



**GESCHÄFTSBERICHT
2024**



STABIL. GRADLINIG. REFLEKTIERT.

Drei Eigenschaften, die die Lumag als Immobiliengesellschaft ebenso prägen wie die Messehallen, die zu unserem Portfolio gehören. Stabilität bedeutet für uns nicht nur finanzielle Seriosität, sondern auch eine verlässliche, langfristige Infrastruktur für den Messeplatz Luzern. Unsere Hallen prägen das Bild der Luzerner Allmend – sie sind ein solides Fundament für erfolgreiche und vielfältige Veranstaltungen.

Gradlinigkeit zeigt sich in der klaren Architektur unserer Hallen sowie in unserer strategischen Ausrichtung. Unser Denken ist unternehmerisch, unser Handeln vorausschauend und konsequent. So haben wir den Messeplatz entwickelt – so halten wir unsere Infrastruktur fit und haben beispielsweise 2024 in den Hallen 1 und 2 vollständig auf LED-Beleuchtung umgestellt. Eine Entscheidung, die Energie einspart sowie die Flexibilität der Hallennutzung für Veranstalter erhöht. Doch gradliniges Denken und Handeln bedeutet für uns mehr als Effizienz und Zielstrebigkeit. Es heisst auch, Bestehendes kritisch zu hinterfragen und stets die tragfähigsten Lösungen für die Zukunft zu suchen.

Reflektierend präsentieren sich die Fensterfronten der Hallen 1 und 2 – sie spiegeln wunderbar die Umgebung wider und symbolisieren damit die tiefe Verwurzelung der Lumag und der Messe Luzern AG in der Region. Unser unternehmerisches Handeln ist nicht auf Eigennutz ausgerichtet. Im Gegenteil: Wir denken und agieren reflektiert, um Luzern und die Zentralschweiz als Wirtschafts- und Veranstaltungsstandort weiterzuentwickeln. Unser Kompass ist dafür nach der Vision der Messe Luzern 2030 kalibriert: «Als engagierte Community Manager vernetzen wir Menschen und vermitteln relevante Informationen und Inspiration – persönlich in unseren erstklassigen Räumen und digital über innovative Plattformen.»

Für ebendiese erstklassigen Räume sind wir verantwortlich. Auch in den kommenden Jahren sollen die Hallen mit Messen und Events belebt bleiben – sei es durch Eigen- oder Gastveranstaltungen. Deshalb haben wir uns intensiv mit den Hallen 3 und 4 befasst, deren Raumstruktur, Zugänglichkeit und Infrastruktur heutigen Anforderungen nicht mehr vollumfänglich gerecht werden. Erste Machbarkeitsstudien für eine Weiterentwicklung wurden 2024 angestossen. Die bisherige Erkenntnis ist: Ein moderner, funktionaler und energetisch optimierter Ersatzbau verursacht erheblich höhere Kosten als bereits realisierte Projekte der Lumag. Unser Ziel ist es daher, 2025 gemeinsam mit dem Messteam sowie den Behörden Klarheit über Möglichkeiten, Machbarkeiten und nächste Schritte zu gewinnen.

Unsere stabile Ertragslage – gestützt auf den Mietertrag der Messe Luzern AG sowie unsere Beteiligung an der Messe Luzern AG – ermöglicht es uns, einen Jahresgewinn von CHF 274'215 auszuweisen. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, eine Dividende von 5 Prozent auf das nominelle Aktienkapital von CHF 3 Millionen zu beschliessen – das entspricht einer Ausschüttung von CHF 5 pro Aktie.

Das erfreuliche Ergebnis verdanken wir auch dem engagierten Einsatz unseres Geschäftsführers Urs Hunkeler und des gesamten Messteams. Ihnen gebührt unser aufrichtiger Dank. Ebenso danke ich Ihnen – unseren Aktionärinnen und Aktionären, Partnerinnen und Partnern sowie Kundinnen und Kunden – für Ihr Vertrauen, Ihre Treue und Unterstützung.

Lassen Sie uns gemeinsam dafür sorgen, dass Stabilität, Gradlinigkeit und Reflexion auch in Zukunft die Basis unseres Handelns bleiben.

