REUSSEGG HOLDING AG

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen 3

Brief an die Aktionäre – Geschäftsjahr 2023 und Ausblick 4

Finanzberichtberichterstattung 5

- Bilanz 5
- Erfolgsrechnung 6
- Geldflussrechnung 7
- Anhang zur Jahresrechnung 9
- Bericht der Revisionsstelle 20

Corporate Governance 21

Coworking-Angebot und attraktive Flächen zur Miete im Business Hub 22

Kennzahlen

CHF oder %	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Buchwert Geschäftsliegenschaft	17'936'980	18'089'610	18'206'000	18'055'135	16'439'000
Marktwert Geschäftsliegenschaft	20'370'000	21'090'000	21'010'000	20'700'000	20'200'000
Hypotheken	17'200'000	17'200'000	17'200'000	17'200'000	17'200'000
Eigenkapital zu Buchwerten	**621'244**	**742'353**	**664'279**	**480'950**	**-973'104**
Eigenkapitalquote	3.4%	3.9%	3.5%	2.6%	-5.8%
Fremdfinanzierungsquote, Anlagevermögen (AV)	95.6%	95.6%	97.2%	98.6%	106.8%
Fremdfinanzierungsquote, Verkehrswert (VW)	84.5%	82.0%	84.2%	86.0%	87.0%
Eigenkapital je Aktie (NAV) zu Buchwerten	**103**	**123**	**110**	**80**	**-161**

CHF oder %	2023	2022	2021	2020	2019
Sollmieterträge	929'823	869'631	816'568	920'671	893'112
Mietzinsertrag Ist	879'639	780'382	766'276	730'633	636'586
Mietausfallrate	5.4%	10.3%	16.4%	20.6%	28.7%
Betriebskostenquote	22.4%	23.7%	23.7%	24.4%	43.0%
Ergebnis aus Liegenschaft	**681'822**	**613'588**	**603'945**	**564'571**	**369'891**
in % des Sollmietertrages	73.3%	70.6%	65.9%	61.3%	41.4%
EBITDA	**550'380**	**474'814**	**474'452**	**371'212**	**182'241**
Abschreibungen	-167'030	-132'380	-132'071	1'401'128	-128'100
Finanzaufwand	-492'456	-270'515	-264'970	-288'098	-321'397
Periodenergebnis (Gewinn,(Verlust))	**-115'949**	**78'074**	**179'929**	**1'457'454**	**-285'056**
Investitionen / (Devestitionen)	-	1'590	268'708	197'135	11'597
Schuldendienstdeckungsgrad (DSCR)	1.12	1.76	1.79	1.29	0.57

Brief an die Aktionäre – Geschäftsjahr 2023 und Ausblick

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir blicken einerseits mit Stolz und Freude auf ein operativ gelungenes Geschäftsjahr 2023 mit einem neuen Rekordergebnis aus der Liegenschaft und andererseits mit Sorge infolge des schlechten Finanzergebnis zurück.

Mit dem Abschluss eines neuen langjährigen Mietvertrages für die letzte grössere Leerstandsfläche im Bürobereich per 1. Juli 2023 konnte der Leerstand weiter reduziert werden und der operative Cashflow entsprechend erhöht werden. Durch eine sparsame, budgetkonforme Mittelverwendung in allen Bereichen (Unterhalt, Renovationen, Verwaltung), konnten wir trotz den stark gestiegenen Fremdfinanzierungskosten wiederum etwas Liquidität für den Abbau von Fremdkapital verwenden.

Die Ausschreibung und Evaluation des neuen Bewirtschafters haben wir mit einigem Aufwand sorgfältig durchgeführt und erkennen mit der neuen Bewirtschafterin seit dem 4. Quartal 2023 erste positive Verbesserungen in den Prozessen der Bewirtschaftung, der Informationsverfügbarkeit und der Mieterbetreuung.

Die Marktsituation im schweizerischen Gewerbeimmobilienmarkt war durch die Eintrübung der Konjunktur, der Teuerung und damit dem starken Zinsanstieg im Jahr 2023 von grosser Unsicherheit geprägt. Wir haben den Markt aktiv beobachtet, die Kontakte gepflegt und uns in der Gebietsentwicklung Ibach eingebracht. Die Früchte dieser Arbeit können wir voraussichtlich erst mittelfristig ernten. Das Jahresergebnis 2023 schliesst mit einem Verlust von TCHF 115 ab. Wir haben erneut operativ ein gutes Ergebnis erzielt, der starke Zinsanstieg Ende 2022 hat uns, wie viele andere, überrascht und die Rechnung versalzen. Die hohen Hypothekenschulden lasten zu stark auf der Bilanz. Das Eigenkapital zu Buchwerten beträgt neu somit noch TCHF 621 und ergibt einen Buchwert je Aktie von CHF 103.- (Vorjahr CHF 123.-). Die neue Marktwertschätzung der Liegenschaft ist gegenüber dem Vorjahr primär zinsbedingt um 3.4% auf neu 20.4m gesunken.

