

LS INVEST AG , Duisburg
Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

Passiva

	31.12.2022	31.12.2021		31.12.2022	31.12.2021
	€			€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			I. Gezeichnetes Kapital	128.700.000,00	128.700.000,00
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1,00	1,00	./. Nennbetrag eigene Aktien	-398.450,00	-398.450,00
			Ausgegebenes Kapital	<u>128.301.550,00</u>	<u>128.301.550,00</u>
II. <u>Sachanlagen</u>			II. Kapitalrücklage	<u>175.049.834,37</u>	<u>175.049.834,37</u>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.622,34	8.697,25	III. Gewinnrücklagen		
	<u>5.622,34</u>	<u>8.697,25</u>	Andere Gewinnrücklagen	<u>21.785.897,16</u>	<u>13.793.538,05</u>
III. <u>Finanzanlagen</u>			IV. Bilanzverlust / Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>4.675.583,50</u>
Anteile an verbundenen Unternehmen	79.808.452,60	79.238.452,60		<u>325.137.281,53</u>	<u>321.820.505,92</u>
	<u>79.814.075,94</u>	<u>79.247.150,85</u>			
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			1. Steuerrückstellungen	<u>1.602.766,78</u>	<u>570.660,30</u>
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	246.380.735,30	197.577.705,26	2. Sonstige Rückstellungen	<u>463.093,24</u>	<u>589.776,24</u>
2. Sonstige Vermögensgegenstände	353.661,81	4.627.466,51		<u>2.065.860,02</u>	<u>1.160.436,54</u>
	<u>246.734.397,11</u>	<u>202.205.171,77</u>			
II. <u>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u>	51.079.194,51	41.978.890,56	C. Verbindlichkeiten		
	<u>297.813.591,62</u>	<u>244.184.062,33</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.000.000,00	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.499,15	2.793,75	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.135,28	53.604,25
			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	361.120,79	398.716,18
			4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>15.769,09</u>	<u>744,04</u>
				<u>50.427.025,16</u>	<u>453.064,47</u>
	<u>377.630.166,71</u>	<u>323.434.006,93</u>		<u>377.630.166,71</u>	<u>323.434.006,93</u>

LS INVEST AG, Duisburg

**Gewinn- und -Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse	2.245.707,50	1.894.919,49
2. sonstige betriebliche Erträge	101.438,15	348.522,64
3. Personalaufwand		
a) Gehälter	271.384,74	212.123,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	51.051,75	49.139,57
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	3.683,91	4.699,78
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.048.005,34	1.880.646,35
6. Erträge aus Beteiligungen	2.433.267,62	3.393.144,95
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.631.122,89	2.600.464,21
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	640.859,62	0,00
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>5.396.550,80</u>	<u>6.090.442,28</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>2.079.430,19</u>	<u>1.414.646,78</u>
11. Ergebnis nach Steuern	3.317.120,61	4.675.795,50
11. Sonstige Steuern	<u>345,00</u>	<u>212,00</u>
12. Jahresüberschuss	<u><u>3.316.775,61</u></u>	<u><u>4.675.583,50</u></u>

LS INVEST AG, Duisburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die LS INVEST AG, Duisburg, - nachfolgend auch LS INVEST genannt - ist in das Handelsregister des Amtsgerichtes Duisburg (HRB 3291) eingetragen.

Die LS INVEST ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 i. V. m. § 264d HGB. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die handelsrechtlichen und aktienrechtlichen Vorschriften beachtet.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit haben wir die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz oder Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke teilweise im Anhang aufgeführt.

Der zusammengefasste Lagebericht der LS INVEST für das Geschäftsjahr 2022 wurde in Anwendung von § 315 Abs. 5 HGB i. V. m. § 298 Abs. 2 HGB mit dem zusammengefassten Lagebericht des LS INVEST-Konzerns zusammengefasst.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit im Sinne des § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB.

Die Aktien der LS INVEST wurden seit Juli 1995 unter der Wertpapier-Kennnummer 613 120 (ISIN DE0006131204) an den Wertpapierbörsen Frankfurt am Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin, Stuttgart und München sowie im elektronischen Handelssystem Xetra gehandelt und sind am regulierten Markt notiert. Die Geschäftsführung der LS INVEST beschloss am 15. April 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats, den Widerruf der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und im regulierten Markt der Börse Düsseldorf gemäß § 39 Abs. 2 Börsengesetz zu beantragen (sog. Delisting). Um das Delisting durchzuführen, gab der Mehrheitsaktionär des Unternehmens, Lopesan Touristik, S.A.U., Las Palmas de Gran Canaria, Spanien, ein öffentliches Übernahmeangebot für alle Aktien des Unternehmens ab.

Das Übernahmeangebot endete am 24. Juni 2021 und wurde über insgesamt 6.603.109 Aktien der LS INVEST angenommen. Dies entspricht rund 13,34 % des Grundkapitals und der bestehenden Stimmrechte der Gesellschaft. Damit steigt der Anteil der von Lopesan Touristik, S.A.U. kontrollierten Aktien auf 89,60 %.

Nach dem Wiederaufruf der Zulassung der Aktien an den Börsen Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg (BÖAG), Berlin, Stuttgart, München und Tradegate Exchange sind die Aktien der Gesellschaft derzeit nur noch an der Börse Düsseldorf im regulierten Markt (an der das Delisting am 12. Juli 2022 wirksam wurde) und an der Börse Hamburg im Freiverkehr notiert.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (drei bis fünf Jahre; lineare Methode) vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt und wird um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer (Betriebs- und Geschäftsausstattung: drei bis zehn Jahre) um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen ausschließlich nach der linearen Methode. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von EUR 250,00 bis EUR 1.000,00 werden jahresweise in einem Sammelposten zusammengefasst, der über fünf Jahre abgeschrieben wird. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten bis EUR 250,00 werden direkt als Aufwand erfasst.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung werden die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Wurden in den Vorjahren Wertberichtigungen vorgenommen und sind die Gründe für diese Wertminderungen in der Zwischenzeit ganz oder teilweise entfallen, erfolgt eine Wertaufholung bis höchstens zu den (fortgeführten) Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bilanziert.

Forderungen in Fremdwährung, deren Restlaufzeit nicht mehr als ein Jahr beträgt, werden mit dem Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag bewertet.

Allen risikobehafteten Posten wird durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nominalwert bzw. zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag angesetzt.

Unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben erfasst, die Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Dabei werden bei der LS INVEST nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei Personengesellschaften bestehen, an denen die LS INVEST als Gesellschafter beteiligt ist. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden aktive latente Steuern auf die bestehenden Körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge sowie auf steuerliche Zinsvorträge im Sinne des § 4h EStG i. V. m. § 8a KStG gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragssteuersatzes der LS INVEST von aktuell 34,03 %. Der kombinierte Ertragssteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Abweichend hiervon werden latente Steuern aus zeitlichen Bilanzierungsunterschieden bei Beteiligungen in der Rechtsform einer Personengesellschaft auf Basis eines kombinierten Ertragssteuersatzes ermittelt, der lediglich Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag beinhaltet; dieser beträgt derzeit 15,83 %.

Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine Steuerentlastung, die aus aktiven Differenzen in den Beteiligungsbuchwerten resultiert. Gemäß dem in § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB geregelten Aktivierungswahlrecht wurde keine aktive latente Steuer angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagengitter (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Finanzanlagen

Einzelheiten zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Nr. 11 HGB am Ende des Anhangs aufgeführt.

Umlaufvermögen

Forderungen

Es bestehen wie im Vorjahr keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen auf kurzfristige Darlehensforderungen gegen die IFA Canarias S.L. (TEUR 212.273; Vorjahr: TEUR 185.841), die IFA Hotel Lloret de Mar S.A., Lloret de Mar/Spanien, (im Folgenden kurz: IFA Hotel Lloret de Mar) in Höhe von TEUR 488 (Vorjahr: TEUR 481) und der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co.KG, Burg auf Fehmarn, (im Folgenden kurz: IFA Insel KG) (TEUR 15.639; Vorjahr 0) sowie auf das Gesellschaftsverrechnungskonto der LS INVEST als Kommanditist der IFA Insel KG) in Höhe von TEUR 3.874 (Vorjahr: TEUR 3.094).

Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie aus Gewinnanteilen gegen die IFA Insel KG (TEUR 15.527; Vorjahr: TEUR 7.488). Weiterhin enthalten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die IFA Canarias S.L. (TEUR 1.244; Vorjahr: TEUR 382), gegen die IFA Hotel-Betriebsgesellschaft m.b.H., Mittelberg, Kleinwalsertal/Österreich (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 143), gegen die IFA Hotel Alpenhof Wildental Gesellschaft m.b.H., Mittelberg, Kleinwalsertal/Österreich (TEUR 120; Vorjahr: TEUR 81) sowie gegen die IFA Berghotel Gesellschaft m.b.H., Mittelberg, Kleinwalsertal/Österreich (TEUR 68; Vorjahr: TEUR 46) und gegen weitere verbundene Unternehmen (TEUR 56; Vorjahr: TEUR 22).

Sonstige Vermögensgegenstände

Es bestehen sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von (TEUR 354; Vorjahr TEUR 4.627) aus der Überbrückungshilfe III Plus für den Monat Januar 2022. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr.

Eigenkapital

Das Grundkapital ist eingeteilt in 49.500.000 (Vorjahr: 49.500.000) Inhaberaktien (Stückaktien) ohne Nennwert. Das Grundkapital beträgt TEUR 128.700 (Vorjahr: TEUR 128.700).

Die Kapitalrücklage berücksichtigt mit TEUR 27.984 das Agio aus der Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2014 (Bruttoemissionserlös: TEUR 64.304) und mit TEUR 122.661 das Agio aus der Kapitalerhöhung in 2019 (Bruttoemissionserlös: TEUR 199.881).

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juli 2020 wurde die Gesellschaft ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien bis zu 10 % des bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis zum 15. Juli 2025. Die Ermächtigung ersetzt sämtliche vorherigen Vereinbarungen. Nach der Erwerbsermächtigung der Hauptversammlung können die erworbenen eigenen Aktien eingezogen oder veräußert werden. Außerdem können die eigenen erworbenen Aktien als Gegenleistung für Unternehmenszusammenschlüsse verwendet werden oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, oder von anderen einlagefähigen Wirtschaftsgütern, einschließlich Immobilien oder Forderungen Dritter gegen die Gesellschaft oder nachgeordnet mit ihr verbundene

Unternehmen im Sinne von § 18 AktG angeboten oder gewährt werden. Weiterhin können die eigenen erworbenen Aktien zur Erfüllung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. -pflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen verwendet werden, die von der Gesellschaft oder nachgeordnet mit ihr verbundener Unternehmen im Sinne von § 18 AktG ausgegeben worden sind. Darüber hinaus können die eigenen erworbenen Aktien zur Einführung an Börsen, an denen sie nicht notiert sind, sowie zur Durchführung einer Aktiendividende verwendet werden. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, eigene Aktien, die aufgrund der Ermächtigung erworben werden und die die Gesellschaft bereits zuvor erworben hat, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Mitarbeitern der Gesellschaft und der nachgeordnet mit ihr verbundenen Unternehmen im Sinne von § 18 AktG (Belegschaftsaktien) sowie Mitgliedern der Geschäftsführung von nachgeordnet mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen im Sinne von § 18 AktG zum Erwerb anzubieten oder zuzusagen bzw. zu übertragen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Aktien der LS INVEST, die aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworben und die bereits im Bestand der Gesellschaft gehalten werden, zur Erfüllung von Rechten von Mitgliedern des Vorstands auf Gewährung von Aktien der LS INVEST zu verwenden, die er diesen im Rahmen der Regelung der Vorstandsvergütung eingeräumt hat.

Unter Zustimmung des Aufsichtsrats wurden durch den Vorstand der LS INVEST bis zum 31. Dezember 2021 insgesamt 153.250 Aktien mit Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 860 und einem anteiligen Betrag am Grundkapital von TEUR 398 bzw. 0,31 % erworben. Im Vorjahr hat die Gesellschaft 32.077 Aktien mit Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 175 und einem anteiligen Betrag am Grundkapital von TEUR 83 bzw. 0,06 % erworben. Die letzten Aktien wurden am 25. März 2020 erworben.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juli 2019 wurde die Gesellschaft ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Zeit bis zum 17. Juli 2024 das gezeichnete Kapital um bis zu TEUR 64.350 durch Ausgabe von bis zu 24.750.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019). Von der Ermächtigung kann vollständig oder ein oder mehrmals in Teilbeträgen, insgesamt aber nur bis zu einem Gesamtbetrag von TEUR 64.350 Gebrauch gemacht werden. Die Ausgabe neuer Aktien kann gegen Bar und/oder Sacheinlagen erfolgen. Die neuen Aktien sind, sofern das Bezugsrecht nicht nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen ausgeschlossen wird, den Aktionären zum Bezug anzubieten. Dem genügt auch ein mittelbares Bezugsrecht im Sinne des § 186 Abs. 5 AktG, bei dem die neuen Aktien von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre bei Ausgabe der neuen Aktien in folgenden Fällen auszuschließen:

- Bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zur Gewährung von neuen Aktien als Gegenleistung im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, oder von anderen einlagefähigen Wirtschaftsgütern, einschließlich Immobilien oder Forderungen Dritter gegen die Gesellschaft oder nachgeordnet mit ihr verbundene Unternehmen im Sinne von § 18 AktG,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag am Grundkapital 10 % des Grundkapitals nicht überschreitet und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet; für die Berechnung der 10 %-Grenze maßgeblich ist entweder das zum 18. Juli 2019, das zum Zeitpunkt der Eintragung der Ermächtigung im Handelsregister oder das zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandene Grundkapital, je nachdem, zu welchem dieser Zeitpunkte der Grundkapitalbetrag am geringsten ist; das auf 10 % des Grundkapitals beschränkte Volumen verringert sich um den anteiligen Betrag am Grundkapital, der auf Aktien entfällt oder auf den sich Wandlungs und/oder Optionsrechte bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen beziehen, die nach dem 18. Juli 2019 unter Bezugsrechtsausschluss in unmittelbarer, entsprechender oder sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind,
- zum Ausschluss von Spitzenbeträgen, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben,
- soweit es erforderlich ist, um den Inhabern und/oder Gläubigern von Wandlungs und/oder Optionsrechten bzw. den Schuldnern von Wandlungs und/oder Optionspflichten aus Schuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder nachgeordnet mit ihr verbundenen Unternehmen im Sinne von § 18 AktG ausgegeben worden sind, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Wandlungs und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung der Wandlungs und/oder Optionspflichten zustände,
- zur Gewährung von Aktien an Mitarbeiter der Gesellschaft oder nachgeordnet mit ihr verbundener Unternehmen im Sinne von § 18 AktG (Belegschaftsaktien) sowie an Mitglieder der Geschäftsleitung nachgeordnet mit ihr verbundener Unternehmen im Sinne von § 18 AktG, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag am Grundkapital 5 % des Grundkapitals nicht überschreitet; für die Berechnung der 5 %-Grenze maßgeblich ist entweder das zum 18. Juli 2019, das zum Zeitpunkt

der Eintragung der Ermächtigung im Handelsregister oder das zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandene Grundkapital, je nachdem, zu welchem dieser Zeitpunkte der Grundkapitalbetrag am geringsten ist,

- zur Durchführung einer sogenannten Aktiendividende („Scrip Dividend“), bei der den Aktionären angeboten wird, ihren Dividendenanspruch ganz oder teilweise als Sacheinlage zum Bezug neuer Aktien in die Gesellschaft einzubringen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2019 festzulegen.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen enthalten ausschließlich andere Gewinnrücklagen.

Bilanzgewinn

Die Entwicklung des Bilanzgewinns stellt sich wie folgt dar:

	TEUR
Bilanzgewinn zum 31.12.2021	4.676
Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2020	0
Zuführung zu den Gewinnrücklagen aufgrund des Beschlusses zur Ergebnisverwendung	4.676
Jahresüberschuss 2022	3.317
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	3.317
Bilanzgewinn zum 31.12.2022	0

Rückstellungen

Es wurden im Wesentlichen sonstige Rückstellungen für Jahresabschlusskosten (TEUR 179; Vorjahr: TEUR 295), ausstehende Rechnungen (TEUR 151; Vorjahr: TEUR 178) und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 88; Vorjahr: TEUR 88) gebildet.

Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeiten	Stand 31.12.2022 (Vorjahr)	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (Vorjahr)	davon mit einer Restlaufzeit von mehr einem Jahr (Vorjahr)	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren (Vorjahr)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.000 (0)	10.000 (0)	40.000 (0)	0 (0)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50 (54)	50 (54)	0 (0)	0 (0)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	361 (399)	361 (399)	0 (0)	0 (0)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	15 (1)	15 (1)	0 (0)	0 (0)
Gesamtbetrag	50.427 (454)	10.427 (454)	40.000 (0)	0 (0)

Im Juni 2022 wurde mit der Banco Santander ein Refinanzierungsdarlehen über 50 Mio. abgeschlossen.

Die Verbindlichkeiten sind - wie bereits im Vorjahr - unbesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 361 (TEUR 399) betreffen Weiterberechnungen aus Lieferung und Leistung und einen Gesellschafterzuschuss für das IFA Hotel Alpenrose.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die erzielten Umsatzerlöse gliedern sich in 2022 wie folgt auf (in der Dominikanischen Republik wurden keine Umsatzerlöse erzielt):

	Deutschland	Spanien	Österreich	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernumlagen	1.093	856	132	2.081
Sonstige	134	28	2	164
	1.227	884	134	2.245

Im Vorjahr gliederten sich die erzielten Umsatzerlöse wie folgt auf:

	Deutschland	Spanien	Österreich	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernumlagen	1.256	343	143	1.742
Sonstige	135	16	2	153
	1.391	359	145	1.895

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 114) und für die Überbrückungshilfe III in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 174) enthalten. Außerdem werden periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 41; Vorjahr: TEUR 61) ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (TEUR 768; Vorjahr: TEUR 897), Kosten im Zusammenhang mit der Hauptversammlung und der Erstellung des Geschäftsberichts (TEUR 154; Vorjahr: TEUR 262) und von verbundenen Unternehmen erbrachte Leistungen (TEUR 263; Vorjahr: TEUR 209). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 73) sowie negative Bankzinsen in Höhe von TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 161) enthalten.

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betragen TEUR 2.433 (Vorjahr: TEUR 3.393) und resultieren aus der Beteiligung an der IFA Insel KG.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 2.079 (Vorjahr: TEUR 1.415) setzt sich zusammen aus einem Steueraufwand für das Berichtsjahr in Höhe von TEUR 2.079 (Vorjahr: TEUR 1.415) sowie einem periodenfremden Steueraufwand von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

V. Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres 2022 beschäftigten Mitarbeiter (Angestellte) betrug fünf (Vorjahr: fünf).

Haftungsverhältnisse

Für die Tochtergesellschaften IFA Faro Hotel Maspalomas S.A., Maspalomas, Gran Canaria/ Spanien, und IFA Hotel Lloret de Mar wurden unbefristete Patronatserklärungen abgegeben, nach denen sich die LS INVEST verpflichtet, die Tochtergesellschaften finanziell so ausgestattet zu halten, dass diese ihren Verpflichtungen jederzeit nachkommen können. Auf Basis der Unternehmensplanung der genannten Tochtergesellschaften ist mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen.