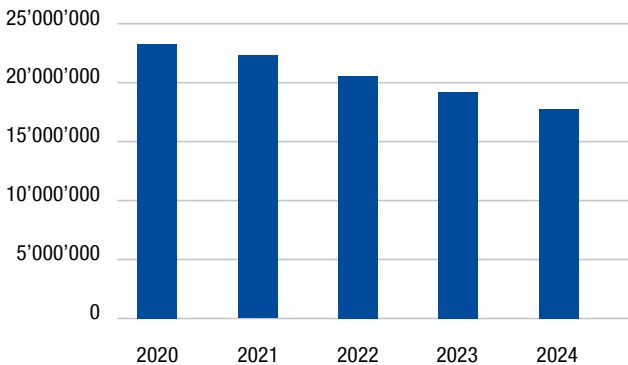
Karin Auf der Maur-Reichmuth
VR-Präsidentin



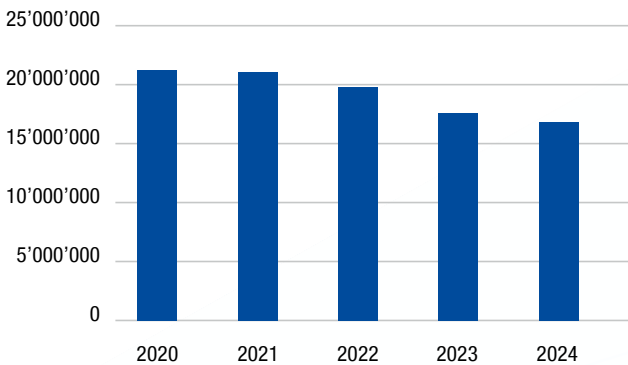
BILANZ PER 31. DEZEMBER 2024

AKTIVEN	31.12.2024	%	31.12.2023	%
Umlaufvermögen	CHF		CHF	
Flüssige Mittel	728'138		495'925	
Kurzfristige Geldanlagen	2'000'000		1'500'000	
Übrige kurzfristige Forderungen	7'090		56'659	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'588		11'326	
Total Umlaufvermögen	2'745'816	12,7	2'063'910	9,3
Anlagevermögen	CHF		CHF	
Finanzanlagen	201		201	
Beteiligungen	960'000		960'000	
Feste Einrichtungen und Installationen	182'300		0	
Immobilien	Grafik 1	17'769'126	19'168'626	
Total Anlagevermögen	18'911'627	87,3	20'128'827	90,7
Total Aktiven	21'657'443	100,0	22'192'737	100,0
PASSIVEN	31.12.2024		31.12.2023	%
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF		CHF	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50'014		23'555	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	42'179		42'314	
Passive Rechnungsabgrenzungen	10'517		31'550	
Total kurzfristiges Fremdkapital	102'710	0,4	97'419	0,4
Langfristiges Fremdkapital	CHF		CHF	
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	Grafik 2	16'820'000	17'558'000	
Rückstellungen für Grossreparaturen	400'000		330'000	
Total langfristiges Fremdkapital	17'220'000	80,6	17'888'000	80,6
Eigenkapital	CHF		CHF	
Aktienkapital	3'000'000		3'000'000	
Gesetzliche Gewinnreserve	149'600		138'100	
Freiwillige Gewinnreserve (Gewinnvortrag)	962'418		894'622	
Jahresgewinn	274'215		229'296	
Eigene Aktien	-51'500		-54'700	
Total Eigenkapital	4'334'733	19,0	4'207'318	19,0
Total Passiven	21'657'443	100,0	22'192'737	100,0

Grafik 1: Entwicklung Buchwert Immobilien 2020 bis 2024 (in CHF)



Grafik 2: Entwicklung langfristige Finanzverbindlichkeiten 2020 bis 2024 (in CHF)



Organe

Verwaltungsrat

Karin Auf der Maur (Präsidentin), Andreas Felder, Ursula Eiholzer, André Biland, Moritz Falck

Geschäftsführung

Messe Luzern AG

Revisionsstelle

Finanzinspektorat der Stadt Luzern

Anhang zur Jahresrechnung 2024

gemäss OR Art. 959c

Grundsätze

Die Jahresrechnung 2024 basiert auf dem Rechnungslegungsgesetz Art. 957 bis Art. 963 OR.

