.50
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-69'138.00	16'693.99
Steuern		-4'783.50	-13'708.80
Periodenergebnis		-73'921.50	2'985.19

Geldflussrechnung 2018

CHF	2018	2017
Jahresergebnis	-73'921.50	2'985.19
Abschreibungen	118'005.90	122'992.26
Übrige nicht liquiditätswirksame Erträge/Aufwendungen	-4'000.00	0.00
Gewinn/Verlust aus Anlagenabgängen	19'031.10	0.00
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-44'368.40	45'514.45
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-13'819.32	-20'713.80
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19'093.67	-48'122.18
Veränderungen übrige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	81'194.81	497.59
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	101'216.26	103'153.51
Investitionen in Sachanlagen	-57'205.90	-240'729.16
Investitionen in Finanzanlagen	-4'122.95	-21'960.20
Devestitionen in Finanzanlagen	325'000.00	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	263'671.15	-262'689.36
Geldabflüsse aus kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-608'530.95	-1'047'522.87
Geldzuflüsse aus langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	250'000.00	1'200'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-358'530.95	152'477.13
Veränderung Flüssige Mittel	6'356.46	-7'058.72
Nachweis:		
Bestand Flüssige Mittel am 1. Januar	8'726.53	15'785.25
Bestand Flüssige Mittel am 31. Dezember	15'082.99	8'726.53
Veränderung Flüssige Mittel	6'356.46	-7'058.72

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. Sämtliche Beteiligungen waren zum Bilanzstichtag in Liquidation bzw. veräussert.

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 mehr gehalten. Sämtliche eigenen Aktien wurden im Jahr 2014 veräussert.

1.5. Fortführungsprinzip (Going Concern)

Die Fortführung der Geschäftstätigkeit ist, vor dem Hintergrund, dass zwei wichtige Mieter im Geschäftsjahr 2016 gefunden wurden, gegeben. Die neuen Mieter verfügen über ein sehr gutes Rating und haben 10-Jahresverträge abgeschlossen.

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 ist ein Vertragsentwurf an einen weiteren Schlüsselmieter in Verhandlung. Der Entscheid wird in den kommenden Tagen/Wochen erwartet.

Es wurde eine Ausschreibung für die gesamte Hauswartung/Reinigung/Unterhaltsarbeiten mit externen Dienstleistern durchgeführt. Die Firma pom+ hat die Ausschreibung und Evaluation durchgeführt. Der Entscheid wird im Mai erfolgen. Damit lassen sich erheblich Kosteneinsparungen realisieren, welche bereits ab 1. Juli wirksam werden.

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen gegenüber Dritten	21'425.75	3'604.40
HK/NK-Abrechnung	119'878.50	93'331.45
Total	141'304.25	96'935.85

2.2. Finanzanlagen

CHF	31.12.2018	31.12.2017
Darlehen A2 Coworking GmbH	61'596.70	57'473.75
Total	61'596.70	57'473.75

2.3. Beteiligungen

	Sitz	Kapital- und Stimmenanteil in %	Kapital- und Stimmenanteil in %
		31.12.2018	31.12.2017
UD Print AG (Betrieb eingestellt, still gelegt)	Luzern	0	100
Insider Verlag AG (Rechte verkauft, still gelegt)	Luzern	0	100
Kalender + Werbe AG, operativ aktiv	Luzern	0	100
		Kapital in TCHF 31.12.2018	Kapital in TCHF 31.12.2017
UD Print AG / Zweck: Druckerei		0	1'000
Insider Verlag AG / Zweck: Verlag von Presseerzeugnissen		0	200
Kalender + Werbe AG / Vertrieb von Kalendern und Werbeartikeln		0	120

2.4. Sachanlagen

CHF	31.12.2018	31.12.2017
Liegenschaften	15'763'000.00	15'763'000.00
Parkplatz Nord	301'000.00	342'000.00
Photovoltaikanlage	96'000.00	107'000.00
Mieterausbauten	364'000.00	397'000.00
Möbiliar und Einrichtungen	95'200.00	71'000.00
Total	16'619'200.00	16'680'000.00