Die LS INVEST hat im Zuge des Kaufs der Anfi Invest AS, Vanvikan/Norwegen, über ihre im Alleineigentum stehenden Tochtergesellschaft, der IFA Canarias S.L., eine Bürgschaft über EUR 4,0 Mio. abgegeben. Vom gesamten Kaufpreis über EUR 41,3 Mio. sind diese EUR 4,0 Mio. nur unter der aufschiebenden Bedingung zu zahlen, dass die Anfi del Mar S.L., Arguineguín, Gran Canaria/ Spanien, eine neue öffentliche Konzession zum Betrieb eines Jachthafens erhält. Die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme der LS INVEST wird zurzeit als gering eingestuft.

Die LS INVEST hat am 29. April 2020 jeweils eine Patronatserklärung gegenüber ihren Tochtergesellschaften IFA Insel KG, IFA Kur- und Ferienpark Usedom GmbH, Kölpinsee, und Kinder-REHAzentrum Usedom Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Kölpinsee, mit dem Inhalt abgegeben, die genannten Gesellschaften so auszustatten, dass diese ihren jeweiligen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen können. Die Patronatserklärungen wurden zeitlich unbegrenzt abgegeben. Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme durch die Gesellschaften wird jeweils als gering eingeschätzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Außerbilanzielle Geschäfte

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestehen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 34). Die Operating-lease-Geschäfte werden zur Verbesserung der Liquidität der Gesellschaft abgeschlossen. Risiken im Hinblick auf die abgeschlossenen, außerbilanziellen Geschäfte sehen wir nicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Zum 31. Dezember 2022 weist die LS INVEST einen Jahresüberschuss von TEUR 3.317 (Vorjahr: TEUR 4.676) und einen Bilanzgewinn von TEUR 3.317 aus (Vorjahr: TEUR 4.676). Der Vorstand hat den Bilanzgewinn vollständig in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Für das Geschäftsjahr 2022 wird daher keine Dividendenausschüttung vorgeschlagen.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft stellt als Mutterunternehmen des LS INVEST Konzerns einen Konzernabschluss auf. Dieser Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger unter der Registernummer HRB 3291 (Amtsgericht Duisburg) offengelegt.

Die Gesellschaft, die als Mutterunternehmen den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, in den der Konzernabschluss der LS INVEST, Duisburg, einbezogen ist, ist die Hijos de Francisco López Sánchez S.A., Las Palmas, Gran Canaria/Spanien. Der Konzernabschluss wird beim Registergericht Las Palmas, Gran Canaria/Spanien, unter Sección 8, Hoja 5072, offengelegt.

Die Gesellschaft, die als Mutterunternehmen den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, in den der Konzernabschluss der LS INVEST, Duisburg, einbezogen ist, ist die Invertur Helsan S.L.U., Las Palmas, Gran Canaria/Spanien. Der Konzernabschluss wird beim Registergericht Las Palmas, Gran Canaria/Spanien, unter Sección 8, Hoja 24313, offengelegt.

Aktionärsstruktur

- I. Die Hijos de Francisco López Sánchez S.A., Las Palmas de Gran Canaria/Spanien, hat uns am 21. Januar 2019 gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der LS INVEST am 17. Januar 2019 die Schwellen von 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat und an diesem Tag 76,33 % (37.785.433 Stimmrechte) betrug. Sämtliche der vorgenannten 37.785.433 Stimmrechte (76,33 %) werden der Hijos de Francisco López Sánchez S.A. gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der LS INVEST jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten: Lopesan Touristik S.A.U.
- II. Die Invertur Helsan S.L.U., Las Palmas de Gran Canaria/Spanien, hat uns am 21. Januar 2019 gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der LS INVEST am 17. Januar 2019 die Schwellen von 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat und an diesem Tag 76,33 % (37.785.433 Stimmrechte) betrug. Sämtliche der vorgenannten 37.785.433 Stimmrechte (76,33 %) werden der Invertur Helsan S.L.U. gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der LS INVEST jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten: Lopesan Touristik S.A.U., Hijos de Francisco López Sánchez S.A.
- III. Herr Eustasio López González, Spanien, hat uns am 21. Januar 2019 gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der LS INVEST am 17. Januar 2019 die Schwellen von 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat und an diesem Tag 76,33 % (37.785.433 Stimmrechte) betrug. Sämtliche der vorgenannten 37.785.433 Stimmrechte (76,33 %) werden Herrn Eustasio López González gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der LS INVEST jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten: Lopesan Touristik S.A.U., Hijos de Francisco López Sánchez S.A., Invertur Helsan S.L.U.
- IV. Die Lopesan Touristik S.A.U. hat von Aktionären, die 13,34 % der Aktien der Gesellschaft halten, diese Aktien zum Ende der Annahmefrist ihres Delisting-Erwerbsangebots am 24. Juni 2021 erworben, so dass ihre Beteiligung nunmehr bei 89,67 % liegt.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder aus Festgehalt (inklusive Nebenleistungen) und erfolgsabhängiger Tantieme belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 467 (Vorjahr: TEUR 222).

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen für das Jahr 2022 TEUR 84 (Vorjahr: TEUR 84) und verteilen sich auf die Aufsichtsratsmitglieder wie folgt:

	Grund- vergütung	Variable Vergütung	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Santiago de Armas Fariña	16.000	0	16.000
Dr. Hans Vieregge	12.000	0	12.000
Francisco López Sánchez	8.000	0	8.000
Antonio Rodríguez Pérez	8.000	0	8.000
Inés Arnaldos	8.000	0	8.000
Agustín Manrique de Lara y Benítez de Lugo	8.000	0	8.000
Christian Huster	8.000	0	8.000
Kay Gottschlag	8.000	0	8.000
Sonia Sánchez Lorenzo	8.000	0	8.000
	84.000	0	84.000

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Santiago de Armas Fariña erhielt darüber hinaus für Beratungsleistungen TEUR 95 (Vorjahr: TEUR 92).

Die Vergütung der Ausschüsse beträgt im Jahr 2022 TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 4).

Im Vorjahr verteilten sich die Bezüge wie folgt:

	Grund- vergütung	Variable Vergütung	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Santiago de Armas Fariña	16.000	0	16.000
Dr. Hans Vieregge	12.000	0	12.000
Francisco López Sánchez	8.000	0	8.000
Antonio Rodríguez Pérez	8.000	0	8.000
Inés Arnaldos	8.000	0	8.000
Agustín Manrique de Lara y Benítez de Lugo	8.000	0	8.000
Christian Huster	8.000	0	8.000
Kay Gottschlag	8.000	0	8.000
Sonia Sánchez Lorenzo	8.000	0	8.000
	84.000	0	84.000

Honorar für die Abschlussprüfer

Für die Angabe, der für das Geschäftsjahr 2022 berechneten Abschlussprüferhonorare wird auf den Konzernabschluss der LS INVEST zum 31. Dezember 2022 verwiesen.

Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Wesentliche Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

Mitglieder des Vorstands

YAIZA GARCÍA SUÁREZ, Las Palmas/Gran Canaria/Spanien

Diplom Betriebswirtin

– Vorstand Finanzen –

JOSÉ IGNACIO ALBA PÉREZ, Las Palmas/Gran Canaria/Spanien

Bachelor of Business Administration and Management

– Vorstand Marketing und Operations –

Mitglieder des Aufsichtsrats

SANTIAGO DE ARMAS FARIÑA, Las Palmas/Gran Canaria/Spanien

Rechtsanwalt und Steuerberater

- Vorsitzender -

Keine Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten; Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- S. de Armas y Asociados, S.L.
- Lexa, S.A.
- Puerto Deportivo Pasito Blanco Canarias, S.L.U.
- Asociación Club de Yates Pasito Blanco

DR. HANS VIEREGGE, Hannover

Dipl. Volkswirt, ehemaliges Mitglied des Vorstandes der NordLB

- stellvertretender Vorsitzender -

Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

- Deutsche Schifffahrts-Treuhand AG, Flensburg

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

- CONTI 148. Schifffahrts-GmbH & Co. KG MT „CONTI GREENLAND“, München
- Siepmann-Werke GmbH & Co. KG, Warstein

FRANCISCO LÓPEZ SÁNCHEZ, Las Palmas/Gran Canaria/Spanien

Bachelor in Business Administration and Hospitality Management

Geschäftsführer der Meloneras Golf S.L.U. in Las Palmas, Gran Canaria

Keine Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten; Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- Agrícola Tabaibal, S.A.
- Altamarena, S.A.U.
- Bitumex, S.A.U.
- Brickell Reach Tower 3801 LLC
- Casticar, S.A.U.
- Cook-Event, S.A.U.
- Costa Canaria de Veneguera, S.A.
- Creativ Hotel Buenaventura, S.A.
- Dehesa de Jandía, S.A.U.
- Explotaciones Jandía, S.A.U.
- Expo Meloneras, S.A.
- Interhotelera Española, S.A.U.
- LHM Americas, LLC
- LHM Bavaro, SRL
- Lopesan Asfaltos y Construcciones, S.A.U.
- Lopesan Hotel Management, S.L.
- Lopesan Satocan Investment, S.L.
- Lopesan Touristik, S.A.U.
- Lorcar Asesores, S.L.U.
- LS Shared Investments. S.L.U.
- Maspalomas Golf, S.A.
- Maspalomas Resort, S.L.U.
- Megahotel Faro, S.L.
- Meloneras Golf, S.L.U.
- Oasis Beach Maspalomas, S.L.
- Promociones Faro, S.A.U.
- Promociones Taidía, S.A.U.
- Puerto Deportivo Pasito Blanco, S.L.U.
- Punta del Sol, S.A.
- Varadero Center, S.L.U.

INÉS ARNALDOS, Las Palmas/Gran Canaria/Spanien

Rechtsanwältin

Keine Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten; keine Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien.

ANTONIO RODRÍGUEZ PÉREZ, Las Palmas/Gran Canaria/Spanien

Diplom-Volkswirt (Licenciado en Ciencias Económicas)

Geschäftsführer der Lorcar Asesores, S.L.

Keine Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten; Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- Agrícola Tabaibal, S.A.U.
- Aguas de Meloneras, A.I.E.
- Bitumex, S.A.U.
- Casticar, S.A.U.
- Jandía Beach Center, S.A.
- Jandía Dunas, S.A.
- LHM Americas, LLC
- LHM Bavaro, SRL
- Lopesan Asfaltos y Construcciones, S.A.U.
- Lopesan Touristik, S.A.U.
- Lorcar Asesores, S.L.U.
- Novedad Digital, S.L.
- Puerto Deportivo de Arguineguín, S.L.
- Puerto Deportivo Pasito Blanco Canarias, S.L.U.
- Telefaro 2000 Comunicaciones, S.L. (in Liqu.)

AGUSTÍN MANRIQUE DE LARA Y BENÍTEZ DE LUGO, Telde/Gran Canaria/Spanien

Diplom-Betriebs- und Diplom-Volkswirt

Geschäftsführer der Quesoventura, S.L.

Präsident des Kanarischen Unternehmerverbandes (Confederación Canaria de Empresarios)

Keine Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten; Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- Administración y Gestión Promociones-Cooperativas, S.L.
- Akarta Novus, S.L.
- Autoridad Portuaria de Las Palmas
- Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria
- Consorcio Zona Franca de Gran Canaria
- Explotaciones La Calderona, S.L.
- Fundación Canaria Patronos V.P.
- Fundación Canaria Yrichen
- Inversiones La Lucera, S.L.
- Patronato de Turismo de Gran Canaria
- Quesoventura, S.L.
- Sociedad Canaria de Fomento Económico, S.A.

Von den Arbeitnehmern wurden in den Aufsichtsrat gewählt:

CHRISTIAN HUSTER, Schöneck

Koch

KAY GOTTSCHLAG, Usedom

Küchenleiter

SONIA SÁNCHEZ LORENZO, Duisburg

Kaufmännische Angestellte

LS INVEST AG , Duisburg
Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2022

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Währung	Eigenkapital	Ergebnis
Anteile Spanische Gesellschaften				
Iberica de Inversiones y Valores, S.A., Gran Canaria	100,00	EUR	-75.576,58	-9.418,83
IFA Canarias, S. L., San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria	100,00	EUR	250.634.063,49	6.040.738,13
IFA Hotel Faro Maspalomas S. A., Maspalomas, Gran Canaria	100,00	EUR	21.772.657,85	2.405.145,49
IFA Hotel Lloret de Mar S. A., Lloret de Mar	100,00	EUR	18.219.521,97	-12.838.577,58
Eugenia Domínguez y Asociados S.L., San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria	100,00	EUR	48.838,87	-10.874,59
Enriqueta María Encarnación Domínguez Afonso y Asociados S. L., San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria	100,00	EUR	3.993.602,42	-1.695,17
Tazaigo S.L., San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria	100,00	EUR	52.859,48	-3.889,06
LCB Sales & Investments S.L.U., Las Palmas, Gran Canaria	100,00	EUR	8.304.281,80	6.199.742,15
Anteile Österreichische Gesellschaften				
IFA Berghotel Ges. mbH, Mittelberg, Kleinwalsertal, Österreich	100,00	EUR	2.036.499,47	121.616,11
IFA Hotel Betriebsgesellschaft mbH, Mittelberg, Kleinwalsertal, Österreich	100,00	EUR	4.170.462,06	548.609,82
IFA Hotel Alpenhof Wildental Ges. mbH, Mittelberg, Kleinwalsertal, Österreich	100,00	EUR	3.485.406,75	-24.997,00
IFA Management Ges. mbH, Mittelberg, Kleinwalsertal, Österreich	100,00	EUR	231.242,60	5.959,29
Anteile Deutsche Gesellschaften				
IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG, Fehmarn	96,57	EUR	51.935.348,43	8.282.134,35
IFA Ferien-Centrum Südstrand GmbH, Fehmarn	100,00	EUR	54.493,46	0,00
IFA Ferienpark Rügen GmbH, Binz a. Rügen	100,00	EUR	54.037,50	0,00
IFA Kur- u. Ferienpark Usedom GmbH, Ostseebad Kölpinsee	100,00	EUR	52.000,00	0,00
Kinder-REHAzentrum Usedom GmbH, Ostseebad Kölpinsee	100,00	EUR	52.000,00	0,00
IFA Ferienpark Schöneck GmbH, Schöneck	100,00	EUR	21.191,78	-1.230,00
IFA Hotel-Betriebsgesellschaft mbH, Graal-Müritz	100,00	EUR	39.268,66	-1.040,00
IFA Insel Ferien Anlagen GmbH, Duisburg	100,00	EUR	153.046,16	5.088,39
Anteile Dominikanische Gesellschaften				
Equinoccio Bavaro S.A., Santo Domingo, Dominikanische Republik	96,33	DOP	10.774.172.675,62	-1.115.222.825,61
DINOTREN CORP S.R.L., Santo Domingo, Dominikanische Republik	100,00	DOP	148.659.699,18	-4.790.218,20
Inversiones Floripes, S. A., Santo Domingo, Dominikanische Republik	99,20	DOP	27.223.297,72	3.375.052,87
Anteile übrige Gesellschaften (nicht operativ tätig)				
Circulo de Rotorúa, S.A. San José, Costa Rica	75,00	USD	26.165.673,34	-6.160,00
IFA Bulgaria EOOD, Nessebar, Bulgarien	100,00	EUR	--	--
IFA Otel Isletmeciligi Limited Sirketi, Istanbul, Türkei	100,00	TRY	--	--
Anfi Invest AS, Vanvikan, Norwegen*	100,00	NOK	327.406.930,00	-125.314,00
Anfi International B.V., Amsterdam, Niederlande*	100,00	EUR	69.643.972,00	84.608,00
Anteile assoziierte Gesellschaften				
Anfi Sales, S.L., Barranco de la Verga, Arguineguín, Gran Canaria, Spanien**	50,00	EUR	100.681.076,88	-5.637.062,04
Anfi Resorts, S.L., Barranco de la Verga, Arguineguín, Gran Canaria, Spanien**	50,00	EUR	33.050.548,96	2.247.280,51
Anteile nicht konsolidierte Gesellschaften				
Lyng Centro Anfi S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien	100,00	EUR	58.749,84	50.469,05
Key Travel S.A., Las Palmas, Gran Canaria	100,00	EUR	37.336,84	1.995,49
Übrige Beteiligungen				
Vinedos y Bodegas Lyng, S.L., Navarra, Spanien *	15,00	EUR	1.034.360,60	-43.182,84

* ungeprüfter Abschluss 31.12.2020

** ungeprüfter Abschluss 31.12.2021

– kein aktueller (geprüfter) Abschluss vorhanden

¹ Der Stichtagskurs EUR / DOP beträgt zum 31.12.2022 59,3028 EUR / DOP

² Der Stichtagskurs EUR / USD beträgt zum 31.12.2022 1,06749 EUR / USD

³ Der Stichtagskurs EUR / NOK beträgt zum 31.12.2022 EUR 10,5226 / NOK

Duisburg, 9. Mai 2023

Der Vorstand

Yaiza García Suárez

José Ignacio Alba Pérez

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibung				Restbuchwerte		
	Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Endstand	Anfangsbestand	Zugänge	Zuschreibung	Abgänge	Endstand	31.12.2022	31.12.2021
	1.1.2022	2022	2022	31.12.2022	1.1.2022	2022	2022	2022	31.12.2022	31.12.2021	
Anlagevermögen	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	3.895,01	0,00	0,00	3.895,01	3.894,01	0,00	0,00	0,00	3.894,01	1,00	1,00
Summen Imm. Vermögensgegenstände	3.895,01	0,00	0,00	3.895,01	3.894,01	0,00	0,00	0,00	3.894,01	1,00	1,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	66.092,53	609,00	0,00	66.701,53	57.395,28	3.683,91	0,00	0,00	61.079,19	5.622,34	8.697,25
Summe Sachanlagen	66.092,53	609,00	0,00	66.701,53	57.395,28	3.683,91	0,00	0,00	61.079,19	5.622,34	8.697,25
	68.987,54	609,00	0,00	70.596,54	61.289,29	3.683,91	0,00	0,00	64.973,20	5.623,34	8.698,25
III. Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	84.092.790,14	570.000,00	0,00	84.662.790,14	4.854.337,54	0,00	0,00	0,00	4.854.337,54	79.808.452,60	79.238.452,60
Summe Finanzanlagen	84.092.790,14	570.000,00	0,00	84.662.790,14	4.854.337,54	0,00	0,00	0,00	4.854.337,54	79.808.452,60	79.238.452,60
Anlagevermögen insgesamt	84.162.777,68	570.609,00	0,00	84.733.386,68	4.815.626,83	3.683,91	0,00	0,00	4.919.310,74	79.814.075,94	79.247.150,85

Zusammengefasster Lagebericht der LS INVEST AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr 2022

Der Lagebericht und der Konzernlagebericht werden im Folgenden zusammengefasst. Soweit nichts anderes vermerkt, gelten die Aussagen für beide Berichte. Sofern in diesem Lagebericht Zahlen für einzelne Regionen, Länder, Betriebe oder Gesellschaften genannt sind, entsprechen diese jeweils den lokalen Einzelabschlüssen. Die für den Konzern und die Segmente aufgeführten Zahlen entsprechen dem IFRS Konzernabschluss.