Erläuterungen zu Positionen in der Bilanz

Immobilien

Auf den Immobilien wurden in den Vorjahren Sofortabschreibungen von CHF 24'064'000 getätigt. Dieser Betrag entspricht den Beiträgen der öffentlichen Hand (Stadt und Kanton Luzern) an die Investitionen in die Messehallen 1 und 2.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Im Saldo von CHF 50'014 (VJ: CHF 23'555) sind Verbindlichkeiten gegenüber der Messe Luzern AG im Betrag von CHF 45'607 enthalten.

Amortisationen der langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten

Im Geschäftsjahr 2024 wurden vertraglich vereinbarte Amortisationszahlungen von total CHF 738'000 (VJ: CHF 863'000) geleistet.

Erläuterungen zu Positionen in der Erfolgsrechnung

Abschreibungen auf feste Einrichtungen und Installationen

Die Hallen 1 und 2 wurden im Berichtsjahr auf LED-Beleuchtung umgerüstet. Die Investition wird linear über acht Jahre abgeschrieben.

Abschreibungen auf Immobilien

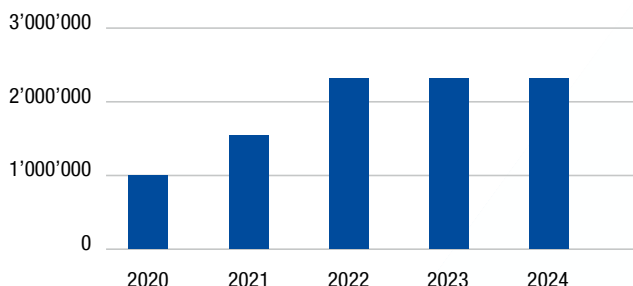
Im Geschäftsjahr 2024 konnten die Immobilien mit dem steuerlich maximalen Satz von 4% (VJ: 4%) des investierten Kapitals abgeschrieben werden.

ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

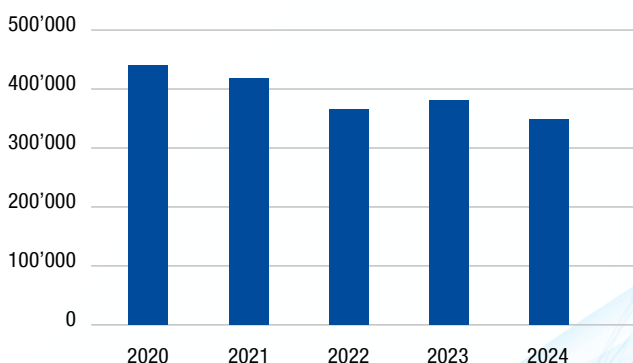
ERTRAG		2024	%	2023	%
		CHF		CHF	
Miete Messe Luzern AG	Grafik 3	2'315'184	100,0	2'315'184	100,0
Total Ertrag aus Mieten		2'315'184	100,0	2'315'184	100,0
AUFWAND					
Versicherungen		-68'332	-3,0	-56'738	-2,5
Gebäudeunterhalt		-56'288	-2,4	-42'893	-1,9
Rückstellungen für Grossreparaturen		-70'000	-3,0	0	0,0
Total Betriebsaufwand		-194'620	-8,5	-99'631	-4,4
Infrastrukturplanung		-58'309	-2,5	-31'190	-1,3
Total Infrastrukturplanung		-58'309	-2,5	-31'190	-1,3
Bruttoergebnis nach Betriebsaufwand und Infrastrukturplanung		2'062'255	89,0	2'184'363	94,3
Honorare		-56'714	-2,4	-49'772	-2,1
Total Aufwand Honorare		-56'714	-2,4	-49'772	-2,1
Bruttoergebnis nach Honoraraufwand		2'005'541	86,6	2'134'591	92,2
Verwaltungsaufwand		-46'387	-2,0	-48'041	-2,1
Total Verwaltungsaufwand		-46'387	-2,0	-48'041	-2,1
Erfolg vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		1'959'154	84,6	2'086'550	90,1
Wertberichtigungen Beteiligungen		0	0,0	-240'000	-10,4
Abschreibungen auf feste Einrichtungen und Installationen		-26'067	-1,1	0	0,0
Abschreibungen auf Immobilien		-1'399'500	-60,5	-1'399'500	-60,4
Total Abschreibungen		-1'425'567	-61,6	-1'639'500	-70,8
Erfolg vor Zinsen und Steuern (EBIT)		533'587	23,0	447'050	19,3
Finanzaufwand	Grafik 4	-349'143	-15,1	-380'076	-16,4
Finanz- und Beteiligungsertrag		94'000	4,1	166'679	7,2
Total Finanzerfolg		-255'143	-11,0	-213'397	-9,2
Erfolg nach Zinsen und vor Steuern und a.o. Erfolg		278'444	12,0	233'653	10,1
Periodenfremder und ausserordentlicher Ertrag		2'963	0,1	10'777	0,5
Periodenfremder und ausserordentlicher Aufwand		0	0,0	-6'500	-0,3
Total periodenfremder und ausserordentlicher Erfolg		2'963	0,1	4'277	0,2
Steuern		-7'192	-0,3	-8'634	-0,4
Total Steueraufwand		-7'192	-0,3	-8'634	-0,4
Jahresgewinn		274'215	11,8	229'296	9,9



