

**Konzernbilanz nach IFRS**  
**LS INVEST AG, Duisburg**  
**zum 31. Dezember 2022**

<b>Aktiva</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	<b>19</b>	3.340	3.179
Sachanlagevermögen	<b>20</b>	341.802	382.695
Anteile an assoziierten Unternehmen	<b>22</b>	5.650	3.099
Übrige Finanzanlagen	<b>23</b>	55.416	55.099
Latente Steueransprüche	<b>24</b>	6.261	7.909
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>412.469</b>	<b>451.981</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	<b>26</b>	2.307	2.003
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>27</b>	8.472	8.236
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	<b>28</b>	3.003	2.072
Sonstige Forderungen	<b>29</b>	16.608	23.324
Ertragsteuerforderungen	<b>30</b>	9	72
Bankguthaben und Kassenbestände	<b>31</b>	95.450	90.189
Rechnungsabgrenzungsposten	<b>32</b>	521	946
Zum Verkauf stehende Vermögenswerte		46.087	0
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>172.457</b>	<b>126.842</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>584.926</b>	<b>578.823</b>
<b>Passiva</b>			
	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	<b>34</b>	128.302	128.302
Kapitalrücklage	<b>35</b>	173.831	173.831
Gewinnrücklagen	<b>36</b>	90.116	113.634
Übriges Konzernergebnis	<b>37</b>	25.142	9.283
Konzernergebnis		-7.308	-23.518
Anteil der Aktionäre der LS INVEST AG am Eigenkapital		410.083	401.532
Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital	<b>38</b>	14.301	14.006
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>424.384</b>	<b>415.538</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzschulden	<b>39</b>	94.070	92.072
Sonstige Rückstellungen	<b>40</b>	152	152
Derivative Finanzinstrumente	<b>25</b>	0	180
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>94.222</b>	<b>92.404</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Ertragsteuerschulden	<b>41</b>	2.523	859
Finanzschulden	<b>42</b>	34.955	36.759
Derivative Finanzinstrumente	<b>25</b>	123	1.062
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>43</b>	14.743	18.294
Vertragsverbindlichkeiten	<b>44</b>	3.441	3.656
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>45</b>	3.337	2.764
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>46</b>	4.153	7.487
Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus zum Verkauf stehenden Vermögenswerten		3.045	0
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>66.320</b>	<b>70.881</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>584.926</b>	<b>578.823</b>

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS**  
**LS INVEST AG, Duisburg**  
**für das Geschäftsjahr 2022**

	Anhang	2022 T€	2021 T€
Umsatzerlöse	7	123.643	73.789
Sonstige betriebliche Erträge	8	6.920	12.354
<b>Betriebliche Erträge</b>		<b>130.563</b>	<b>86.143</b>
Materialaufwand	9	44.821	38.008
Personalaufwand	10	34.709	23.080
Abschreibungen	11	26.434	24.657
Sonstige betriebliche Aufwendungen	12	28.308	21.676
Sonstige Steuern	13	991	759
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>-4.700</b>	<b>-22.037</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	14	2.551	239
Beteiligungsergebnis	23	-38	0
Finanzerträge	15	207	714
Finanzaufwendungen	15	-4.246	-2.832
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-1.526</b>	<b>-1.879</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-6.226</b>	<b>-23.916</b>
Ertragsteuern	16	1.565	383
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>-7.791</b>	<b>-24.299</b>
davon auf Minderheiten entfallendes Ergebnis	17	-483	-781
<b>davon auf Aktionäre der LS INVEST AG entfallendes Ergebnis</b>		<b>-7.308</b>	<b>-23.518</b>
<b>Auf Aktionäre der LS INVEST AG entfallendes Ergebnis je Aktie in €(unverwässert und verwässert)</b>	18	<b>-0,15</b>	<b>-0,48</b>

**Konzern-Gesamtergebnisrechnung nach IFRS**  
**LS INVEST AG, Duisburg**  
**für das Geschäftsjahr 2022**

	Anhang	2022 T€	2021 T€
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern (= Konzernergebnis)</b>		<b>-7.791</b>	<b>-24.299</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:</b>			
Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung		15.897	21.189
Folgebewertung von Cashflow-Hedges	<b>25</b>	1.119	1.295
Latente Steuern	<b>16</b>	-293	-370
<b>Im Eigenkapital erfolgsneutral erfasste Erträge und Aufwendungen (= übriges Konzernergebnis)</b>		<b>16.723</b>	<b>22.114</b>
<b>Summe aus Konzernergebnis und übrigem Konzernergebnis (= Konzerngesamtergebnis)</b>		<b>8.932</b>	<b>-2.185</b>
Auf Minderheiten entfallendes Konzerngesamtergebnis		381	315
Auf Aktionäre der LS INVEST AG entfallendes Konzerngesamtergebnis		<b>8.551</b>	<b>-2.500</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung nach IFRS

LS INVEST AG, Duisburg

zum 31. Dezember 2022

Alle Angaben in T€	Mutterunternehmen							Konzern-eigenkapital	
	Bezahltes Eigenkapital		Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital		Übriges Konzernergebnis		Eigenkapital des Mutterunternehmens		Eigenkapital anderer Gesellschafter
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernergebnis	Unterschiedsbetrag aus der Fremdwährungsumrechnung	Derivative Finanzinstrumente			
<b>Stand am 01.01.2021</b>	<b>128.302</b>	<b>173.831</b>	<b>135.442</b>	<b>-21.808</b>	<b>-10.000</b>	<b>-1.735</b>	<b>404.032</b>	<b>13.811</b>	<b>417.843</b>
Umgliederung			-21.808	21.808			0		0
Erwerb eigener Aktien							0		0
Gewinnausschüttungen							0	-120	-120
Aufstockung Anteil Equinoccio Bavaro S.A.							0		0
Konzernjahresergebnis				-23.518			-23.518	-781	-24.299
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen					20.132	1.251	21.383	1.101	22.484
Latente Steuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen						-365	-365	-5	-370
Konzerngesamtergebnis							<b>-2.500</b>	<b>315</b>	<b>-2.185</b>
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>128.302</b>	<b>173.831</b>	<b>113.634</b>	<b>-23.518</b>	<b>10.132</b>	<b>-849</b>	<b>401.532</b>	<b>14.006</b>	<b>415.538</b>

Alle Angaben in T€	Mutterunternehmen							Konzern-eigenkapital	
	Bezahltes Eigenkapital		Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital		Übriges Konzernergebnis		Eigenkapital des Mutterunternehmens		Eigenkapital anderer Gesellschafter
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernergebnis	Unterschiedsbetrag aus der Fremdwährungsumrechnung	Derivative Finanzinstrumente			
<b>Stand am 01.01.2022</b>	<b>128.302</b>	<b>173.831</b>	<b>113.634</b>	<b>-23.518</b>	<b>10.132</b>	<b>-849</b>	<b>401.532</b>	<b>14.006</b>	<b>415.538</b>
Umgliederung			-23.518	23.518			0	-86	-86
Gewinnausschüttungen							0		-7.791
Konzernjahresergebnis				-7.308			-7.308	-483	-7.791
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen					15.067	1.080	16.147	869	17.016
Latente Steuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen						-288	-288	-5	-293
Konzerngesamtergebnis							<b>8.551</b>	<b>381</b>	<b>8.932</b>
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>128.302</b>	<b>173.831</b>	<b>90.116</b>	<b>-7.308</b>	<b>25.199</b>	<b>-57</b>	<b>410.083</b>	<b>14.301</b>	<b>424.384</b>
Anhang	34	35	36	37	37	38			38



## Konzern-Kapitalflussrechnung nach IFRS

LS INVEST AG, Duisburg

zum 31. Dezember 2022

	2022	2021
	Mio. €	Mio. €
<b><u>Operative Geschäftstätigkeit</u></b>		
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	-4,7	-22,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	26,4	24,7
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,1	0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	4,0	6,6
Erhaltene Zinsen	0,2	0,7
Gezahlte Zinsen	-4,2	-2,7
Gezahlte Ertragsteuern	0,2	-2,3
Veränderung der Vorräte	-0,7	-0,7
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	3,4	-9,7
Veränderung der Verbindlichkeiten	0,3	8,2
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>25,0</b>	<b>3,2</b>
<b><u>Investitionstätigkeit</u></b>		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-12,6	-6,4
Auszahlung für den Erwerb der Liquidationsrechte Anfi	0,0	-19,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-12,6</b>	<b>-25,4</b>
<b><u>Finanzierungstätigkeit</u></b>		
Auszahlungen an fremde Gesellschafter	-0,1	-0,1
Aufnahme von Finanzkrediten	49,9	0,0
Tilgung von Finanzkrediten	-54,6	-22,6
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4,8</b>	<b>-22,7</b>
<b><u>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</u></b>	<b>7,6</b>	<b>-44,9</b>
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,5	0,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	90,2	134,9
Umgliederung in zum Verkauf stehend	-2,8	0,0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>95,5</b>	<b>90,2</b>

Zur Kapitalflussrechnung siehe die Erläuterungen 31. und 53. im Konzernanhang

# **Konzernanhang der LS INVEST AG, Duisburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

## **1. Allgemeine Angaben**

Der Konzernabschluss der LS INVEST AG (nachfolgend auch LS INVEST oder Konzern) zum 31. Dezember 2022 ist nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) unter Berücksichtigung der Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzenden Bestimmungen des § 315e Abs. 1 HGB aufgestellt.<sup>1</sup>

Der Jahres- und Konzernabschluss der LS INVEST werden im Bundesanzeiger offengelegt.

Die LS INVEST mit Sitz in 47051 Duisburg, Düsseldorfer Straße 50, ist die Muttergesellschaft des Konzerns und eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg (HRB 3291) eingetragen.

Die Aktien der LS INVEST wurden seit Juli 1995 unter der Wertpapier-Kennnummer 613 120 (ISIN DE0006131204) an den Wertpapierbörsen Frankfurt am Main (General Standard) und Düsseldorf (regulierter Markt), im Freiverkehr an den Börsen Hamburg, Berlin, Stuttgart und München sowie im elektronischen Handelssystem Xetra gehandelt und waren im Amtlichen Markt notiert. Am 15. April 2021 hat der Vorstand der LS INVEST AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, den Widerruf der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) und im regulierten Markt der Düsseldorfer Wertpapierbörse zu beantragen (Delisting). Nach Wirksamwerden des Widerrufs der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt durch die Geschäftsführungen der Frankfurter Wertpapierbörse und der Düsseldorfer Wertpapierbörse sind die Aktien der Gesellschaft nicht mehr in einem regulierten Markt einer Börse im Inland oder einem vergleichbaren Markt im Ausland zum Handel zugelassen und werden nicht mehr gehandelt. Die Gesellschaft hat die Einbeziehung ihrer Aktien im Freiverkehr der Börsen Hamburg, Berlin, München und Stuttgart beendet, soweit diese Einbeziehung auf Antrag oder mit Zustimmung der Gesellschaft erfolgte. Das Delisting an der Börse Düsseldorf wurde mit Wirkung zum 12. Juli 2022 wirksam. Zum 31. Dezember 2022 werden die Aktien der LS INVEST noch im Freiverkehr in Hamburg gehandelt, dem Widerruf der Zulassung der Aktien im Freiverkehr an der Börse Hamburg wurde durch eben diese Börse widersprochen.

---

<sup>1</sup> Hierbei werden die International Accounting Standards (IAS) und die International Financial Reporting Standards (IFRS) als IFRS sowie die Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) und die Interpretationen des IFRS Interpretations Committee als IFRS IC bezeichnet.

Muttergesellschaft der LS INVEST ist die Lopesan Touristik S.A.U., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien, die zum 31. Dezember 2022 89,60% der ausgegebenen Anteile der LS INVEST hält und Tochterunternehmen des LOPESAN-Konzerns ist.

Die Muttergesellschaft, die den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, in den der Konzernabschluss der LS INVEST einbezogen ist, ist die Hijos de Francisco López Sánchez S.A., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien (LOPESAN-Konzern). Der Konzernabschluss ist beim Registergericht Las Palmas, Gran Canaria, Spanien, unter Sección 8, Hoja 5072, erhältlich. Die Muttergesellschaft, 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, Gran Canaria, Spanien, die zugleich oberstes Mutterunternehmen ist. Dieser Konzernabschluss ist beim Registergericht Las Palmas, Gran Canaria, Spanien, unter Sección 8, Hoja 24313, erhältlich.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns besteht im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung und Vermarktung von Ferienhotels und Ferienclubs sowie den Bereichen Gesundheit und Rehabilitation. Der Konzern arbeitet mit den großen deutschen und europäischen Reiseveranstaltern zusammen, ergänzend hierzu ist er auch im Eigenvertrieb tätig. Der Konzern verfügt über einen Angebotsmix der bei Ferienhotels, -apartments und -clubs nachgefragten Qualitätsstufen (3 bis 5 Sterne). Über ihre Gruppengesellschaften betrieb sie am 31. Dezember 2022 neun (Vorjahr: neun) Ferienhotels und -anlagen im Unternehmensbesitz in folgenden Regionen:

- Deutschland/Ostsee
- Deutschland/Vogtland
- Spanien/Gran Canaria
- Österreich/Kleinwalsertal
- Dominikanische Republik/Bavaro

Die Bereiche Gesundheit und Rehabilitation umfassen drei Klinikbetriebe in Deutschland an den Standorten Fehmarn und Usedom, in denen Vorsorge- und Rehabilitationsleistungen erbracht werden.

Das Geschäftsjahr der LS INVEST und ihrer Tochtergesellschaften ist das Kalenderjahr. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nichts anderes vermerkt, sind alle Beträge in Tausend Euro (T€) angegeben.

Die Bilanz ist nach Fristigkeit gegliedert, Vermögenswerte und Schulden sind in langfristig – bei Fälligkeit über einem Jahr – und kurzfristig aufgegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Der Konzernabschluss der LS INVEST wird voraussichtlich am 9. Mai 2023 vom Vorstand der LS INVEST zur Veröffentlichung freigegeben.

## 2. Grundlagen und Methoden

Sämtliche vom IASB herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Konzernabschlusses geltenden und von der LS INVEST angewendeten IFRS wurden von der Europäischen Kommission für die Anwendung in der EU übernommen. Der aufgestellte Konzernabschluss der LS INVEST entspricht damit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

Die LS INVEST hat im Geschäftsjahr die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und Interpretationen angewandt. Aus der Anwendung dieser Standards und Interpretationen ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Sie führten jedoch teilweise zu zusätzlichen Angaben im Rahmen der Umstellung. Die ausführliche Darstellung beschränkt sich auf solche Standards und Interpretationen, die im Grundsatz bei der LS INVEST anwendbar sind:

### **Änderungen an IAS 16: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet**

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 16 Sachanlagen: Erzielung von Erlösen bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet veröffentlicht. Danach wird es Unternehmen künftig nicht mehr gestattet sein, Erlöse aus dem Verkauf von Gütern, die produziert werden, während eine Sachanlage zu ihrem Standort und in den vom Management beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird, von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Sachanlage abzuziehen. Stattdessen sind diese Erlöse zusammen mit den Herstellungskosten der produzierten Güter in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Die Änderungen waren erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen anzuwenden. Die Regelungen waren rückwirkend auf Sachanlagen anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten in dem Abschluss, in dem die Änderungen erstmals angewendet werden, dargestellten Berichtsperiode in einen betriebsbereiten Zustand gebracht wurden.