Grundlagen und Geschäftstätigkeit des Konzerns

Die LS INVEST AG (im Folgenden auch LS INVEST oder der Konzern) mit Sitz in 47051 Duisburg, Düsseldorf Str. 50, ist die Muttergesellschaft des Konzerns und eine börsennotierte Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg (HRB 3291) eingetragen.

Muttergesellschaft der LS INVEST ist die Lopesan Touristik S.A.U., Las Palmas de Gran Canaria, Spanien, die zum 31. Dezember 2022 89,60 % der ausgegebenen Anteile der LS INVEST hält. Die Gesellschaft, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, in den der Konzernabschluss der LS INVEST einbezogen ist, ist die Invertur Helsan S.L.U., Las Palmas de Gran Canaria, Spanien, (LOPESAN-Konzern).

Die Aktien der LS INVEST wurden seit Juli 1995 unter der Wertpapier-Kennnummer 613 120 (ISIN DE0006131204) an den Wertpapierbörsen in Frankfurt am Main (General Standard) und Düsseldorf (Geregelter Markt), an den Freiverkehrsbörsen in Hamburg, Berlin, Stuttgart und München sowie im elektronischen Handelssystem Xetra gehandelt und wurden im regulierten Markt notiert. Die Geschäftsführung der LS INVEST beschloss am 15. April 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats, den Widerruf der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und im regulierten Markt der Börse Düsseldorf gemäß § 39 Abs. 2 Börsengesetz zu beantragen (sog. Delisting). Um das Delisting durchzuführen, gab der Mehrheitsaktionär des Unternehmens, Lopesan Touristik, S.A.U., Las Palmas de Gran Canaria, Spanien, ein öffentliches Übernahmeangebot für alle Aktien des Unternehmens ab.

Das Übernahmeangebot endete am 24. Juni 2021 und wurde über insgesamt 6.603.109 Aktien der LS INVEST angenommen. Dies entspricht rund 13,34 % des Grundkapitals und der bestehenden Stimmrechte der Gesellschaft. Damit steigt der Anteil der von Lopesan Touristik, S.A.U. kontrollierten Aktien auf 89,60 %.

Die Gesellschaft hat die Notierung ihrer Aktien im Freiverkehr der Börsen Hamburg, Berlin, München und Stuttgart eingestellt, soweit diese Notierung auf Antrag oder mit Zustimmung der Gesellschaft erfolgte. Die Beendigung der Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde im Juli 2021 und die Beendigung der Notierung an der Düsseldorfer Wertpapierbörse als letztem Handelsplatz wurde am 12. Juli 2022 wirksam. Soweit die LS INVEST-Aktien weiterhin im Freiverkehr in Hamburg notiert sind, geschieht dies ohne Zustimmung der Gesellschaft.

Die Geschäftstätigkeit von LS INVEST besteht im Wesentlichen aus dem Management und der Vermarktung von Ferienhotels, Ferienclubs und dem Verkauf von Nutzungsrechten an Ferienwohnungen sowie den Bereichen

Gesundheit und Rehabilitation. Der Konzern arbeitet mit Reiseveranstaltern verschiedener Nationalitäten zusammen und vertreibt auch ihre eigenen Produkte. Weitere Vertriebskanäle sind das Internet und die Vermarktung über Buchungsportale. Der Konzern verfügt über Hotels und Ferienwohnungen in den Qualitätsstufen 3 bis 5-Sterne.

Unsere Gäste kommen vor allem aus dem deutschsprachigen Raum und Großbritannien. In der Dominikanischen Republik richtet sich unser Angebot insbesondere auch an amerikanische und kanadische Gäste.

Im Jahr 2022 betrieb der Konzern neun Ferienhotels und Hotelanlagen, die in den Regionen Deutschland (Ostsee, Vogtland), Spanien (Gran Canaria), Österreich (Kleinwalsertal) und der Dominikanischen Republik (Playa Bávaro) liegen. An zwei Standorten (Therapiezentrum Usedom, Südstrandklinik Fehmarn) werden weiterhin drei Gesundheitsbetriebe geführt. Alle Anlagen befinden sich im Eigentum der LS INVEST. Zudem hält die LS INVEST seit 2016 eine Beteiligung, welche auf Gran Canaria zwei Anlagen auf Basis des Timesharing-Modells betreibt.

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 nicht geändert.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Folgenden werden die zur Steuerung des Konzerns genutzten und bedeutsamen finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren vorgestellt. Die LS INVEST misst die operative Leistungsfähigkeit des Konzerns insgesamt, der einzelnen Segmente bzw. Regionen sowie der einzelnen Hotelbetriebe anhand der Rentabilitätskennziffer EBITDA (Jahresergebnis vor Finanzerträgen und -aufwendungen, Ertragsteuern und Abschreibungen) und der EBITDA-Marge, die die operative Leistungsfähigkeit im Verhältnis zu den Umsatzerlösen darstellt. Weitere zentrale Kennziffer zur Messung unseres Unternehmenserfolges sind die erzielten Umsatzerlöse pro belegtem Zimmer. Alle finanziellen Leistungsindikatoren werden monatlich je Region, Hotel und Gesundheitsbetrieb erhoben und an den Vorstand berichtet. Sie dienen zudem der Berichterstattung über die Geschäftsentwicklung an den Aufsichtsrat. Zu den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren gehört für die LS INVEST insbesondere die Kundenzufriedenheit, welche nur schwer messbar ist. Zur Erfassung der Kundenzufriedenheit werten wir anonyme Fragebögen aus, die in den Hotels ausliegen und um deren Ausfüllung der Gast speziell bei der Abreise gebeten wird. Weiter lassen wir unsere Hotels im Mystery-Check-Verfahren durch eine externe Firma im Zufallssystem mehrmals im Jahr prüfen, die im Anschluss an die Prüfung eine Auswertung erstellt. Unseren Ruf in den im Internet hinterlegten Hotelbewertungen werten wir mit Review Pro aus, einem System, das täglich alle im Internet zu unseren Hotels veröffentlichten Kundenkommentare zusammenfasst und dadurch eine Auswertung ermöglicht. Ab einem Bewertungsindex von 70 % gehen wir von einer guten, ab einem Bewertungsindex von 80 % gehen wir von einer sehr guten und ab einem Bewertungsindex von 90 % von einer hervorragenden Kundenzufriedenheit aus. Deutlich besser messbar ist die von uns laufend zu Steuerungszwecken eingesetzte Kennziffer der Belegungsquote, die uns Informationen über die Auslastung unserer Häuser im Saisonverlauf liefert.

Für die LS INVEST als Obergesellschaft des Konzerns stellt das Jahresergebnis den finanziellen Leistungsindikator dar, da dieses die Grundlage für die Gewinnverwendung ist.

Wir verweisen weiterhin explizit auf die Darstellung unserer Geschäftstätigkeit, unsere finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sowie auf unseren Risiken- und Chancenbericht.

Wirtschaftliche Rahmendaten

Gesamtwirtschaftliche Situation

Nach zweieinhalb sehr herausfordernden Jahren, geprägt durch die weltweite COVID-19 Pandemie, war das vergangene Jahr von einer wirtschaftlichen Erholung geprägt. Für das Gesamtjahr 2022 schätzte der Internationale Währungsfonds (IWF) in seiner im Januar 2023 aktualisierten Prognose das globale Wachstum der preis- und kaufkraftbereinigten Wirtschaftsleistung auf 3,4 %. Entsprechend heterogen war die Entwicklung in den einzelnen Ländern aufgrund des jeweiligen Fortschritts der Impfkampagnen und des Einsatzes unterschiedlicher Schutzmaßnahmen. In den USA und im Euroraum stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des IWF real um 2,0 % bzw. 3,5 %.¹ 2022 war das preisbereinigte BIP in Deutschland um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit war die deutsche Wirtschaft von sich verschärfenden Material- und Versorgungsengpässen, massiven Preissteigerungen sowie dem Fachkräftemangel und der anhaltenden Corona-Pandemie betroffen, die sich jedoch im Jahresverlauf abschwächte. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Rahmenbedingungen hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behauptet.² Damit blieb das Wachstum in Deutschland hinter dem Anstieg des BIP in 2022 in Frankreich (+ 2,6 %), Italien (+ 3,9 %) und Spanien (+ 5,2 %) zurück.³ In Lateinamerika und der Karibik wurde in 2020 ein Wachstum des BIP um 3,9 % erreicht.⁴

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 insgesamt um 1,9% (kalenderbereinigt 2,0%) gegenüber dem Vorjahr. Damit lag es wieder leicht über dem Niveau vor der Pandemie. Die wirtschaftliche Erholung wurde durch den russischen Angriff gegen die Ukraine geschwächt. Dies führte zu weiteren Problemen in den Lieferketten. Die durch den Krieg weiter verschärfte Inflation und die Unsicherheit über die Energieversorgung belasteten Unternehmen und Haushalte.⁵ Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im vierten Quartal 2022 im Vergleich zum dritten Quartal 2022 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,4% gesunken. Die Konjunktur in Deutschland hat sich zum Jahresende deutlich abgeschwächt.⁶

Marktentwicklung in der Tourismusbranche

Nach einer unerwartet starken Erholung im Jahr 2022 könnten die internationalen Touristenankünfte in Europa und im Nahen Osten in diesem Jahr wieder das Niveau von vor der Pandemie erreichen. Es wird jedoch erwartet, dass die Touristen als Reaktion auf das schwierige wirtschaftliche Umfeld zunehmend nach einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis suchen und näher zu ihrem Heimatort reisen. Nach den vorausschauenden Szenarien der UNWTO für 2023 könnten die internationalen Touristenankünfte in diesem Jahr zwischen 80 % und 95 % des Niveaus vor der Pandemie erreichen, was unter anderem vom Ausmaß der wirtschaftlichen Abschwächung, der anhaltenden Erholung des Asien-Pazifik-Reiseverkehrs und den Entwicklungen der russischen Offensive in der Ukraine abhängt.⁷ Europa hat mit 585 Millionen Ankünften im Jahr 2022 fast 80 % des Niveaus vor der Pandemie erreicht.⁸

¹ Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Januar 2023.

² Destatis; Pressemitteilung Nr. 020; 13.01.2023.

³ Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Januar 2023.

⁴ Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Januar 2023.

⁵ Deutsche Bundesbank; Monatsbericht Januar 2023; 23.01.2023.

⁶ Destatis; Pressemitteilung Nr. 070; 24.02.2023.

⁷ UNWTO; WTO-Barometer Januar 2023; 17.01.2023.

⁸ UNWTO; WTO-Barometer Januar 2023; 17.01.2023.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes hat sich die deutsche Tourismusbranche im Jahr 2022 teilweise von der Corona-Krise erholt, erreicht aber noch nicht die Übernachtungszahlen von vor der Pandemie. Die Beherbergungsbetriebe in Deutschland verzeichneten im Jahr 2022 einen Anstieg der Übernachtungen um 45,3 %, das sind aber immer noch 9,1 % weniger als im Vorkrisenjahr 2019. Der Anteil der inländischen Gäste in Deutschland liegt 2022 bei 84,9%, gegenüber 90% im Vorjahr.⁹

Das Gastgewerbe erzielte in 2022 preisbereinigt 45,4 % mehr Umsatz als im Vorjahr. Trotz dieser deutlichen Erholung blieb der tatsächliche Umsatz im Jahr 2022 insgesamt 12,5 % niedriger als im Jahr 2019. Im Vergleich dazu erreichte der nominale Umsatz nach dem starken Anstieg der Verbraucherpreise fast wieder das Vorkrisenniveau (-0,2 %).¹⁰

Situationsbericht nach Regionen

Hotelbetriebe

Die Regionen, in denen LS INVEST vertreten ist, gehören weiterhin zu den beliebtesten Urlaubszielen der Deutschen. Ohne Reiseverbote und mit deutlich weniger Auflagen und Covid-19 bezogenen Ängsten stieg die Zahl der Urlaube im Mittelmeerraum entsprechend wieder an. Spanien (8,2 %), Italien (6,5 %) und die Türkei (5,3 %) wurden von den Deutschen besonders häufig als Urlaubsziel gewählt, vor allem wegen ihrer Tagespreise, die unter dem Durchschnitt liegen. Griechenland (4,2 %) und Skandinavien (3,9 %) sind ebenfalls unter den Top 5 der europäischen Reiseziele. Der Verlierer der Reisesaison 2022 ist Österreich, das erneut deutlich weniger deutsche Gäste begrüßen konnte. Im Vergleich zu 2020 (5,7%) und 2021 (3,3%) ist der Anteil deutscher Touristen in der Alpenrepublik auf aktuell 2,8% gesunken. Infolgedessen konnten unsere Häuser eine vergleichsweise höhere Auslastung und ein höheres bereinigtes Konzern-EBITDA als im Vorjahr erzielen.

Deutschland

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich der Tourismussektor in Deutschland im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 teilweise von der COVID-19-Krise erholt. Die Beherbergungsbetriebe verzeichneten im vergangenen Jahr 450,8 Millionen Gästeübernachtungen, was einem Anstieg der Übernachtungen um 45,3 % gegenüber 2021, aber immer noch einem Rückgang von 9,1 % gegenüber 2019, dem Jahr vor der Krise, entspricht. Der Umsatz des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes stieg im Jahr 2022 real um 45,4 % gegenüber 2021, aber um 12,5 % weniger als vor der COVID-19-Krise¹¹.

IFA Hotels in Deutschland

Für die IFA-Hotels in Deutschland war das Geschäftsjahr 2021 mit staatlich verordneten Totalschließungen von Januar bis Ende Mai und teilweise im Dezember aufgrund der Coronavirus-Pandemie verbunden. Diese Situation hat sich jedoch im Geschäftsjahr 2022 umgekehrt, in dem die Hotels das ganze Jahr über geöffnet waren. Die

⁹ Destatis; Pressemitteilung Nr. 055; 10.02.2023.

¹⁰ Destatis; Pressemitteilung Nr. 066; 17.02.2023.

¹¹ Statistisches Bundesamt (Destatis). Pressemitteilung Nr. 055 vom 10. Februar 2023. Pressemitteilung Nr. 066 vom 17. Februar 2023

Tourismuseinnahmen stiegen auf 42,1 Mio. EUR (2021: 28,8 Mio. EUR) und die betrieblichen Aufwendungen auf insgesamt 25,1 Mio. EUR (2021: 19,2 Mio. EUR). Im Jahr 2022 wurden öffentliche Zuschüsse in Höhe von 0,9 Mio. EUR in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst (2021: 5,5 Mio. EUR). Infolgedessen stieg das EBITDA auf 15,1 Mio. EUR (2021: 11,2 Mio. EUR), während die EBITDA-Marge (EBITDA in Prozent des Umsatzes) auf 36 % (2021: 38,8 %) sank. Der Umsatz pro Zimmer lag bei 139 EUR (2021: 143 EUR).

IFA Rügen Hotel & Ferienpark*+**

Der Umsatz stieg auf 16,2 Mio. € (2021: 10,9 Mio. €), da das Hotel das ganze Jahr 2022 über geöffnet war, während es im Vorjahr aufgrund der Coronavirus-Pandemie für einige Monate geschlossen war. Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg auf 64 % (2021: 42 %). Die Hotelbetriebskosten stiegen auf 8,2 Mio. EUR (2021: 5,9 Mio. EUR) und die staatlichen Subventionen im Zusammenhang mit der Pandemie sanken auf 0,3 Mio. EUR (2021: 1,7 Mio. EUR), so dass das EBITDA auf 7,1 Mio. EUR (2021: 5,1 Mio. EUR) stieg, die EBITDA-Marge sank auf 44% (2021: 47%). Der Umsatz pro belegtem Zimmer verringerte sich leicht auf 128 € gegenüber 129 € im Vorjahr.

IFA Fehmarn Hotel & Ferien-Centrum***

Der Umsatz stieg auf 11,3 Mio. € (2021: 9,1 Mio. €), da das Hotel das ganze Jahr 2022 über geöffnet war, während es im Vorjahr aufgrund der Coronavirus-Pandemie für einige Monate geschlossen war. Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg auf 61 % (2021: 47 %). Die Hotelbetriebskosten stiegen auf 6,5 Mio. EUR (2021: 4,7 Mio. EUR) und die staatlichen Subventionen im Zusammenhang mit der Pandemie sanken auf 0,2 Mio. EUR (2021: 1,2 Mio. EUR), so dass das EBITDA leicht auf 4,2 Mio. EUR (2021: 4,3 Mio. EUR) sank. Die EBITDA-Marge verringerte sich auf 38% (2021: 47%) und der Umsatz pro belegtem Zimmer sank leicht auf 121 EUR von 126 EUR im Vorjahr.

IFA Graal-Müritz Hotel****

Der Umsatz stieg auf 7,7 Mio. € (2021: 5,0 Mio. €), da das Hotel 2022 das ganze Jahr über geöffnet war, während es 2021 aufgrund der Coronavirus-Pandemie für einen Teil des Jahres geschlossen war. Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg auf 71 % (2021: 43 %). Die Hotelbetriebskosten stiegen auf 4,1 Mio. EUR (2021: 2,9 Mio. EUR) und die staatlichen Subventionen im Zusammenhang mit der Pandemie verringerten sich auf 0,1 Mio. EUR (2021: 0,7 Mio. EUR), so dass das EBITDA auf 3,2 Mio. EUR (2021: 2,3 Mio. EUR) stieg, während die EBITDA-Marge auf 41 % (2021: 45 %) sank. Der Umsatz pro belegtem Zimmer ging leicht auf 199 € zurück, gegenüber 210 € im Vorjahr.

IFA Schöneck Hotel & Ferienpark***

Die Umsatzerlöse stiegen auf 6,9 Mio. EUR (2021: 3,0 Mio. EUR), da das Hotel 2022 ganzjährig geöffnet war, während es 2021 aufgrund der Coronavirus-Pandemie für einen Teil des Jahres geschlossen war, und weil Teile des Gebäudes, die aufgrund von Brandschutzarbeiten geschlossen waren, auch im Geschäftsjahr 2022 geöffnet wurden. Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg auf 50% (2021: 36%). Die Hotelbetriebskosten stiegen auf 6,3 Mio. EUR (2021: 5,0 Mio. EUR) und die pandemiebedingten staatlichen Zuschüsse sanken auf 0,3 Mio. EUR (2021: 1,3 Mio. EUR), so dass das EBITDA auf 0,6 Mio. EUR (2021: -1,1 Mio. EUR) und die EBITDA-Marge auf 9% (2021: -35%) stiegen. Der Umsatz pro belegtem Zimmer stieg auf 159 € gegenüber 145 € im Vorjahr.

