

GESCHÄFTSBERICHT 2019





Inhaltsverzeichnis

JAHRESBERICHT 2019	4
REUSSEGG HOLDING AG	6
Bilanz per 31. Dezember 2019	6
Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2019	7
Anhang zur Jahresrechnung.....	8
Bericht der Revisionsstelle.....	14
BUSINESS HUB LUZERN.....	15

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

JAHRESBERICHT 2019

Das Geschäftsjahr 2019 schliessen wir leider erneut mit einem Verlust ab. Dies ist mitunter begründet durch den vergleichsweise höheren Leerstand über das Jahr hinweg und damit verbundenen Mietzinsverluste. Zudem belasteten Einmalkosten sowie der erhöhte Betreuungsaufwand der Liegenschaft das Ergebnis 2019.

Die im Geschäftsjahr 2018 umgesetzte Umfinanzierung mit der Luzerner Kantonalbank stabilisierte die Liquidität der Reussegg Holding AG auch im Geschäftsjahr 2019. Danke dem bestehenden Rangrücktritt der Luzerner Kantonalbank sowie einer kooperativen und vertrauensvollen Zusammenarbeit konnte das Ziel der Vollvermietung im laufenden Geschäftsjahr fast erreicht werden. Die verstärkten Vermietungsbemühungen im Geschäftsjahr 2019 führen dazu, dass die Liegenschaft per Oktober 2020 nahezu vollvermietet ist. Der Leerstand beträgt per 01.11.2020 nur noch 5%.

Der Fokus liegt nun im Geschäftsjahr 2020 weiterhin auf der Reduktion der Kostenseite, insbesondere der Unterhaltskosten sowie der Nebenkosten. Im Coworking konnten die Erträge gegenüber dem Vorjahr wiederum gesteigert werden. Jedoch decken diese die Kosten bei weitem noch nicht. Aufgrund der bevorstehenden Vollvermietung wird der Coworking-Bereich zudem reduziert bzw. umdisponiert werden.

Die COVID 19-Pandemie hatte bislang keine Auswirkungen auf den Geschäftsgang und auch zukünftig werden keine solchen erwartet.

Des Weiteren wird mittelfristig ein Verkauf der Liegenschaft geprüft. Der unabhängige Bewertungsbericht von Wüest Partner hat einen Marktwert von CHF 20.2 Millionen errechnet. Bei Berücksichtigung der Ausnützungsreserve mit einem Umbau im EG und der Aufstockung des 2. OGs lässt sich dieser geschätzt auf CHF 21.5 Millionen erhöhen. Das aktuelle Umfeld der niedrigen Zinsen sowie der Anlagebedarf bei verschiedenen institutionellen Anlegern begünstigt die Situation für einen möglichen Verkauf.



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.



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 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.

August 2020
für den Verwaltungsrat

Roland Kleeb
Präsident des Verwaltungsrates

REUSSEGG HOLDING AG

Bilanz per 31. Dezember 2019

Aktiven

CHF	Anhang	31.12.2019		31.12.2018	
Flüssige Mittel		15'095.30		15'082.99	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	132'483.70		141'304.25	
Übrige kurzfristige Forderungen	2.2	108'099.13		96'370.01	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		17'751.68		6'589.10	
Total Umlaufvermögen		273'429.81	1.6%	259'346.35	1.5%
Finanzanlagen	2.3	0.00		61'596.70	
Sachanlagen	2.4	16'541'100.00		16'619'200.00	
Total Anlagevermögen		16'541'100.00	98.4%	16'680'796.70	98.5%
Total AKTIVEN		16'814'529.81	100.0%	16'940'143.05	100.0%