Aus der erstmaligen Anwendung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

### **Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept**

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept veröffentlicht. Mit den Änderungen wird der Verweis auf das 1989 veröffentlichte Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen durch einen Verweis auf das im März 2018 veröffentlichte Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung ersetzt, ohne die bestehenden Regelungen des Standards signifikant zu ändern.

Das Board hat darüber hinaus eine Ausnahmeregelung in Bezug auf den Ansatzgrundsatz in IFRS 3 eingeführt, um zu vermeiden, dass bei separat erfassten Schulden und Eventualschulden im Anwendungsbereich von IAS 37 oder IFRIC 21 Abgaben sog. Day-2-Gewinne oder -Verluste entstehen. Gleichzeitig beschloss das Board, den Standard um eine klarstellende Aussage zu ergänzen, dass die bestehenden Regelungen für Eventualforderungen in IFRS 3 durch den Ersatz des Verweises auf das Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen nicht berührt werden.

Die Änderungen waren erstmals am 1. Januar 2022 prospektiv anzuwenden. Aus der erstmaligen Anwendung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. In zukünftigen Perioden kann sich die Änderung an IFRS 3 auswirken, falls der Konzern Unternehmenszusammenschlüsse durchführt.

### **Jährliches Verbesserungsverfahren (2018–2020) – Änderung an IFRS 9: Gebühren beim 10 %-Barwerttest vor Ausbuchung finanzieller Schulden**

Im Rahmen seines jährlichen Verbesserungsverfahrens an den IFRS für den Zyklus 2018–2020 hat das IASB im Mai 2020 eine Änderung an IFRS 9 Finanzinstrumente veröffentlicht. Durch die Änderung wird klargestellt, welche Gebühren ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob die Bedingungen einer neuen oder modifizierten finanziellen Verbindlichkeit wesentlich von denjenigen der ursprünglichen finanziellen Verbindlichkeit abweichen, zu berücksichtigen hat. Dazu zählen nur solche Gebühren, die zwischen dem Kreditnehmer und dem Kreditgeber gezahlt oder erhalten wurden, einschließlich solcher, die entweder vom Kreditnehmer oder vom Kreditgeber im Namen des jeweils anderen gezahlt oder erhalten wurden. Ein Unternehmen hat die Änderung auf finanzielle Verbindlichkeiten anzuwenden, die am oder nach Beginn des Geschäftsjahres, in dem es die Änderung erstmals anwendet, modifiziert oder ausgetauscht werden.

In zukünftigen Perioden kann sich die Änderung an IFRS 9 auswirken, falls der Konzern Umfinanzierungen vornimmt.

Nachfolgend aufgelistete Neuregelungen sind auf den Konzern nicht anwendbar und haben daher keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

- Änderungen an IAS 37 – Belastende Verträge - Kosten für die Erfüllung eines Vertrags
- Jährliches Verbesserungsverfahren (2018–2020) – Änderung an IFRS 1: Erstanwendung durch ein Tochterunternehmen
- Jährliches Verbesserungsverfahren (2018–2020) – Änderung an IFRS 16: Leasinganreize
- Jährliches Verbesserungsverfahren (2018–2020) – Änderung an IAS 41: Besteuerung bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert

Das IASB hat nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die bereits in das EU-Recht übernommen wurden, aber im Geschäftsjahr 2022 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Der Konzern wendet diese Standards und Interpretationen nicht vorzeitig an. Die ausführliche Darstellung beschränkt sich auf solche Standards und Interpretationen, die im Grundsatz bei der LS INVEST zukünftig anwendbar sein könnten:

### **Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2: Angabe der Rechnungslegungsmethoden**

Im Februar 2021 hat das IASB Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements veröffentlicht, in denen es Leitlinien und erläuternde Beispiele zur Verfügung stellt, die Unternehmen die Beurteilung, wann Informationen zu Rechnungslegungsmethoden als „wesentlich“ einzustufen und folglich anzugeben sind, erleichtern sollen. Die Änderungen sollen Unternehmen dabei unterstützen, für Abschlussadressaten hilfreichere Angaben zu Rechnungslegungsmethoden zu machen, indem die Anforderung, „maßgebliche“ (significant) Rechnungslegungsmethoden anzugeben, durch die Anforderung, „wesentliche“ (material) Informationen zu Rechnungslegungsmethoden anzugeben, ersetzt wird und Leitlinien ergänzt werden, die es Unternehmen erleichtern sollen, das Konzept der Wesentlichkeit bei der Beurteilung, wann Informationen zu Rechnungslegungsmethoden anzugeben sind, anzuwenden.

Die Änderungen an IAS 1 sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Da die Änderungen am Practice Statement 2 unverbindliche Anwendungsleitlinien für die Definition von „wesentlich“ in Bezug auf Informationen zu Rechnungslegungsmethoden enthalten, wurde ein Zeitpunkt des Inkrafttretens für die Änderungen als nicht notwendig erachtet.

Der Konzern geht davon aus, dass sich die Änderungen nicht wesentlich auf die Angaben des Konzerns zu seinen Rechnungslegungsmethoden auswirken werden.

### **Änderungen an IAS 8: Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen**

Im Februar 2021 hat das IASB Änderungen an IAS 8 veröffentlicht, mit denen eine neue Definition für rechnungslegungsbezogene Schätzungen eingeführt wurde. Die Änderungen stellen klar, inwiefern sich Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen von Änderungen der Rechnungslegungsmethoden und Fehlerkorrekturen unterscheiden. Sie erläutern außerdem, wie Unternehmen rechnungslegungsbezogene Schätzungen mithilfe von Bemessungstechniken und Inputfaktoren vornehmen können.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, und sind auf Änderungen von Rechnungslegungsmethoden und von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen anzuwenden, die zu oder nach Beginn dieses Geschäftsjahres erfolgen. Eine frühere Anwendung ist zulässig, sofern diese Tatsache angegeben wird.

Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

## **Änderungen an IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen**

Im Mai 2021 veröffentlichte das IASB Änderungen an IAS 12, die festlegen, wie ein Unternehmen Ertragssteuern einschließlich latenter Steuern bilanziert. Unter bestimmten Umständen sind Unternehmen von der Erfassung latenter Steuern befreit, wenn sie Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten zum ersten Mal erfassen (Erstanwendungsausnahme bzw. initial recognition exemption). Bislang bestand eine gewisse Unsicherheit darüber, ob z. B. die Befreiung für Transaktionen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen (wenn ein Leasingnehmer zu Beginn des Leasingverhältnisses einen Vermögenswert und eine Verbindlichkeit ansetzt) und Rückbauverpflichtungen (wenn ein Unternehmen eine Verbindlichkeit ansetzt und die Rückbaukosten in die Kosten des Vermögenswerts einbezieht) Anwendung findet. Durch die Änderungen wird klargestellt, dass diese Befreiung nicht gilt und dass Unternehmen latente Steuern auf solche Transaktionen erfassen müssen. Dies wird durch die neu eingefügte Textziffer IAS 12.22A geregelt. Die Änderung gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist.

Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

Nachfolgend aufgelistete Neuregelungen sind auf den Konzern nicht anwendbar und werden daher keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben:

- IFRS 17 – Versicherungsverträge und Änderungen an IFRS 17
- Änderung an IFRS 17 – Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen

**Der IASB hat nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2022 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.** Diese Standards und Interpretationen wurden von der EU bislang nicht anerkannt und werden vom Konzern nicht angewandt. Die ausführliche Darstellung beschränkt sich auf solche Standards und Interpretationen, die im Grundsatz zukünftig auf den Konzern anwendbar sein könnten:

### **Änderungen an IAS 1 – Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig**

Die Änderungen an IAS 1 wurden im Januar 2020 herausgegeben, um einen allgemeingültigeren Ansatz für die Klassifizierung von Schulden nach IAS 1 einzuführen, der auf den vertraglichen Vereinbarungen aufbaut, die zum Berichtsstichtag vorliegen.

Die Änderungen betreffen nur den Ausweis von Schulden in der Bilanz. Sie stellen klar, dass die Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig auf den Rechten basieren muss, die zum Bilanzstichtag vorliegen, und gleichen in allen betroffenen Textziffern die sprachlichen Formulierungen an, sodass auf das „Recht“ Bezug genommen wird, die Erfüllung einer Verpflichtung um mindestens zwölf Monate aufzuschieben, und explizit darauf verwiesen wird, dass nur Rechte, die „zum Ende der Berichtsperiode“ bestehen, Auswirkungen auf die

Klassifizierung einer Schuld haben. Zudem wird klargestellt, dass die Klassifizierung nicht von den Erwartungen in Bezug darauf abhängt, ob ein Unternehmen von seinem Recht Gebrauch macht, die Erfüllung einer Verpflichtung aufzuschieben und, dass die Erfüllung sich auf die Übertragung von Barmitteln, Eigenkapitaltiteln oder sonstigen Vermögenswerten oder Leistungen an die Gegenpartei bezieht.

Die Änderungen sind rückwirkend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

Aus den Änderungen werden keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet.

### **Änderungen an IAS 1 – Langfristige Schulden mit Kreditbedingungen**

Durch die im Oktober 2022 herausgegebene Änderungen an IAS 1 wird hinsichtlich der Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig klargestellt, dass nur Nebenbedingungen, die ein Unternehmen am oder vor dem Abschlussstichtag erfüllen muss, diese Klassifizierung beeinflussen. Allerdings muss ein Unternehmen im Anhang Informationen offenlegen, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, das Risiko zu verstehen, dass langfristige Schulden mit Nebenbedingungen innerhalb von zwölf Monaten rückzahlbar werden könnten.

Die Änderungen sind rückwirkend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

Aus den Änderungen werden keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet.

Nachfolgend aufgelistete Neuregelungen sind auf den Konzern nicht anwendbar und werden daher keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben:

- Änderung an IFRS 16 – Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion

Die Anforderungen aller angewandten Standards und Interpretationen wurden ausnahmslos erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Eine Abweichung von diesen Standards aufgrund übergeordneter Bestimmungen („overriding principles“) erfolgte nicht.



### 3. Konsolidierungsmethoden

Gegenstand des Konzernabschlusses ist die LS INVEST und deren verbundene Unternehmen.

Alle Tochterunternehmen, die unter der rechtlichen und/oder faktischen Kontrolle der LS INVEST stehen, sind in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem Fair Value der hingegebenen Vermögenswerte, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren Fair Values im Transaktionszeitpunkt bewertet, unabhängig von dem Umfang der Minderheitsanteile.

Der Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs über den Anteil des Konzerns an dem, zum Fair Value bewerteten, erworbenen Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt.

Sind die Kosten des Erwerbs geringer als das zum Fair Value bewertete, erworbene Nettovermögen des Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Überprüfung direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Änderungen der Beteiligungsquoten des Konzerns an Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Die Buchwerte der vom Konzern gehaltenen Anteile und der Anteile anderer Gesellschafter werden so angepasst, dass sie die Änderungen der an dem Tochterunternehmen bestehenden Anteilsquoten widerspiegeln. Jede Differenz zwischen dem Betrag, um den die Anteile anderer Gesellschafter angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst und den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zugeordnet.

Die Auswirkungen konzerninterner Geschäftsvorfälle werden eliminiert. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden gegeneinander aufgerechnet, Zwischengewinne und -verluste werden eliminiert. Konzerninterne Erträge werden mit den korrespondierenden Aufwendungen verrechnet. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen sind in diesem Abschluss unter Verwendung der Equity-Methode einbezogen, außer wenn die Anteile nach IFRS 9 bewertet werden.

Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist bzw. Zahlungen an Stelle des assoziierten Unternehmens leistet.

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen vorliegen, nach der Equity-Methode bilanziert. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwertes der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

Jeglicher Überschuss des Konzernanteils der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden über die Anschaffungskosten des erworbenen Anteils (negativer Unterschiedsbetrag) wird nach erneuter Beurteilung sofort als Gewinn erfasst.

Um zu ermitteln, ob Indikatoren dafür vorliegen, dass die Anteile an assoziierten Unternehmen in ihrem Wert gemindert sind, werden die Vorschriften des IFRS 9 herangezogen. Sofern ein Wertminderungstest vorzunehmen ist, wird der Beteiligungsbuchwert (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert) nach den Vorschriften des IAS 36 auf Werthaltigkeit getestet. Dazu wird der erzielbare Betrag, d. h. der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, der Beteiligung mit ihrem Beteiligungsbuchwert verglichen. Der ermittelte Wertminderungsbedarf wird gegen den Beteiligungsbuchwert verrechnet. Eine Aufteilung des Wertminderungsaufwands auf die im Buchwert des Anteils enthaltenen Vermögenswerte einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert wird nicht vorgenommen. Sofern der erzielbare Betrag in Folgejahren wieder ansteigt, wird in Übereinstimmung mit IAS 36 eine Wertaufholung vorgenommen.

Der Konzern beendet die Anwendung der Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem seine Beteiligung kein assoziiertes Unternehmen mehr darstellt oder die Beteiligung nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren ist.

Geht ein Konzernunternehmen Geschäftsbeziehungen mit einem assoziierten Unternehmen des Konzerns ein, werden Gewinne und Verluste im Umfang des Konzernanteils an dem entsprechenden assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen eliminiert.

## 4. Währungsumrechnung

Die überwiegende Anzahl der Tochtergesellschaften der LS INVEST hat ihren Sitz im Euroraum. Lediglich die folgenden fünf (Vorjahr: fünf) Gesellschaften haben ihren Sitz außerhalb des Euroraums:

- Equinoccio Bávaro S.A., Santo Domingo/Dominikanische Republik
- Círculo de Rotorúa S.A., San José/Costa Rica
- Inversiones Floripés S.A., Bávaro/Dominikanische Republik
- DINOTREN CORP S.R.L., Santo Domingo/Dominikanische Republik
- Anfi Invest AS, Vanvikan, Norwegen

Die Jahresabschlüsse dieser ausländischen Konzerngesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Die funktionale Währung der Gesellschaften in der Dominikanischen Republik und Costa Rica ist jeweils der USD, da alle wesentlichen Liefer- und Leistungsbeziehungen auf USD-Basis erfolgen. Die funktionale Währung der Anfi Invest AS ist die Norwegische Krone (NOK).

Vermögenswerte und Schulden werden mit den Kursen am Bilanzstichtag, die Gewinn- und Verlustrechnungen mit den Monatsdurchschnittskursen von der funktionalen in die Berichtswährung umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen hieraus sowie aus der Währungsumrechnung von Vorjahresvorträgen werden im übrigen Konzernergebnis erfasst.