Spanien

In Spanien trägt der Tourismus erheblich zum BIP und zur Beschäftigung bei und ist damit einer der wichtigsten Wirtschaftszweige des Landes. Im Jahr 2022 begrüßte Spanien insgesamt 71,7 Millionen Touristen (gegenüber 31,1 Millionen Touristen im Jahr 2021), was einem Anstieg von 57 % entspricht. Die Zahl der Touristen ist jedoch immer noch um 63 % niedriger als in 2019 vor der Pandemie. Die Gästeherkunft ist gegenüber dem Vorjahr unverändert, wobei die meisten Touristen aus Großbritannien mit 21% (2021: 13,8%), Frankreich mit 14% (2021: 18,7%) und Deutschland mit 14% (2021: 16,7%) kommen.¹²

Spanien – die LS INVEST auf den Kanaren

Der Tourismus ist nach wie vor ein wichtiger Wirtschaftszweig auf den Kanarischen Inseln. Der Tourismus erwirtschaftet 35 % des Bruttoinlandsprodukts der Kanarischen Inseln.¹³ Aufgrund des ganzjährig milden Klimas ist die Region von Januar bis Dezember ein beliebtes Reiseziel. Die Zahl der Touristenankünfte lag 2022 bei 6,9 Millionen (2021: 5,3 Millionen), was einem Anstieg von 30 % entspricht, aber immer noch 6 % unter dem Wert von 2019 vor der Pandemie liegt.¹⁴

Hotel Faro, a Lopesan Collection Hotel*****

Der Umsatz stieg auf 12,1 Mio. € (2021: 3 Mio. €), da das Hotel das ganze Jahr 2022 geöffnet war, während es 2021 aufgrund der Coronavirus-Pandemie für einen Teil des Jahres geschlossen war. Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg auf 65 % (2021: 58 %). Die Betriebskosten des Hotels stiegen auf 8,7 Mio. € (2021: 2,9 Mio. €) und es gab keine staatlichen Subventionen im Zusammenhang mit der Pandemie (2021: 0,1 Mio. €), so dass das EBITDA auf 2,8 Mio. € (2021: 0,1 Mio. €) und die EBITDA-Marge auf 23 % (2021: 5 %) stieg. Der Umsatz pro belegtem Zimmer sank von 312 € im Vorjahr auf 279 €.

Dominikanische Republik

Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftszweig in der Dominikanischen Republik. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete im Jahr 2022 ein Wachstum von 4,9 % und die Gesamtbeschäftigung stieg im Zeitraum Oktober-Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 92.642 Arbeitnehmer auf 4,77 Millionen Beschäftigte. Die Ergebnisse der dominikanischen Wirtschaft im vergangenen Jahr konnten trotz der schwierigen globalen Situation erzielt werden. In dieser Hinsicht wurde die Weltwirtschaft im Jahr 2022 durch zwei aufeinanderfolgende Schocks beeinträchtigt, zum einen durch die anhaltenden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und zum anderen durch den Einmarsch Russlands in die Ukraine. Das BIP-Wachstum im Jahr 2022 spiegelt die starken makroökonomischen Fundamentaldaten der Dominikanischen Republik sowie ihre Widerstandsfähigkeit bei der Bewältigung externer Schocks wider. Diese Stärke, gepaart mit der rechtzeitigen und umsichtigen Umsetzung sowohl geld- als auch fiskalpolitischer Entscheidungen, wie es die Ereignisse und Umstände erforderten, sowie das Klima des sozialen Friedens, der Transparenz und der Rechtssicherheit waren ausschlaggebend für die Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen Stabilität und des Investitionsflusses in das Land, sowohl im Inland als auch im Ausland¹⁵. Insgesamt registrierte die Zentralbank der Dominikanischen Republik 7,9 Millionen Ankünfte (2021: 5,6 Millionen)¹⁶.

¹² Nationales Institut für Statistik: Tourismusbewegungen an den Grenzen, Dezember 2022.

¹³ Exceltur: BIP UND BESCHÄFTIGUNG IM TOURISMUS NACH C.C.A.A., 2020.

¹⁴ Nationales Institut für Statistik: Tourismusbewegungen an den Grenzen, Dezember 2022.

¹⁵ Zentralbank der Dominikanischen Republik - Wirtschaftsstatistik - Tourismussektor, Stand: Februar 2022.

¹⁶ Zentralbank der Dominikanischen Republik - Wirtschaftsstatistiken - Tourismussektor, Stand: Februar 2022.

Lopesan Costa Bávaro*****

Die Umsatzerlöse stiegen auf 57,4 Millionen Euro (2021: 26,8 Millionen Euro). Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg auf 66% (2021: 52%). Die betrieblichen Aufwendungen der Hotels stiegen auf 45,8 Mio. Euro (2021: 28,7 Mio. Euro), so dass sich das EBITDA auf 9,1 Mio. Euro (2021: -3,3 Mio. Euro) sowie die EBITDA-Marge auf 16% (2021: -12%) erhöhte. Der Umsatz pro belegtem Zimmer stieg von 142 Euro im Vorjahr auf 227 Euro.

Österreich

LS INVEST verfügt seit vielen Jahren über ein Portfolio von drei Häusern im Kleinwalsertal. Wie in Deutschland war das Geschäftsjahr 2021 von der Coronavirus-Pandemie betroffen. Das bedeutet, dass die Hotels zwischen Januar und Mai sowie Ende November und Dezember einer staatlich verordneten Vollsperrung unterworfen waren. Im Geschäftsjahr 2022 waren die Hotels das ganze Jahr über geöffnet, mit Ausnahme der Wintersaison wie üblich. Infolgedessen stieg die Belegungsrate auf 54 % (2021: 40 %) und die Umsatzerlöse erhöhten sich auf 6,6 Mio. Euro (2021: 4,8 Mio. Euro). Die betrieblichen Aufwendungen des Hotels stiegen auf 5,2 Mio. Euro (2021: 3,7 Mio. Euro) und die staatlichen Zuschüsse im Zusammenhang mit der Pandemie sanken auf 0,1 Mio. Euro (2021: 0,8 Mio. Euro). Das EBITDA verringerte sich auf 1,2 Mio. EUR (2021: 1,4 Mio. EUR) und die EBITDA-Marge sank auf 19 % (2021: 29 %). Der Umsatz pro Zimmer wurde bei 177 EUR gehalten.

IFA Alpenrose Hotel ***

Der Umsatz stieg auf 4,1 Mio. € (2021: 2,8 Mio. €), da das Hotel 2022 das ganze Jahr über geöffnet war, während es 2021 aufgrund der Coronavirus-Pandemie für einen Teil des Jahres geschlossen war. Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg auf 63 % (2021: 43 %). Die Hotelbetriebskosten stiegen auf 3,0 Mio. EUR (2021: 2,1 Mio. EUR) und die staatlichen Subventionen im Zusammenhang mit der Pandemie sanken auf 0,1 Mio. EUR (2021: 0,4 Mio. EUR), wobei das EBITDA bei 0,9 Mio. EUR (2021: 0,9 Mio. EUR) blieb. Die EBITDA-Marge sank dagegen auf 23% (2021: 31%). Der Umsatz pro belegtem Zimmer stieg leicht auf 176 € von 170 € im Vorjahr.

IFA Alpenhof Wildental Hotel*****

Der Umsatz stieg auf 1,8 Mio. € (2021: 1,3 Mio. €), da das Hotel das ganze Jahr 2022 geöffnet war, während es 2021 aufgrund der Coronavirus-Pandemie für einen Teil des Jahres geschlossen war. Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg auf 45 % (2021: 35 %). Die Hotelbetriebskosten stiegen auf 1,6 Mio. EUR (2021: 1,2 Mio. EUR) und die staatlichen Zuschüsse im Zusammenhang mit der Pandemie verringerten sich auf 0,03 Mio. EUR (2021: 0,4 Mio. EUR) sowie das EBITDA um 0,1 Mio. EUR (2021: 0,4 Mio. EUR) und die EBITDA-Marge sank auf 5 % (2021: 28 %). Der Umsatz pro belegtem Zimmer stieg leicht auf 186 € von 181 € im Vorjahr.

IFA Breitach Apartments***

Die Einnahmen stiegen auf 0,7 Mio. € (2021: 0,5 Mio. €), da das Hotel das ganze Jahr 2022 über geöffnet war, während es 2021 aufgrund der Coronavirus-Pandemie für einen Teil des Jahres geschlossen war. Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg auf 41% (2021: 30%). Die Hotelbetriebskosten stiegen auf 0,5 Mio. Euro (2021: 0,4 Mio. Euro) und es fielen keine staatlichen Subventionen im Zusammenhang mit der Pandemie an (2021: 0,1 Mio. Euro). Das EBITDA konnte bei 0,2 Mio. Euro (2021: 0,2 Mio. Euro) gehalten werden. Die EBITDA-Marge sank hingegen auf 29 % (2021: 34 %). Der Umsatz pro belegtem Zimmer stieg von 140 € im Vorjahr auf 158 €.

Gesundheitsbetriebe

Unsere Gesundheitsbetriebe auf Usedom und Fehmarn haben im Jahr 2022 wie auch im Jahr 2021 ein positives Betriebsergebnis erzielt.

REHA Kinderzentrum Usedom - IFA Kurheim Usedom

Unsere Usedomer Kliniken haben sowohl in 2022 als auch in 2021 ein insgesamt positives Ergebnis erzielt. Dies ist auf die anhaltende Auslastung und die staatliche Förderung im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie in Höhe von 0,1 Mio. € (2021: 0,4 Mio. €) zurückzuführen. Die Umsatzerlöse beliefen sich auf 5,9 Mio. € (2021: 5,4 Mio. €) und die betrieblichen Aufwendungen stiegen auf 4,5 Mio. € (2021: 4,1 Mio. €). In diesem Zusammenhang verringerte sich das EBITDA auf 1,5 Mio. € (2021: 1,8 Mio. €), was zu einem Rückgang der EBITDA-Marge auf 26 % (2021: 32 %) führte. Die durchschnittliche Zimmerauslastung betrug 80 % (2021: 85 %) bei einem Erlös pro Bett von 186 EUR (2021: 179 EUR).

Südstrand Fehmarn-Klinik

Die Südstrand-Klinik Fehmarn konnte eine Zimmerauslastung von 60 % (2021: 63 %) erreichen und erzielte Umsatzerlöse in Höhe von 4,0 Mio. € (2021: 3,9 Mio. €), Betriebskosten in Höhe von 3,6 Mio. € (2021: 3,2 Mio. €) und keine zurechenbaren Zuschüsse durch die Coronavirus-Pandemie (2021: 0,2 Mio. €). Das EBITDA sank auf 0,5 Mio. Euro (2021: 0,7 Mio. Euro), während der Umsatz pro belegtem Zimmer ebenfalls auf 201 Euro (2021: 188 Euro) stieg.

Gesamteinschätzung der Geschäftsentwicklung

In unserer Prognose für 2022 gingen wir von einem deutlichen Anstieg des Konzern-EBITDA ohne Sondereffekte im zweistelligen Prozentbereich aus. Die Rückkehr zur Normalität des Geschäftsjahres 2022 im Rahmen der Coronavirus-Krise hat es ermöglicht, diese guten Prognosen zu erfüllen.

Das Konzern-EBITDA wird als Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit zuzüglich Abschreibungen und des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen definiert. Das bereinigte Konzern-EBITDA wurde um die unten beschriebenen Sondereffekte korrigiert.

Das tatsächliche EBITDA des Konzerns zum 31. Dezember 2022 beläuft sich auf 21,7 Mio. € (2021: 2,9 Mio. €), einschließlich Sondereffekten. Das bereinigte Konzern-EBITDA beläuft sich auf 23,7 Mio. € (2021: - 1,8 Mio. €) und wurde um die folgenden Sondereffekte bereinigt:

Konzern-EBITDA (unbereinigt)		€	21,7	Mio.
Erträge aus der Auflösung bzw. Ausbuchung von Wertberichtigungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten	-	€	0,1	Mio.
Erträge aus staatlichen Corona-Zuschüssen sowie Kurzarbeitergeld	-	€	2,3	Mio.
Aufwendungen und Erträge aus Wechselkursdifferenzen	+	€	3,7	Mio.
Aufwendungen für Wertberichtigungen auf Forderungen	+	€	0,5	Mio.
Aufwendungen für Abfindungen	+	€	0,2	Mio.
Bereinigtes EBITDA des Konzerns	=	€	23,7	Mio.

Das unbereinigte Konzern-EBITDA lag mit 21,7 Millionen Euro deutlich über dem Vorjahreswert (2021: 2,9 Millionen Euro). Die Differenz gegenüber 2021 ist auf die allmähliche Erholung des Tourismussektors zurückzuführen, die es uns ermöglicht hat, alle unsere Einrichtungen wieder wie gewohnt zu öffnen.

Die staatlichen Subventionen für Corona und die unterschiedlichen Wechselkurse stellen den wichtigsten Sondereffekt im Geschäftsjahr 2022 dar. Die bereinigte EBITDA-Marge des Konzerns betrug 19,2%, gegenüber -2,6% im Vorjahr. Damit wurde der erwartete Anstieg im zweistelligen Prozentbereich durch eine deutliche Steigerung gegenüber 2021 erreicht.

Für die LS INVEST als Obergesellschaft des Konzerns haben wir mit einem Jahresergebnis zwischen 4,0 und 4,5 Millionen Euro gerechnet. Der geschätzte Wert konnte nicht ganz erreicht werden, vor allem wegen höherer Finanzaufwendungen im Zusammenhang mit neuen Darlehen, die am Sitz der Obergesellschaft aufgenommen wurden. Der Effekt wurde durch die Tatsache gemildert, dass die Gewinnausschüttungen von verbundenen Unternehmen im Jahr 2022 verbessert wurden.

Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres 2022

Abschluss des Delisting-Prozesses der LS INVEST AG-Aktien

Lopesan Touristik S.A.U., Mehrheitsaktionär der LS INVEST mit 76,26% der Aktien der Gesellschaft per 31. Dezember 2020, gab am 15. April 2021 die Absicht bekannt, das Unternehmen durch ein öffentliches Übernahmeangebot für die Aktien von der Börse zu nehmen. Das Übernahmeangebot wurde am 24. Juni 2021 abgeschlossen und für insgesamt 6.603.109 LS INVEST-Aktien angenommen. Damit erhöht sich nach Abschluss des Delistings der Anteil der von Lopesan Touristik, S.A.U. kontrollierten Aktien auf 89,60%, während die bis dahin zweitgrößte Aktionärin, die Newinvest Assets Beteiligung GmbH, Bonn, einen Anteil von 0,40% behält. Mit dem Vollzug des Widerrufs der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und an anderen Börsen im Freiverkehr wurde auch die Notierung der LS INVEST an der Düsseldorfer Wertpapierbörse am 12. Juli 2022 eingestellt. Die Aktie ist derzeit noch an der Hamburger Börse im Open Market notiert. Damit ist das Unternehmen nicht mehr börsennotiert, wobei die Aktien der LS INVEST weiterhin im Freiverkehr in Hamburg gehandelt werden, allerdings ohne Zustimmung des Unternehmens.

Coronakrise (Omicron)

Im Geschäftsjahr 2022 mussten wir feststellen, dass die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie noch leicht spürbar waren. So musste unser Hotel in Schöneck vom 22. November 2021 bis zum 15. Januar 2022 auf behördliche Anordnung hin erneut seine Pforten schließen. Unsere anderen Zentren und Kliniken konnten ihren Betrieb aufrechterhalten, waren aber ebenfalls von den hohen Infektionsraten betroffen. Nach der Wiederherstellung des Betriebs im Laufe des Jahres und dem Vertrauen der Kunden in die Gesundheitssituation hat dies zu einer allmählichen Normalisierung der Tätigkeit im Laufe des Geschäftsjahres 2022 beigetragen.

Die Geschäftsleitung beobachtet jedoch weiterhin die aktuelle Pandemieaktivität. Dank der guten Liquidität, die wir in diesen Krisenjahren aufrechterhalten haben, sehen wir in dieser Hinsicht weiterhin kein Risiko für unsere Unternehmensfortführung.

Ausbruch des Krieges in der Ukraine

Am 24. Februar 2022 begann der Krieg zwischen Russland und der Ukraine mit dem russischen Einmarsch in die Ukraine. Die wichtigsten Auswirkungen, abgesehen von der dadurch verursachten großen Unsicherheit in Europa, sind vor allem die Energiepreise. Die Geschäftsleitung wird den Konflikt und seine möglichen Auswirkungen auf den Konzern weiterverfolgen.

Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2021

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juli 2022 wurde dem Vorschlag des Vorstands zur Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2021 gefolgt und der Bilanzgewinn aufgrund der besonderen Situation im Zusammenhang mit der Covid-19 Pandemie in voller Höhe in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Verkaufsvereinbarung der Hotels und Kliniken in Deutschland vom 16. Dezember 2022

Nach der Coronavirus-Pandemie und nach den erfolgreichen Verkäufen von Hotels in Spanien, bei denen wir erhebliche Investitionen in das Anlagevermögen tätigen müssten, um den Betrieb rentabel fortsetzen zu können, bietet sich uns die Möglichkeit, durch den Verkauf der Hotel- und Klinikbetriebe in Deutschland im Rahmen einer Transaktion mit einem interessierten Kapitalinvestor Liquidität und einen erheblichen Gewinn zu erzielen. Dies wird uns eine Finanzspritze verschaffen und die Kosten und Investitionen reduzieren, die wir hätten tätigen müssen, wenn wir die Immobilien weitergeführt hätten.

Am 16. Dezember 2022 wurde in Frankfurt ein Vertrag über den Verkauf der 4 Hotels und 3 Kliniken der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG an eine Fondsgesellschaft unterzeichnet. Der Vertrag sieht insbesondere die Veräußerung der Immobilien und des Geschäftsbetriebs der 4 Hotels auf Fehmarn, Schöneck, Rügen und Graal-Müritz sowie die Veräußerung der Immobilien und des Geschäftsbetriebs der Klinik auf Fehmarn und der Immobilien und der Anteile der beiden Gesellschaften, die bisher die Kliniken auf Usedom betrieben haben, vor. Mit dem Kaufvertrag wurde auch die Vereinbarung unterzeichnet, dass die IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG das Management der Einrichtungen, sowohl des Hotels als auch der Kliniken, langfristig weiterführt.

Ende 2021 trat eine europäische Immobilienfondsgesellschaft als potenzieller Käufer an die IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG heran und bot an, die Immobilien (einschließlich der Hotels und Kliniken) sowie den Betrieb der Hotels und Kliniken über neu gegründete Zweckgesellschaften von der IFA Insel zu erwerben.

Nach langwierigen und intensiven Verhandlungen wurde am 15. und 16. Dezember 2022 der entsprechende Kaufvertrag mit den dazugehörigen Verträgen in notarieller Form abgeschlossen.

Alle Hotels, Kliniken und Betriebe werden als Ganzes verkauft. Treten jedoch die Fälligkeiten, Leistungen und/oder Voraussetzungen für einzelne Objekte und/oder Betriebe nicht rechtzeitig ein oder tritt eine der Parteien berechtigterweise teilweise vom Vertrag zurück, wird der Verkauf hinsichtlich aller davon nicht betroffenen Objekte und Betriebe unverändert vollzogen. Etwas anderes gilt nur, wenn das Geschäft hinsichtlich der Hotels oder Hotelgrundstücke Graal-Müritz sowie Rügen nicht durchgeführt werden kann; in diesem Fall werden auch die anderen Grundstücke und Einrichtungen nicht übertragen.

Für die Kaufpreise haben sich die Parteien auf einen festen Kaufpreis geeinigt, der nach Vollzug um eine variable Kaufpreiskomponente ergänzt wird, die positiv oder negativ sein kann. Der vorgesehene feste Kaufpreis für die Gesamtheit der Anlagen beläuft sich auf 135.950.000 Euro, zu dem nach unseren Schätzungen ein variabler Kaufpreis von rund 3,8 Mio. Euro hinzukommen werde. Diese Beträge werden später durch eine Bonusgebühr in Höhe von 50 Mio. Euro ergänzt, die nach den ersten fünf Jahren der Betriebsführung fällig wird, wenn ein im Vertrag festgelegtes Mindest-EBITDA erreicht wird.

