

REUSSEGG HOLDING AG

GESCHÄFTSBERICHT 2024



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen.....	3
Brief an die Aktionäre – Geschäftsjahr 2024 und Ausblick	4
Finanzberichtberichterstattung	5
Bilanz	5
Erfolgsrechnung	6
Geldflussrechnung	7
Anhang zur Jahresrechnung	9
Bericht der Revisionsstelle	20
Corporate Governance	21
Unser Coworking-Angebot und unsere Miet-Flächen im Business Hub	22

Kennzahlen

CHF oder %	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Buchwert Geschäftliegenschaft	17'828'450	17'936'980	18'089'610	18'206'000	18'055'135
Marktwert Geschäftliegenschaft	20'530'000	20'370'000	21'090'000	21'010'000	20'700'000
Hypotheken	17'150'000	17'200'000	17'200'000	17'200'000	17'200'000
Eigenkapital zu Buchwerten	548'722	621'244	742'353	664'279	480'950
Eigenkapitalquote	3.0%	3.4%	4.1%	3.5%	2.7%
Fremdfinanzierungsquote, Anlagevermögen (AV)	96.8%	96.8%	95.6%	97.2%	98.6%
Fremdfinanzierungsquote, Verkehrswert (VW)	84.1%	84.8%	82.0%	84.2%	86.0%
Eigenkapital je Aktie (NAV) zu Buchwerten	91	103	123	110	80
CHF oder %	2024	2023	2022	2021	2020
Sollmieterträge	991'756	929'823	869'631	816'568	920'671
Mietzinsertrag Ist	974'656	879'639	780'382	766'276	730'633
Mietausfallrate	1.7%	5.4%	10.3%	16.4%	20.6%
Betriebskostenquote	25.6%	28.4%	23.7%	23.7%	24.4%
Ergebnis aus Liegenschaft	731'236	681'822	613'588	603'945	564'571
in % des Sollmietertrages	73.7%	73.3%	70.6%	65.9%	61.3%
EBITDA	597'408	550'380	474'814	474'452	371'212
Abschreibungen	-163'810	-167'030	-132'380	-132'071	-1'401'128
Finanzaufwand	-546'131	-492'456	-270'515	-264'970	-288'098
Periodenergebnis (Gewinn, (Verlust))	-77'682	-115'949	78'074	179'929	1'457'454
Investitionen / (Devestitionen)	39'379	-	1'590	268'708	197'135
Schuldendienstdeckungsgrad (DSCR)	1.09	1.12	1.76	1.79	1.29



Brief an die Aktionäre – Geschäftsjahr 2024 und Ausblick

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir haben operativ die Ziele für 2024 erreicht. Erwartungsgemäss konnten wir die Mieteinnahmen, dank Indexanpassungen und weiterer Leerstandsreduktion, auf beinahe CHF 1 Mio. steigern. Allerdings stiegen auch die Liegenschaftskosten und der Finanzaufwand, im Rahmen der Budgetplanung. Entsprechend erzielten wir leider wiederum ein negatives Jahresergebnis von TCHF -77, die Eigenkapitaldecke ist damit mit TCHF 549 (3%) noch dünner geworden. Der positive Cashflow erlaubte es uns die Verschuldung leicht zu reduzieren und Investitionen auszulösen.

Die Liegenschaft ist vollvermietet. Entsprechend fokussieren wir uns gemeinsam mit unserer Bewirtschafterin auf unsere Mieter mit auslaufenden Mietverträgen. Dabei konnten wir im Geschäftsjahr 2024 erfreuliche Vertragsverlängerungen erzielen. Zwei kleinere Mieter werden den Business Hub 2025 jedoch verlassen. Im Betrieb und Unterhalt haben wir, mit materiellen Aufwendungen, die Klima- und Lüftungssysteme teilweise erneuert und weitere grössere Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Der Verwaltungsrat hat im Herbst entschieden die Lifterneuerung im älteren Gebäudeteil Süd an Schindler in Auftrag zu geben. Die Installationsarbeiten werden bis im Sommer 2025 ausgeführt.

Im Rahmen der Verkehrsplanung hat der Verkehrsverbund Luzern entschieden, die Buslinie 46 (Rothenburg-Emmenbrücke) ab Dezember 2026 bis in den Ibach zu verlängern. Dies ist für die ÖV-Erschliessung für unseren Standort wegweisend.