Bei der Equinoccio Bávaro S.A., der Inversiones Floripés S.A. und der DINOTREN CORP S.R.L. erfolgen die Umrechnungen von Dominikanischen Pesos (DOP) in USD bei den monetären Positionen mit dem Kurs zum Bilanzstichtag (56,41 DOP/USD, Vorjahr: 57,55 DOP/USD), bei den nicht-monetären Positionen mit den historischen Kursen zu den jeweiligen Anschaffungszeitpunkten und bei den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung bis auf die Abschreibungen, die mit historischen Kursen umgerechnet werden, zum Monatsdurchschnittskurs. Währungsdifferenzen aus der Umrechnung in die funktionale Währung werden erfolgswirksam als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von T€ 986 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von T€ 130) saldiert unter der Position sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

Die Buchhaltung der Círculo de Rotorúa S.A. wird direkt in USD geführt. Der Stichtagskurs USD/€ beträgt zum 31. Dezember 2022 1,0699 USD/€ (Vorjahr: 1,1342 USD/€).

Im Anlagenspiegel werden der Stand zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres zum jeweiligen Stichtagskurs und die übrigen Positionen zu Durchschnittskursen umgerechnet. Ein sich aus Wechselkursänderungen ergebender Unterschiedsbetrag wird sowohl bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten als auch bei den kumulierten Abschreibungen in einer separaten Spalte als Währungsdifferenz ausgewiesen.

## 5. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden alle Unternehmen einbezogen, die die LS INVEST beherrscht (Tochterunternehmen).

Die LS INVEST erlangt die Beherrschung, wenn sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann, schwankenden Renditen aus ihrer Beteiligung ausgesetzt ist und die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Die LS INVEST nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen und Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Die Konsolidierung erfolgt ab dem Zeitpunkt, an dem die LS INVEST die Möglichkeit der Beherrschung hat. Endet diese Möglichkeit, scheiden die entsprechenden Gesellschaften aus dem Konsolidierungskreis aus.

Unternehmen, deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung ist, werden als Finanzinstrument nach den Vorschriften des IFRS 9 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der LS INVEST als Obergesellschaft acht (Vorjahr: acht) inländische und 20 (Vorjahr: 20) ausländische Tochterunternehmen, die von der LS INVEST beherrscht werden und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die 100%igen Beteiligungen an den folgenden Gesellschaften werden aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht in den Konzernabschluss einbezogen, da es sich um nicht operativ tätige Gesellschaften handelt:

- Key Travel S.A., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien
- Lyng Centro Anfi S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien
- MSC Inversión Internacional, S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien
- Oliva Inversión Internacional, S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien

Weitere Einzelheiten zu den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen zum Bilanzstichtag sind nachstehend aufgeführt:

Kategorisierung nach Hauptgeschäft	Sitz	Anteil	Anzahl der Tochterunternehmen	
			31.12.2022	31.12.2021
<b>Hotelgesellschaften (Kategorie 1)</b>				
Bewirtschaftung und Vermarktung von Ferienhotels und Ferienclubs	Deutschland	96,57%	1	1
Bewirtschaftung und Vermarktung von Ferienhotels und Ferienclubs	Spanien	100,00%	1	1
Bewirtschaftung und Vermarktung von Ferienhotels und Ferienclubs	Dominikanische Republik	96,45%	1	1
Bewirtschaftung und Vermarktung von Ferienhotels und Ferienclubs	Österreich	100,00%	3	3
			<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Hotelverwaltungs- / Holdinggesellschaften (Kategorie 2)</b>				
Hotelverwaltungs- / Holdinggesellschaft	Deutschland	100,00%	1	1
Hotelverwaltungs- / Holdinggesellschaft	Spanien	100,00%	3	3
Hotelverwaltungs- / Holdinggesellschaft	Österreich	100,00%	1	1
Hotelverwaltungs- / Holdinggesellschaft	Norwegen	100,00%	1	1
Hotelverwaltungs- / Holdinggesellschaft	Niederlande	100,00%	1	1
Hotelverwaltungs- / Holdinggesellschaft	Costa Rica	75,00%	1	1
Versorgung des Hotels mit Wasser und Bewirtschaftung der "Residencial Area" in der Nähe des Hotels	Dominikanische Republik	99,20%	1	1
			<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Gesundheitsgesellschaften (Kategorie 3)</b>				
Gesundheit und Rehabilitation	Deutschland	96,57%	2	2
			<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Inaktive Gesellschaften (Kategorie 4)</b>				
Inaktive Gesellschaften	Deutschland	100,00%	4	4
Inaktive Gesellschaften	Spanien	100,00%	1	1
Inaktive Gesellschaften	Dominikanische Republik	100,00%	1	1
Inaktive Gesellschaften	Bulgarien	100,00%	1	1
Inaktive Gesellschaften	Türkei	100,00%	1	1
			<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Grundbesitzgesellschaften (Kategorie 5)</b>				
Grundbesitz	Spanien	100,00%	3	3
			<b>3</b>	<b>3</b>
			<b>28</b>	<b>28</b>

Bezüglich der Anteilsbesitzliste zum 31. Dezember 2022 verweisen wir auf Erläuterung 60. Dort werden die einzelnen in den Konsolidierungskreis einbezogenen Konzerngesellschaften auch den Kategorien ihres Hauptgeschäfts zugeordnet.

Die nachfolgende Tabelle enthält Einzelheiten zu den nicht 100%igen Tochterunternehmen des Konzerns, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen.

Name des Tochterunternehmens	Sitz	Beteiligung und Stimmrechtsquote der anderen Gesellschafter		Auf andere Gesellschafter entfallendes Jahresergebnis		Kumulierte Anteile anderer Gesellschafter	
		31.12.2022	31.12.2021	2022	2021	31.12.2022	31.12.2021
		in %	in %	in T€	in T€	in T€	in T€
Equinoccio Bavaro S.A.	Santo Domingo, Dominikanische Republik	3,55%	3,55%	-770	-952	7.464	7.750
Circulo de Rotorúa, S.A.	San José, Costa Rica	25,00%	25,00%	-1	-2	6.114	5.769
				<b>-771</b>	<b>-954</b>	<b>13.578</b>	<b>13.519</b>

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der Tochterunternehmen des Konzerns, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen – das sind die Equinoccio Bávaro S.A. und die Círculo de Rotorúa, S.A. – sind nachfolgend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beträgen vor konzerninternen Eliminierungen.

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Kurzfristige Vermögenswerte	31.046	31.646
Langfristige Vermögenswerte	276.010	276.616
Kurzfristige Schulden	72.347	66.880
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	221.131	227.863
Den anderen Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	13.578	13.519

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Umsatzerlöse und sonstige Erträge	43.464	21.539
Aufwendungen	65.155	48.365
Jahresergebnis	<b>-21.691</b>	<b>-26.826</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Jahresergebnis	-20.920	-25.872
Auf die anderen Gesellschafter entfallendes Jahresergebnis	-771	-954
Gesamtes Jahresergebnis	<b>-21.691</b>	<b>-26.826</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes übriges Ergebnis	-18.255	-18.255
Auf die anderen Gesellschafter entfallendes übriges Ergebnis	831	1.057
Gesamtes übriges Ergebnis	<b>-17.424</b>	<b>-17.198</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	-39.175	-44.127
Auf die anderen Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	60	103
Gesamtergebnis	<b>-39.115</b>	<b>-44.024</b>
An die anderen Gesellschafter gezahlte Dividenden	0	0
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	4.261	-1.521
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	-7.188	-4.393
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	1.984	7.198
Nettozahlungsströme gesamt	<b>-943</b>	<b>1.284</b>

## 6. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Die Wertansätze im Konzernabschluss werden unbeeinflusst von steuerlichen Vorschriften allein von der wirtschaftlichen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen der Vorschriften des IASB bestimmt.

### **Ertrags- und Aufwandsrealisierung**

Als Umsatzerlöse werden alle Erträge im Zusammenhang mit erbrachten Dienstleistungen und Produktverkäufen erfasst. Grundlage hierfür bilden Kundenverträge und die darin enthaltenen Leistungsversprechen, die jeweils einzeln identifiziert und gesondert für Zwecke der Umsatzrealisierung abgebildet werden. Andere operative Erträge sind als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Umsatzerlöse werden erfolgswirksam, soweit das Unternehmen die Verfügungsmacht über Dienstleistungen oder Waren entweder über einen Zeitraum oder zu einem Zeitpunkt an einen Kunden überträgt. Die Verfügungsmacht liegt bei dem Kunden, wenn dieser den Gebrauch und die Nutzenziehung aus einer Dienstleistung oder einem Produkt eigenständig bestimmen kann.

Im Konzernabschluss werden die Umsatzerlöse aus Übernachtungsleistungen tagesgenau mit Ablauf eines jeweiligen Tages realisiert. Hotelnebenleistungen wie Restaurantleistungen oder sonstige Nebenleistungen werden mit Erbringung der Leistung bzw. dem Verkauf der Waren täglich realisiert. Gleiches gilt für die Leistungen der Gesundheitsbetriebe.

Umsatzerlöse sind der Höhe nach auf denjenigen Betrag begrenzt, den der Konzern für die Erfüllung von Leistungsverpflichtungen erwartet zu erhalten. Für Dritte einzubehaltende Entgeltbestandteile sind abzuziehen. Daher ergibt sich eine Minderung der Umsatzerlöse um Umsatzsteuern sowie tatsächliche und erwartete Erlösminderungen aus Rabatten, Skonti und Boni. Schätzungen bezüglich der Erlösminderungen basieren vor allem auf Erfahrungen aus der Vergangenheit, spezifischen Vertragsbedingungen und Erwartungen hinsichtlich der künftigen Umsatzentwicklung.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam.

Zinserträge und Zinsaufwendungen werden mit Hilfe der Effektivzinsmethode erfasst. Dividenden werden mit Entstehung des Anspruchs vereinnahmt.



## **Immaterielle Vermögenswerte**

Der im Rahmen des Erwerbs der Equinoccio Bávaro S.A. in der Dominikanischen Republik zum 1. November 2004 erworbene Geschäfts- oder Firmenwert hat eine unbegrenzte Nutzungsdauer und wird gemäß IFRS 3 i. V. m. IAS 36 nicht planmäßig abgeschrieben. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mindestens einmal jährlich bzw. bei Vorliegen von Anhaltspunkten für Wertminderungen auf seine Werthaltigkeit hin überprüft (Impairment-Test).

Entgeltlich erworbene sonstige immaterielle Vermögenswerte mit bestimmbarer Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Wertminderungsaufwendungen werden berücksichtigt. Fremdkapitalkosten werden nur dann aktiviert, wenn sie auf die Anschaffung eines qualifizierten Vermögenswertes entfallen.

## **Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um nutzungsbedingte planmäßige Abschreibungen und in Einzelfällen Wertminderungsaufwendungen, bewertet.

Die Herstellungskosten umfassen alle dem Herstellungsprozess zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der fertigungsbezogenen Gemeinkosten. Fremdkapitalkosten werden nur dann aktiviert, wenn sie auf die Anschaffung oder Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes entfallen.

Gegenstände des Sachanlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, werden planmäßig linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben, sofern nicht aufgrund des tatsächlichen Nutzungsverlaufes in Ausnahmefällen eine andere Abschreibungsmethode geboten ist.

Die zugrunde gelegten Nutzungsdauern entsprechen den erwarteten Nutzungsdauern im Konzern. Die Angemessenheit der Nutzungsdauern und der Buchwert werden jährlich überprüft.

Für Hotelgebäude wird grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 33 bis 50 Jahren angesetzt. Für übrige Gebäude werden Nutzungsdauern zwischen 15 und 50 Jahren zugrunde gelegt. Bauten und Einbauten auf fremden Grundstücken werden entsprechend der Laufzeit der Mietverträge bzw. einer kürzeren Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauern liegen überwiegend zwischen fünf und zehn Jahren.

Als Nutzungsdauern von hotelspezifischen Anlagen werden fünf bis 25 Jahre angesetzt. Die Betriebseinrichtung der Hotels und Gesundheitsbetriebe wird über eine Nutzungsdauer von fünf bis 20 Jahren, die Büro- und Geschäftsausstattung wird bei normaler Beanspruchung über drei bis 20 Jahre abgeschrieben.

## **Wertminderung von langfristigen nicht-finanziellen Vermögenswerten**

Überprüfungen der Werthaltigkeit von Vermögenswerten werden nach IAS 36 durchgeführt, sofern Ereignisse oder Anhaltspunkte vorliegen, die eine Wertminderung anzeigen. Wertminderungen werden vorgenommen, wenn der zukünftig erzielbare Betrag aus dem Vermögenswert niedriger ist als sein Buchwert. Der aus einem Vermögenswert erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Barwert der künftigen, dem Vermögenswert zuzuordnenden Zahlungsströme (Nutzungswert). Können den einzelnen Vermögenswerten keine eigenen, von anderen Vermögenswerten unabhängig generierten künftigen Zahlungsmittelflüsse zugeordnet werden, ist die Werthaltigkeit auf Basis der nächst höheren aggregierten zahlungsmittelgenerierenden Einheit von Vermögenswerten zu testen. Bei Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen (Ausnahme: Geschäfts- oder Firmenwerte).

## **Leasingverhältnisse**

Vereinbarungen, die das Recht zur Nutzung von Vermögenswerten für einen festgelegten Zeitraum gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen übertragen, werden als Leasingverhältnis qualifiziert.

Für Leasingverhältnisse über die Anmietung von Gebäuden und Fahrzeugen erfasst der Konzern als Leasingnehmer eine Finanzverbindlichkeit in Höhe des Barwerts der über die Laufzeit des Vertrags zu leistenden Leasingzahlungen. Bei der Barwertbestimmung werden feststehende Leasingzahlungen, variable indexbasierte Zahlungen, erwartete Zahlungen für Restwertgarantien, Ausübungspreise von Kaufoptionen und Zahlungen aus vorzeitiger Beendigung des Leasingverhältnisses abzüglich erhaltener Mietanreize berücksichtigt. Die ermittelten Leasingzahlungen werden auf den Zeitpunkt des Leasingbeginns mit dem entsprechenden laufzeitspezifischen Grenzfremdkapitalzinssatz oder, sofern dieser nicht vorliegt, mit einem vergleichbaren Zinssatz abgezinst. Die Leasingverbindlichkeit wird bis zum Ablauf des Leasingvertrags in Höhe des Tilgungsanteils aus der Leasingzahlung abgebaut.

Die Leasingzahlungen werden nach der Effektivzinsmethode in Tilgungs- und Zinsanteile aufgeteilt.

Gleichzeitig aktiviert der Konzern als Leasingnehmer ein Nutzungsrecht in Höhe der Anschaffungskosten zum Zeitpunkt des Leasingbeginns. Ausgehend vom Wert der Leasingverbindlichkeit erhöhen sich die Anschaffungskosten unter Umständen noch um anfängliche direkte Kosten, Rückbaukosten und Leasingzahlungen, die vor oder bei Beginn der Nutzungsüberlassung von dem Leasingnehmer geleistet werden und daher nicht in der Leasingverbindlichkeit enthalten sind. Die Nutzungsrechte werden über die Vertragslaufzeit der Leasingverträge oder, sofern kürzer, über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des betreffenden Leasinggegenstands abgeschrieben.

Die Regelungen des IAS 36 zur Ermittlung und Erfassung von Wertminderungen von Vermögenswerten gelten auch für aktivierte Nutzungsrechte.