Für den Fall, dass die Käufer die Zahlung des Kaufpreises nicht vollständig durch Eigen- oder Fremdkapital absichern, haben der Verkäufer und die Käufer als Teil des Gesamtvertrags eine so genannte Stundungsvereinbarung getroffen, wonach der Verkäufer den Käufern vorübergehend einen Gesamtbetrag von bis zu maximal 55 % des jeweiligen Kaufpreises stundet. Die gestundeten Beträge werden auf die jeweiligen Kaufpreise verteilt, sind besichert und werden verzinst (EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2,25 % (für die ersten 12 Monate), 2,50 % (für weitere sechs Monate) bzw. 3,00 % (für den folgenden Zeitraum)). Der Aufschub hat eine Laufzeit von höchstens 24 Monaten und beginnt mit dem Vollzug des jeweiligen Kaufvertragsabschlusses. Für diese Finanzierung stehen ausreichende Sicherheiten zur Verfügung, und die IFA Insel kann die Immobilie und den Betrieb letztlich auch zurückfordern.

Das Zustandekommen der Kaufverträge hängt im Wesentlichen von den folgenden Voraussetzungen und Bedingungen ab, von denen einige noch offen sind, weshalb das Abschlussdatum noch nicht erreicht wurde:

- Zustimmung der Gesellschafterversammlung der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG, die am 31. Januar 2023 stattgefunden hat;
- Zustimmung des Beirats der IFA Insel Ferienanlagen GmbH & Co KG, die am 27. Januar 2023 erfolgte;
- Eintragung von Auflassungsvormerkungen zu Gunsten der Käufer in die Grundbücher;
- Vorliegen aller erforderlichen Zustimmungen für die Grundstücksübertragungen mit Ausnahme der Grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung;
- Zustimmung der Gemeinde Graal-Müritz (betreffend die Übertragung eines Teils der Liegenschaft, der als Erbbaurecht gehalten wird);
- Zustimmungen der Gemeinde Fehmarn zur Grundstücksübertragung und zum Abschluss neuer Miet-/Pachtverträge (betreffend die Grundstücke Fehmarn);
- Vorliegen erforderlicher Negativatteste oder Ausübungsverzichte der relevanten Gemeinden und Behörden im Hinblick auf gesetzliche Vorkaufsrechte; dies gilt insbesondere für die im Sanierungsgebiet befindliche Liegenschaft Fehmarn;
- Vorliegen aller Fälligkeitsvoraussetzungen für die Übertragung der Grundstücke Hotel Graal-Müritz und Hotel Binz (da die Gesamtvereinbarung nur vollzogen werden soll, wenn diese beiden Objekte übertragen werden);
- Löschung oder Sicherstellung der Löschung aller nicht von den Käufern zu übernehmender Grundpfandrechte (wobei der zugrundeliegende Konsortialkredit der Gesellschaft bereits zurückgezahlt wurde);
- Abschluss von neuen Versorgungsverträgen oder Erklärung der Bereitschaft hierzu durch die zuständigen Stellen betreffend den Klinikbetrieb Fehmarn sowie die Klinikbetriebe Usedom;
- Umstellung des jeweils dem Kalenderjahr entsprechenden Geschäftsjahrs 2023 der Usedom Betreibergesellschaften auf Rumpfgeschäftsjahre, die mit dem Vollzugsdatum enden und Eintragung der Umstellung im Handelsregister (dies gilt nur für die Übertragung des Grundstückes in Usedom); und
- Zahlung der jeweiligen Kaufpreise.

In den Kaufverträgen haben die IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG und die Käufer die üblichen Gewährleistungen übernommen. Für den Fall der Nichterfüllung der von den Käufern abgegebenen Garantieverprechen sehen die Kaufverträge die üblichen Haftungsbeschränkungen vor.

Zum Gesamtvertrag gehören auch sechs Vereinbarungen zwischen der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG

und den Käufern, wonach erstere für bestimmte Konstellationen (z.B. geplanter Verkauf einer oder aller Immobilien und Betriebe an Dritte; entsprechende Übernahmeangebote Dritter) das Recht erhalten, im Falle eines geplanten Weiterverkaufs durch einen Käufer die jeweilige Immobilie mitsamt dem dazugehörigen Hotel- oder Klinikbetrieb zu aktualisierten Konditionen (zurück) zu erwerben.

Wesentlicher Bestandteil der Transaktion ist auch der Abschluss von marktüblichen langfristigen Managementverträgen mit den Erwerbern der Hotel- und Klinikbetriebe. Dementsprechend wurden im Rahmen der Gesamtvereinbarung auch die Musterverträge für die vier Hotelmanagementverträge und die drei bis zum Vollzug der Kaufverträge abzuschließenden Klinikmanagementverträge notariell beurkundet. Damit wird die IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG nach Abschluss des jeweiligen Kaufvertrages über den Betrieb eines Hotels bzw. einer Klinik künftig auch den Betrieb der derzeit in Betrieb befindlichen Einrichtungen übernehmen. Diese Verträge sehen die Erbringung von Leistungen durch die IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG gegen eine marktübliche Vergütung (sog. Grundprovision, Anreizprovision, Direktbuchungsprovision, Marketingprovision, Corporate Services Provision, Bonusprovision, Sonderprovision) vor. Die Laufzeit beträgt fest 15 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen von je 10 Jahren.

In den Managementverträgen verpflichtet sich der Käufer außerdem, mindestens 40 Millionen Euro in die Erneuerung des Erscheinungsbildes der Betriebe zu investieren, was das Engagement des Managements von IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG verstärken wird.

Diese Investition deckt den zwischen dem künftigen Eigentümer und der Verwaltungsgesellschaft aufgestellten Geschäftsplan ab, und es sei darauf hingewiesen, dass die Erfüllung dieses Plans über einen Zeitraum von fünf Jahren der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG eine zusätzliche Vergütung von bis zu 50 Mio. Euro einbringt.

Wichtige Vorgänge nach dem Ende des Geschäftsjahres 2022

Darlehensfazilität von 50 Mio. EUR und 50 Mio. USD

Im Hinblick auf die mögliche Reaktivierung der Bauarbeiten am zweiten Hotel in der Dominikanischen Republik ab der zweiten Jahreshälfte 2023 und unter Ausnutzung der aktuellen Bedingungen des Bankenmarktes, bevor dieser noch ungünstiger wird, wurde im April 2023 eine Finanzierung mit der Bank Caixabank und der Konzerngesellschaft IFA Hotel Lloret de Mar S.A., Eigentümerin der Anteile der in der Dominikanischen Republik ansässigen Gesellschaften, über 50 Mio. EUR einerseits und weitere 50 Mio. USD andererseits abgeschlossen. Beide Darlehen haben eine Laufzeit von 10 Jahren, bis zum 01/04/2033. Der Zinssatz ist variabel: 6-Monats-Euribor mit einer Marge von 0,85% bzw. 6-Monats-Term SOFR Reference Rate mit einer Marge von 1,45%. Der zum Zeitpunkt der Unterzeichnung verfügbare Betrag beläuft sich auf 35 Mio. EUR und 35 Mio. USD, wobei der verbleibende Betrag bis zur Gesamtsumme auf einem Sonderkonto auf den Namen der IFA Lloret hinterlegt ist. Dieses Konto ist an die Bedingung geknüpft, dass LS Invest ein konsolidiertes EBITDA von 30 Mio. EUR oder 30 Mio. USD oder mehr für jede Police erzielt. Die Tilgung des Kapitals erfolgt halbjährlich mit einer tilgungsfreien Zeit von einem Jahr und mit Tilgungsprozentsätzen zwischen 1,50 % und 9,00 % des in Anspruch genommenen Gesamtbetrags, bis zur vollständigen Tilgung im April 2033.

Wesentliche Rechtsstreitigkeiten

Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 1 und 11 der Hauptversammlung vom 16./17. Juli 2015

Die Hauptversammlung der LS INVEST vom 16./17. Juli 2015 hatte zu TOP 1 die Zustimmung nach § 119 Abs. 2 AktG zur Anweisung der Geschäftsführung diverser Tochter- und Enkelgesellschaften zum Erwerb der

Creativ Hotel Catarina S.A. durch die Creativ Hotel Buenaventura S.A.U. sowie gleichzeitig zu TOP 11 die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen die Verkäuferin und deren Obergesellschaften beschlossen und Herrn Rechtsanwalt Dr. Norbert Knüppel, Düsseldorf, als Besonderen Vertreter bestellt. Beide Beschlüsse wurden von unterschiedlichen Aktionären angefochten. Diese Anfechtungsklagen wurden zu einem Rechtsstreit verbunden. Aufgrund des Beweisbeschlusses des Landgerichts Düsseldorf vom 12. Oktober 2018 wurde mittels eines Sachverständigengutachtens Beweis erhoben über die Behauptung einer der Klägerinnen, dass der im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung an der Creativ Hotel Catarina S.A. vereinbarte und an den Mehrheitsaktionär gezahlte Kaufpreis (Gran Canaria) zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eindeutig überhöht war. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Wert des Hotels um ca. € 9,2 Mio. niedriger als der Kaufpreis sei. Hiergegen haben die Gesellschaft und die Lopesan Touristik S.A.U. etliche bewertungsbezogene Einwendungen vorgebracht, insbesondere die fehlende Berücksichtigung von Umsatzeffekten aus Renovierungen in der Planung und die fehlende Ermittlung des Verkehrswerts und die fehlende Berücksichtigung des kurzfristig erzielten Wiederveräußerungserlöses mit erheblichem Gewinn gerügt, denen sich das Landgericht nicht angeschlossen hat. Mit Urteil vom 2. September 2022 hat das Landgericht Düsseldorf auf die Klage der Newinvest Assets Beteiligungs GmbH den Beschluss zu TOP 1 sowie auf die Klage der Creativ Hotel Buenaventura S.A.U. die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 11 a) lit. aa) und bb) für nichtig erklärt und die Klagen im Übrigen abgewiesen. Gegen das Urteil haben alle drei Parteien Berufung eingelegt, so dass das Verfahren aktuell in zweiter Instanz vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf anhängig ist: Eine mündliche Verhandlung wurde in der Berufungsinstanz anberaumt für den 14. September 2023.

Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 7, 9 und 10 der Hauptversammlung vom 21. Juli 2016

Die Hauptversammlung vom 21. Juli 2016 hat zu TOP 7 die Abberufung des Besonderen Vertreters beschlossen, nachdem der Besondere Vertreter nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist von sechs Monaten die Haftungsansprüche geltend gemacht hatte oder auch nur begründen konnte, sowie in einem weiteren Beschluss zu TOP 9 die Wiederbestellung von Herrn Dr. Knüppel zum Besonderen Vertreter beschlossen. Beide Beschlüsse wurden ebenfalls von unterschiedlichen Aktionären angefochten. Nachdem auf die Anfechtung der Wiederbestellung des Besonderen Vertreters hin der Beschluss zur Wiederbestellung durch Anerkenntnisurteil des Landgerichts Düsseldorf aufgehoben wurde und dieses Urteil vom Oberlandesgericht durch Berufungsurteil vom 29. November 2018 bestätigt worden war, hat der BGH durch Urteil vom 30. Juni 2020 das Anerkenntnisurteil des Landgerichts Düsseldorf und das Berufungsurteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf aufgehoben und die Anfechtungsklage abgewiesen.

In dem parallelen Rechtsstreit betreffend die Abberufung des Besonderen Vertreters (TOP 7) und den Beschluss zur Erweiterung der Beschlussfassung zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen wegen Erwerbs der Creativ Hotel Catarina S.A. gegenüber der Mehrheitsaktionärin auch auf Vorstand und Aufsichtsrat (TOP 9) hat das Landgericht Düsseldorf am 21. Februar 2020 die Anfechtungsklage der Newinvest Asset Beteiligungs GmbH gegen den zu TOP 10 gefassten Beschluss (Ablehnung der Erweiterung der Geltendmachung auch gegenüber den Verwaltungsmitgliedern (TOP 10)) sowie die korrespondierende positive Beschlussfeststellungsklage abgewiesen und der Anfechtungsklage der Newinvest Asset Beteiligungs GmbH gegen die Abberufung des Besonderen Vertreters (TOP 7) stattgegeben.

Sowohl die Gesellschaft als auch die Newinvest Asset Beteiligungs GmbH haben gegen das Urteil des Landgerichts Düsseldorf Berufung eingelegt. Mit Urteil vom 16. Dezember 2021 hat das Oberlandesgericht Düsseldorf auf die Berufung der Newinvest Asset Beteiligungs GmbH den Beschlussantrag ablehnenden Beschlussfassungen zu TOP 7 und TOP 9 für nichtig erklärt und festgestellt, dass der unter TOP 10 von der Newinvest Asset Beteiligungs GmbH

begehrte Beschluss (Geltendmachung von Ansprüchen gegen Verwaltungsmitglieder; Bestellung eines Besonderen Vertreters hierzu) gefasst wurde. Die Revision wurde durch das Oberlandesgericht Düsseldorf nicht zugelassen. Die Gesellschaft hat gegen die Entscheidung des Oberlandesgerichts Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof eingelegt und begründet. Eine Entscheidung steht nach wie vor aus.

Der Besondere Vertreter hat in Bezug auf die vermeintlichen Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit dem Erwerb der Creativ Hotel Catarina S.A.U. im vierten Quartal 2022 durch Einleitung eines Güteverfahrens vor der Hamburger Vergleichsstelle ÖRA gegen die Creativ Hotel Buenaventura S.A.U., deren Obergesellschaften und die bei Erwerb amtierenden Verwaltungsorganmitglieder verjährungshemmende Maßnahmen unternommen. Das Güteverfahren ist gescheitert. Der Besondere Vertreter Herr Dr. Knüppel hat am 30. März 2023 mitgeteilt, vor dem Landgericht Duisburg die angekündigte Schadenersatzklage der LS Invest AG gegen die Creativ Hotel Buenaventura S.A., die Lopesan Touristik, S.A.U., die Hijos de Francisco López Sánchez S.A., die Invertur Helsan S.L.U. und Herrn Eustasio Antonio López González mit einem Streitwert in Höhe von EUR 9.204.000,00 erhoben zu haben.

Zahlungsklage der Marccus Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

In Bezug auf die Tätigkeit des durch die Hauptversammlung der LS INVEST vom 16./17. Juli 2015 zu TOP 11 die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen die Verkäuferin und deren Obergesellschaften bestellten Besonderen Vertreters ist ein weiterer Rechtsstreit vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf in zweiter Instanz anhängig. Eine Rechtsanwaltsgesellschaft, die den Besonderen Vertreter bei seiner Tätigkeit unterstützt und beraten hat und an der er maßgeblich beteiligt ist, macht mit der Klage und Klageerweiterung Vergütungs- und Erstattungsansprüche in Höhe von insgesamt T€ 213 aus eigenem und abgetretenem Recht gegen die LS INVEST geltend. Das Landgericht Duisburg hat der Klage mit Urteil vom 19. Dezember 2022 in Höhe von EUR 82.914,44 aus materiellen Erwägungen stattgegeben sowie in Höhe von weiteren EUR 106.551,29 aufgrund eines durch eine von Herrn Dr Knüppel für die Gesellschaft mandatierte Anwaltskanzlei erklärten Anerkenntnisses. Am 22. Dezember 2022 hat die Gesellschaft unter dem Vorbehalt der Rückforderung auf die durch das Anerkenntnisurteil titulierte Forderung Zahlung geleistet. Die – durch den Vorstand vertretene – Gesellschaft hat am 19. Januar 2023 gegen das Urteil Berufung eingelegt, die unter dem Aktenzeichen I 24 U 34/23 bei dem Oberlandesgericht Düsseldorf anhängig ist.

Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 12.1.1, 12.2.2. und 12.2 der Hauptversammlung vom 21. Oktober 2021

In dem Verfahren 31 O 75/21 greift die Newinvest Assets Beteiligungs GmbH im Wege der Beschlussanfechtung und der positiven Beschlussfeststellungsklage Beschlüsse der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 21. Oktober 2021 insoweit an, als durch sie die Beschlussvorschläge zu den Tagesordnungspunkten 12.1.1. (Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen Vorstandsmitglieder), 12.2.2. (Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen Aufsichtsratsmitglieder) sowie 12.2 (hierauf bezogene Bestellung eines Besonderen Vertreters) abgelehnt wurden. Das Verfahren wurde bis zur Entscheidung des oben genannten BGH-Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens ausgesetzt.

Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 11 und 12 der Hauptversammlung vom 21. Oktober 2021

Ebenfalls in Bezug auf die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 21. Oktober 2022 focht die Lopesan Touristik S.A.U. zum Aktenzeichen 35 O 81/21 Beschlüsse der Hauptversammlung an, und zwar: zu TOP 11 die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 17. Juli 2015 zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Mehrheitsaktionärin und

ihre Obergesellschaften sowie zur Bestätigung der Bestellung eines Besonderen Vertreters sowie zu TOP 12 über die erneute Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Mehrheitsgesellschafterin und die Bestellung eines Besonderen Vertreters. Ein Termin zur mündlichen Verhandlung in diesem Verfahren wurde für den 13. Juni 2023 anberaumt.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns (IFRS)

Ertragslage Konzern

Zu internen Steuerzwecken haben wir die folgende Darstellung der Ertragslage gewählt:

	2022		2021		Veränderung	
	€ Mio	%	€ Mio	%	€ Mio	%
Umsatzerlöse	123,7	100,0	73,8	100,0	49,9	67,6
Sonstige Erträge	4,6	3,7	3,8	5,1	0,8	21,1
Betriebliche Erträge gesamt	128,3	103,7	77,6	105,1	50,7	65,3
Materialaufwand	44,8	36,2	38,0	51,5	6,8	17,9
Personalaufwand	34,6	28,0	25,5	34,6	9,1	35,7
Abschreibungen	26,5	21,4	24,7	33,5	1,8	7,3
Sonstige Aufwendungen	25,1	20,3	15,9	21,5	9,2	57,9
Betriebliche Aufwendungen gesamt	131,0	105,9	104,1	141,1	26,9	25,8
Betriebliches Ergebnis	-2,7	-2,2	-26,5	-35,9	23,8	-89,8
Finanzergebnis	-1,5	-1,2	-1,9	-2,6	0,4	-21,1
Operatives Ergebnis vor Ertragsteuern	-4,2	-3,4	-28,4	-38,5	24,2	-85,2
Neutrales Ergebnis	-2,0	-1,6	4,5	6,1	-6,5	>100,0
Ertragsteuern	1,6	1,3	0,4	0,5	1,2	>100,0
Konzernergebnis	-7,8	-6,3	-24,3	-32,9	16,5	-67,9

Die Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2022 ist durch eine Erholung nach dem Höhepunkt der Coronapandemie geprägt. Während in den Jahren 2020 und 2021 die Coronapandemie zu behördlich angeordneten, zeitweisen Schließungen der Hotel- und Gesundheitsanlagen geführt hat, konnten im Jahr 2022 alle Hotel- und Gesundheitsanlagen planmäßig öffnen und unterlagen keinen Öffnungsbeschränkungen mehr.