Der schweizerische Immobilienmarkt hat sich, nach der starken Eintrübung im Jahr 2023, dank sinkender Teuerung und moderatem Wirtschaftswachstum als sehr stabil erwiesen. Die vier Zinssenkungen der SNB von 1.75% auf 0.5% bis zum Jahresende haben dem Markt neue Impulse gegeben und machen Immobilieninvestitionen wieder attraktiv. Dies betrifft v.a. die Wohnimmobilien. Attraktive Gewerbeimmobilien sind bei Investoren jedoch auch wieder mehr gefragt. Ein gutes Beispiel ist das Projekt «LUEG-Mercedes-Garage» das auf der Nachbarparzelle demnächst in die Realisierungsphase gehen wird. Der Verwaltungsrat hat sich intensiv mit diesem Bauprojekt auseinandergesetzt. Mit Unterstützung von externen Fachleuten wurde das Baugesuch detailliert geprüft und mit dem Bauherrn zahlreiche Gespräche und Verhandlungen geführt. Diese konnten im März 2025 erfolgreich mit einer gütlichen Einigung und guten Lösung abgeschlossen werden.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir ein stabiles Liegenschaftsergebnis, die Zinslasten werden zurückgehen, sodass ein mindestens ausgeglichenes ordentliches Ergebnis resultieren wird. Die hohe Verschuldung bleibt die Achillesferse. Entsprechend arbeitet der Verwaltungsrat an der langfristigen strategischen Positionierung und Zukunftssicherung.

Wir bedanken uns bei Ihnen, geschätzte Aktionäre und Aktionärinnen, unseren Kunden und Geschäftspartnern, für die gute Zusammenarbeit und Verbundenheit.

Luzern, 17. April 2025

Jürg Kränzlin

Präsident des Verwaltungsrates



Roland Kleeb

Vize-Präsident des Verwaltungsrates



Finanzberichtberichterstattung

Bilanz

Aktiven					
CHF	Anhang	31.12.2024		31.12.2023	
Flüssige Mittel		433		200	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	107'680		104'343	
Aktive Rechnungsabgrenzung		59'838		47'627	
Total Umlaufvermögen		167'951	0.9%	152'170	0.8%
Sachanlagen	2.2	17'853'750		17'978'180	
Total Anlagevermögen		17'853'750	99.1%	17'978'180	99.2%
Total AKTIVEN		18'021'701	100.0%	18'130'350	100.0%
Passiven					
CHF	Anhang	31.12.2024		31.12.2023	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.3	109'000		165'584	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	114'922		15'723	
Übrige Verbindlichkeiten	2.4	18'230		22'655	
Passive Rechnungsabgrenzung		80'827		105'144	
Total kurzfristiges Fremdkapital		322'979	1.8%	309'106	1.7%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:	2.5	17'150'000		17'200'000	
Total langfristiges Fremdkapital		17'150'000	95.2%	17'200'000	94.9%
Total Fremdkapital		17'472'979	97.0%	17'509'106	96.6%
Aktienkapital (6'040 NA à 250.-)		1'510'000		1'510'000	
Gesetzliche Kapitalreserve		682'000		682'000	
Eigene Aktien		-		-5'160	
Vortrag vom Vorjahr		-1'565'596		-1'449'647	
Periodenergebnis		-77'682		-115'949	
Total Eigenkapital	2.6	548'722	3.0%	621'244	3.4%
Total PASSIVEN		18'021'701	100.0%	18'130'350	100.0%

Erfolgsrechnung

CHF	Anhang	2024	2023
Mietzinserträge	2.7	974'656	879'639
Sonstige Erträge		5'985	-865
Liegenschaftsaufwand	2.8	-249'405	-196'952
Ergebnis aus Liegenschaft		731'236	681'822
Verwaltungsaufwand	2.9	-133'828	-131'442
EBITDA		597'408	550'380
Abschreibungen	2.2	-163'810	-167'030
Betriebsergebnis (EBIT)		433'598	383'350
Finanzertrag	2.10	57'072	-
Finanzaufwand	2.11	-546'131	-492'456
Finanzergebnis		-489'059	-492'456
Ausserordentlicher Erfolg	2.12	-6'646	6'034
Ausserordentlicher Erfolg		-6'646	6'034
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-62'107	-103'072
Steuern		-15'575	-12'877
Periodenergebnis		-77'682	-115'949