Ändern sich die erwarteten Leasingzahlungen, z. B. bei indexabhängigen Entgelten oder aufgrund neuer Einschätzungen bezüglich vertraglicher Optionen, wird die Verbindlichkeit neu bewertet. Die Anpassung an den neuen Buchwert erfolgt grundsätzlich erfolgsneutral durch eine korrespondierende Anpassung des aktivierten Nutzungsrechts.

Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr werden die Leasingzahlungen direkt im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst. Gleiches gilt auch bei Leasingverhältnissen über geringwertige Leasinggegenstände, deren Wert unter T€ 5 liegt. Hier nutzt der Konzern die optionalen Anwendungsausnahmen. Die Mietausgaben werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge erfasst.

### **Zuwendungen der öffentlichen Hand**

Erhaltene Investitionszuschüsse werden als Minderung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten gezeigt, sofern diese Zuschüsse direkt einzelnen Posten des Sachanlagevermögens zuzuordnen sind. Ertragszuschüsse werden im Zeitraum des Anfalls der bezuschussten Aufwendungen erfolgswirksam erfasst.

### **Finanzinstrumente**

Finanzinstrumente sind Verträge, die bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit führen. Bei dem erstmaligen Ansatz von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten werden diese zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

**Finanzielle Vermögenswerte** werden im Konzern in die Kategorien „Zu fortgeführten Anschaffungskosten“ (AC), „Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert“ (FVOCI) und „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVPL) eingeteilt. Als langfristig werden finanzielle Vermögenswerte mit Restlaufzeiten über zwölf Monaten eingestuft.

Die Kategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten“ (AC) umfasst finanzielle Vermögenswerte, deren Zahlungsströme aus Zins- und Tilgungszahlungen bestehen und die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, das vorsieht, das Instrument zu halten, um die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen. Sie werden nach ihrer erstmaligen Erfassung zu fortgeführten Anschaffungskosten und abzüglich etwaiger Wertminderungen unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Die Kategorie „Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert“ (FVOCI) umfasst finanzielle Vermögenswerte, deren Zahlungsströme aus Zins- und Tilgungszahlungen bestehen und die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, das grundsätzlich das Halten der Vermögenswerte vorsieht, aber bei Bedarf auch Veräußerungen erlaubt. Sie werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die daraus resultierenden Wertänderungen werden in einer gesonderten Rücklage im sonstigen Ergebnis erfasst. Mit Abgang oder bei Wertberichtigung dieser finanziellen

Vermögenswerte werden die kumulierten im Eigenkapital erfassten Gewinne und Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Diese Kategorie enthält auch Eigenkapitalinstrumente, für die die einmalige Option zur erfolgsneutralen Erfassung der Zeitwertänderungen unwiderruflich ausgeübt wurde. Spätere Wertänderungen verbleiben beim Abgang oder bei einer Wertminderung im Eigenkapital und werden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Die Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVPL) umfasst finanzielle Vermögenswerte, die nicht in eine andere Kategorie fallen. Sie werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die daraus resultierenden Wertänderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Das Vorliegen einer Wertminderung wird bei finanziellen Vermögenswerten auf Basis der erwarteten Kreditverluste (Expected Loss Model) zu jedem Bilanzstichtag ermittelt.

Dabei wird für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen das vereinfachte Wertberichtigungsmodell angewandt und Wertberichtigungen stets in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen. Die Kreditverluste werden auf Basis einer Einzelbetrachtung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen unter Berücksichtigung deren Überfälligkeiten ermittelt. Bei finanziellen Vermögenswerten wie Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten wird aufgrund der sehr kurzen Laufzeiten (teilweise täglich fällig) und der Bonität unserer Vertragspartner keine Wertminderung basierend auf erwarteten Kreditverlusten gerechnet. Für alle anderen finanziellen Vermögenswerte im Anwendungsbereich des IFRS 9-Wertberichtigungsmodells wird eine Risikovorsorge auf Basis der erwarteten Kreditverluste (Expected Loss Model) der nächsten zwölf Monate (Stufe 1) gebildet, soweit sich seit dem erstmaligen Ansatz das Kreditrisiko nicht signifikant erhöht hat. Für Finanzinstrumente, bei denen sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der über die Gesamtlaufzeit erwarteten Kreditausfälle (Stufe 2 und 3: Lifetime Expected Loss Model) erfasst, d. h. für erwartete Kreditausfälle, die aus allen potenziellen Ausfallereignissen während der voraussichtlichen Laufzeit eines Finanzinstruments resultieren. Soweit Sicherheiten integraler Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung sind, werden diese bei der Ermittlung des Lifetime Expected Losses berücksichtigt.

Die Wertminderung finanzieller Vermögenswerte wird sofort erfolgswirksam erfasst. Bei finanziellen Vermögenswerten der Kategorie AC reduziert die Wertminderung den Ansatz des Vermögenswerts in der Bilanz; bei finanziellen Vermögenswerten der Kategorie FVOCI wird die Wertminderung in einer gesonderten Rücklage im sonstigen Ergebnis erfasst. Ein finanzieller Vermögenswert wird weiterhin direkt abgeschrieben, wenn nach angemessener Einschätzung nicht davon auszugehen ist, dass er ganz oder teilweise realisierbar ist.

**Finanzielle Verbindlichkeiten** werden nach ihrer erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten (AC) bewertet. Gewinne und Verluste werden im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode sowie bei Ausbuchung der Verbindlichkeiten erfolgswirksam erfasst. Als langfristig werden Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten über zwölf Monaten eingestuft.

**Ausbuchungen finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten** erfolgen, wenn die Verfügungsmacht über die vertraglichen Rechte verloren bzw. die zu Grunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Die LS INVEST setzt derivative Finanzinstrumente zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken ein. Zur Steuerung des Zinsrisikos werden im Wesentlichen Zinsswaps in der Währung Euro abgeschlossen, bei denen variable Zinszahlungen aus Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten gegen feste Zinszahlungen getauscht werden.

Die derivativen Finanzinstrumente werden entsprechend den Vorschriften des IFRS 9 zum beizulegenden Zeitwert (ohne Berücksichtigung von Nebenkosten) in der Bilanz erfasst und in der Folge zum Bilanzstichtag entsprechend mit ihrem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Positive Marktwerte werden aktivisch, negative Marktwerte werden passivisch unter Berücksichtigung latenter Steuern ausgewiesen.

Marktwertänderungen von derivativen Finanzinstrumenten werden sofort im Ergebnis der Periode erfasst, soweit das eingesetzte Finanzinstrument nicht im Rahmen einer wirksamen Sicherungsbeziehung eingesetzt wird. Soweit die eingesetzten derivativen Finanzinstrumente Gegenstand einer Cashflow-Sicherung (Cashflow Hedges) im Rahmen einer wirksamen Sicherungsbeziehung sind, führen die Zeitertschwankungen nicht zu Auswirkungen auf das Periodenergebnis während der Laufzeit des Derivates, sondern werden zunächst erfolgsneutral in der entsprechenden Rücklagenposition erfasst. Sie werden erst in die Gewinn- und Verlustrechnung umbucht, wenn das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird.

### **Vorräte**

Der Posten Vorräte umfasst die Bestände an Lebensmitteln und Getränken in den einzelnen Betrieben sowie Verbrauchsmaterialien.

Der Ansatz der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten (Einzelpreisermittlung). Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum jeweils niedrigeren Betrag aus Anschaffungskosten einerseits und Nettoveräußerungswert andererseits.

## **Kurzfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte**

Die kurzfristigen nicht-finanziellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Ertragsteuerforderungen sowie andere nicht vertragliche Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten.

Der Ansatz der kurzfristigen nicht-finanziellen Vermögenswerte erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung angemessener Wertberichtigungen.

## **Bankguthaben und Kassenbestände**

Die Bankguthaben umfassen Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände. Die Bankguthaben sind gemäß IFRS 9 der Kategorie AC zugeordnet. Fremdwährungsbestände sind zum Mittelkurs am Bilanzstichtag bewertet.

## **Zum Verkauf stehende Vermögenswerte und damit verbundene Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

Ein Ausweis erfolgt in diesen Posten, wenn einzelne langfristige Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten und gegebenenfalls direkt zurechenbarer Schuldposten (Disposal Groups) vorliegen, die in ihrem jetzigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung hinreichend wahrscheinlich ist. Voraussetzung für das Vorliegen einer Disposal Group ist, dass die Vermögenswerte und Schulden in einer einzigen Transaktion oder im Rahmen eines Gesamtplans zur Veräußerung bestimmt sind.

Auf langfristige Vermögenswerte, die einzeln oder zusammen in einer Disposal Group zur Veräußerung bestimmt sind oder die zu einer nicht fortgeführten Aktivität gehören, werden keine planmäßigen Abschreibungen mehr vorgenommen. Sie werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und Fair Value abzüglich noch anfallender Veräußerungskosten angesetzt. Liegt der Fair Value abzüglich Veräußerungskosten unter dem Buchwert, erfolgt eine Wertminderung.

Der Ausweis der betroffenen Vermögenswerte und Schulden erfolgt in einem separaten Bilanzposten. Eine Anpassung der Bilanz des Vorjahres erfolgt hingegen nicht.

## **Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine aus einem vergangenen Ereignis resultierende Verpflichtung gegenüber Dritten besteht, die künftig wahrscheinlich zu einem Vermögensabfluss führt und dieser sich zuverlässig schätzen lässt. Konnte keine Rückstellung gebildet werden, weil eines der genannten Kriterien nicht erfüllt war und die Verpflichtung nicht völlig unwahrscheinlich und unwesentlich ist, sind die entsprechenden Verpflichtungen unter den Eventualschulden angegeben.

Rückstellungen für Verpflichtungen, die voraussichtlich nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwerts des erwarteten Vermögensabflusses gebildet.

Der Wertansatz der Rückstellungen wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft.

## **Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten**

Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten, denen keine vertraglichen Verpflichtungen zu Grunde liegen, die unmittelbar oder mittelbar den Austausch von Zahlungsmitteln zum Gegenstand haben, werden unter dem Posten sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die erstmalige Erfassung von nicht-finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt mit dem Betrag, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss entspricht. Im Rahmen der Folgebewertung werden Wertänderungen, die sich aus neuen Erkenntnissen ergeben, erfolgswirksam erfasst. Es ist jeweils der Betrag der bestmöglichen Schätzung anzusetzen, der zur Erfüllung der Verbindlichkeit zum Bilanzstichtag erforderlich ist.

In Fremdwährung valutierende Verbindlichkeiten werden zum Mittelkurs am Bilanzstichtag bewertet.

## **Ertragsteuern**

Latente Steuern werden gemäß IAS 12 für temporäre Differenzen zwischen den Steuerbilanzwerten der Einzelgesellschaften und den im Konzernabschluss angesetzten Werten gebildet. Steuerliche Verlustvorträge, die wahrscheinlich zukünftig genutzt werden können, werden in Höhe des latenten Steueranspruchs aktiviert. Den aktivierten latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge liegen jeweils Planungszeiträume von maximal fünf Jahren zugrunde.

Latente Steuern auf der Aktiv- und Passivseite werden miteinander verrechnet, wenn sie zur selben steuerlichen Einheit gehören und diese steuerliche Einheit das Recht hat, tatsächliche Steueransprüche mit Steuerschulden aufzurechnen sowie sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Die für die Berechnung der latenten Steuern angewendeten Steuersätze betragen im Inland für die Gewerbesteuer 12,8 bis 18,2 % (Vorjahr: 12,6 bis 18,2 %) und für die Körperschaftsteuer einschließlich des Solidaritätszuschlages 15,8 % (Vorjahr: 15,8 %) sowie im Ausland 25 % (Vorjahr: 25 %).

Die tatsächlichen Ertragsteuern sind in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Ertragsteuerschulden ausgewiesen. Falls die bereits bezahlten Beträge für Ertragsteuern die geschuldeten Beträge übersteigen, sind die Unterschiedsbeträge als Ertragsteuerforderungen angesetzt.

## **Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen und Schätzungen getroffen, die die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen:

### **- Bewertung von Anlagevermögen**

Bei der Festlegung der Nutzungsdauer von Vermögenswerten des Anlagevermögens, insbesondere der Nutzungsdauern der Gesundheits- und Hotelanlagen, bestehen grundsätzlich Ermessensspielräume.

### **- Geschäfts- oder Firmenwerte/Sachanlagevermögen (Hotels)**

Der Werthaltigkeitstest für die Geschäfts- oder Firmenwerte basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Die LS INVEST führt diese Tests jährlich durch und zusätzlich bei Anlässen, die einen Anhaltspunkt dafür ergeben, dass eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten sein könnte. Die Bestimmung des Nutzungswertes der zahlungsmittelgenerierenden Einheit beinhaltet die Vornahme von Abgrenzungen und Schätzungen bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Cashflows. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen, z. B. Verringerung der EBITDA-Margen, der durchschnittlich zu erzielenden Zimmerpreise oder der Belegungsquoten, Anstieg der Kapitalkosten oder Rückgang der langfristigen Wachstumsrate, zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig beeinflussen könnte. Dies gilt entsprechend auch für die bei Vorliegen von Anhaltspunkten verpflichtend durchzuführenden Werthaltigkeitstests bei den einzelnen Hotelanlagen.

### **- Bilanzierung der Beteiligungen an der Anfi Sales, S.L. und der Anfi Resorts S.L.**

Die jeweils 50%-igen Beteiligungen an der Anfi Sales, S.L., Arguineguín, Gran Canaria, Spanien, und der Anfi Resorts S.L., Arguineguín, Gran Canaria, Spanien, werden im Konzernabschluss nach IFRS 9 in der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FAFVTPL) und nicht nach IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert.

Die Gesellschaftsanteile verteilen sich mit jeweils 50 % auf die LS INVEST und mit 50 % auf die Grupo Santana Cazorla S.L., Playa del Inglés, Gran Canaria, Spanien. Gemäß IAS 28.5 wird ein maßgeblicher Einfluss widerlegbar vermutet, wenn ein Unternehmen indirekt oder direkt einen Anteil von 20 % oder mehr der Stimmrechte an einem Beteiligungsunternehmen hält. Ein maßgeblicher Einfluss kann sich nach IAS 28.6 dann ergeben, wenn eine Zugehörigkeit zum Geschäftsführungs-/Aufsichtsrats-Organ gegeben ist, eine Teilnahme an Entscheidungsprozessen des Beteiligungsunternehmens besteht, wesentliche Geschäftsvorfälle zwischen dem Unternehmen und seinem Beteiligungsunternehmen bestehen oder das Unternehmen einen Austausch des Führungspersonals mitbewirken kann.



Die Grupo Santana Cazorla S.L. hatte bis zum 20. September 2021 für alle wesentlichen Entscheidungen ein Doppelstimmrecht, sodass LS INVEST für diese Entscheidungen über 33 % der Stimmrechte verfügt hat. Nach dem Erwerb in 2016 hat sich herausgestellt, dass der LS INVEST aufgrund gesellschaftsvertraglicher Vereinbarungen die Mitwirkung an finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen tatsächlich nicht möglich war. Die Grupo Santana Cazorla schloss die LS INVEST faktisch von der Mitwirkung an allen wesentlichen Entscheidungen aus.