Aufgrund der Schließungszeiten des Jahres 2021 ist eine Vergleichbarkeit der Ertragslage des Berichtsjahres mit der des Vorjahres nur eingeschränkt möglich.

Das Ergebnis nach Ertragsteuern beträgt - € 7,8 Mio. und ist damit um € 16,5 Mio. besser als das Ergebnis des Jahres 2021 von - € 24,3 Mio. Dies ist auf das deutlich verbesserte betriebliche Ergebnis zurückzuführen, welches um € 23,8 Mio. auf - € 2,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Das neutrale Ergebnis hat sich um € 6,5 Mio. verschlechtert und das Finanzergebnis um € 0,4 Mio. verbessert.

Betriebliches Ergebnis

Das betriebliche Ergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr von - € 26,5 Mio. um € 23,8 Mio. auf - € 2,7 Mio.

Der Anstieg betrifft alle Regionen – insbesondere die Dominikanische Republik – und ist durch die deutliche Belegung des Tourismus nach den Corona-bedingt schlechten Jahren 2020 und 2021 zurückzuführen.

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Betriebserträge um 50,7 Millionen Euro auf 128,3 Millionen Euro, was fast ausschließlich auf die Erholung von der Coronapandemie zurückzuführen ist.

Der Anstieg der Umsatzerlöse um insgesamt € 49,9 Mio. betrifft die Regionen wie folgt:

- In der Dominikanischen Republik haben wir in 2022 einen Umsatz von € 54,8 Mio. nach € 30,0 Mio. im Vorjahr erzielt.
- Das Hotel Faro erzielte in 2022 Umsätze in Höhe von € 11,7 Mio. nach € 3,0 Mio. im Vorjahr.
- Die Umsatzerlöse der Hotelbetriebe in Deutschland sind um € 27,5 Mio. im Vorjahresvergleich gestiegen und betragen € 41,7 Mio. im Jahr 2022 nach € 27,5 Mio. im Vorjahr.
- Die Umsatzerlöse der Gesundheitsbetriebe in Deutschland sind um € 0,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr angestiegen und betragen € 9,3 Mio. im Berichtsjahr nach € 8,8 Mio. im Vorjahr.
- Die Umsatzerlöse unserer Hotelbetriebe in Österreich sind im Berichtsjahr um € 1,8 Mio. gestiegen und betragen € 6,3 Mio. im Jahr 2022 nach € 4,5 Mio. im Vorjahr.

Die betrieblichen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich um € 26,9 Mio. auf € 131,0 Mio. gestiegen. Die Erhöhung betrifft den Materialaufwand, den Personalaufwand und die sonstigen Aufwendungen und steht damit im Zusammenhang mit den erhöhten betrieblichen Erträgen. Die Abschreibungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig erhöht.

Die sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen aufgrund gestiegener Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen, höherer Werbeaufwendungen sowie erhöhter Verwaltungskosten gestiegen. Der Anstieg der Verwaltungskosten betrifft im Wesentlichen die Kosten für Versicherungen sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die Materialaufwandsquote bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse hat sich im Vorjahresvergleich deutlich um 15,3 %-Punkte reduziert. Dies ist verursacht durch gesunkene Kosten für bezogene Leistungen, zu denen auch die Kosten für Reparaturen und Instandhaltungen zählen. Die Personalaufwandsquote ist um 6,6 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahr vermindert. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Personalkosten in den Vorjahren nicht im gleichen Umfang wie die Erlöse reduziert wurden, da qualifiziertes Personal langfristig an den Konzern gebunden werden soll.

Hieraus ergibt sich ein betriebliches Ergebnis von - € 2,7 Mio. im Berichtsjahr.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis, welches das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, das Beteiligungsergebnis, die Finanzerträge und Finanzaufwendungen umfasst, hat sich im Vorjahresvergleich um € 0,4 Mio. verbessert und beträgt - € 1,5 Mio. nach - € 1,9 Mio. im Vorjahr.

Die Verbesserung resultiert zum einen aus dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, welches von + € 0,2 Mio. im Vorjahr auf + € 2,6 Mio. gestiegen ist und die Lopesan Hotel Management S.L. betrifft, an der der Konzern mit 24,01 % beteiligt ist.

Gegenläufig sind die laufenden Zinsaufwendungen aus den überwiegend variabel verzinslichen Finanzschulden des Konzerns um € 1,4 Mio. auf € 4,2 Mio. angestiegen. Dies resultiert aus dem gestiegenen Zinsniveau.

Die Zinserträge sind um € 0,5 Mio. verringert, da weniger Zinserträge aus den erworbenen Darlehen gegen Unternehmen erfasst wurden.

Neutrales Ergebnis

Im neutralen Ergebnis weisen wir staatliche Zuschüsse in Höhe von € 2,2 Mio. aus, die wir im Zusammenhang mit der Coronapandemie erhalten haben. Weitere neutrale Erträge betreffen Erträge aus der Auflösung bzw. Ausbuchung von Wertberichtigungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten (€ 0,1 Mio.).

Den neutralen Erträgen stehen neutrale Aufwendungen aus Kursdifferenzen (€ 3,7 Mio.), die wesentlich aus dem in USD aufgenommenen Darlehen zur teilweisen Finanzierung des Neubaus in der Dominikanischen Republik resultieren, Aufwendungen aus Forderungen (€ 0,5 Mio.), Aufwendungen für Abfindungen (€ 0,2 Mio.), sowie Verluste aus Anlagenabgängen (€ 0,1 Mio.) gegenüber.

Im Vorjahr betraf das neutrale Ergebnis staatliche Corona-Zuschüsse in Höhe von € 10,9 Mio. sowie neutrale Erträge aus der Auflösung bzw. Ausbuchung von Wertberichtigungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten (€ 0,2 Mio.).

Den neutralen Erträgen standen im Vorjahr neutrale Aufwendungen aus Kursdifferenzen (€ 6,2 Mio.), Aufwendungen für Abfindungen (€ 0,1 Mio.), sowie Verluste aus Anlagenabgängen (€ 0,1 Mio.) gegenüber.

Insgesamt beträgt das neutrale Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 - € 2,0 Mio. nach + € 4,5 Mio. im Vorjahr.

Vermögenslage Konzern

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	gesamt		gesamt		gesamt	
	€ Mio	%	€ Mio	%	€ Mio	%
<u>Langfristige Vermögenswerte</u>						
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	345,1	58,9	385,9	66,7	-40,8	-10,6
Anteile an assoziierten Unternehmen	5,7	1,0	3,1	0,5	2,6	83,9
Übrige Finanzanlagen	55,4	9,5	55,1	9,5	0,3	0,5
Latente Steueransprüche	6,3	1,1	7,9	1,4	-1,6	-20,3
	<u>412,5</u>	<u>70,5</u>	<u>452,0</u>	<u>78,1</u>	<u>-39,5</u>	<u>-8,7</u>
<u>Kurzfristige Vermögenswerte</u>						
Vorräte	2,3	0,4	2,0	0,3	0,3	15,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	28,1	4,8	33,7	5,8	-5,6	-16,6
Liquide Mittel	95,4	16,3	90,2	15,6	5,2	5,8
Abgrenzungen	0,5	0,1	0,9	0,2	-0,4	-44,4
Zum Verkauf stehende Vermögenswerte	46,1	7,9	0,0	0,0	46,1	> 100,0
	<u>172,4</u>	<u>29,5</u>	<u>126,8</u>	<u>21,9</u>	<u>45,6</u>	<u>36,0</u>
Vermögen	<u>584,9</u>	<u>100,0</u>	<u>578,8</u>	<u>100,0</u>	<u>6,1</u>	<u>1,1</u>
<u>Eigenkapital</u>						
Gezeichnetes Kapital	128,3	21,9	128,3	22,2	0,0	0,0
Kapitalrücklage	173,8	29,7	173,8	30,0	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	90,1	15,4	113,6	19,6	-23,5	-20,7
Übriges Konzernergebnis	25,2	4,3	9,3	1,6	15,9	> 100,0
Konzernergebnis	-7,3	-1,2	-23,5	-4,1	16,2	-68,9
Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital	14,3	2,4	14,0	2,4	0,3	2,1
	<u>424,4</u>	<u>72,5</u>	<u>415,5</u>	<u>71,7</u>	<u>8,9</u>	<u>2,1</u>
<u>Langfristige Schulden</u>						
Finanzschulden	94,1	16,1	92,1	15,9	2,0	2,2
Rückstellungen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Derivative Finanzinstrumente	0,0	0,1	0,2	0,1	-0,2	-100,0
	<u>94,2</u>	<u>16,2</u>	<u>92,4</u>	<u>16,0</u>	<u>1,8</u>	<u>1,9</u>
<u>Kurzfristige Schulden</u>						
Finanzschulden	35,0	6,0	36,8	6,4	-1,8	-4,9
Übrige Verbindlichkeiten	28,2	4,8	33,0	5,7	-4,8	-14,5
Derivative Finanzinstrumente	0,1	0,0	1,1	0,2	-1,0	-90,9
Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus zum Verkauf stehenden Vermögenswerten	3,0	0,5	0,0	0,0	3,0	> 100,0
	<u>66,3</u>	<u>11,3</u>	<u>70,9</u>	<u>12,3</u>	<u>-4,6</u>	<u>-6,5</u>
Kapital und Schulden	<u>584,9</u>	<u>100,0</u>	<u>578,8</u>	<u>100,0</u>	<u>6,1</u>	<u>1,1</u>

Bilanzstruktur

Die Bilanz des Konzerns ist im Wesentlichen durch Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzanlagen sowie Liquide Mittel auf der Aktivseite und Eigenkapital sowie Finanzschulden auf der Passivseite geprägt.

Im Konzernabschluss hat sich die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022 gegenüber dem Vorjahr um € 6,1 Mio. auf € 584,9 Mio. erhöht.

Auf der Aktivseite hat sich das langfristige Vermögen um € 39,5 Mio. vermindert und das kurzfristige Vermögen um € 45,6 Mio. erhöht. Auf der Passivseite ist das Eigenkapital um € 8,9 Mio. gestiegen und die Summe der lang- und kurzfristigen Schulden um € 2,8 Mio. gesunken.

Aktivseite

Die immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen sind um € 40,8 Mio. zurückgegangen. Dies ist im Wesentlichen durch die Umgliederung des Anlagevermögens der deutschen Hotels und Kliniken in die Zum Verkauf stehende Vermögenswerte (- € 39,5 Mio.) verursacht. Im Übrigen stehen den positiven Veränderungen durch Wechselkursdifferenzen (+ € 16,8 Mio.) und Anlagenzugängen (+ € 8,4 Mio.) die planmäßigen Abschreibungen (- € 26,4 Mio.) und Anlagenabgänge (- € 0,1 Mio.) gegenüber.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind aufgrund des in 2022 erfassten anteiligen positiven Ergebnisses der Lopesan Hotel Management S.L. in Höhe von € 2,6 Mio. entsprechend erhöht. Die übrigen Finanzanlagen sind im Vorjahresvergleich nahezu unverändert.

Die latenten Steueransprüche haben sich um die den deutschen Hotels und Kliniken zuzurechnenden aktiven latenten Steuern vermindert, da diese in die Zum Verkauf stehende Vermögenswerte umgliedert wurden.

Die kurzfristigen Vermögenswerte sind um € 45,6 Mio. auf € 172,4 Mio. gestiegen. Der Anstieg betrifft im Wesentlichen die Zum Verkauf stehende Vermögenswerte (+ € 46,1 Mio.).

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind im Wesentlichen bedingt durch geringere Erstattungsansprüche aus Coronahilfen um € 5,6 Mio. gesunken.

Die Liquiden Mittel werden im Wesentlichen von der LS INVEST AG (€ 51,1 Mio.), von der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG (€ 31,3 Mio.), unseren spanischen Gesellschaften (€ 10,4 Mio.) und unseren Betrieben in der Dominikanischen Republik (€ 2,1 Mio.) gehalten.

Passivseite

Der Anstieg des Eigenkapitals um + € 8,9 Mio. resultiert im Wesentlichen aus den erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Währungsdifferenzen (+ € 15,9 Mio.), dem die Verringerung durch das negative Konzernergebnis gegenübersteht. Die Eigenkapitalquote ist von 71,7 % im Vorjahr auf 72,5 % gestiegen.

Die lang- und kurzfristigen Schulden sind im Vorjahresvergleich um € 2,8 Mio. zurückgegangen. Die Finanzschulden sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Darlehensneuaufnahmen in Höhe von € 50,0 Mio. und positiven Währungseffekten von € 5,0 Mio. stehen Darlehenstilgungen in Höhe von 54,6 Mio. gegenüber.

Die kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten sind um € 4,8 Mio. aufgrund gesunkener Instandhaltungsverpflichtungen zurückgegangen. Die Veränderung der übrigen Positionen der lang- und kurzfristigen Schulden ist durch die Umgliederung der Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus zum Verkauf stehenden Vermögenswerten geprägt.

Die Nettofinanzschulden (Finanzschulden abzüglich Liquider Mittel) betragen zum 31. Dezember 2022 € 33,7 Mio. nach € 38,6 Mio. im Vorjahr.

Die kurzfristigen und langfristigen Schulden aus derivativen Finanzinstrumenten sind aufgrund gesunkener negativer Marktwerte um € 1,2 Mio. zurückgegangen.

Konzern-Cashflow

Die detaillierte Kapitalflussrechnung ist im Konzernabschluss dargestellt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns beträgt im Geschäftsjahr 2022 € 25,0 Mio. nach € 3,2 im Vorjahr und reflektiert damit das gestiegene Geschäftsvolumen nach der Coronapandemie.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von € 12,6 Mio. (Vorjahr: € 25,4 Mio.) resultiert vollständig (Vorjahr: € 6,4 Mio.) aus Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen. Im Vorjahr sind zudem Auszahlungen in Höhe von € 19,0 Mio. aus dem Erwerb der Liquidationsrechte an den Gesellschaften Grupo Santana Cazorla, S.L. und Petrecan, S.L. angefallen.

Die Investitionen des Jahres 2022 betreffen wie im Vorjahr die laufenden Maßnahmen der Verbesserung unserer Hotels.

Aus der Finanzierungstätigkeit resultiert ein Mittelabfluss von € 4,8 Mio. (Vorjahr: € 22,7 Mio.). Die Auszahlungen für die Tilgungen von Finanzkrediten und für Gewinnausschüttungen an Minderheitsgesellschafter übersteigen in 2022 und im Vorjahr die Zuflüsse aus der Aufnahme von Finanzkrediten.

Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelbestand aus der operativen Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit um € 7,6 Mio.

Der Finanzmittelbestand beträgt zum 31. Dezember 2022 € 95,5 Mio.

Finanzierungsmaßnahmen

Die Konzernschulden betragen zum 31. Dezember 2022 € 160,5 Mio. gegenüber € 163,3 Mio. im Vorjahr.

Die Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten sind gegenüber dem Vorjahr um € 0,2 Mio. leicht gestiegen. Es stehen sich Neuaufnahmen von Darlehen in Höhe von € 49,9 Mio. und Tilgungen in Höhe von € 54,6 Mio. gegenüber.

Im Juni 2022 hat die LS INVEST AG bei der spanischen Banco Santander S.A. ein Darlehen in Höhe von € 50,0 Mio. abgeschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Der Zinssatz ist für die ersten zwölf Monate fest und im Anschluss variabel auf Basis des 12-Monats-Euribor. Die Tilgung erfolgt in fünf Raten zu € 10,0 Mio. jeweils zum 30. Juni eines Jahres. Die Tilgungen von € 54,6 Mio. betreffen überwiegend die Darlehen der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG und der spanischen Hotelgesellschaften.

Die übrigen Veränderungen der Finanzschulden betreffen im Wesentlichen Währungsdifferenzen (+ € 4,7 Mio.).

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LS INVEST AG (HGB)

Ertragslage LS INVEST AG

Die Ertragslage der LS INVEST AG stellt sich zu internen Steuerungszwecken wie folgt dar:

	2022		2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Beteiligungserträge	2.433	51,8	3.393	64,2	-960	-28,3
Erträge aus Kostenumlagen	2.246	47,8	1.895	35,8	351	18,5
sonstige betriebliche Erträge	17	0,4	0	0,0	17	> 100,0
betriebliche Erträge gesamt	4.696	100,0	5.288	100,0	-592	-11,2
Personalaufwand	322	6,9	261	4,9	61	23,4
Abschreibungen	4	0,1	5	0,1	-1	-20,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.044	43,5	1.808	34,2	236	13,1
betriebliche Aufwendungen gesamt	2.370	50,5	2.074	39,2	296	14,3
betriebliches Ergebnis	2.326	49,5	3.214	60,8	-888	-27,6
Finanzergebnis	2.990	63,7	2.601	49,2	389	15,0
neutrales Ergebnis	80	1,7	276	5,2	-196	-71,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.396	114,9	6.091	115,2	-695	-11,4
Ertragsteuern	2.079	44,3	1.415	26,8	664	46,9
Jahresergebnis	3.317	70,6	4.676	88,4	-1.359	-29,1

Die Ertragslage der LS INVEST ist entsprechend ihrer Funktion als geschäftsführende Holding des Konzerns durch Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit den Beteiligungsgesellschaften geprägt. Folgerichtig hängt das jeweilige Jahresergebnis der LS INVEST entscheidend vom Ausschüttungsverhalten der Tochtergesellschaften ab.

Im Berichtsjahr wurden Beteiligungserträge von der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 2.433 (Vorjahr: T€ 3.393) vereinnahmt.

Das Jahresergebnis der LS INVEST ist mit T€ 3.317 (Vorjahr: T€ 4.676) positiv.

Betriebliches Ergebnis

Die betrieblichen Erträge betragen T€ 4.696 und bestehen aus Beteiligungserträgen von T€ 2.433, Erträgen aus Kostenumlagen von T€ 2.246 und sonstigen betrieblichen Erträgen von T€ 17.

Im Vorjahr wurden Beteiligungserträge von T€ 3.393 und Erträge aus Kostenumlagen von T€ 1.895 ausgewiesen.

Die betrieblichen Aufwendungen betragen im Berichtsjahr T€ 2.370 nach T€ 2.074 im Vorjahr und sind damit im Vorjahresvergleich angestiegen. Die Steigerung betrifft im Wesentlichen höhere Rechts- und Beratungskosten sowie Transaktionskosten für das neu aufgenommene Bankdarlehen und Personalkosten. Gegenläufig haben sich die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und für die Hauptversammlung verringert.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beträgt + T€ 2.990 nach + T€ 2.601 im Vorjahr. Ursächlich für die Erhöhung sind gestiegene Zinserträge von verbundenen Unternehmen.

Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis beträgt + T€ 80 nach + T€ 276 im Vorjahr und betrifft Erträge und Aufwendungen aus der Währungsumrechnung, Erträge aus Coronahilfen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Im Vorjahr betraf das neutrale Ergebnis Erträge und Aufwendungen aus der Währungsumrechnung, Erträge aus Coronahilfen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand ist um T€ 664 auf T€ 2.079 gestiegen und betrifft die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer des laufenden Jahres.

Jahresergebnis

Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.317 nach T€ 4.676 im Vorjahr.