Geldflussrechnung

CHF	2024	2023
Periodenergebnis	-77'682	-130'698
Abschreibungen	163'810	159'730
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	86'128	29'032
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-15'548	58'715
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-56'584	-31'185
Veränderungen übrige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-28'742	35'437
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	-14'747	91'999
Investitionen in Sachanlagen	-39'379	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-39'379	-
Veränderungen aus kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	99'199	-86'640
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-50'000	-
Desinvestition/Investitionen in eigene Aktien	5'160	-5'160
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	54'359	-91'800
Veränderung Flüssige Mittel	233	199
Nachweis:		
Bestand Flüssige Mittel am 1. Januar	200	1
Bestand Flüssige Mittel am Ende der Periode	433	200
Veränderung Flüssige Mittel	233	199



Anhang zur Jahresrechnung

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

1.1. Grundlage der Rechnungslegung

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. Sachanlagen

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

1.3. Eigene Aktien

Es werden keine eigene Aktien gehalten, vgl. 3.4.

2. ANGABEN ZU BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNGSPPOSITIONEN

2.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen gegenüber Dritten	107'680	104'343
Total	107'680	104'343

2.2. Sachanlagen

CHF	31.12.2024	31.12.2023
Liegenschaften	17'263'000	17'263'000
Parkplatz Nord	48'000	96'000
Photovoltaikanlage	28'800	38'400
Mieterausbauten	320'850	403'450
Sanierungen, Techn. Installationen	167'800	136'130
Mobiliar und Einrichtungen	25'300	41'200
Total	17'853'750	17'978'180

Der Sachanlagenpiegel ist auf der nächsten Seite zu finden. Die buchhalterische Restnutzungsdauer einiger Anlageteile beträgt nur noch 1 - 3 Jahre.

Sachanlagenpiegel 2023		Grundstück	Gebäude	Parkplatz Nord	Photo-voltaik	Mieter-ausbauten	Techn. In-stallationen	Mobiliar	Summe Anlage-vermögen
Ansaffungswerte kumuliert	01.01.2023	665'000	21'776'965	383'000	113'827	774'359	160'231	665'825	24'539'208
Zugänge		-	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge		-	-	-	-	-	-	-	-
Aufwertung		-	-	-	-	-	-	-	-
Ansaffungswerte kumuliert	31.12.2023	665'000	21'776'965	383'000	113'827	774'359	160'231	665'825	24'539'208
Abschreibungen kumuliert	01.01.2023	-	-5'178'965	-246'000	-61'827	-281'559	-15'421	-610'225	-6'393'998
Abschreibungen		-	-	-41'000	-13'600	-89'350	-8'680	-14'400	-167'030
Abgänge		-	-	-	-	-	-	-	-
Abschreibungen kumuliert	31.12.2023	-	-5'178'965	-287'000	-75'427	-370'909	-24'101	-624'625	-6'561'028
Buchwert	31.12.2023	665'000	16'598'000	96'000	38'400	403'450	136'130	41'200	17'978'180

Sachanlagenpiegel 2024		Grundstück	Gebäude	Parkplatz Nord	Photo-voltaik	Mieter-ausbauten	Techn. In-stallationen	Mobiliar	Summe Anlage-vermögen
Ansaffungswerte kumuliert	01.01.2024	665'000	21'776'965	383'000	113'827	774'359	160'231	665'825	24'539'208
Zugänge		-	-	-	-	-	39'380	-	39'380
Abgänge		-	-	-	-	-	-	-	-
Aufwertung		-	-	-	-	-	-	-	-
Ansaffungswerte kumuliert	31.12.2024	665'000	21'776'965	383'000	113'827	774'359	199'611	665'825	24'578'588
Abschreibungen kumuliert	01.01.2024	-	-5'178'965	-287'000	-75'427	-370'909	-24'101	-624'625	-6'561'028
Abschreibungen		-	-	-48'000	-9'600	-82'600	-7'710	-15'900	-163'810
Abgänge		-	-	-	-	-	-	-	-
Abschreibungen kumuliert	31.12.2024	-	-5'178'965	-335'000	-85'027	-453'509	-31'811	-640'525	-6'724'838
Buchwert	31.12.2024	665'000	16'598'000	48'000	28'800	320'850	167'800	25'300	17'853'750