Aufgrund der oben beschriebenen Tatsachen war die LS INVEST zwar bis zum 20. September 2021 zu 50 % an den Verwaltungsorganen der Muttergesellschaften der Anfi-Gruppe beteiligt, jedoch bestand faktisch kein maßgeblicher Einfluss in Bezug auf die Beteiligungen. Die Vermutung des IAS 28.5 erachten wir daher im Hinblick auf den Zeitraum vom 1. Januar bis 20. September 2021 als widerlegt, da sich der andere Anteilseigner dem Versuch der LS INVEST, maßgeblichen Einfluss auszuüben, widersetzt und ohne Rücksicht auf die Ansichten der LS INVEST operiert hat. Daher wurden die Beteiligungen an Anfi Sales S.L. und Anfi Resorts S.L. für den oben genannten Zeitraum weiterhin als Beteiligungen nach IFRS 9 bilanziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Seit dem am 20. September 2021 eröffneten Konkursverfahren über das Vermögen der Anfi Sales S.L. und der Anfi Resorts S.L. obliegen alle Verwaltungs- und Geschäftsführungsfunktionen dem vom Gericht bestellten Konkursverwalter. Durch die Übertragung der Verwaltungs- und Geschäftsführungsfunktion auf den Konkursverwalter konnte auch ab dem 20. September 2021 kein maßgeblicher Einfluss in Bezug auf die Beteiligungen ausgeübt werden. Die Vermutung des IAS 28.5 erachten wir somit auch im Hinblick auf den oben genannten Zeitraum als widerlegt, da der Konkursverwalter die Verwaltungs- und Geschäftsführungsfunktionen ausübt. Daher wurden die Beteiligungen an Anfi Sales S.L. und Anfi Resort S.L. auch nach Eröffnung des Konkursverfahrens weiterhin als Beteiligungen nach IFRS 9 bilanziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Am 22. Dezember 2021 wurde sodann zwischen einer Tochtergesellschaft der LS INVEST, der IFA Canarias S.L., und den Eheleuten Manuel Santana Cazorla und María del Pino Oliva Ruano sowie der Firma Balcón del Tablero S.L. eine Vereinbarung über die zukünftigen Liquidationsrechte an den Gesellschaften Grupo Santana Cazorla, S.L. und Petrecan, S.L. unterzeichnet. Mit dem Abschluss der Transaktion erhielt IFA Canarias S.L. das Recht, 50 % der Aktiva und Passiva der beiden vorgenannten Unternehmen im Hinblick auf deren mögliche zukünftige Auflösung und Liquidation zu beanspruchen. Hierin ist wie oben beschrieben unter anderem eine 50%ige Beteiligung an den Muttergesellschaften der Anfi-Gruppe enthalten. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Transaktion die IFA Canarias, S.L. als Vertreter der Unternehmen der Santana Cazorla-Gruppe, die die Anfi-Aktien besitzen, in den Vorstand berufen.

Aufgrund der oben beschriebenen Tatsachen ist die LS INVEST-Gruppe zwar seit dem 22. Dezember 2021 mehrheitlich an den Verwaltungsorganen der Muttergesellschaften der Anfi-Gruppe beteiligt, jedoch befinden sich diese Gesellschaften im Konkursverfahren, so dass alle

Verwaltungs- und Geschäftsführungsfunktionen dem vom Gericht bestellten Konkursverwalter obliegen. Somit kann die LS INVEST derzeit weder Kontrolle noch maßgeblichen Einfluss in Bezug auf die Beteiligungen ausüben. Die Vermutung des IAS 28.5 erachten wir als widerlegt, da, wie oben erwähnt, alle Management- und Verwaltungsfunktionen und damit die effektive Kontrolle über die Anfi-Gruppe beim Konkursverwalter liegen. Die Beteiligungen an Anfi Sales S.L. und Anfi Resorts S.L. werden daher weiterhin als Beteiligungen nach IFRS 9 bilanziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die übertragene Vertretung in dem Vorstand wird somit erst ab dem Zeitpunkt, an dem das Konkursverfahren abgeschlossen ist, wirksam.

Der beizulegende Zeitwert der beiden Beteiligungen beträgt zum 31. Dezember 2022 € 36,0 Mio. (Vorjahr: € 36,0 Mio.).

Zum 31. Dezember 2019 stellten die Anschaffungskosten der beiden Beteiligungen in Höhe von € 36,0 Mio. eine angemessene Schätzung des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligungen dar. Seit dem Erwerb ergaben sich bis dahin keine Indikatoren, die darauf hindeuteten, dass die Anschaffungskosten nicht repräsentativ für den beizulegenden Zeitwert wären.

Aufgrund der andauernden angespannten Liquiditätslage der Beteiligungen – die ihrerseits auf einer großen Anzahl an Rechtsstreitigkeiten basiert und am 20. September 2021 zur Eröffnung eines Konkursverfahrens geführt hat – sowie der Coronapandemie und den daraus resultierenden, geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Tourismusbranche bestehen seit 2020 Anzeichen, dass die Anschaffungskosten der beiden Beteiligungen nicht mehr repräsentativ für den beizulegenden Zeitwert sind. Aufgrund des weiterhin eingeschränkten Zugangs zu den Daten der beiden Anfi-Gesellschaften liegen uns jedoch keine hinreichenden Informationen vor, um eine Bewertung der Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 13 vorzunehmen. Die uns vorliegenden, substanzwertbezogenen Informationen führen selbst bei Unterstellung eines „Worst-Case-Scenarios“ nicht zu einer Abwertung der bisher zu Anschaffungskosten bewerteten Beteiligungen. Daher halten wir es für sachgerecht die Beteiligungen an den beiden Gesellschaften weiterhin zu Anschaffungskosten mit einem Wert von € 36,0 Mio. zu bewerten.

#### **- Aktive latente Steuern**

Aktive latente Steuern werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, so dass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Für die Ermittlung der Höhe der aktiven latenten Steuern ist eine wesentliche Ermessensausübung der Unternehmensleitung auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuerplanungsstrategien erforderlich. Weitere Einzelheiten sind in der Erläuterung 16 dargestellt.

### **- Bewertung der Forderungen**

Die Beurteilung der Werthaltigkeit von strittigen Forderungen ist mit Blick auf die Angemessenheit von Einzelwertberichtigungen ermessensabhängig, da der tatsächliche Zahlungseingang von zukünftigen Ereignissen abhängig ist. Der Vorstand hat in Zweifelsfällen Einzelwertberichtigungen gebildet, um die Forderungen mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag anzusetzen. Soweit Sicherheiten bestehen werden keine Einzelwertberichtigungen gebildet.

### **- Rückstellungen**

Bei der Einschätzung von Risiken im Bereich der Bildung von Rückstellungen sowohl vom Ansatz als auch von der Höhe existieren grundsätzlich Ermessensspielräume.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen sowie zu den Buchwerten der betroffenen Posten erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlusspositionen. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag. Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen der Konzern tätig ist, berücksichtigt.

## Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 7. Umsatzerlöse

<b>Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Hotel</b>		
Haupterlöse Hotel	110.568	63.124
Nebenerlöse Hotel	5.246	3.046
Erlösschmälerungen Hotel	-1.484	-788
	<b>114.330</b>	<b>65.382</b>
<b>Gesundheit</b>		
Haupterlöse Gesundheit	9.192	8.284
Nebenerlöse Gesundheit	121	123
	<b>9.313</b>	<b>8.407</b>
	<b>123.643</b>	<b>73.789</b>

Die Haupterlöse Hotel betreffen Logis, Gastronomie und Getränke.

Die Umsatzerlöse des Konzerns sind im Rahmen der Segmentberichterstattung (Anlage zum Konzernanhang) unterteilt nach Regionen dargestellt.

Während in Spanien und der Dominikanischen Republik die Umsatzerlöse im Hotelbereich in der Regel aus Verträgen mit international agierenden Reiseveranstaltern resultieren, betreffen die Umsatzerlöse in Deutschland und Österreich auch direkt buchende Kunden.

Die Umsatzerlöse waren im Jahr 2021 durch die Coronapandemie geprägt. Die Hotelbetriebe in Deutschland konnten ab Mitte Mai 2021 und das IFA Hotel Faro ab Oktober 2021 wieder geöffnet werden. Der Umsatzanstieg in 2022 resultiert im Wesentlichen aus der fortschreitenden Normalisierung nach der Coronakrise.

## 8. Sonstige betriebliche Erträge

	2022	2021
	T€	T€
Kostenumlagen an verbundene Unternehmen	3.303	2.194
Staatliche Zuschüsse COVID-19	2.168	8.437
Erträge aus Erbringung von Serviceleistungen	872	630
Leistungen an Personal	132	114
Erträge aus sonstigen Versicherungserstattungen	125	29
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	79	124
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	52	30
Abgang von Anlagevermögen	36	0
Kostenumlagen an Dritte	0	163
Übrige	153	633
	<b>6.920</b>	<b>12.354</b>

Die **Erträge aus Kostenumlagen an verbundene Unternehmen** betreffen im Wesentlichen Umlagen an die Lopesan Hotel Management S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien, eine Tochtergesellschaft des LOPESAN-Konzerns sowie Umlagen an die Hotels des LOPESAN-Konzerns auf Gran Canaria.

Die **Erträge aus staatlichen Zuschüssen COVID-19** betreffen im Wesentlichen die Corona-Überbrückungshilfe sowie Ausgleichszahlungen nach § 111d Abs. 2 SGB an die drei Kliniken des Konzerns an der Ostsee.

Die **Erträge aus der Erbringung von Serviceleistungen** werden im Zuge der Bewirtschaftung der „Residencial Area“, die an die Hotelanlage in der Dominikanischen Republik angrenzt, durch die Inversiones Floripés S.A. generiert.

Die Erträge aus **Leistungen an Personal** bestehen in der Vermietung bzw. Gestellung von Wohnungen, aus der Personalverpflegung und aus Sachbezügen.

## 9. Materialaufwand

	2022	2021
	T€	T€
Speisen	13.646	8.614
Energie und Wasser	11.838	7.859
Getränke	4.111	2.504
Verbrauchsmaterial	3.031	2.254
<b>Aufwendungen für bezogene Waren</b>	<b>32.626</b>	<b>21.231</b>
Instandhaltung / Reparaturen / Ersatzbeschaffung / Wartung	6.236	9.528
Reinigung	1.093	736
Wäschereinigung	1.077	573
Gästeunterhaltung	658	291
Kanalgebühren	474	369
Sicherheitsdienstleistungen	433	332
Reisevorleistungen Gruppen	377	208
Gästetaxe	350	341
Zeitarbeit (ETT)	300	101
Müllentsorgung	271	200
Medizinische Leistungen	269	84
Rundfunk / Gema	197	120
Telefon / Internet / Porto	80	54
Anmietungen Wohnungen	48	207
Overbooking	29	329
Nicht abziehbare Steuern	0	3.220
Übrige	303	84
<b>Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>	<b>12.195</b>	<b>16.777</b>
	<b>44.821</b>	<b>38.008</b>

### Aufwendungen für bezogene Waren

Die Aufwendungen betreffen im Wesentlichen den für die Erbringung von Hotelleistungen sowie den Leistungen der Gesundheitsbetriebe notwendigen Materialeinsatz.

### Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen überwiegend die für die Erbringung von Hotelleistungen und Abwicklung der vermittelten Reisen benötigten Fremdleistungen.

## 10. Personalaufwand

	2022	2021
	T€	T€
<b>Löhne und Gehälter</b>		
Löhne und Gehälter	27.982	19.937
Übrige Leistungen	927	469
Kurzarbeitergeld COVID-19	-163	-1.651
	<b>28.746</b>	<b>18.755</b>
<b>Sozialaufwand</b>		
Gesetzliche Sozialabgaben	5.372	4.690
Aufwand für Altersversorgung	427	267
Berufsgenossenschaft	217	157
Zuschüsse Sozialversicherung COVID-19	-53	-789
	<b>5.963</b>	<b>4.325</b>
	<b>34.709</b>	<b>23.080</b>

In den **übrigen Leistungen** des Berichtsjahres sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von T€ 242 (Vorjahr: T€ 99) enthalten. Die Abfindungen betreffen im Wesentlichen die Hotelbetriebe in der Dominikanischen Republik und in Spanien.

Als **Aufwand für Altersversorgung** werden im Wesentlichen Aufwendungen für Direktversicherungen ausgewiesen.

Darüber hinaus betragen die in den gesetzlichen Sozialabgaben enthaltenen Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in 2022 T€ 1.587 (Vorjahr: T€ 1.401).

## 11. Abschreibungen

Eine Aufteilung der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen ist den Erläuterungen der jeweiligen Bilanzpositionen zu entnehmen.

Die Gesamtabschreibungen des Geschäftsjahres 2022 betragen T€ 26.434 (Vorjahr: T€ 24.657).

## 12. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2022 T€	2021 T€
<b>Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen</b>	<b>6.498</b>	<b>4.542</b>
<b>Personalnebenkosten</b>	<b>2.223</b>	<b>1.269</b>
Versicherungen	3.301	2.605
Rechts- und Beratungskosten	2.582	2.203
Bankspesen	565	257
Telefon / Internet / Porto	559	565
Prüfungskosten	477	652
Büromaterial / Bücher	364	196
Reisekosten	232	61
Gerätemieten, Leasing	204	198
Beiträge / Gebühren	168	146
Haupt- / Gesellschafterversammlung	154	262
Miete und Nebenkosten	121	110
Kfz-Kosten	106	117
Kosten Aufsichtsrat / Beirat	106	98
Übrige Verwaltungskosten	714	217
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>9.653</b>	<b>7.687</b>
Anzeigen / Kataloge	41	20
Übrige Werbeaufwendungen	4.731	1.663
<b>Vertriebskosten</b>	<b>4.772</b>	<b>1.683</b>
Aufwendungen aus Kursdifferenzen	3.692	6.137
Aufwand aus Forderungen	481	45
Aufwand Abgang Anlagevermögen	77	108
Übrige	912	205
<b>Sonstige</b>	<b>5.162</b>	<b>6.495</b>
	<b>28.308</b>	<b>21.676</b>

Die Aufwendungen aus **Kostenumlagen von verbundenen Unternehmen** betreffen im Wesentlichen Umlagen der Lopesan Hotel Management S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien, einer Tochtergesellschaft des LOPESAN-Konzerns für Aufgaben im Bereich des Hotelmanagements der Hotels des Konzerns.

Die **Aufwendungen aus Kursdifferenzen** resultieren im Wesentlichen aus dem in USD aufgenommenen Darlehen zur teilweisen Finanzierung des Hotels in der Dominikanischen Republik.



### 13. Sonstige Steuern

	2022	2021
	T€	T€
Grundsteuer	370	366
Steuer auf Dienstleistungen	322	158
Steuern Dominikanische Republik auf Vermögen und Umsatz	76	98
Kommunale Betriebsteuern	79	47
Übrige	144	90
	<b>991</b>	<b>759</b>

Die **Steuer auf Dienstleistungen** betrifft eine 10%ige Abschlagsteuer auf in Anspruch genommene Dienstleistungen in der Dominikanischen Republik.