2.5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	61'993.88	32'275.50
Musegg Immobilien AG	57'441.74	50'296.15
Vorauszahlungen von Mietern	16'776.45	15'673.25
Heizraten von Mieter	49'047.80	48'890.20
Total	185'259.87	147'135.10

2.6. Übrige Verbindlichkeiten

CHF	31.12.2018	31.12.2017
Übrige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	103'591.00	1'866.32
Total	103'591.00	1'866.32

2.7. Verzinsliche Verbindlichkeiten

CHF	31.12.2018	31.12.2017
Bankverbindlichkeiten kurzfristig	128'447.62	121'877.47
Darlehen von Beteiligten	0.00	115'101.10
Hypotheken mit Rangrücktritt	1'000'000.00	1'000'000.00
Hypotheken	0.00	500'000.00
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'128'447.62	1'736'978.57
CHF	31.12.2018	31.12.2017
Hypotheken	16'200'000.00	15'950'000.00
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	16'200'000.00	15'950'000.00

2.8. Mietzinserträge

CHF	2018	2017
Sollmietertrag gemäss Mieterspiegel	897'489.09	877'171.96
Leerstand	181'451.24	178'188.26
Mietzinsertrag	716'037.85	698'983.70
Leerstand in %	20.2%	20.3%
Mietzinse von Beteiligten	0.00	21'960.00

2.9. Liegenschaftsaufwand

CHF	2018	2017
Unterhalt und Reparaturen	122'796.50	56'926.80
Sonstiger Liegenschaftsaufwand und Umnutzung	42'622.91	53'977.21
Versicherungen und Abgaben	15'275.50	14'923.70
Erstvermietungs- und Verwaltungshonorar	56'108.37	65'367.86
Aufwand aus HBK-Abrechnung	119'334.60	118'579.00
Total	356'137.88	309'774.57

2.10. Verwaltungsaufwand

CHF	2018	2017
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung	42'872.30	36'148.00
Geschäftsführung, Buchführung, Rechtsfälle und Abgaben	33'348.87	16'509.62
Werbung und Sonstiger Verwaltungsaufwand	5'346.19	3'108.21
Total	81'567.36	55'765.83

2.11. Ausserordentlicher Aufwand

CHF	2018	2017
Verluste und Aufwendungen aus Liquidation der UD Print AG	551.75	0.00
Diverses	2'519.00	4'332.19
Total	3'070.75	4'332.19

2.12. Ausserordentlicher Ertrag

CHF	2018	2017
Diverses (Rückzahlungen, Kostenbeteiligungen usw.)	15'747.55	25'106.69
Total	15'747.55	25'106.69

3. Weitere Angaben

3.1. Nettoauflösung stiller Reserven

CHF	31.12.2018	31.12.2017
Gesamtbetrag der netto aufgelösten stillen Reserven	0.00	0.00

3.2. Vollzeitstellen

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

3.3. Restbetrag der Leasingverpflichtungen

Die Reussegg Holding AG hat keine Leasingverträge abgeschlossen.

3.4. Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

CHF	31.12.2018	31.12.2017
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

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 2018 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, 25. Mai 2019

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 Küssnacht, Bärenmatte 1, Telefon 041 850 30 11, Fax 041 556 66 89
marty@marty-revision.ch, www.marty-revision.ch

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

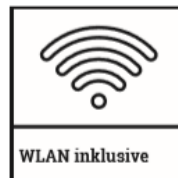
Die Umgebung Ibach, Sedel wird in den kommenden Jahren mit dem Grossprojekt Seetalplatz weiter an Attraktivität gewinnen.

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



Ihr Coworking
Space in Luzern
an der A2/A14

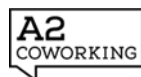
Wir bieten
Ihnen
folgende
Vorteile:



Jetzt entdecken und buchen: www.a2coworking.ch



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



A2 Coworking GmbH
Reusseggstrasse 9
Postfach, 6002 Luzern
Telefon 041 491 96 16
www.a2coworking.ch
info@businesshub-luzern.ch



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