2.3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten, Liegenschaft	43'069	58'123
Vorauszahlungen von Mietern	-	48'425
Heizraten von Mietern	65'931	59'036
Total	109'000	165'584

2.4. Übrige Verbindlichkeiten

CHF	31.12.2024	31.12.2023
Übrige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	18'230	22'655
Total	18'230	22'655

2.5. Verzinsliche Verbindlichkeiten

CHF	31.12.2024	31.12.2023
Bankverbindlichkeiten kurzfristig	114'922	15'723
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	114'922	15'723

CHF	31.12.2024	31.12.2023
Hypotheken	17'150'000	17'200'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	17'150'000	17'200'000

2.6. Eigenkapitalnachweis

CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Verlustvorträge	Jahresergebnis	Total Kapital
Eigenkapital per 31.12.2022	1'510'000	682'000	-	-	-1'527'721	78'074	742'353
Zuweisung Verlustvortrag					78'074	-78'074	-
Verrechnungen freie Reserven				-	-		-
Jahresergebnis						-115'949	-115'949
Erwerb eigene Aktien			-5'160				-5'160
Eigenkapital per 31.12.2023	1'510'000	682'000	-5'160	-	-1'449'647	-115'949	621'244
Zuweisung Verlustvortrag					-115'949	115'949	-
Verrechnungen freie Reserven				-	-		-
Jahresergebnis						-77'682	-77'682
Erwerb eigene Aktien			5'160				5'160
Eigenkapital per 31.12.2024	1'510'000	682'000	-	-	-1'565'596	-77'682	548'722



2.7. Mietzinserträge		
CHF	2024	2023
Sollmietertrag gemäss Mieterspiegel	991'756	929'823
Leerstand	17'100	50'184
Mietzinsertrag	974'656	879'639
Mietausfallrate in %	1.7%	5.4%
2.8. Liegenschaftsaufwand		
CHF	2024	2023
Unterhalt und Reparaturen	107'789	71'660
Sonstiger Liegenschaftsaufwand / Pacht / DL Mieter, Gastro	63'977	73'650
Versicherungen und Abgaben	18'852	18'712
Verwaltungsaufwand Liegenschaft	58'787	32'930
Total	249'405	196'952
2.9. Verwaltungsaufwand		
CHF	2024	2023
Revisionsstelle, Generalversammlung und Aktionäre	18'198	16'970
Geschäftsführung, Verwaltungsrat	46'000	42'968
Buchführung, Rechtsfälle, Beratung und allgemeine Unkosten	38'133	47'329
Fremdleistungen Verwaltung	23'509	19'845
Sonstiger Verwaltungsaufwand	2'733	4'330
Total	128'574	131'442

2.10. Finanzertrag

CHF	2024	2023
Darlehenszinsertrag	10	-
Ertrag aus Verkauf eigenen Aktien	57'062	-
Total	57'072	-

2.11. Finanzaufwand

CHF	2024	2023
Hypothekarzinsen	496'090	491'742
Aufwand aus Verkauf eigene Aktien	46'179	-
Bankzinsen und -spesen	3'861	714
Total	546'130	492'456

2.12. Ausserordentlicher Erfolg

CHF	2024	2023
Vergütung Bewirtschaftungskosten	14'882	6'034
Ausserordentlicher Aufwand	-21'528	-
Total	-6'646	6'034

3. WEITERE ANGABEN

3.1. Vollzeitstellen

Die Reussegg Holding AG beschäftigte 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	31.12.2024	31.12.2023
Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf	18'175'000	18'175'000
davon beansprucht	17'264'922	17'215'723
Buchwert der Immobilien und Grundstücke	17'828'450	17'936'980

3.4. Eigene Aktien

Zum Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2024 hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien (Vorjahr 43).