Die **Steuern Dominikanische Republik auf Vermögen und Umsatz** betreffen Steuer- aufwendungen in der Dominikanischen Republik, die auf dem Vermögen bzw. auf einem fiktiv von den Finanzbehörden ermitteltem Umsatz basieren.

Die **Kommunalen Betriebsteuern** betreffen Abgaben in Spanien und Österreich.

### 14. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Von dem assoziierten Unternehmen Lopesan Hotel Management S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien, wurde im Jahr 2022 ein Ergebnis aus assoziierten Unternehmen in Höhe von T€ 2.551 (Vorjahr: T€ 239) erzielt (zu Details siehe die Erläuterung 22).

### 15. Zinsergebnis

	2022	2021
	T€	T€
Zinserträge aus erworbenen Darlehen	0	665
Verzinsung von Steuernachforderungen	0	4
Übrige Zinserträge	207	45
<b>Finanzerträge</b>	<b>207</b>	<b>714</b>
Zinsaufwendungen von Kreditinstituten	4.246	2.832
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>4.246</b>	<b>2.832</b>
	<b>-4.039</b>	<b>-2.118</b>

Zu den Zinserträgen aus erworbenen Darlehen siehe die Erläuterung 29.

Die Finanzerträge und Finanzaufwendungen aus der Verzinsung von Steuernachforderungen betrafen im Vorjahr steuerliche Betriebsprüfungen in Spanien.

## 16. Ertragsteuern

	2022	2021
	T€	T€
Laufende Ertragsteuern	3.018	560
Ertragsteuern Vorjahre	-1.520	-2
Latente Steuern	67	-175
	<b>1.565</b>	<b>383</b>

Die Ertragsteuern Vorjahre betreffen das IFA Hotel Faro Maspalomas S. A.

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlich ausgewiesenen Steueraufwand. Zur Ermittlung des erwarteten Steueraufwands wird das Ergebnis vor Ertragsteuern mit einem Steuersatz von 34,0 % (Vorjahr: 34,0 %) multipliziert. Dieser setzt sich aus einem Steuersatz von 15,8 % (Vorjahr: 15,8 %) für Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag und 18,2 % (Vorjahr: 18,2 %) für Gewerbeertragsteuer zusammen.

	2022	2021
	T€	T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	-6.226	-23.916
Steuer, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermittelt	-2.118	-8.132
Abweichung zu den lokalen Steuersätzen	1.040	2.501
Steuerfreie Gewinne	-1.139	-448
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	362	285
Steuerliche Verluste, für die keine latente Steuerforderung aktiviert wurde, sowie Korrektur latenter Steuern aus Vorjahren auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	5.059	6.278
Periodenfremde Steueraufwendungen und -erträge	-1.520	-2
Übrige Differenzen	-119	-99
<b>Ertragsteuern der Periode</b>	<b>1.565</b>	<b>383</b>

Auf temporäre Unterschiede in Anteilswerten an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen zwischen Steuerbilanz und Konzernabschluss wurden keine latenten Steuerschulden bilanziert, da es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden. Die Höhe der diesbezüglich nicht bilanzierten Steuerverbindlichkeiten betrug T€ 3.060 (Vorjahr: T€ 2.967).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 293 – vor Saldierungen – erfolgsneutral verbraucht (Vorjahr: T€ 370). Diese betreffen die im Rahmen des Hedge-Accounting erfolgsneutral passivierten Finanzderivate.

Die Steuerabgrenzungen 2022 und 2021 sind den folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

	31.12.2022 aktivisch T€	31.12.2022 passivisch T€	31.12.2021 aktivisch T€	31.12.2021 passivisch T€
Sachanlagevermögen	11.419	4.978	11.513	5.041
Übrige Rückstellungen	67	0	70	0
Finanzschulden	0	39	0	27
Derivative Finanzinstrumente	35	0	355	0
Verlustvorträge und Steuergutschriften	5.413	0	5.744	0
Wertminderung latente Steuern auf Verlustvorträge	-4.368	0	-4.705	0
Saldierung	-5.017	-5.017	-5.068	-5.068
	<b>7.549</b>	<b>0</b>	<b>7.909</b>	<b>0</b>

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung der sich aus der Bilanzdifferenz ergebenden Aufwendungen und Erträge aus latenten Steuern zu den in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Erträgen aus latenten Steuern:

	2022 T€	2021 T€
Veränderung latente Steuern aus der Bilanzdifferenz	360	195
Erfolgsneutral im Rahmen von Unternehmensveräußerungen abgegangene latente Steuern	0	0
Umgliederung in zum Verkauf stehend	0	0
Erfolgsneutral im Rahmen der Folgebewertung von Cashflow-Hedges	-293	-370
<b>Ausgewiesene Aufwendungen und Erträge aus latenten Steuern</b>	<b>67</b>	<b>-175</b>

Die aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge entfallen wie im Vorjahr auf Österreich und sind unverfallbar. Bei der Aktivierung der steuerlichen Verlustvorträge wurde ein Planungszeitraum von fünf Jahren angenommen.

Neben den aktivierten latenten Steueransprüchen aus Verlustvorträgen und Steuergutschriften bestehen noch Steueransprüche aus Verlustvorträgen in Höhe von T€ 4.368 (Vorjahr: T€ 4.705), auf die mangels zukünftiger Nutzbarkeit keine latenten Steuern gebildet worden sind. Diese Verlustvorträge sind wie im Vorjahr unverfallbar.

## 17. Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis

Der den anderen Gesellschaftern zustehende Anteil am Konzernjahresergebnis entfällt auf die an den folgenden Gesellschaften beteiligten Fremdgesellschafter:

- Equinoccio Bávaro S.A., Santo Domingo, Dominikanische Republik (3,55 %),
- Círculo de Rotorúa S.A., San José, Costa Rica (25,0 %),
- Inversiones Floripés S.A., Bávaro, Dominikanische Republik (0,8 %) sowie
- IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG, Burg auf Fehmarn (3,43 %).

## 18. Ergebnis je Aktie

Das „unverwässerte“ Ergebnis je Aktie wird als Quotient aus dem Konzernergebnis und dem gewichteten Durchschnitt der während des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Aktienzahl wie folgt ermittelt.

	2022	2021
Auf Aktionäre der LS INVEST entfallendes Ergebnis in T€	-7.308	-23.518
Gewichteter Durchschnitt der Aktienanzahl	49.346.750	49.346.750
Auf Aktionäre der LS INVEST entfallendes unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	-0,15	-0,48

Da weder zum 31. Dezember 2022 noch zum 31. Dezember 2021 Aktienoptionen, Wandelschuldverschreibungen oder ähnliche Instrumente existierten, die das Ergebnis je Aktie verwässern könnten, entspricht das unverwässerte Ergebnis je Aktie dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

## Erläuterungen zur Konzernbilanz

### Aktiva

#### 19. Immaterielle Vermögenswerte

	Erworbene Software T€	Geschäfts- oder Firmenwerte T€	Gesamt T€
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2022	1.729	3.153	<b>4.882</b>
Währungsdifferenzen	14	175	<b>189</b>
Zugänge	14	1	<b>15</b>
Abgänge	-7	0	<b>-7</b>
Umgliederung in zum Verkauf stehend	-685	0	<b>-685</b>
Stand 31.12.2022	<b>1.065</b>	<b>3.329</b>	<b>4.394</b>
<b>Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2022	1.703	0	<b>1.703</b>
Währungsdifferenzen	13	0	<b>13</b>
Zugänge	23	0	<b>23</b>
Abgänge	-6	0	<b>-6</b>
Umgliederung in zum Verkauf stehend	-679	0	<b>-679</b>
Stand 31.12.2022	<b>1.054</b>	<b>0</b>	<b>1.054</b>
<b>Buchwert 31.12.2022</b>	<b>11</b>	<b>3.329</b>	<b>3.340</b>

	Erworbene Software T€	Geschäfts- oder Firmenwerte T€	Gesamt T€
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2021	1.706	2.925	<b>4.631</b>
Währungsdifferenzen	16	228	<b>244</b>
Zugänge	7	0	<b>7</b>
Stand 31.12.2021	<b>1.729</b>	<b>3.153</b>	<b>4.882</b>
<b>Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2021	1.656	0	<b>1.656</b>
Währungsdifferenzen	15	0	<b>15</b>
Zugänge	32	0	<b>32</b>
Stand 31.12.2021	<b>1.703</b>	<b>0</b>	<b>1.703</b>
<b>Buchwert 31.12.2021</b>	<b>26</b>	<b>3.153</b>	<b>3.179</b>

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus dem Erwerb der Equinoccio Bávaro S.A. zum 1. November 2004 und betrifft das Segment Dominikanische Republik.

Der Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb der Equinoccio Bávaro S.A. wurde im Geschäftsjahr gemäß IAS 36 auf seine Werthaltigkeit untersucht. Der Barwert der künftigen Netto-Zahlungsmittelzuflüsse wird dabei zugrunde gelegt, da kein Marktpreis für die Hotelanlagen vorliegt.

Die Überwachung der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten durch das Management der LS INVEST wird auf Basis des operativen Ergebnisses durchgeführt, dessen Haupteinflussfaktor auf der Umsatzseite der durchschnittlich zu erzielende Zimmerpreis sowie die Belegungsquote für die Hotelanlagen ist.

Der ermittelte Nutzungswert für die zahlungsmittelgenerierende Einheit, die den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb der Equinoccio Bávaro S.A. enthält, übertraf den Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit wie im Vorjahr. Der Zinssatz kann um bis zu 3,7 Prozentpunkte steigen, ohne dass es zu einem Wertberichtigungsbedarf kommt.

Der Nutzungswert wurde anhand von Planzahlen für einen Zeitraum von fünf Jahren unter Berücksichtigung eines Zinssatzes vor Steuern von 9,82 % (Vorjahr: 8,10 %) und eines Wachstumsfaktors nach dem Detailplanungszeitraum von 2,00 % p.a. (Vorjahr: 2,00 %) ermittelt. Der Diskontierungssatz wurde anhand von Marktdaten entwickelt. Die gewichteten Kapitalkosten (WACC: Weighted Average Cost of Capital) werden nach dem Capital Asset Pricing Model (CAPM) kalkuliert.

## 20. Sachanlagevermögen

	Grund- stücke	Gesund- heits- und Hotel- anlagen	Betriebs- einrichtung	Büro- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte	Anlagen im Bau	Gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Anschaffungskosten</b>							
Stand 01.01.2022	79.470	363.206	105.702	4.986	494	12.136	<b>565.994</b>
Währungsdifferenzen	2.140	13.097	3.397	178	0	619	<b>19.431</b>
Zugänge	0	2.323	2.906	258	11	2.912	<b>8.410</b>
Abgänge	0	-19	-1.466	-108	-105	-12	<b>-1.710</b>
Umbuchungen	0	155	1.917	2	0	-2.074	<b>0</b>
Umgliederung in zum Verkauf stehend	-4.894	-97.776	-37.930	-1.294	-400	-953	<b>-143.247</b>
Stand 31.12.2022	<b>76.716</b>	<b>280.986</b>	<b>74.526</b>	<b>4.022</b>	<b>0</b>	<b>12.628</b>	<b>448.878</b>
<b>Abschreibungen</b>							
Stand 01.01.2022	0	124.885	55.363	2.745	306	0	<b>183.299</b>
Währungsdifferenzen	0	1.709	920	61	0	0	<b>2.690</b>
Zugänge	0	15.875	9.854	617	65	0	<b>26.411</b>
Abgänge	0	-3	-1.382	-96	-105	0	<b>-1.586</b>
Umbuchungen	0	-1.974	1.949	25	0	0	<b>0</b>
Umgliederung in zum Verkauf stehend	0	-70.438	-31.883	-1.151	-266	0	<b>-103.738</b>
Stand 31.12.2022	<b>0</b>	<b>70.054</b>	<b>34.821</b>	<b>2.201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107.076</b>
<b>Buchwert 31.12.2022</b>	<b>76.716</b>	<b>210.932</b>	<b>39.705</b>	<b>1.821</b>	<b>0</b>	<b>12.628</b>	<b>341.802</b>

	Grund- stücke	Gesund- heits- und Hotel- anlagen	Betriebs- einrichtung	Büro- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte	Anlagen im Bau	Gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Anschaffungskosten</b>							
Stand 01.01.2021	76.799	345.635	99.312	4.630	365	10.381	<b>537.122</b>
Währungsdifferenzen	2.671	16.351	4.214	216	0	776	<b>24.228</b>
Zugänge	0	1.314	1.780	275	129	1.739	<b>5.237</b>
Abgänge	0	-100	-333	-108	0	-52	<b>-593</b>
Umbuchungen	0	6	729	-27	0	-708	<b>0</b>
Stand 31.12.2021	<b>79.470</b>	<b>363.206</b>	<b>105.702</b>	<b>4.986</b>	<b>494</b>	<b>12.136</b>	<b>565.994</b>
<b>Abschreibungen</b>							
Stand 01.01.2021	0	107.717	45.628	2.200	232	0	<b>155.777</b>
Währungsdifferenzen	0	1.955	1.048	70	0	0	<b>3.073</b>
Zugänge	0	15.236	8.739	576	74	0	<b>24.625</b>
Abgänge	0	-23	-52	-101	0	0	<b>-176</b>
Stand 31.12.2021	<b>0</b>	<b>124.885</b>	<b>55.363</b>	<b>2.745</b>	<b>306</b>	<b>0</b>	<b>183.299</b>
<b>Buchwert 31.12.2021</b>	<b>79.470</b>	<b>238.321</b>	<b>50.339</b>	<b>2.241</b>	<b>188</b>	<b>12.136</b>	<b>382.695</b>

Von den ausgewiesenen Buchwerten sind zum Bilanzstichtag € 5,3 Mio. (Vorjahr: € 5,7 Mio.) erhaltene Investitionszuschüsse abgesetzt, die die deutschen Betriebe betreffen. Zum 31. Dezember 2022 sind die Investitionszuschüsse in der Umgliederung in zum Verkauf stehend enthalten.

## **21. Leasing**

Im Konzern bestehen Miet- und Leasingverträge als Leasingnehmer für die Geschäftsräume der Zentrale in Duisburg, Pkw in Deutschland sowie ein Blockheizkraftwerk auf Usedom.

Der Mietvertrag über die Geschäftsräume, in denen sich die Zentrale des Konzerns in Duisburg befindet, hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2023. Der jährliche Mietaufwand beläuft sich auf T€ 35 ohne Nebenkosten. Der Vertrag wird nicht nach IFRS 16 bilanziert, da er unter die Ausnahmvorschrift für kurzfristige Leasingverhältnisse fällt.

Pkw werden in der Regel über Laufzeiten von drei bis vier Jahren geleast. Das Blockheizkraftwerk auf Usedom wird über eine Laufzeit von acht Jahren geleast.