Grafik 3: Entwicklung Miete Messe Luzern AG 2020 bis 2024 (in CHF)



Grafik 4: Entwicklung Finanzaufwand 2020 bis 2024 (in CHF)



Ausserordentlicher Ertrag

Bei dieser Position handelt es sich um den nicht benötigten Betrag der Abgrenzung für Anwaltskosten betreffend die eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den vorgesehenen Standort der Fernbushaltestelle. Im Geschäftsjahr 2023 wurden dafür CHF 5'000 über den ausserordentlichen Aufwand abgegrenzt; der effektive Aufwand im Berichtsjahr betrug CHF 2'038.

Weitere Angaben

Auflösung von stillen Reserven

Die Differenz zwischen den steuerlich maximal zulässigen Abschreibungen, welche eine Nutzungsdauer von 25 Jahren vorsehen, und den betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen, welche mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren eingesetzt wurden, ergibt das Total der stillen Reserven auf den Immobilien.

Da der Buchwert der Hallen 3 und 4 CHF 1 beträgt, aus betriebswirtschaftlicher Sicht jedoch noch Abschreibungen anfallen würden, werden im Berichtsjahr CHF 170'700 (VJ: CHF 170'700) stille Reserven aufgelöst.

Personal

Die Geschäftsführung wird auf Mandatsbasis durch die Messe Luzern AG erledigt. Die Lumag verfügt über kein eigenes Personal.

Beteiligungen

Die Lumag hält eine Beteiligung von 40 Prozent am nominellen Aktienkapital von CHF 300'000 der Messe Luzern AG, Luzern.

Eigene Aktien

Die Lumag hält 274 Aktien à nominell CHF 100 im Eigenbesitz. Diese sind in der Bilanz zum Erwerbspreis pro Aktie bilanziert. 241 Aktien wurden zu CHF 200 erworben und 33 Aktien hatten einen Erwerbspreis von CHF 100.

Im Berichtsjahr wurden 33 eigene Aktien zu CHF 100 pro Aktie erworben. Veräussert wurden 10 Aktien zum Preis von CHF 280 pro Aktie und 25 Aktien zum Preis von 320 pro Aktie. Der Kursgewinn wurde über den Finanzerfolg verbucht.

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Die Immobilien mit dem Buchwert von CHF 17'769'126 (VJ: CHF 19'168'626) sind mittels Grundpfand als Sicherheit für die langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten verpfändet.



Horwerstrasse 87
CH-6005 Luzern
Tel. 041 318 37 00
UID: CHE-101.544.705