	Anzahl	Wert CHF	Kurs CHF	Bemerkungen
1. Januar 2023	-	-		
Zugänge	43	5'160	120.00	Käufe zu CHF 120.-
Verkäufe				
31. Dezember 2023	43	5'160		
Zugänge	568	42'630	75.05	Käufe zu CHF 75.- / 80.-
Verkäufe	-611	-47'790	78.22	
31. Dezember 2024	-	-		

3.5. Eventualverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der Auflösung eines Dienstleistungsvertrages im Jahre 2024, wird im Falle des Verkaufs der Liegenschaft ein Honorar von CHF 20'000.- fällig.

3.6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Zusammenhang mit einem Baugesuch auf dem Nachbargrundstück "Transportus" wurde am 6. März 2025 zwischen der Reussegg Holding AG und der Bauherrin und Baurechtsnehmerin ein Dienstbarkeitsvertrag beurkundet. Weitere Vertragselemente wurden in einem separaten Vertrag geregelt.

Die Reussegg Holding erhält und gewährt gegenseitige Grenz- und Näherbaurechte. Sobald die Baubewilligung erteilt ist, hat die Reussegg Holding AG Anspruch auf eine materielle einmalige Entschädigung, die das Jahresergebnis 2025 wesentlich beeinflussen wird.

3.7. Angaben zum Aktionariat

Aktienregister

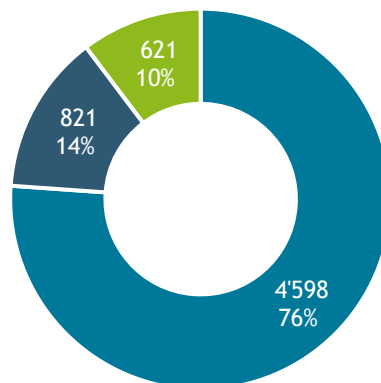
6'040 Namenaktien zu nominal CHF 250.-
Administration: sharecomm AG, Schattdorf

Steuerwert

Per 31.12.2023 CHF 150.- (Veranlagung pendent)
Per 31.12.2024 CHF 150.- (Veranlagung pendent)

OTC-X, Bern (Abfrage am 11.04.2025)

Geldkurs: CHF 150.- / 20 Aktien
Briefkurs: CHF 300.- / 15 Aktien
Letzter bez. Kurs: CHF 102.- (29.01.2025)
Umsatz 2023: 10 Aktien, H/T 77.- / 77.-
Umsatz 2024: 16 Aktien, H/T 78.- / 72.-
Umsatz 2025: 133 Aktien, H/T 102.- / 99.-



- 15 Aktionäre mit > 99 Aktien
- 23 Aktionäre mit > 20 Aktien
- 149 Aktionäre mit < 20 Aktien

Bedeutende Aktionäre

Gemäss Aktienregister waren per 31. Dezember 2024 187 (Vorjahr 280) Aktionäre eingetragen. 38 Aktionäre besaßen damit mehr als 20 Aktien und insgesamt 90% der Gesellschaft (Vorjahr 40 mit 82%).

Das Aktionariat setzt sich wie folgt zusammen:

	Anzahl Aktionäre	Total Aktien	Stimmenanteil	Bemerkungen
> 99 Namenaktien	10	3'641	60%	
> 20 Namenaktien	30	1'263	21%	
< 20 Namenaktien	240	1'093	18%	
Eigenbestand Reussegg Holding AG	-	43	0%	nicht stimmberechtigt
Total per 31.12.2023	280	6'040	100%	

	Anzahl Aktionäre	Total Aktien	Stimmenanteil	Bemerkungen
> 99 Namenaktien	15	4'598	76%	
> 20 Namenaktien	23	821	14%	
< 20 Namenaktien	149	621	10%	
Eigenbestand Reussegg Holding AG	-	-	0%	
Total per 31.12.2024	187	6'040	100%	

Drei Aktionäre besitzen mehr als je 10% der Aktien, in der Gesamthöhe von total 2'548 Aktien (42.2%, unverändert zum Vorjahr).

Das Aktionariat besteht zum 31.12.2024 vorwiegend aus Natürlichen Personen (176 Aktionäre mit 4'326 Aktien). Neun Juristische Personen besitzen 1'700 Aktien. Zwei Erbengemeinschaften besitzen 14 Aktien.