Passiven

CHF	Anhang	31.12.2019		31.12.2018	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.5	114'128.34		185'259.87	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	364'169.32		1'128'447.62	
Übrige Verbindlichkeiten	2.6	50'411.42		103'591.00	
Passive Rechnungsabgrenzung		58'924.81		10'893.00	
Total kurzfristiges Fremdkapital		587'633.89	3.5%	1'428'191.49	8.4%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	17'200'000.00		16'200'000.00	
Total langfristiges Fremdkapital		17'200'000.00	102.3%	16'200'000.00	95.6%
Total Fremdkapital		17'787'633.89	105.8%	17'628'191.49	104.1%
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		-4'357'180.81		-4'283'259.31	
Periodenergebnis		-285'055.64		-73'921.50	
Total Eigenkapital		-973'104.08	-5.8%	-688'048.44	-4.1%
Total PASSIVEN		16'814'529.81	100.0%	16'940'143.05	100.0%

REUSSEGG HOLDING AG

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2019

CHF	Anhang	2019	2018
Mietzinserträge	2.8	636'586.15	716'037.85
Betriebsertrag		636'586.15	716'037.85
Abschreibungen		-128'100.00	-118'005.90
Liegenschaftsaufwand	2.9	-274'029.04	-300'029.51
Verwaltungsaufwand	2.10	-187'649.70	-137'675.73
Betriebsergebnis (EBIT)		46'807.41	160'326.71
Finanzertrag		5'975.86	2'122.95
Finanzaufwand		-321'397.36	-226'233.36
Finanzergebnis		-315'421.50	-224'110.41
Ausserordentlicher Aufwand	2.11	-13'500.20	-3'070.75
Ausserordentlicher Ertrag	2.12	7'333.65	15'747.55
Verlust / Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen		0.00	-18'031.10
Ausserordentliches Ergebnis		-6'166.55	-5'354.30
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-274'780.64	-69'138.00
Steuern		-10'275.00	-4'783.50
Periodenergebnis		-285'055.64	-73'921.50

REUSSEGG HOLDING AG**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.

Vereinzelt wurden für das Geschäftsjahr 2019 im Anhang zur Jahresrechnung Anpassungen in der Darstellung vorgenommen, um die Kostenstruktur der Reussegg Holding AG transparenter darzustellen. Die Vorjahreswerte wurden nicht angepasst.

1.2. 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.

1.3. Eigene Aktien

Es werden keine eigenen Aktien gehalten.

1.4. Rangrücktritt

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

1.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Rahmen der Prüfung eines möglichen Verkaufs der Geschäftsliegenschaft Reusseggstrasse 9 wurde ein Bewertungsbericht erstellt. Dieser resultiert für die Geschäftsliegenschaft in einem Marktwert von CHF 20.2 Millionen. Unter Berücksichtigung von Ausnutzungsreserven beträgt der gutachterliche Marktwert CHF 21.5 Millionen.

2. ANGABEN ZU BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNGSPPOSITIONEN

2.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen gegenüber Dritten	22'530.80	21'425.75
HK/NK-Abrechnung	109'952.90	119'878.50
Total	132'483.70	141'304.25

2.2. Übrige Forderungen

CHF	31.12.2019	31.12.2018
ggü. Aktionären und Organen der Gesellschaft	108'099.13	15'120.00
ggü staatlichen Stellen	0.00	61'250.01
geleistete Anzahlungen	0.00	20'000.00
Total	108'099.13	96'370.01

2.3. Finanzanlagen

CHF	31.12.2019	31.12.2018
Darlehen A2 Coworking GmbH	0.00	61'596.70
Total	0.00	61'596.70

2.4. Sachanlagen

CHF	31.12.2019	31.12.2018
Liegenschaften	15'763'000.00	15'763'000.00
Parkplatz Nord	260'000.00	301'000.00
Photovoltaikanlage	85'000.00	96'000.00
Mieterausbauten	331'000.00	364'000.00
Möbiliar und Einrichtungen	102'100.00	95'200.00
Total	16'541'100.00	16'619'200.00

2.5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	6'610.90	61'993.88
Musegg Immobilien AG	50'531.19	57'441.74
Vorauszahlungen von Mietern	9'118.45	16'776.45
Heizraten von Mietern	47'867.80	49'047.80
Total	114'128.34	185'259.87