Wir rechnen im Geschäftsjahr 2024 mit einem guten Liegenschaftsergebnis aber infolge der Zinslasten insgesamt weiteren leichten Minus. Der Verwaltungsrat prüft und arbeitet aktiv an verschiedenen strategischen Optionen und räumt der Liquiditätssicherung- und Beschaffung hohe Priorität ein. Auf der operativen Seite arbeiten wir an der Mittelfristplanung (Zustandsanalyse und Renovationen und dem Mieterportfolio).

Wir bedanken uns bei Ihnen, geschätzte Aktionäre und Aktionärinnen, unseren langjährigen bestehenden und neuen Mietern und unseren Geschäftspartnern für die sehr gute Zusammenarbeit und Treue mit unserem Unternehmen.
Sehr gerne bleiben wir in aktivem Kontakt.

Luzern, 17. Mai 2024

Jürg Kränzlin
Präsident des Verwaltungsrates

Roland Kleeb
Vize-Präsident des Verwaltungsrates

Finanzberichtberichterstattung

Bilanz

Aktiven

CHF	Anhang	31.12.2023		31.12.2022	
Flüssige Mittel		200		1	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	104'343		98'654	
Aktive Rechnungsabgrenzung		47'627		45'097	
Total Umlaufvermögen		**152'170**	0.8%	**143'752**	0.8%
Sachanlagen	2.2	17'978'180		18'145'210	
Total Anlagevermögen		**17'978'180**	99.2%	**18'145'210**	99.2%
Total AKTIVEN		**18'130'350**	100.0%	**18'288'962**	100.0%

Passiven

CHF	Anhang	31.12.2023		31.12.2022	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.3	165'584		148'344	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	15'723		102'363	
Übrige Verbindlichkeiten	2.4	22'655		801	
Passive Rechnungsabgrenzung		105'144		95'101	
Total kurzfristiges Fremdkapital		**309'106**	1.7%	**346'609**	1.9%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:	2.5	17'200'000		17'200'000	
Total langfristiges Fremdkapital		**17'200'000**	94.9%	**17'200'000**	94.0%
Total Fremdkapital		**17'509'106**	96.6%	**17'546'609**	95.9%
Aktienkapital (6'040 NA à 250.-)		1'510'000		1'510'000	
Gesetzliche Kapitalreserve		682'000		682'000	
Eigene Aktien	3.4	-5'160		-	
Vortrag vom Vorjahr		-1'449'647		-1'527'721	
Periodenergebnis		-115'949		78'074	
Total Eigenkapital	2.6	**621'244**	3.4%	**742'353**	4.1%
Total PASSIVEN		**18'130'350**	100.0%	**18'288'962**	100.0%

Erfolgsrechnung

CHF	Anhang	2023	2022
Mietzinserträge	2.7	879'639	780'382
Sonstige Erträge		-865	18'406
Liegenschaftsaufwand	2.8	-196'952	-185'200
Ergebnis aus Liegenschaft		**681'822**	**613'588**
Verwaltungsaufwand	2.9	-131'442	-138'774
EBITDA		**550'380**	**474'814**
Abschreibungen	2.2	-167'030	-132'380
Betriebsergebnis (EBIT)		**383'350**	**342'434**
Finanzertrag	2.10	-	2'250
Finanzaufwand	2.11	-492'456	-270'515
Finanzergebnis		**-492'456**	**-268'265**
Ausserordentlicher Ertrag	2.12	6'034	25'404
Liegenschaftsergebnis Vorjahre		**6'034**	**25'404**
Ergebnis vor Steuern (EBT)		**-103'072**	**99'573**
Steuern		-12'877	-21'499
Periodenergebnis		**-115'949**	**78'074**

Geldflussrechnung

CHF	2023	2022
Periodenergebnis	-115’949	78’074
Abschreibungen	167’030	132’380
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	**51’081**	**210’454**
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-8’219	238’306
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17’240	-137’474
Veränderungen übrige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	31’897	-57’181
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	**92’000**	**254’105**
Investitionen in Sachanlagen	-	-1’590
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	**-**	**-1’590**
Veränderungen aus kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	-86’640	-397’669
Desinvestition/Investitionen in eigene Aktien	-5’160	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**-91’800**	**-397’669**
Veränderung Flüssige Mittel	**200**	**-145’154**
Nachweis:		
Bestand Flüssige Mittel am 1. Januar	1	145’155
Bestand Flüssige Mittel am Ende der Periode	201	1
Veränderung Flüssige Mittel	**200**	**-145’154**

BUSINESS HUB
LUZERN

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 eigene Aktien gehalten, vgl. 3.4.