4. ANGABEN ZUR LIEGENSCHAFT

4.1. Die Liegenschaft

Der Business Hub Luzern liegt auf der Parzelle Nr. 3236 und ist im Norden über die Ibachstrasse und im Süden über die Reusseggstrasse angebunden.

Das Gebäude an der Reusseggstrasse 9 wurde 1990 erstellt und 2007 mit dem Ausbau Nord erweitert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es erstreckt sich über zwei Voll- sowie je ein Unter- und Dachgeschoss. Während sich im Erd- und Untergeschoss hauptsächlich Lagerflächen befinden, sind in den Obergeschossen Büroflächen angesiedelt mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 6'100 m².

Die Liegenschaft weist im nördlichen Gebäudeteil noch unausgeschöpfte Ausnutzungsreserven auf, die für die Schaffung von Büroflächen dienen und das Ertragspotenzial der Liegenschaft steigern könnten. Durch die Revision BZR (in Vorbereitung) besteht die Möglichkeit die Fassadenhöhe von 17m auf 20 Meter zu erhöhen und damit über die ganze Liegenschaft weitere Aufstockungen vorzunehmen.

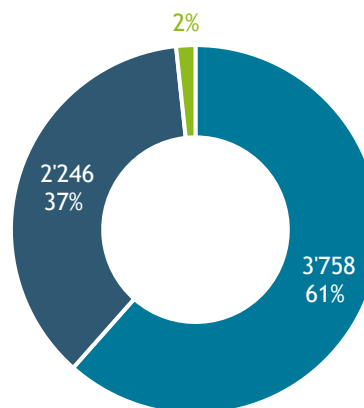
Der Business Hub verfügt mit 118 Autoabstellplätzen über ausreichend Parkplätze für eine Liegenschaft dieser Grösse. 49 Abstellplätze befinden sich auf einer von der Stadt Luzern gepachteten Grundstücksfläche auf der Parzelle Nr. 1176.

Durch die eigene PV-Anlage auf den Dachflächen wird rund 20% des Stromverbrauchs selbst produziert.

Der Business Hub verfügt über eine flexible Flächenaufteilung des Gebäudes, die vielfältige Nutzungen und Mietereinheiten ermöglichen.

4.2. Angaben zur Vermietung

Nutzung	Sollmiete
Lager/Logistik	480'127 CHF
Büro	390'401 CHF
Gastronomie	12'360 CHF
Parking	90'401 CHF
Gesamt	973'289 CHF



Werte gemäss aktualisiertem Mieterspiegel per 1.1.2025.

Verteilung der Fläche nach Nutzung (m²)
 ■ Lager/Logistik ■ Büro ■ Gastronomie

4.3. Angaben zur Bewertung

Gemäss dem Bewertungsbericht nach DCF-Methode der unabhängigen Immobilienbewertungsspezialisten Wüest Partner, Zürich vom 11. April 2025 errechnet sich ein aktueller Marktwert der Liegenschaft per 31.12.2024 von CHF 20.53 Mio. (im Vorjahr von 20.37 Mio.).



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, Geldflussrechnung und Anhang, Seiten 5 bis 16) der Reussegg Holding AG für das das am 31. Dezember 2024 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Hälfte der Summe aus Aktienkapital und nicht an die Aktionäre zurückzahlbarer gesetzlicher Kapitalreserve nicht mehr gedeckt ist (Art. 725a Abs. 1 OR).

Luzern, 1. April 2025

Marty Revision AG



Jörg Marty
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)

Marty Revision AG

6003 **Luzern**, Habsburgerstrasse 26, Telefon 041 556 66 80
6403 **Küssnacht**, Bärenmatte 1, Telefon 041 850 30 11
marty@marty-revision.ch, www.marty-revision.ch

Corporate Governance

VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat (VR) arbeitet wie folgt:

Die Aufgaben sind in zehn Themenblöcke aufgeteilt, wobei immer eines der VR-Mitglieder die Hauptverantwortung trägt, ein zweites Mitglied mitarbeitet und die Stellvertretung wahrnimmt. Es finden jährlich vier ordentliche VR-Sitzungen mit saisonalen Themenschwergewichten statt. Zusätzlich gibt es ad-hoc-Sitzungen, resp. Telefonkonferenzen. Nach dem Austritt von M. Bucher per GV 2023 hat der VR bislang darauf verzichtet ein neues drittes VR-Mitglied wählen zu lassen.