Die aktivierten Nutzungsrechte an geleasteten Sachanlagen haben sich in 2022 wie folgt entwickelt:

	Fahrzeuge	Blockheiz- kraftwerk	Gesamt
	T€	T€	T€
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2022	289	205	<b>494</b>
Zugänge	11	0	<b>11</b>
Abgänge	0	-105	<b>-105</b>
Umgliederung in zum Verkauf stehend	-300	-100	<b>-400</b>
Stand 31.12.2022	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2022	198	108	<b>306</b>
Zugänge	52	13	<b>65</b>
Abgänge	0	-105	<b>-105</b>
Umgliederung in zum Verkauf stehend	-250	-16	<b>-266</b>
Stand 31.12.2022	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Buchwert 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Fahrzeuge	Blockheiz- kraftwerk	Gesamt
	T€	T€	T€
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2021	260	105	<b>365</b>
Zugänge	29	100	<b>129</b>
Stand 31.12.2021	<b>289</b>	<b>205</b>	<b>494</b>
<b>Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2021	144	88	<b>232</b>
Zugänge	54	20	<b>74</b>
Stand 31.12.2021	<b>198</b>	<b>108</b>	<b>306</b>
<b>Buchwert 31.12.2021</b>	<b>91</b>	<b>97</b>	<b>188</b>

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Kapitalflussrechnung wurden die nachfolgenden Beträge erfasst:

	2022 T€	2021 T€
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse, die nach IFRS 16.6 bilanziert werden	121	110
Aufwand für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert, die nach IFRS 16.6 bilanziert werden	204	198
<b>Zinsaufwendungen</b>		
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	9	7
<b>Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse</b>	<b>387</b>	<b>389</b>

Neben den Leasingverträgen, bei denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, bestehen in den Hotels vereinzelt Ladenlokale, die der Konzern an Dritte vermietet und somit Leasinggeber ist. Die Mieterlöse sind für den Konzern von untergeordneter Bedeutung. Die Verträge haben Laufzeiten von einem bis fünf Jahren. Sie enden in der Regel nach Ablauf der Vertragslaufzeit. Zum Teil bestehen Mietverlängerungsoptionen.

## 22. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die folgende Gesellschaft, welche im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert wird:

Name des assoziierten Unternehmens	Sitz	Geschäftstätigkeit	Anteil
Lopesan Hotel Management S.L.	Las Palmas, Gran Canaria, Spanien	Verwaltung von Gesellschaften	24,01%

Seit dem 1. Januar 2018 hält die IFA Canarias S.L., San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria, Spanien 24,01 % an der Lopesan Hotel Management S.L. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Beteiligung erstmals nach der Equity-Methode bewertet.

Nachfolgend werden die zusammenfassenden Finanzinformationen der Lopesan Hotel Management S.L. dargestellt:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Kurzfristige Vermögenswerte	44.231	28.385
Langfristige Vermögenswerte	1.024	3.853
Kurzfristige Schulden	21.723	19.332
Langfristige Schulden	0	0
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Umsatzerlöse	34.275	16.622
Jahresergebnis	10.626	996
Gesamtergebnis	<b>10.626</b>	<b>996</b>
Vom assoziierten Unternehmen erhaltene Dividenden	0	0

Die folgende Tabelle stellt die Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen an der Lopesan Hotel Management S.L. im Konzernabschluss dar:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	23.532	12.906
Beteiligungsquote des Konzerns	24,01%	24,01%
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung an der Lopesan Hotel Management S.L.</b>	<b>5.650</b>	<b>3.099</b>

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Passiver Unterschiedsbetrag	0	0
Anteiliges Ergebnis	2.551	239
Gesamtergebnis	<b>2.551</b>	<b>239</b>

## 23. Übrige Finanzanlagen

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Liquidations- rechte	Wertpapiere	Gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Anschaffungskosten</b>					
Stand 01.01.2022	118	36.000	18.995	18	<b>55.131</b>
Zugänge	0	0	354	0	<b>354</b>
Stand 31.12.2022	<b>118</b>	<b>36.000</b>	<b>19.349</b>	<b>18</b>	<b>55.485</b>
<b>Wertminderungen</b>					
Stand 01.01.2022	32	0	0	0	<b>32</b>
Zugänge	37	0	0	0	<b>37</b>
Stand 31.12.2022	<b>69</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69</b>
<b>Buchwert 31.12.2022</b>	<b>49</b>	<b>36.000</b>	<b>19.349</b>	<b>18</b>	<b>55.416</b>

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Liquidations- rechte	Wertpapiere	Gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Anschaffungskosten</b>					
Stand 01.01.2021	118	36.000	0	18	<b>36.136</b>
Zugänge	0	0	18.995	0	<b>18.995</b>
Stand 31.12.2021	<b>118</b>	<b>36.000</b>	<b>18.995</b>	<b>18</b>	<b>55.131</b>
<b>Wertminderungen</b>					
Stand 01.01.2021	32	0	0	0	<b>32</b>
Stand 31.12.2021	32	0	0	0	<b>32</b>
<b>Buchwert 31.12.2021</b>	<b>86</b>	<b>36.000</b>	<b>18.995</b>	<b>18</b>	<b>55.099</b>

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** betreffen die 100%igen Beteiligungen an den folgenden Gesellschaften:

- Key Travel S.A., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien
- Lyng Centro Anfi S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien
- MSC Inversión Internacional, S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien
- Oliva Inversión Internacional, S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien

Die Position **Beteiligungen** betreffen die 50%igen Beteiligungen an den beiden Gesellschaften Anfi Sales S.L. und Anfi Resorts S.L. Wir verweisen auf die Ausführungen zu wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen (siehe Erläuterung 6).

Die **Liquidationsrechte** entsprechen den zukünftigen Liquidationsrechten an den Gesellschaften Grupo Santana Cazorla, S.L. und Petrecan, S.L., die zum 22. Dezember 2021 von der IFA Canarias, S.L. mit einem Kaufpreis in Höhe von T€ 18.995 erworben wurden. Wir verweisen auf die Ausführungen zu wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen (siehe Erläuterung 6). Da wir nicht erwarten, dass die Liquidation der beiden Gesellschaften innerhalb eines Jahres abgeschlossen sein wird, haben wir die erworbenen Liquidationsrechte als langfristig klassifiziert.

Die Position **Wertpapiere** beinhaltet von den österreichischen Gesellschaften gehaltene Aktien.

## 24. Latente Steueransprüche

Die latenten Steueransprüche betreffen die aktivierten latenten Steuern bei der LS INVEST sowie den spanischen und österreichischen Hotelgesellschaften (siehe Erläuterung 16).

Im Vorjahr wurden zudem aktive latente Steuern der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG ausgewiesen. Dies wurden zum 31. Dezember 2022 in die Position „Zum Verkauf stehende Vermögenswerte“ umgegliedert.

## 25. Derivative Finanzinstrumente

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2021	
	Nominalwert	beizulegender Zeitwert		Nominalwert	beizulegender Zeitwert	
	T€	positiv T€	negativ T€	T€	positiv T€	negativ T€
Zins-Swaps mit Hedge Accounting	17.689	0	123	22.567	0	1.242
<b>Zins-Swaps</b>	<b>17.689</b>	<b>0</b>	<b>123</b>	<b>22.567</b>	<b>0</b>	<b>1.242</b>

Von den derivativen Finanzinstrumenten werden T€ 0 (Vorjahr: T€ 180) unter den langfristigen und T€ 123 (Vorjahr: T€ 1.062) unter den kurzfristigen Schulden ausgewiesen.

Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich ausschließlich um zinsbezogene Geschäfte sowie um OTC-Produkte, d. h. nicht börsengehandelte Produkte.

Die derivativen Finanzinstrumente sind mit ihren von Kreditinstituten ermittelten Marktwerten bewertet. Es handelt sich dabei um auf internen Risikomodellen beruhende Werte, die nach anerkannten mathematischen Verfahren ermittelt werden.

Die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grundgeschäften werden bei der Marktwertermittlung der derivativen Finanzinstrumente nicht mit einbezogen. Sie repräsentieren somit nicht die Beträge, die die LS INVEST unter aktuellen Marktbedingungen aus Grund- und Sicherungsgeschäften zusammen erzielen würde, wenn beide unmittelbar realisiert würden.

Die Buchwerte der Derivate entsprechen den Marktwerten. Ineffektivitäten für die im Hedge Accounting befindlichen Derivate und damit erfolgswirksam zu erfassende Beträge sind im Geschäftsjahr und im Vorjahr nicht entstanden. Vor Abschluss werden die Geschäftspartner von der LS INVEST auf ihre Bonität überprüft.

## 26. Vorräte

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Lebensmittel und Getränke	1.415	1.365
Verbrauchsmaterialien	892	638
	<b>2.307</b>	<b>2.003</b>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden wie im Vorjahr keine Vorräte zum Nettoveräußerungswert angesetzt. Es wurden bei den Vorräten wie im Vorjahr keine Zuschreibungen vorgenommen.

Im Geschäftsjahr wurden Vorräte in Höhe von € 20,8 Mio. (Vorjahr: € 13,4 Mio.) als Aufwand erfasst.

## 27. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Bruttoforderungen	7.568	7.063
Abgrenzung Gäste im Haus	1.617	1.875
Wertberichtigungen	-713	-702
	<b>8.472</b>	<b>8.236</b>

Die **Abgrenzung Gäste im Haus** betrifft die noch nicht abgerechneten Leistungen an Hotelgäste, die über den Bilanzstichtag in den jeweiligen Hotels ihren Urlaub verbringen.

Die LS INVEST bewertet laufend die Kreditwürdigkeit ihrer Kunden und verlangt in der Regel keine Sicherheiten. Die LS INVEST hat Wertberichtigungen auf mögliche Forderungsausfälle vorgenommen. Derartige Forderungsausfälle entsprachen den Schätzungen und Annahmen des Vorstandes und bewegen sich im geschäftsüblichen Umfang.

Nachfolgend sind die Veränderungen in den Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dargestellt:

	2022	2021
	T€	T€
Wertberichtigungen am 1.1.	702	1.012
Währungsdifferenz	6	29
Verbrauch	131	354
Auflösungen (Wertaufholungen auf ursprünglich abgeschriebene Forderungen)	52	30
Zuführungen im Berichtszeitraum (Aufwand für Wertberichtigungen)	210	45
Umgliederung in zum Verkauf stehend	-22	0
<b>Wertberichtigungen am 31.12.</b>	<b>713</b>	<b>702</b>

Die Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden in der Regel auf Wertberichtigungskonten erfasst. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung berücksichtigt wird, hängt davon ab, wie hoch die Wahrscheinlichkeit eines Forderungsausfalls geschätzt wird. Wenn Forderungen als uneinbringlich eingestuft werden, wird der entsprechende wertgeminderte Vermögenswert ausgebucht.

Die folgende Tabelle stellt das in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthaltene Kreditrisiko dar:

T€	Bruttoforderungen	Davon: Zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	Davon: Zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und seit den folgenden Zeiträumen überfällig				Davon: wertgemindert
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 61 und 90 Tagen	Über 90 Tage	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.2022	9.185	1.511	4.617	1.394	159	790	713
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.2021	8.938	2.152	2.708	2.135	92	1.149	702

## 28. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Der Ausweis betrifft die folgenden verbundenen Unternehmen:

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Hijos de Fco. Lopez Sanchez SA	1.843	1.117
Maspalomas Resort S.L.	926	391
Megahotel Faro S.L.	102	58
Oasis Beach Maspalomas S.L.	77	385
Creativ Hotel Buenaventura, SA	25	109
Expo Meloneras, S.A.	9	2
MSC Inversion Int. SLU	6	0
Olivia Inversion Int. SLU	5	0
Altamarena, S.A.	4	10
Lopesan Asfaltos y Construcciones, S.A.	4	0
Lopesan Hotel Management S.L.	2	0
	<b>3.003</b>	<b>2.072</b>

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um Forderungen gegen Tochterunternehmen des LOPESAN-Konzerns.

## 29. Sonstige Forderungen

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Kurzfristiger Anteil erworbener Darlehen	14.762	14.762
Forderungen aus dem Verkauf Valdeláguila	1.803	1.803
Darlehen	600	0
Erstattungsanspruch COVID-19	363	7.062
Übrige	821	1.072
Wertberichtigungen	-1.803	-1.803
<b>Finanzielle sonstige Forderungen</b>	<b>16.546</b>	<b>22.896</b>
Umsatzsteuer	57	248
Sonstige Steuern	4	13
Übrige	1	167
<b>Nicht-finanzielle sonstige Forderungen</b>	<b>62</b>	<b>428</b>
	<b>16.608</b>	<b>23.324</b>



Die **erworbenen Darlehen** betreffen von Banken erworbenen Kredite gegen die folgenden zwei Unternehmen aus der Hotelbranche:

- Mar Abierto S.L., Mogán, Gran Canaria, Spanien
- Anfi Sales, S.L., Arguineguín, Gran Canaria, Spanien

Die Darlehensforderungen gegen die Mar Abierto S.L. waren in 2019 fällig und sind seitdem überfällig. Die Zinssätze sind variabel und basieren auf dem EURIBOR zuzüglich einer Marge. Die Darlehen sind durch Grundstücke und Immobilien auf Gran Canaria besichert.

Die Darlehensforderungen gegen das Unternehmen Anfi Sales S.L. waren planmäßig in 2019 bis Mitte Dezember zu tilgen und sind seitdem überfällig. Die Zinssätze sind variabel und basieren auf dem EURIBOR zuzüglich einer Marge. Die Darlehen sind durch Grundstücke und Immobilien auf Gran Canaria besichert.

Die Buchwerte der ausgewiesenen sonstigen Forderungen entsprechen aufgrund der begebenen Sicherheiten im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwerten. Die Darlehen sind nicht wertgemindert.

Der Erstattungsanspruch COVID-19 betrifft im Wesentlichen staatliche Zuschüsse aus der Corona-Überbrückungshilfe.

Nachfolgend sind die Veränderungen in den Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen dargestellt:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Wertberichtigungen am 1.1.	1.803	1.803
<b>Wertberichtigungen am 31.12.</b>	<b>1.803</b>	<b>1.803</b>

Die Wertberichtigungen entfallen in Höhe von T€ 1.803 (Vorjahr: T€ 1.803) auf die Forderung im Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks Valdeláguila.

Die folgende Tabelle stellt das in den finanziellen sonstigen Forderungen enthaltene Kreditrisiko dar:

T€	Bruttoforderungen	Davon: Zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	Davon: Zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und seit den folgenden Zeiträumen überfällig				Davon: wertgemindert
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 61 und 90 Tagen	Über 90 Tage	
Sonstige Forderungen zum 31.12.2022	18.349	1.784	0	0	0	14.762	1.803
Sonstige Forderungen zum 31.12.2021	24.699	8.134	665	0	0	14.097	1.803

### 30. Ertragsteuerforderungen

Die Ertragsteuerforderungen betreffen überwiegend Deutschland und resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen des Vorjahres.

### 31. Bankguthaben und Kassenbestände

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Kassenbestand	203	130
Guthaben bei Kreditinstituten	95.247	90.059
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>95.450</b>	<b>90.189</b>

Die täglich fälligen Guthaben bei Kreditinstituten waren zum Stichtag wie im Vorjahr nahezu unverzinst.