2. ANGABEN ZU BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNGSPOSITIONEN

2.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen gegenüber Dritten	104'343	135'207
Wertberichtigung	-	-119'700
HK/NK-Abrechnung	-	83'147
Total	**104'343**	**98'654**

2.2. Sachanlagen

CHF	31.12.2023	31.12.2022
Liegenschaften	17'263'000	17'263'000
Parkplatz Nord	96'000	137'000
Photovoltaikanlage	38'400	52'000
Mieterausbauten	403'450	492'800
Sanierungen, Techn. Installationen	136'130	144'810
Mobiliar und Einrichtungen	41'200	55'600
Total	**17'978'180**	**18'145'210**

Der Sachanlagenspiegel ist auf der nächsten Seite zu finden. Die buchhalterische Restnutzungsdauer einiger Anlageteile beträgt nur noch 2 – 3 Jahre.

Sachanlagenspiegel 2022		Grundstück	Gebäude	Parkplatz Nord	Photo-voltaik	Mieter-ausbauten	Techn. In-stallationen	Mobiliar	Summe Anlage-vermögen
Anschaffungswerte kumuliert	**01.01.2022**	**665'000**	**21'776'965**	**383'000**	**113'827**	**774'359**	**158'641**	**665'825**	**24'537'618**
Zugänge		-	-	-	-	-	1'590	-	1'590
Abgänge		-	-	-	-	-	-	-	-
Aufwertung		-	-	-	-	-	-	-	-
Anschaffungswerte kumuliert	**31.12.2022**	**665'000**	**21'776'965**	**383'000**	**113'827**	**774'359**	**160'231**	**665'825**	**24'539'208**
Abschreibungen kumuliert	**01.01.2022**	**-**	**-5'178'965**	**-205'000**	**-50'827**	**-223'359**	**-7'641**	**-595'825**	**-6'261'618**
Abschreibungen		-	-	-41'000	-11'000	-58'200	-7'780	-14'400	-132'380
Abgänge		-	-	-	-	-	-	-	-
Abschreibungen kumuliert	**31.12.2022**	**-**	**-5'178'965**	**-246'000**	**-61'827**	**-281'559**	**-15'421**	**-610'225**	**-6'393'998**
Buchwert	**31.12.2022**	**665'000**	**16'598'000**	**137'000**	**52'000**	**492'800**	**144'810**	**55'600**	**18'145'210**

Sachanlagenspiegel 2023		Grundstück	Gebäude	Parkplatz Nord	Photo-voltaik	Mieter-ausbauten	Techn. In-stallationen	Mobiliar	Summe Anlage-vermögen
Anschaffungswerte 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		-	-	-	-	-	-	-	-
Anschaffungswerte 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**

2.3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten, Liegenschaft	58'123	88'350
Vorauszahlungen von Mietern	48'425	4'721
Heizraten von Mietern	59'036	55'273
Total	**165'584**	**148'344**

2.4. Übrige Verbindlichkeiten

CHF	31.12.2023	31.12.2022
Übrige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	22'655	801
Total	**22'655**	**801**

2.5. Verzinsliche Verbindlichkeiten

CHF	31.12.2023	31.12.2022
Bankverbindlichkeiten kurzfristig	15'723	102'363
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**15'723**	**102'363**

CHF	31.12.2023	31.12.2022
Hypotheken	17'200'000	17'200'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**17'200'000**	**17'200'000**

2.6. Eigenkapitalnachweis

CHF	Aktien-kapital	Kapital-reserven	Eigene Aktien	Gewinn-reserven	Verlust-vorträge	Jahres-ergebnis	Total Kapital
Eigenkapital per 31.12.2021	**1'510'000**	**682'000**	**-**	**-**	**-1'707'650**	**179'929**	**664'279**
Zuweisung Verlustvortrag					179'929	-179'929	-
Verrechnungen freie Reserven				-	-		-
Jahresergebnis						78'074	78'074
Erwerb eigene Aktien							-
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**