Der Immobilienausschuss tagt zudem vierteljährlich unter der Leitung des Bewirtschaftungsdienstleisters.

Mitglieder des Verwaltungsrates, Profil, Ausbildung und beruflicher Hintergrund:

Jürg Kränzlin

Präsident des Verwaltungsrates

Nationalität	Schweiz
Geburtsjahr	1960
Eintritt in VR	Juni 2017 (Mitglied VR Juni 2017 bis August 2021, Präsident seit GV August 2021)
Amtsduer	Gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2025 (Juni 2026)
Ausbildung	BWL Master-Studium Universität St.Gallen (HSG) eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, Master Corporate Finance (HSLU, IFZ) CAS Digital Real Estate (HWZ), CAS Verwaltungsrat (HSLU, IFZ)
Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen	<ul style="list-style-type: none"> • Managing Partner bei Colugo GmbH, Cham - seit Juli 2023 bis heute • Seit Juni 2023 Im VR der Fagus Suisse SA und Mitglied im Sounding Board der dhp Technologies AG

Roland Kleeb

Vize-Präsident des Verwaltungsrates

Nationalität	Schweiz
Geburtsjahr	1966
Eintritt in VR	September 2008 (Präsident VR November 2011 - August 2021, seit August 2021 Vize-Präsident)
Amtsduer	Gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2025 (Juni 2026)
Ausbildung	Dipl. Betriebsökonom FH, Dipl. Treuhandexperte Master Coporate Finance (HSLU, IFZ)
Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen	<ul style="list-style-type: none"> • Managing Partner bei FS Partners AG, Zürich - seit Juli 2016 bis heute • CFO im Mandatsverhältnis für mittlere und grosse Schweizer Unternehmen • VR-Mandat bei der Bank Thalwil und Mitglied des Anlagenausschusses der PK KIBAG

Unser Coworking-Angebot und unsere Miet-Flächen im Business Hub

«Attraktive und flexible Arbeitsplätze
sowie eine moderne Infrastruktur »

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, geschätzte interessierte Leser

Unterstützen Sie uns in der Vermarktung des Business Hub Luzern!

Der Business Hub Luzern hat noch einzelne leere oder zur Wiedervermietung stehende Flächen, primär im Bürobereich. Den Link zu unserer Bewirtschafterin finden sie auf unserer [Internetseite](#).

Das [Coworking-Angebot](#) offeriert zusätzlich Arbeitsplätze, ganze Räume oder Sitzungszimmer – temporär oder zur regelmässigen Nutzung. Alles ist eingerichtet, Sie können sofort produktiv arbeiten. Gerne beraten wir Sie.