Vermögenslage LS INVEST AG

Die Vermögenslage der LS INVEST AG stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	gesamt		gesamt		gesamt	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	6	0,0	9	0,0	-3	-33,3
Finanzanlagen	79.808	21,1	79.238	24,5	570	0,7
	<u>79.814</u>	<u>21,1</u>	<u>79.247</u>	<u>24,5</u>	<u>567</u>	<u>0,7</u>
Umlaufvermögen						
Forderungen	246.734	65,3	202.205	62,5	44.529	22,0
Liquide Mittel	51.079	13,5	41.979	13,0	9.100	21,7
Abgrenzungen	3	0,0	3	0,0	0	0,0
	<u>297.816</u>	<u>78,8</u>	<u>244.187</u>	<u>75,5</u>	<u>53.629</u>	<u>22,0</u>
Vermögen	<u>377.630</u>	<u>99,9</u>	<u>323.434</u>	<u>100,0</u>	<u>54.196</u>	<u>16,8</u>
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	128.302	34,0	128.302	39,7	0	0,0
Kapitalrücklagen	175.050	46,4	175.050	54,1	0	0,0
Gewinnrücklagen	18.469	4,9	13.793	4,3	4.676	33,9
Bilanzgewinn	3.317	0,9	4.676	1,4	-1.359	-29,1
	<u>325.138</u>	<u>86,1</u>	<u>321.821</u>	<u>99,5</u>	<u>3.317</u>	<u>1,0</u>
Fremdkapital						
Rückstellungen	2.066	0,5	1.160	0,4	906	78,1
Finanzschulden	50.000	13,2	0	0,0	50.000	> 100,0
Übrige Verbindlichkeiten	426	0,1	453	0,1	-27	-6,0
	<u>52.492</u>	<u>13,9</u>	<u>1.613</u>	<u>0,5</u>	<u>50.879</u>	<u>> 100,0</u>
Kapital	<u>377.630</u>	<u>100,0</u>	<u>323.434</u>	<u>100,0</u>	<u>54.196</u>	<u>16,8</u>

Bilanzstruktur

Die Bilanzstruktur ist wie im Vorjahr geprägt durch die Holdingfunktion der Gesellschaft und enthält auf der Aktivseite im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Liquide Mittel sowie auf der Passivseite neben dem Eigenkapital, Steuerrückstellungen, sonstige Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Bilanzsumme ist mit T€ 377.630 (Vorjahr: T€ 323.434) im Vorjahresvergleich erhöht. Ursächlich dafür ist das neu aufgenommene Bankdarlehen, welches überwiegend an Konzernunternehmen weitergegeben wurde.

Aktivseite

Das Finanzanlagevermögen betrifft zum 31. Dezember 2022 die Beteiligungen an der IFA Canarias S. L., an der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG sowie an den österreichischen Gesellschaften.

Im Bereich des Umlaufvermögens werden im Wesentlichen Forderungen gegen verbundene Unternehmen und liquide Mittel ausgewiesen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen überwiegend gegen die IFA Canarias S.L. und IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG.

Passivseite

Das Eigenkapital ist um T€ 3.317 auf T€ 325.138 gestiegen. Die Veränderung betrifft das positive Jahresergebnis (+ T€ 3.317).

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2022 86,1 % nach 99,5 % im Vorjahr.

Die Rückstellungen sind um T€ 906 gestiegen. Der Anstieg betrifft im Wesentlichen die Rückstellungen für Ertragsteuern. Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für die Jahresabschlussprüfung sowie noch ausstehende Rechnungen.

Das Fremdkapital ist um T€ 50.879 auf T€ 52.492 erhöht. Der Anstieg betrifft die von der LS INVEST neu aufgenommenen Bankdarlehen.

Ergebnisverwendung

Zum 31. Dezember 2022 weist die LS INVEST einen Jahresüberschuss von € 3,3 Mio. (Vorjahr: € 4,7 Mio.) und einen Bilanzgewinn von € 0,0 Mio. aus (Vorjahr: € 4,7 Mio.). Der Vorstand hat den Bilanzgewinn vollständig in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Für das Geschäftsjahr 2022 wird daher keine Dividendenausschüttung vorgeschlagen.

Prognose

Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage der LS INVEST AG

Für LS INVEST ebbt die Entwicklung der Corona-Krise nun ab und die Situation ist auf dem Weg zur lang ersehnten Normalität, d.h. zum Erreichen der Zahlen, die wir in 2019 hatten.

In der Zwischenzeit hat sich die Möglichkeit ergeben, das Hotel- und Klinikportfolio in Deutschland für einen erheblichen Betrag zu verkaufen. Dies stellt eine Änderung des Ansatzes am Zielort dar, da wir die Immobilien zwar nicht direkt betreiben werden, aber durch das Management weiterhin mit ihnen verbunden sind. Zu diesem Zweck wird in Berlin ein neues Büro für das operative Geschäft eingerichtet, ein ehrgeiziges Projekt, das wir aufmerksam verfolgen werden. Die Entscheidung, unsere Vermögenswerte in diesem Land zu veräußern, ist vor allem auf das Angebot des Käufers zurückzuführen, das uns unterbreitet wurde. Nach einer mehrmonatigen eingehenden Analyse wurde das vorliegende Angebot bestätigt, und wir führten Verhandlungen sowohl über den Verkauf als auch über die anschließende Verwaltung der Unternehmen.

Innerhalb von zwei Jahren werden wir durch diese Transaktion eine Finanzspritze von mehr als 80 Millionen (ungefährer Gewinn nach Kosten und Steuern) erhalten. Im Gegenzug verbleiben die Einrichtungen in den Händen von Eigentümern, die bereit sind, die notwendigen Investitionen zu tätigen, um die Hotels und Kliniken so auszustatten, dass sie ihren Umsatz steigern können.

Wir setzen unsere Projekte in den anderen Reisezielen fort und sind offen für neue Gelegenheiten, die sich wie immer mit der nötigen Wachsamkeit und Vorsicht ergeben können.

In diesem Zusammenhang und speziell für das Jahr 2023 erwarten wir, dass unser bereinigtes Konzern-EBITDA sowie die Konzern-EBITDA-Marge weiter ansteigen und wir im nächsten Jahr positive Werte über denen des laufenden Jahres erreichen werden. Wir gehen derzeit davon aus, dass der Umsatz pro Zimmer bei 182 EUR (2022: 186 EUR) liegen wird und die Auslastung auf 67% (2022: 59%) im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 steigen wird. Wir erwarten, dass die Kundenzufriedenheit auf dem gleichen Niveau wie in den Vorjahren bleibt.

Ertragslage

Das Jahresergebnis 2023 der LS INVEST als Obergesellschaft des Konzerns hängt im Wesentlichen von der Gewinnausschüttung des Jahresergebnisses 2022 der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co KG ab. Sollte der Verkauf der Hotels und Kliniken in Deutschland bzw. von Teilen davon endgültig abgeschlossen sein, wird dieses Ergebnis im Jahr 2023 zu sehen sein. Ob sich das Ergebnis der Gesellschaft tatsächlich in einer höheren Gewinnausschüttung niederschlägt, muss angesichts der noch unsicheren Situation abgewartet werden, da dies die Liquidität der Gesellschaft belasten würde. Der Vorstand rechnet für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresergebnis der LS INVEST von annähernd 6 Millionen Euro.

Die Investitionsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren im Zuge der Pandemie zurückgeführt. Im Jahr 2022 wurden sie schrittweise wieder aufgenommen und wir gehen davon aus, dass sie sich im Jahr 2023 an den verbleibenden Standorten des Konzerns stabilisieren werden. Insbesondere in der Dominikanischen Republik beginnen wir mit der Wiederaufnahme des Projekts für das zweite Hotel mit dem Ziel, im Jahr 2024 mit dem Bau zu beginnen.

Finanzlage

Die Nettofinanzschulden des Konzerns beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 33,7 Millionen Euro, nach 38,6 Millionen Euro im Vorjahr. Diese Entwicklung ist das Ergebnis eines Anstiegs der liquiden Mittel (5,3 Mio. EUR mehr als im Jahr 2021) einerseits und einer Erhöhung der Finanzschulden (0,2 Mio. EUR) andererseits. In Anbetracht der zu

erwartenden Stabilisierung nach diesem Jahr 2022 erwägen wir die Wiederaufnahme unseres Investitionsplans. Natürlich wird dies, wie bereits bei früheren Gelegenheiten erwähnt, mit dem Gleichgewicht einer doppelten Finanzierung einhergehen: einerseits durch interne Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit und andererseits durch externe, hauptsächlich Bankfinanzierungen.

In Spanien sind keine größeren Investitionen geplant, da unser Hotel erst kürzlich renoviert worden ist und von den Gästen gut angenommen wird. An den anderen Standorten, in Mogán und Fuerteventura, sind wir noch administrativ tätig, planen aber noch keine Projekte. Für Österreich sehen wir ein Investitionsbudget von rund 1,0 Mio. Euro vor. In der Dominikanischen Republik halten wir den Bau unseres zweiten Hotels weiterhin für mittelfristig realisierbar, und wir werden die Möglichkeit prüfen, ob die Nachfrage für das erste Hotel stabil bleibt, um die Realisierung des im Investitionsplan vorgesehenen Anlagenkomplexes vorantreiben zu können. Dies könnte dazu führen, dass wir die Entwicklung und das Management des Projekts Ende 2023, Anfang 2024 wieder aufnehmen, sowohl administrativ als auch global vor dem Bau, der ebenfalls Anfang 2024 beginnen könnte.

Gesamtaussage der voraussichtlichen Entwicklung

Für das kommende Jahr erwarten wir einen leichten Anstieg des EBITDA des Konzerns für den Fall, dass der vollständige Verkauf der deutschen Standorte nicht zustande käme. Im Falle des Zustandekommens würde das Konzern-EBITDA ebenfalls leicht ansteigen, der Jahresüberschuss und das Konzernergebnis würden sich jedoch aufgrund der einmaligen Gewinne aus dem Verkauf deutlich erhöhen.

Aufgrund verschiedener markt- und unternehmensspezifischer sowie allgemeiner Unwägbarkeiten besteht die Möglichkeit, dass die von uns angenommenen Erwartungen von den tatsächlich eintretenden Ergebnissen abweichen können. Detaillierte Informationen zu diesen Unwägbarkeiten finden Sie im nachfolgenden Kapitel "Risiko- und Chancenbericht". Sollten eines oder mehrere der hier genannten Risiken oder Ungewissheiten eintreten oder sollten sich die zugrundeliegenden Annahmen als unrichtig erweisen, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von den in der zukunftsgerichteten Aussage erwarteten oder geschätzten Ergebnissen abweichen.

Risiko- und Chancenbericht

Der Konzern konzentriert sich auf das Management und die Vermarktung von Ferienhotels und Ferienclubs, betreibt aber auch drei Betriebe im Bereich Gesundheit und Rehabilitation an den Standorten Fehmarn und Usedom. Seit September 2016 ist der Konzern auch im Timesharing-Geschäft tätig. Je nach Art des Geschäfts sind die operative Tätigkeit und die Finanztätigkeit mit eigenen Risiken behaftet. Risiken können sowohl aus dem eigenen unternehmerischen Handeln als auch aus externen Faktoren entstehen. Ein konzernweites Risikomanagementsystem dient der aktiven Identifizierung und Steuerung von Risiken. Informationen über Chancen und Risiken wirken sich indirekt auch auf die LS INVEST über ihre Aktionärsposition aus.

Risikomanagement

Das Risikomanagement hat den Zweck, Risiken frühzeitig zu erkennen, sie zu bewerten und so weit zu begrenzen, dass der wirtschaftliche Nutzen überwiegt. Der Vorstand hat dafür gemäß §§ 93 Abs. 1 i. V. m. 91 Abs. 2 AktG geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit die den Fortbestand

der Gesellschaft und des Konzerns gefährdenden Entwicklungen früh erkannt werden.

Wesentliche Risiken werden vom Unternehmen identifiziert, analysiert und bewertet. Um den Erfolg des Konzerns zu sichern, werden die Instrumente des Risikomanagements und der Risikokontrolle an die sich ändernden Marktanforderungen angepasst.

Krisenmanagement wird vom Vorstand der LS INVEST und im Konzern sowohl als Krisenbewältigung als auch als Chance zu einer positiven und nachhaltigen Veränderung im Konzern gesehen.

Risikotransfer

Für ausgewählte potentielle Schadens- und Haftungsfälle wurden Haftpflicht- und Sachversicherungen abgeschlossen, die regelmäßig überprüft und ggf. angepasst werden.

Beschreibung der Risiken

Die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos erfolgt auf Konzernebene nach folgenden Kriterien:

Unwahrscheinlich	Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres < 25 %
Möglich	Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres 25 - 50 %
Wahrscheinlich	Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres > 50 %

Die Bewertung der möglichen finanziellen Auswirkungen erfolgt auf Konzernebene anhand der quantitativ bestimmten Merkmale unter Berücksichtigung des im Konzern ermittelten EBITDA:

Unbedeutend	< € 0,5 Mio.
Bedeutend	€ 0,5 bis 1,5 Mio.
Schwer	> € 1,5 Mio.

Sollten sich eines oder mehrere Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrundeliegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von den Annahmen unserer Planung abweichen.

Die Risiken und Chancen werden im Folgenden näher erläutert:

1. Risiken aus Überschuldung

Der im Jahr 2008 für unseren Konzern unter dem Dach der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG abgeschlossene Finanzierungsvertrag wurde im Geschäftsjahr 2022 vorzeitig beendet und damit auch dessen Covenant-Verpflichtungen. Dieses Darlehen wurde durch ein anderes Darlehen der LS Invest bei der Banco Santander abgelöst. Im Gegenzug gewährte die Obergesellschaft der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG ein Darlehen, um die noch ausstehenden Kapitalverbindlichkeiten gegenüber dem Bankenkonsortium tilgen zu können.

Das von LS Invest aufgenommene Darlehen beläuft sich auf 50 Mio. EUR mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2027 und jährlichen Tilgungsraten von 10 Mio. EUR. Das von der Obergesellschaft an die IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co KG gewährte Darlehen beläuft sich auf 15,8 Mio. EUR mit jährlicher Fälligkeit. Die Nettoverschuldung hat sich von 38,6 Mio. EUR im Jahr 2021 auf 33,6 Mio. EUR im Jahr 2022 verringert.

2. Steuerrisiken

Die LS INVEST und der Konzern sind aufgrund unterschiedlicher Steuerregime im In- und Ausland verschiedenen steuerlichen Risiken ausgesetzt. Wir begegnen diesem Risiko durch Einschaltung externer Steuersachverständiger. Nach wie vor besteht in der Dominikanischen Republik aufgrund abweichender Auffassungen hinsichtlich der Höhe des Ansatzes von Verrechnungspreisen das Risiko, Steuernachzahlungen leisten zu müssen. Dementsprechend existiert ein Risiko.

Sollte sich der Deutsche Bundestag dafür entscheiden, den Umsatzsteuersatz auf Logisumsätze wieder anzuheben, könnte dies negative Auswirkungen auf das Konzernergebnis haben, da die Erhöhung der Umsatzsteuer wahrscheinlich nicht eins zu eins an die Kunden weitergegeben werden kann. Der Eintritt des Risikos wird für das laufende Jahr 2023 als unwahrscheinlich eingeschätzt, da die negativen wirtschaftlichen Folgen der Coronapandemie der Jahre 2020 und 2021 zu einer Schwächung der Hotelbranche geführt haben.

3. Allgemeines Marktrisiko

Touristische Reiseziele sind traditionell Nachfrageschwankungen ausgesetzt, die nur bedingt zu prognostizieren sind. Unserem Konzern ist deshalb eine Diversifizierung des Risikos wichtig. Mit dem strategischen Portfolio, das Hotels aus verschiedenen Destinationen bündelt, erhöhen wir die Wahrscheinlichkeit, mögliche individuelle Risiken einzelner Zielgebiete auszugleichen.

Darüber hinaus bestehen allgemeine Risiken, die der Branche eigen sind. Den Eintritt dieser Risiken sehen wir ebenfalls als unwahrscheinlich an, die Auswirkungen als bedeutend. Zu nennen wären hier branchen- und marktbezogene Risiken aus der Erschließung neuer Märkte, signifikante Umsatzausfälle aufgrund von Wetterverhältnissen, Umverteilung von Tourismusströmen aufgrund von Terrorakten sowie militärischen oder zivilen Konflikten und Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen.

4. Risiken aus dem Personalbereich

Dieses Risiko betrifft im Wesentlichen die deutschen Standorte. Aufgrund des demografischen Wandels sowie der strukturellen Gegebenheiten einiger Regionen wird es auf absehbare Zeit schwierig sein, Fachpersonal in ausreichendem Umfang zu finden. Dieses Risiko erfasst sowohl die Einstellung von Auszubildenden als auch von Fachkräften sowie die Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen. Von uns in diesem Zusammenhang ergriffene Maßnahmen sind insbesondere die regionale Verbreiterung der Personalbeschaffung sowie das Bemühen um eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit.

5. Risiken aus dem Zustand der Produktionsanlagen

Der Sanierungs- und Reformbedarf ist weiterhin ein wichtiges Thema für den Konzern. Im Vordergrund steht dabei oft das Thema Abnutzung der Anlagen. Hier besteht das Risiko in unmittelbaren – wenn bspw. Hotelanlagen oder Teile von Hotelanlagen ungeplant geschlossen werden müssen – oder mittelbaren – wenn bspw. die Kundenzufriedenheit absinkt – Umsatzverlusten. Die Bedeutung der Risiken liegt nicht in den Einzelrisiken, die Aggregation dieser könnte aber schwere Auswirkungen haben. Wir begegnen diesen einzelnen Risiken schrittweise nach Priorität bei unseren Investitionen. Bei nicht aufzuschiebenden Sanierungsarbeiten und Reparaturen werden in Einzelfällen auch Sonderinvestitionen vorgenommen.

6. Vertriebsrisiken

Als Risiken wurden hier unzureichende oder veraltete Vertriebsstrukturen, Auswirkungen gesetzlicher Erfordernisse, Witterungseinflüsse und Einflüsse außenstehender Dritter identifiziert. Die Risiken müssen einzelfall- und auch standortbezogen betrachtet werden. Wir sehen diese einzelnen Risiken auf Konzernebene als unwahrscheinlich und unbedeutend an. Auch gehen wir nicht davon aus, dass diese Risiken kumuliert auftreten. Dennoch sind sie weiterhin zu beobachten, damit auch in Einzelfällen entsprechend reagiert werden kann.

7. Risiken und Chancen aus Immobiliendarlehen

In 2016 hat LS INVEST drei besicherte Immobiliendarlehen von spanischen Banken als Veräußerer erworben. Die Darlehen haben Anschaffungskosten einschließlich aktivierter Nebenkosten in Höhe von € 44,7 Mio. Eine der Darlehensforderungen besteht gegenüber der Anfi Sales S.L. Eine weitere Darlehensforderung mit Anschaffungskosten in Höhe von € 12,5 Mio. wurde seit 2013 nicht bedient und wurde mit der Absicht des Eigentümererwerbs an dem als Sicherheit dienenden Grundstücks übernommen. Der Eigentümererwerb ist in 2017 erfolgt. Somit besteht hier kein weiteres Risiko des Wegfalls der Verwertung.

Die weiteren Darlehensforderungen sind aufgrund der mangelnden Liquidität der Anfi – die ihrerseits auf der großen Anzahl von Rechtsstreitigkeiten basiert – überfällig. Wir gehen jedoch davon aus, dass die als Sicherheiten dienenden Grundstücke einen ausreichenden Wert besitzen.