2.7. Mietzinserträge

CHF	2023	2022
Sollmietertrag gemäss Mieterspiegel	929'823	869'631
Leerstand	50'184	89'249
Mietzinsertrag	879'639	780'382
Mietausfallrate in %	**5.4%**	**10.3%**

2.8. Liegenschaftsaufwand

CHF	2023	2022
Unterhalt und Reparaturen	71'660	55'705
Sonstiger Liegenschaftsaufwand / Pacht / DL Mieter, Gastro	73'650	86'952
Versicherungen und Abgaben	18'712	16'859
Verwaltungsaufwand Liegenschaft	32'930	25'684
Total	**196'952**	**185'200**

2.9. Verwaltungsaufwand

CHF	2023	2022
Revisionsstelle, Generalversammlung und Aktionäre	16'970	16'207
Geschäftsführung, Verwaltungsrat	42'968	59'728
Buchführung, Rechtsfälle, Beratung und allgemeine Unkosten	47'329	38'174
Fremdleistungen Verwaltung	19'845	22'678
Sonstiger Verwaltungsaufwand	4'330	1'987
Total	**131'442**	**138'774**

2.10. Finanzertrag

CHF	2023	2022
Ertrag aus Verkauf eigenen Aktien	-	2'250
Total	**-**	**2'250**

2.11. Finanzaufwand

CHF	2023	2022
Hypothekarzinsen	491'742	254'119
Aufwand aus Verkauf eigene Aktien	-	6'600
Darlehenszinsen	-	8'250
Bankzinsen und -spesen	714	1'546
Total	**492'456**	**270'515**

2.12. Ausserordentlicher Ertrag

CHF	2023	2022
Vergütung Bewirtschaftungskosten	6'034	20'404
Anpassung Rückstellung für Rechtsfälle	-	5'000
Total	**6'034**	**25'404**

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	31.12.2023	31.12.2022
Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf	18'175'000	18'175'000
davon beansprucht	17'215'723	17'302'363
Buchwert der Immobilien und Grundstücke	17'936'980	18'089'610

3.4. Eigene Aktien

Zum Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2023 hält die Gesellschaft eigene Aktien (Vorjahr 0).

	Anzahl	Wert CHF	Kurs CHF	Bemerkungen
1. Januar 2022	-	**-**		
Zugänge	114	14'850	130.26	Käufe zu 100.- und 150.-
Verkäufe	-114	-17'100	150.00	
31. Dezember 2022	-	**-**		mit den Verkäufen wurde ein Gewinn von CHF 2'250.- erzielt
Zugänge	43	5'160	120.00	Käufe zu 120.-
Verkäufe				
31. Dezember 2023	43	**5'160**		

3.5. Angaben zum Aktionariat

Aktienregister

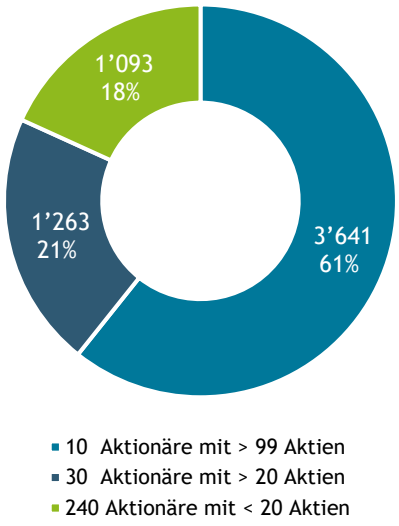
6'040 Namenaktien zu nominal CHF 250.-
Administration: sharecomm AG, Schattdorf

Steuerwert (hinkt 1 Jahr hinterher)

Per 31.12.2022 CHF 570.- (90.- im VJ gennant)
Per 31.12.2023 CHF 150.- (Verfügung beantragt)

OTC-X, Bern (Abfrage am 17.05.2024)

Geldkurs: CHF 82.- / 50 Aktien
Briefkurs: CHF 688.- / 2 Aktien
Letzter bez. Kurs: CHF 77.- (14.11.2023)
Umsatz 2022: 63 Aktien, H/T 180.- / 175.-
Umsatz 2023: 10 Aktien, H/T 77.- / 77.-
Umsatz 2024: 0 Aktien, H/T -.- / -.-



Bedeutende Aktionäre

Gemäss Aktienregister waren per 31. Dezember 2023 280 (Vorjahr 283) Aktionäre eingetragen.