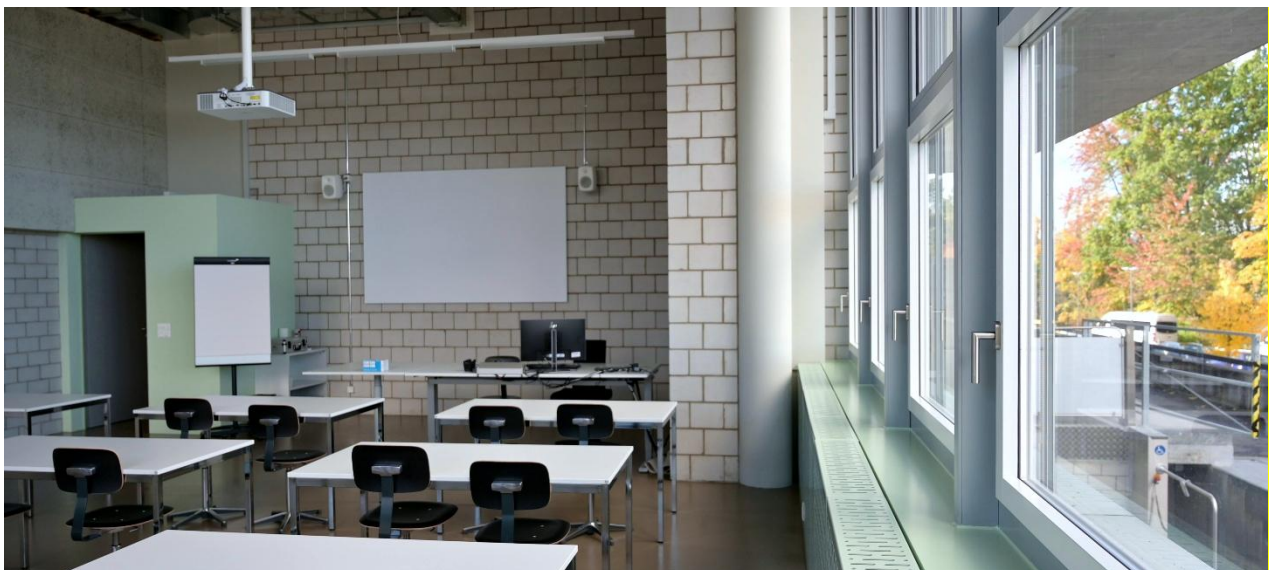
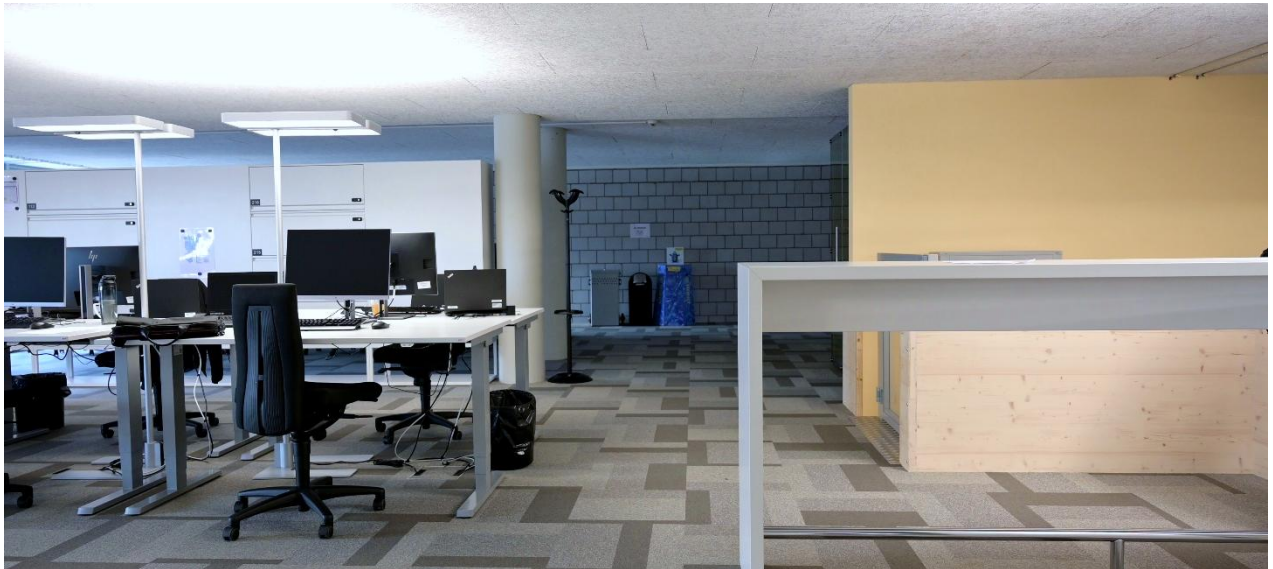


Ihr Coworking
Space in Luzern
an der A2/A14

**Wir bieten
Ihnen
folgende
Vorteile:**

 grosszügige Arbeitsplätze	 moderne Sitzungszimmer
 Kantine und Küche	 Dachterrasse mit Weitblick
 WLAN inklusive	 Direkt an der Autobahn A2/A14
	 WC und Duschen

Jetzt entdecken und buchen: www.a2coworking.ch





REUSSEGG HOLDING AG

Reussegg Holding AG
Reusseggstrasse 9
6002 Luzern (Postadresse = 6020 Emmenbrücke)
Telefon 041 511 78 86
www.reusseggholding.ch | www.a2coworking.ch
info@reusseggholding.ch