2.6. Übrige Verbindlichkeiten

CHF	31.12.2019	31.12.2018
Übrige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	50'411.42	103'591.00
Total	50'411.42	103'591.00

2.7. Verzinsliche Verbindlichkeiten

CHF	31.12.2019	31.12.2018
Bankverbindlichkeiten kurzfristig	364'169.32	128'447.62
Hypotheken mit Rangrücktritt (kurzfristig)	0.00	1'000'000.00
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	364'169.32	1'128'447.62

CHF	31.12.2019	31.12.2018
Hypotheken	16'200'000.00	16'200'000.00
Hypotheken mit Rangrücktritt (langfristig)	1'000'000.00	0.00
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	17'200'000.00	16'200'000.00

2.8. Mietzinserträge

CHF	2019	2018
Sollmietertrag gemäss Mieterspiegel	893'111.94	897'489.09
Leerstand	256'525.79	181'451.24
Mietzinsertrag	636'586.15	716'037.85
Leerstand in %	28.7%	20.2%
Mietzinse von Beteiligten	0.00	0.00

2.9. Liegenschaftsaufwand

CHF	2019	2018
Unterhalt und Reparaturen	80'534.60	122'796.50
Sonstiger Liegenschaftsaufwand und Umnutzung	38'490.17	42'622.91
Versicherungen und Abgaben	19'099.10	15'275.50
Verwaltungsaufwand Liegenschaft	20'868.75	0.00
Werbung und Sonstiger Verwaltungsaufwand	-1'902.73	0.00
Aufwand aus HBK-Abrechnung	116'939.15	119'334.60
Total	274'029.04	300'029.51

2.10. Verwaltungsaufwand

CHF	2019	2018
Holding	13'442.20	0.00
Revisionsstelle und Generalversammlung	11'934.00	42'872.30
Geschäftsführung, Verwaltungsrat	48'000.00	0.00
Buchführung, Rechtsfälle, Beratung und allgemeine Unkosten	29'489.80	33'348.87
Personal- und Sozialversicherungsaufwand	72'779.10	56'108.37
Betreuung, Empfang, Aktionärspflege	12'004.60	0.00
Werbung und Sonstiger Verwaltungsaufwand	0.00	5'346.19
Total	187'649.70	137'675.73

2.11. Ausserordentlicher Aufwand

CHF	2019	2018
Verluste und Aufwendungen aus Liquidation der UD Print AG	787.30	551.75
Diverses	12'712.90	2'519.00
Total	13'500.20	3'070.75

2.12. Ausserordentlicher Ertrag

CHF	2019	2018
Diverses (Rückzahlungen, Kostenbeteiligungen usw.)	7'333.65	15'747.55
Total	7'333.65	15'747.55

3. Weitere Angaben**3.1. Nettoauflösung stiller Reserven**

CHF	31.12.2019	31.12.2018
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	31.12.2019	31.12.2018
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 am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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.

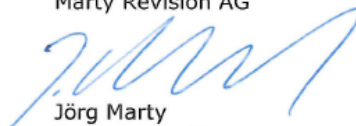
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

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.

Wir weisen darauf hin, dass das Darlehen an Beteiligte und Organe von CHF 108'099 mangels frei verwendbarer Reserven eine nach Art. 680 Abs. 2 OR verbotene Kapitalrückzahlung darstellt.

Luzern, 25. August 2020

Marty Revision AG



Jörg Marty
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Marty Revision AG

6003 Luzern, Habsburgerstrasse 26, Telefon 041 556 66 80
6403 Küsnacht, Bärenmatte 1, Telefon 041 850 30 11
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.

NEWS

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

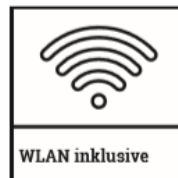
A2 Coworking

«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



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