Das Aktionariat setzt sich wie folgt zusammen:

	Anzahl Aktionäre	Total Aktien	Stimmen-anteil	Bemerkungen
> 99 Namenaktien	11	3'828	63%	
> 20 Namenaktien	27	1'083	18%	
< 20 Namenaktien	245	1'129	19%	
Eigenbestand Reussegg Holding AG	-	-	0%	nicht stimmberechtigt
Total per 31.12.2022	283	**6'040**	100%	

	Anzahl Aktionäre	Total Aktien	Stimmen-anteil	Bemerkungen
> 99 Namenaktien	10	3'641	61%	
> 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%	

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 31.12.23 vorwiegend aus Natürlichen Personen (265 Aktionäre mit 4'207 Aktien). 15 Juristische Personen besitzen 1'790 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 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.

Die Liegenschaft weist im nördlichen Gebäudeteil noch unausgeschöpfte Ausnützungsreserven auf, die für die Schaffung von Büroflächen dienen und das Ertragspotenzial der Liegenschaft steigern könnten.

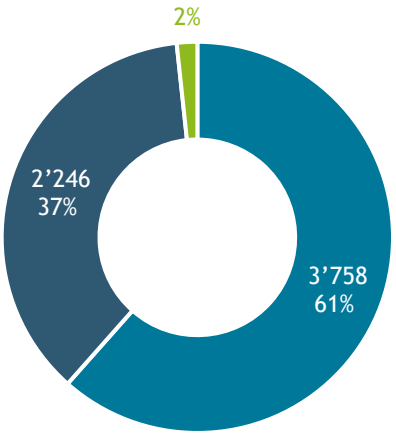
Der Business Hub verfügt mit 119 Autoabstellplätzen über ausreichend Parkplätze für eine Liegenschaft dieser Grösse. 49 Abstellplätze befinden sich auf einer von der Stadt Luzern gepachteten Grundstücksfläche auf der Parzelle Nr. 1176.

Der Business Hub verfügt über eine flexible Flächenaufteilung des Gebäudes und profitiert von o.e. unausgeschöpften Ausnützungsreserven.

4.2. Angaben zur Vermietung

Nutzung	Sollmiete
Lager/Logistik	481 524 CHF
Büro	388 000 CHF
Gastronomie	14 420 CHF
Parking	90 660 CHF
Gesamt	**974 604 CHF**

Werte gemäss aktualisiertem Mieterspiegel per 1.1.2024.



Verteilung der Fläche nach Nutzung (m^2)

▪ Lager/Logistik ▪ Büro ▪ Gastronomie

4.3. Angaben zur Bewertung

Gemäss dem Bewertungsbericht nach DCF-Methode der unabhängigen Immobilienbewertungsspezialisten Wüest Partner, Zürich vom 13. März 2024 errechnet sich ein aktueller Marktwert der Liegenschaft per 31.12.2023 von CHF 20.4 Mio. (im Vorjahr von 21.1 Mio.).

44 KW DC FAST CHARGER
EATON
evpass
RFID

Bericht der Revisionsstelle

marty revision
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 2023 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, 20. Mai 2024

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 und 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 3. VR-Mitglied wählen zu lassen.
Der Immobilienausschuss tagt zudem vierteljährlich unter der Leitung des Bewirtschaftungs-Dienstleisters.

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)
Amtsdauer	Gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2023 (Juni 2024)
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	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. Bis Juni 2023 Head Finance Global Real Estate bei Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG und im Verwaltungsrat von Immobiliengesellschaften von Immobilienanlagefonds und Immobilien-Anlagestiftungen der CS.

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)
Amtsdauer	Gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2023 (Juni 2024)
Ausbildung	Dipl. Betriebsökonom FH, Dipl. Treuhandexperte Master Coporate Finance (HSLU, IFZ)
Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen	Managing Partner bei FS Partners AG, Zürich - seit Juli 2016 bis heute. CFO im Mandatsverhältnis für mittlere und grosse Schweizer Unternehmen. VR-Mandate bei der Bank Thalwil und Kimi Kinderkrippe. Mitglied des Anlageausschuss der PK KIBAG.

Marija Bucher-Djordjevic

Mitglied des Verwaltungsrates

Nationalität	Schweiz und Serbien
Geburtsjahr	1979
Eintritt in VR	August 2021, Austritt per GV 2023.
Amtsdauer	Austritt 10. Mai 2023.
Ausbildung	Lizenziat an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich Nachdiplomstudium im Hotelmanagement (NDS HF) hotelleriesuisse
Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen	Unternehmensinhaberin Hotel & Restaurant Schlüssel, Luzern. Dozentin für internationales Vertragsrecht an der Hotelfachschule Luzern. Mitglied grosser Stadtrat Stadt Luzern (seit September 2023).

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.

Mieterausbau/Umbau Bürofläche im 2023/24

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