Andererseits bieten sich durch den Erwerb der Immobiliendarlehen interessante Chancen für die LS INVEST. Die erworbenen Darlehensforderungen bieten derzeit eine Verzinsung, die eine gute Anlagemöglichkeit für die LS INVEST darstellt. Es besteht somit die Chance, langfristig Zinseinnahmen zu generieren, wobei die Darlehensforderungen überwiegend erstrangig besichert sind und die Grundschulden den Wert der Darlehensforderungen übersteigen. Sollten die Kapitaldienste nicht bedient werden können, besteht für die LS INVEST die Chance, die Sicherheiten zu verwerten und hierdurch Hotel- und Gewerbeimmobilien zu erlangen, die weitere Möglichkeiten der Nutzung für die LS INVEST bedeuten. Für ein Darlehen ist eine solche Verwertung bereits in 2017 erfolgt.

8. Coronavirus

Dank der Verstärkung der Hygienekonzepte und Abstandsregeln sind heute alle unsere Einrichtungen geöffnet und arbeiten nach den vorgeschriebenen Hygienemaßnahmen.

Die Geschäftsführung wird diese Ausnahmesituation weiterhin genau beobachten. Wir werden weiterhin Maßnahmen ergreifen, um maximale Kosteneinsparungen zu erzielen und die Liquidität des Unternehmens nicht zu gefährden. Angesichts der guten Liquiditätslage des Unternehmens und der stabilen gesundheitlichen Situation sehen wir derzeit kein Risiko für den Fortbestand des Unternehmens.

9. Risiken und Chancen aus neuen Geschäftsfeldern (Anfi)

Mit dem Kauf von 50 % der Anteile an der Anfi-Gruppe in 2016 ist LS INVEST seit 2016 in dem Geschäftsfeld des Timesharings tätig. Damit ergeben sich Risiken. Für LS INVEST bestehen diese im Wesentlichen darin, dass die Beteiligungen an den beiden Unternehmen Anfi Sales S.L. und Anfi Resorts S.L. an Wert verlieren. Dieses Risiko besteht insbesondere mit Blick auf Rechtsstreitigkeiten, die mit Timeshare-Haltern bestehen, auch wenn diese dem Grunde nach bei der Kaufpreisfindung in 2016 berücksichtigt wurden. Vor dem Hintergrund des im September

eröffneten Konkursverfahrens beider Unternehmen ist der Vorstand jedoch nicht der Ansicht, dass sich der Wert der Beteiligungen verändert hat, da der Wert mit dem die Investition in der Bilanz bewertet worden ist, der Betrag ist, der unter Berücksichtigung der bisherigen Situation bei Anfi in Betracht gezogen worden ist. Wenn sich die Gegebenheiten wie erwartet entwickeln, und die Maßnahmen des Konkursverwalters zu einem geordneten Tagesgeschäft des Unternehmens führen, wird dies den Wert der Investition in Anfi steigern.

Weiterhin könnte es durch ein schlechtes Management der Anfi-Gruppe und aus der Betätigung im Geschäftsfeld Timesharing an sich zu Reputationsverlusten kommen, die sich dann auch auf LS INVEST niederschlagen könnten. Da LS INVEST keinen beherrschenden Einfluss auf die Anfi-Gruppe hat, sind die Möglichkeiten eines Gegensteuerns begrenzt. LS INVEST sieht dieses Risiko als möglich mit bedeutenden Auswirkungen.

Gegenläufig sehen wir Chancen, welche die Beteiligung der LS INVEST an der Anfi-Gruppe mit sich bringt. Durch den Kauf der Anteile hat die LS INVEST nun auch den Tourismusort Mogán auf Gran Canaria im Portfolio. Dadurch haben wir Zugang zu einem neuen Bereich mit neuen Erträgen und Grundstücken für Hotelneubauten. Derzeit beschränkt sich unsere unternehmerische Tätigkeit nur auf das Halten der Beteiligung.

10. Liquiditätsrisiko

Für unseren Standort in Schöneck müssen mehrere Brandschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dies hat einerseits Auswirkungen auf den laufenden Betrieb, da aufgrund der baulicher Maßnahmen in unserem Hotel im Vogtland Teilabschnitte geschlossen werden müssen und bringt andererseits Investitionen mit sich. Im Jahr 2022 sind die Brandschutzarbeiten weit fortgeschritten, so dass die Gebäude B und C zwischenzeitlich wieder geöffnet werden konnten und die Arbeiten im Gebäude A abgeschlossen werden konnten, aber in den zentralen Diensten (Komplement) Schwimmbäder, Tennis- und Squashräume und Turnhalle weiterlaufen. Wir gehen daher davon aus, dass die Wiedereröffnung des Gebäudes bis Ende 2023 abgeschlossen sein wird. Die Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen in Schöneck wird sowohl vom Vorstand als auch vom Aufsichtsrat aufmerksam verfolgt.

Der Verwaltungsrat beobachtet die Entwicklung der Zinssätze und der Inflation genau, und wir überprüfen laufend die Entwicklungen und die möglichen Auswirkungen auf unser Geschäft.

Das entsprechende Risiko der Mindestloohnerhöhung nach dem Beschluss der Mindestlohnanpassungsverordnung hat sich für alle Branchen, in denen wir tätig sind, größtenteils bereits verwirklicht. Allerdings bleibt das Risiko im Kontext einer hohen Inflation bestehen, was bedeutet, dass die Löhne im Jahr 2023 in Deutschland deutlich steigen werden. In anderen Ländern, in denen LS INVEST tätig ist, wie z. B. in Spanien, gibt es ebenfalls branchenspezifische Regelungen, die zu Lohnerhöhungen im Jahr 2022 geführt haben und bis 2025 verlängert werden. Am Standort Playa Bávaro in der Dominikanischen Republik sind die Personalkosten ebenfalls ein wichtiger Faktor.

Alle vorgenannten Faktoren sowie ein Rückgang der Ertragskraft des Konzerns insgesamt könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Wir haben die Mehrbelastungen in der aktuellen Planung berücksichtigt und werden die Richtigkeit unserer Annahmen laufend überprüfen.

11. Sonstige Risiken

Sonstige bekannte Risiken, die dieser Risikokategorie zugeordnet werden, fallen nicht als Einzelrisiken ins Gewicht, da sie voneinander unabhängig und unbedeutend sind. Sie könnten aber gegebenenfalls durch Aggregation ins Gewicht fallen und insgesamt geringe finanzielle Auswirkungen auf Konzernebene haben.

Zu den konzernbezogenen Risiken zählen mögliche Reputations- und Imageschäden, die Einschränkung der unternehmerischen Flexibilität durch Verpflichtungen aus Kreditverträgen, die Erhaltung und Weiterentwicklung der teilweise selbst entwickelten Softwaresysteme, der Ausfall von Vertriebspartnern, Integrationsprobleme bei der Übernahme von Unternehmen oder Unternehmensbereichen, Wertverluste von Immobilien, außerplanmäßig hoher Instandsetzungsbedarf, Nachzahlungen aus steuerlichen Außenprüfungen, nicht ausreichender Versicherungsschutz, das Halten von qualifiziertem Personal in Schlüsselpositionen, potentielle Mehrkosten durch die Auslagerung von Dienstleistungen, welche derzeit zur Nutzung von Synergieeffekten durch die Lopesan-Gruppe durchgeführt werden, datenschutzrechtliche Risiken im Umgang mit Kundendaten sowie ein aufgrund von zukünftigem Wachstum der Unternehmensstrukturen nicht ausreichender Umfang des Organisations- und Überwachungssystems.

Die LS INVEST als Holding unterliegt allgemein dem Risiko eines Wertverlustes ihrer Beteiligung, sollte sich für eine ihrer Beteiligungen eines der oben genannten Risiken realisieren.

12. Weitere Chancen

Chancen ergeben sich für den Konzern aus dem aus Sicht der LS INVEST insgesamt breit gestreuten Portfolio (unterschiedliche Regionen, Hotels und Kliniken im Angebot). Vor der Coronakrise haben wir in allen Destinationen positive bereinigte EBITDAs und damit positive Ergebnisbeiträge erwirtschaften können. Im Laufe des Jahres 2022 haben wir die Fähigkeit dieses Portfolios gesehen, sich zu den Werten vor der Krise zu erholen.

Mit dem Ausbau des konzerneigenen Umweltschutzmanagements (Nutzung von Solar-, Wärme- und Photovoltaik-Energie) wollen wir unsere Klientel der umweltbewussten Gäste überzeugen. Nach dem Bau unseres Blockheizkraftwerkes auf Fehmarn haben wir diesen Schritt auch auf Rügen umgesetzt. An unseren Standorten auf Usedom und in Graal-Müritz beziehen wir unsere Energie auch bereits aus Blockheizkraftwerken. Auch an unseren Standorten in der Dominikanischen Republik und in Spanien haben wir in Anlagen investiert, die unter diesem Gesichtspunkt zu mehr Nachhaltigkeit beitragen.

Darüber hinaus sehen wir in der Ausrichtung unseres Konzerns auf bestimmte Kundengruppen eine weitere Chance, unsere Ergebnisse zu verbessern. Dies erfolgt gemäß den einzelnen Besonderheiten für jeden Standort gesondert. Neben dem Marketing für unterschiedliche Altersgruppen ist auch die Unterteilung in weitere Gruppen wichtig, wie z. B. E-Commerce, Busreisen-Gäste oder Tagestouristen. Weiterhin wird es wichtig sein, für diese einzelnen Gruppen jeweils die passende Form der Buchung anzubieten, sei es in Form von Telefon, Reisebüro oder über das Internet. Auch hier sehen wir Chancen der Verbesserung unserer Ergebnisse aus betrieblicher Tätigkeit.

Indem wir unseren Buchungsprozess flexibler gestalten, könnte der Trend zu kurzfristigen Buchungen eine weitere Chance sein, neue Kunden zu gewinnen und bestehende Kunden zu halten.

Gesamtaussage zur Risikosituation der Gesellschaft und des Konzerns

Derzeit ist das Pandemierisiko überwunden, aber nun muss die Situation der Inflation und des Zinsanstiegs bewältigt werden. In diesem Zusammenhang hat LS INVEST die möglichen Auswirkungen dieser Situation unter verschiedenen Annahmen untersucht und geht davon aus, dass der Fortbestand des Unternehmens nicht gefährdet ist. Dies ist insbesondere auf die noch vorhandenen Liquiditätsreserven zurückzuführen.

Für die weiteren in diesem Bericht erläuterten Risiken wurden, soweit erforderlich, Rückstellungen in der Bilanz des Geschäftsjahres 2022 gebildet. Zudem werden die erläuterten Risiken von dem Vorstand regelmäßig einzeln und unter Berücksichtigung von Kombinationseffekten monetarisiert, und die sich daraus ergebene Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Überdies hinaus unterstützt die neu eingeführte Ermittlung der Risikotragfähigkeit den Vorstand bei der umfassenden Einschätzung der Risikolage. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die sonstige Gesamtrisikosituation der Gesellschaft und des Konzerns in 2022 im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert hat und dass die identifizierten sonstigen Risiken weder einzeln noch in Kombination den Fortbestand der LS INVEST und des Konzerns gefährden. Im Bereich der Chancensituation haben sich weder positive noch negative Veränderungen ergeben.

Abhängigkeitsbericht

Nach den Begriffsbestimmungen des Aktiengesetzes (§§ 15 ff. AktG) und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse ist die LS INVEST als Unternehmen anzusehen (§ 18 AktG), das nicht nur im Mehrheitsbesitz der Lopesan Touristik S.A.U. steht, sondern auch von der Lopesan Touristik S.A.U. beherrscht wird (§ 17 AktG).

Zum 31. Dezember 2022 erstellte die Invertur Helsan S.L.U., Las Palmas, Gran Canaria/Spanien, den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen, in den die LS INVEST über die Lopesan Touristik S.A.U. einbezogen wurde.

Da es sich bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 und am Bilanzstichtag um ein abhängiges Unternehmen handelte und ein Unternehmensvertrag nicht bestand, hat der Vorstand gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstattet, der sich auf sämtliche Rechtsgeschäfte und Maßnahmen bezieht, die in der Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 abgeschlossen und vorgenommen worden sind. Die Schlusserklärung des Berichts des Vorstands der LS INVEST, Duisburg, über Beziehungen zur Lopesan Touristik S.A.U. und zu deren verbundenen Unternehmen hat folgenden Wortlaut: „Bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften hat unsere Gesellschaft nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.“

Duisburg, 9. Mai 2023
Der Vorstand

Yaiza García Suárez

José Ignacio Alba Pérez

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die LS INVEST AG, Duisburg

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der LS INVEST AG, Duisburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der LS INVEST AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung mit Ausnahme der genannten Einschränkungen der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN zusammengefassten LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES zusammengefassten LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Essen, 9. Mai 2023

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Fritz
Wirtschaftsprüfer

gez. Leuchter
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung der LS Invest AG (vormals IFA Hotel & Touristik AG; im Folgenden LS Invest genannt) obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Sitzungen des Aufsichtsrates

Alle prüfungs- und zustimmungspflichtigen Geschäftsvorgänge wurden vom Aufsichtsrat in seinen Sitzungen eingehend erörtert und beraten. Sechs ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats fanden am 3. Februar, 5. Mai, 13. Mai, 20. und 21. Juli, 6. Oktober und 14. Dezember statt. Der Aufsichtsrat wurde durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes über die Entwicklung des Unternehmens und alle wichtigen Entscheidungen unterrichtet. Die für die einzelnen Sitzungen erforderlichen Unterlagen wurden dem Aufsichtsrat vom Vorstand zur Verfügung gestellt.

Die Geschäftsführung des Unternehmens wurde im Laufe des Jahres vom Aufsichtsrat überwacht und überprüft. Der Aufsichtsrat konnte sich davon überzeugen, dass keine Risiken bestehen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Der Diversity-Ausschuss hat seine Vorschläge für die Wahl bzw. Wiederwahl der Mitglieder des Aufsichtsrats vorgelegt. Außerdem gibt es einen Investitions- und Desinvestitionsausschuss und einen Risikoausschuss. Im Laufe des Jahres wurde ein Rechtsausschuss eingerichtet.

Alle wesentlichen Fragen der Unternehmensentwicklung wurden mit dem Vorstand erörtert. Bei zustimmungspflichtigen Geschäften hat der Aufsichtsrat nach eingehender Beratung die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Beschluss im Umlaufverfahren gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch im abgelaufenen Geschäftsjahr außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand. Er wurde über alle wichtigen Unternehmens- und Konzernangelegenheiten informiert und hat diese mit dem Vorstand eingehend erörtert.

Bei den Treffen im Jahr 2022 ging es unter anderem um folgende Themen:

- Vorstellung des Teams für die operative Unterstützung bei der Durchführung des Projekts 2025.
- Billigung des Jahresabschlusses 2021
- Die Debatte und die Annahme des Haushaltes 2023
- Stellungnahme und Analyse zur Auflösung des Kaufvertrags für das IFA Hotel Faro
- Verabschiedung der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)
- Nominierung von Kandidaten und Vorbereitungen für die Wahlen zum Aufsichtsrat
- Wahl der Mitglieder der Fachkommissionen
- Überwachung der Entwicklung der Brandschutzsituation in Schöneck
- Investitionen und Veräußerungen: Möglichkeit zum Verkauf der Hotels und Kliniken in Deutschland und des Managementvertrags für diese
- Personalangelegenheiten: Ernennung neuer Führungskräfte bei IFA Insel und Organigramm.
- Gewinnprognose zum Jahresende 2022 und Diskussion über eine mögliche Dividendenausschüttung

- Festlegung der Termine für die Hauptversammlung 2022 und die Sitzungen des Aufsichtsrats im Jahr 2023
- Laufende Rechtsstreitigkeiten, insbesondere Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse der Hauptversammlung.
- Zentralisierungsprojekt (Zentralbüro in Berlin)
- Aktualisierung der Ausschüsse des Aufsichtsrates, Einrichtung eines neuen Rechtsausschusses und Ernennung seiner Mitglieder
- Aktualisierung der Geschäftsordnung des Vorstands
- Aktualisierung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats
- Beziehungen der Mitglieder des Aufsichtsrats zu der LS Invest nahestehenden Personen oder Unternehmen im Geschäftsjahr 2022

Der Diversity-Ausschuss, der auch als Nominierungsausschuss für künftige Gremienbesetzungen dient, hat seine Arbeit 2022 fortgesetzt. Die Leitlinien für die Tätigkeit des Diversity-Ausschusses leiten sich aus den Corporate Governance-Empfehlungen ab, insbesondere im Hinblick auf den Diversity-Aspekt bei der Auswahl neuer Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Entsprechenserklärung wurde der Öffentlichkeit auf der Website der LS Invest dauerhaft bis zur Beendigung der Börsennotierung zugänglich gemacht. Bei der Auswahl und Bestellung von Kandidaten wird auf die Kriterien Vielfalt, Internationalität, Vermeidung von Interessenkonflikten, Professionalität und Unabhängigkeit geachtet, wobei insbesondere auf eine ausreichende Beteiligung von Frauen im Vorstand und Aufsichtsrat geachtet wird.

LS Invest hat das Geschäftsjahr 2022 mit positiven Ergebnissen abgeschlossen und versucht, die Situation vor der Pandemie wiederherzustellen. Auf dem dominikanischen Markt fasst das Hotel Fuß, ebenso wie in Spanien, wo das Hotel Faro nach der Renovierung ebenfalls gestärkt wird.

Wir hoffen, dass wir gemeinsam die Gruppe auch weiterhin in guter Verfassung halten können, damit wir uns weiterhin engagiert für die positive und nachhaltige Entwicklung von LS Invest einsetzen können.

Jahresabschlüsse

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht der LS Invest und des Konzerns sind von dem durch die Hauptversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat gemäß § 317 HGB beauftragten Abschlussprüfer, der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, geprüft und mit einem eingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Geschäftsbericht mit dem zusammengefassten Lagebericht, der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzergebnisses und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden jedem Mitglied des Aufsichtsrats für die Bilanzsitzung am 9. Mai 2023 zur Verfügung gestellt.

In dieser Sitzung berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Alle Fragen des Aufsichtsrates wurden umfassend beantwortet. Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung und nach eingehender Schlussbesprechung billigte der Aufsichtsrat anschließend den Jahresabschluss und

den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie den zusammengefassten Lagebericht. Der Jahresabschluss der LS Invest AG ist damit festgestellt.

Bericht über Abhängigkeiten

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen ("Abhängigkeitsbericht") wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und von diesem geprüft. Der Abschlussprüfer hat den Bericht der Tochtergesellschaft ebenfalls geprüft und in seinem Prüfungsbericht einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Abschlussprüfer hat in seinem Prüfungsbericht, der jedem Mitglied des Aufsichtsrats gemäß § 313 Abs. 3 AktG ausgehändigt wurde, einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt..

Die Prüfung des Berichts über die Einheit durch den Aufsichtsrat hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhebt der Aufsichtsrat daher keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluss des Berichtes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

Dank an die Mitarbeiter

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2022.

Duisburg 9. Mai 2023

Der Aufsichtsrat



Santiago de Armas Fariña

- Vorsitzender -