Von den Guthaben bei Kreditinstituten waren im Vorjahr T€ 3.082 als Sicherheiten bei Kreditinstituten hinterlegt. Die hinterlegten Guthaben betrafen die Absicherung des Kapitaldienstes der kommenden zwölf Monate für den Konsortialkredit zugunsten des von der Banco Santander S.A., Madrid, Spanien, geführten Bankenkonsortiums.

Die Position Bankguthaben und Kassenbestände stimmt mit dem in der Kapitalflussrechnung abgegrenzten Finanzmittelfonds überein.

## **32. Kurzfristige Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausbezahlte Beträge für Versicherungen, Wartungsverträge, Nutzungsentgelte und Gebühren, bei denen der dazugehörige Aufwand dem Folgejahr zuzuordnen ist.

## **33. Zum Verkauf stehende Vermögenswerte sowie Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus zum Verkauf stehenden Vermögenswerten**

Die Positionen betreffen die zum Verkauf stehende Vermögenswerte sowie die Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus zum Verkauf stehenden Vermögenswerten der deutschen Hotel- und Gesundheitsbetriebe.

Am 15. und 16. Dezember 2022 wurde in Frankfurt ein Vertrag über den Verkauf der vier Hotels und drei 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 vier 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 der Hotels als auch der Kliniken, langfristig weiterführt.

Sämtliche Hotels, Kliniken und Betriebe sollen als Gesamtheit veräußert werden. Sollten jedoch Fälligkeitsvoraussetzungen, Vollzugsbedingungen und/oder aufschiebende Bedingungen für einzelne Grundstücke und/oder Betriebe nicht rechtzeitig eintreten oder eine Partei berechtigterweise vom Vertrag teilweise zurücktreten, wird die Veräußerung im Hinblick auf alle hiervon nicht betroffenen Grundstücke und Betriebe unverändert durchgeführt. Etwas anderes gilt nur, wenn die Transaktion in Bezug auf die Hotels bzw. Hotelbetriebe „Graal-Müritz“ sowie „Binz“ nicht durchgeführt werden kann; in diesem Fall sollen auch die anderen Grundstücke und Betriebe nicht übertragen werden.

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 wird. 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)). Die Stundung 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 Ferien Anlagen GmbH & Co. KG 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 Ferienanlagen GmbH & Co KG, die am 31. Januar 2023 stattgefunden hat;
- Zustimmung des Beirats der 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.

Zum 31. Dezember 2022 sind diese Voraussetzungen und Bedingungen nicht erfüllt.

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.

Bei den Immobilien und Geschäftsbetrieben der deutschen Hotels und Kliniken handelt es sich um eine Disposal Group nach IFRS 5. Die Hotels und Kliniken sind dem Segment „Deutschland Ostsee“ zugeordnet.

Die Hotels und Kliniken erzielten im Jahr 2022 ein Ergebnis nach Ertragsteuern von T€ 8.403 und im Jahr 2021 ein Ergebnis nach Ertragsteuern von T€ 5.066.

Der Bilanzausweis der zum Verkauf stehenden Vermögenswerte und der damit verbundenen Rückstellungen und Verbindlichkeiten setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Zum Verkauf stehende Vermögenswerte</b>	
	<b>T€</b>
Immaterielle Vermögenswerte	6
Sachanlagen	39.509
Latente Steueransprüche	1.288
Vorräte	371
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.552
Sonstige Forderungen	460
Bankguthaben und Kassenbestände	2.853
Rechnungsabgrenzungsposten	48
	<b>46.087</b>
<hr/>	
<b>Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus zum Verkauf stehenden Vermögenswerten</b>	
	<b>T€</b>
Langfristige Finanzschulden	95
Kurzfristige Finanzschulden	45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.227
Vertragsverbindlichkeiten	777
Sonstige Verbindlichkeiten	901
	<b>3.045</b>

## **Erläuterungen zur Konzernbilanz**

### **Passiva**

#### **34. Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital beträgt am 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr unverändert € 128.700.000,00 eingeteilt in 49.500.000 Inhaberaktien (Stückaktien). Die Entwicklung des Grundkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juli 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung galt bis zum 19. Juli 2015.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16./17. Juli 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung galt bis zum 15. Juli 2018.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juli 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung galt bis zum 18. Juli 2023 und wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juli 2019 aufgehoben.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juli 2019 wurde die Gesellschaft ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien bis zu 10% des bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung galt bis zum 17. Juli 2024 und wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juli 2020 aufgehoben.

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 AG, 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 AG zu verwenden, die er diesen im Rahmen der Regelung der Vorstandsvergütung eingeräumt hat.

Das Volumen der insgesamt auf Basis der oben genannten Ermächtigungen der Hauptversammlungen unter jeweiliger Zustimmung des Aufsichtsrats zurückgekauften Aktien beläuft sich am 31. Dezember 2022 auf insgesamt 153.250 Aktien (Vorjahr: 153.250 Aktien) mit Anschaffungskosten von T€ 860 (Vorjahr: T€ 860) und einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt € 398.450,00 bzw. 0,31 % (Vorjahr: € 398.450,00 bzw. 0,31 %). 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 um bis zu € 64.350.000,00 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 € 64.350.000,00 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 Schuldern 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.

## **35. Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage enthält das Agio aus Kapitalerhöhungen sowie aus der Ausgabe im Rahmen des Börsengangs. Transaktionskosten, die direkt den durchgeführten Kapitalerhöhungen zuzurechnen waren, haben die Kapitalrücklage vermindert.

Die Entwicklung der Kapitalrücklage ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

## **36. Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen enthalten ausschließlich andere Gewinnrücklagen.

Darüber hinaus wurden die sich aus den Aktienrückkaufprogrammen ergebenden Unterschiedsbeträge zwischen dem Gegenwert der erworbenen Aktien und dem anteiligen Betrag am Grundkapital analog zum Vorjahr in Höhe von € 414.135,30 mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

## **37. Übriges Konzernergebnis**

Im übrigen Konzernergebnis werden neben den erfolgsneutral entstandenen Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Umrechnung der Jahresabschlüsse der Equinoccio Bávaro S.A., der Círculo de Rotorúa S.A., der Inversiones Floripés S.A. und der DINOTREN CORP S.R.L. von der funktionalen Währung USD in die Berichtswährung EUR auch die erfolgsneutral behandelten Marktwertänderungen der Finanzderivate im Rahmen des Hedge Accountings abzüglich der darauf gebildeten latenten Steuern ausgewiesen (vergleiche die Darstellung in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung).

## **38. Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital**

Die Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital betreffen die nicht beherrschenden Anteile an den folgenden Gesellschaften:

- Equinoccio Bávaro S.A., Santo Domingo, Dominikanische Republik (3,55 %, Vorjahr: 3,55 %),
- Círculo de Rotorúa S.A., San José, Costa Rica (25,0 %, Vorjahr: 25,0 %),
- Inversiones Floripés S.A., Bávaro, Dominikanische Republik (0,8 %, Vorjahr: 0,8 %) sowie
- IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG, Burg auf Fehmarn (3,43 %, Vorjahr: 3,43 %).

## 39. Langfristige Finanzschulden

Unter den langfristigen Finanzschulden werden die langfristigen Anteile der Darlehen von Kreditinstituten ausgewiesen (siehe auch die Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten unter Erläuterung 47 und zum Finanzrisikomanagement und den Finanzderivaten unter Erläuterung 48).

Die zum 31. Dezember 2022 bestehenden Finanzierungen sind in Höhe von € 0,0 Mio. (Vorjahr: € 21,9 Mio.) mit Grundschulden auf die Gesundheits- und Hotelanlagen des Konzerns besichert.

## 40. Langfristige sonstige Rückstellungen

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen die Jubiläumsrückstellungen bei den spanischen Hotelgesellschaften. Diese haben sich in 2021 und 2022 wie folgt entwickelt:

	T€
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>165</b>
Verbrauch	13
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>152</b>
<hr/>	
<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>152</b>
Verbrauch	0
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>152</b>

Die Zahlungsmittelabflüsse der Rückstellung werden in gleichbleibender Höhe in den nächsten Jahren erwartet.

## 41. Ertragsteuerschulden

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Körperschaftsteuer	1.594	696
Gewerbesteuer	929	163
<b>Ertragsteuerschulden</b>	<b>2.523</b>	<b>859</b>

Ausgewiesen werden die laufenden Ertragsteuerschulden.

## 42. Kurzfristige Finanzschulden

Unter den kurzfristigen Finanzschulden werden die kurzfristigen Anteile der Darlehen, die Inanspruchnahme von Kreditlinien und Zinsabgrenzungen ausgewiesen (siehe Erläuterungen 39, 47 und 48).

## 43. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten aus dem laufenden Betrieb unserer Gesundheits- und Hotelanlagen.

## 44. Vertragsverbindlichkeiten

Die Vertragsverbindlichkeiten resultieren aus Kundenanzahlungen für gebuchte Reisen und haben sich wie folgt entwickelt:

	T€
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>2.138</b>
Realisierung als Umsatzerlöse	-2.138
Zuführung	3.656
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>3.656</b>
<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>3.656</b>
Realisierung als Umsatzerlöse	-3.656
Zuführung	3.441
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>3.441</b>

Die zum 31. Dezember 2022 bestehenden Verbindlichkeiten werden in 2023 Umsatzerlöse.

## 45. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Der Ausweis betrifft die folgenden verbundenen Unternehmen:

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Lopesan Hotel Management S.L.	2.865	2.343
Interhotelera Española S.A.	414	133
Cook & Events Canarias, S.A.	30	74
Meloneras Golf S.L.	14	10
Maspalomas Golf, S.A.	9	0
Bitumex S.A.	5	150
Hotel Beach Tirajana S.A.	0	44
Lopesan Asfaltos y Construcciones S.A.	0	9
Key Travel S.A.	0	1
Hijos de Fco. Lopez Sanchez S.A.	0	0
	<b>3.337</b>	<b>2.764</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem assoziierten Unternehmen Lopesan Hotel Management S.L. bestehen aus der Inanspruchnahme von Leistungen im Bereich des Hotelmanagements.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Interhotelera Española S.A. resultieren aus der Inanspruchnahme von Beratungsleistungen.

## 46. Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten IFA Insel Ferienanlagen GmbH & Co. KG	691	670
Verbindlichkeiten Personalbereich	354	456
Verbindlichkeiten aus Löhnen und Gehältern	475	388
Instandhaltungsverpflichtungen	389	3.065
Rechts- und Beratungskosten	389	632
Jahresabschlussprüfung	283	463
Abfindungen	375	371
Übrige	82	471
<b>Finanzielle sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.038</b>	<b>6.516</b>
Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit	284	418
Umsatzsteuer	521	303
Lohnsteuer	237	216
Sonstige Steuern	53	17
Gemeindeabgaben	20	17
<b>Nicht-finanzielle sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.115</b>	<b>971</b>
	<b>4.153</b>	<b>7.487</b>

Die **Verbindlichkeiten gegenüber den Kommanditisten der IFA Insel Ferienanlagen GmbH & Co. KG** betreffen im Wesentlichen den Marktwert der Anteile der Minderheitsgesellschafter der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG. Die Ermittlung der Marktwerte basiert auf Kaufpreiszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen in der Vergangenheit.

Die **Instandhaltungsverpflichtungen** betreffen durchzuführende Brandschutzmaßnahmen im IFA Ferienpark Schöneck.

## 47. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

### Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

Die LS INVEST hat sich bezüglich der Klassenbildung von Finanzinstrumenten an die Bewertungskategorien nach IFRS 9 angelehnt, da die Risikoverteilung innerhalb dieser Bewertungskategorien ähnlich ist.

Die folgenden Tabellen weisen die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) der Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 und zum 31. Dezember 2021 aus. Zu den beizulegenden Zeitwerten der Derivate verweisen wir auf Erläuterung 25.

Angaben in T€	Bewertungs-kategorie	Buchwert 31.12.2022	Wertansatz Bilanz nach IFRS 9			Fair Value 31.12.2022
			Fortge-führte AK	Fair Value erfolgs-neutral	Fair Value erfolgs-wirksam	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
Wertpapiere	FAFVTPL	18	0	0	18	18
Anteile an verbundenen Unternehmen	FAFVTPL	49	0	0	49	49
Beteiligungen	FAFVTPL	36.000	0	0	36.000	36.000
Liquidationsrechte	FAFVTPL	19.349	0	0	19.349	19.349
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	8.472	8.472	0	0	8.472
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	FAAC	3.003	3.003	0	0	3.003
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	16.546	16.546	0	0	16.546
Bankguthaben und Kassenbestände	FAAC	95.450	95.450	0	0	95.450
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>178.533</b>	<b>123.471</b>	<b>0</b>	<b>55.062</b>	<b>178.533</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Finanzschulden	FLAC	129.025	129.025	0	0	129.025
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	14.743	14.743	0	0	14.743
Vertragsverbindlichkeiten	FLAC	3.441	3.441	0	0	3.441
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	3.337	3.337	0	0	3.337
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC/FLFVTPL	3.038	2.498	0	540	3.038
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>153.584</b>	<b>153.044</b>	<b>0</b>	<b>540</b>	<b>153.584</b>

#### Aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9:

##### AKTIVA

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Financial Assets at Amortized Cost)	FAAC	123.471	123.471	0	0	123.471
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewertet (Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss)	FAFVTPL	55.062	0	0	55.062	55.062

##### PASSIVA

Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Financial Liabilities at Amortized Cost)	FLAC	153.044	153.044	0	0	153.044
Finanzielle Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewertet (Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss)	FLFVTPL	540	0	0	540	540

Angaben in T€	Bewertungs-kategorie	Buchwert 31.12.2021	Wertansatz Bilanz nach IFRS 9			Fair Value 31.12.2021
			Fortge-führte AK	Fair Value erfolgs-neutral	Fair Value erfolgs-wirksam	

#### Finanzielle Vermögenswerte

Wertpapiere	<b>FAFVTPL</b>	18	0	0	18	18
Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>FAFVTPL</b>	86	0	0	86	86
Beteiligungen	<b>FAFVTPL</b>	36.000	0	0	36.000	36.000
Liquidationsrechte	<b>FAFVTPL</b>	18.995	0	0	18.995	18.995
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>FAAC</b>	8.236	8.236	0	0	8.236
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	<b>FAAC</b>	2.072	2.072	0	0	2.072
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	<b>FAAC</b>	22.896	22.896	0	0	22.896
Bankguthaben und Kassenbestände	<b>FAAC</b>	90.189	90.189	0	0	90.189
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>178.492</b>	<b>123.393</b>	<b>0</b>	<b>55.099</b>	<b>178.492</b>

#### Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzschulden	<b>FLAC</b>	128.831	128.831	0	0	128.831
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>FLAC</b>	18.294	18.294	0	0	18.294
Vertragsverbindlichkeiten	<b>FLAC</b>	3.656	3.656	0	0	3.656
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>FLAC</b>	2.764	2.764	0	0	2.764
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	<b>FLAC/FLFVTPL</b>	6.516	5.976	0	540	6.516
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>160.061</b>	<b>159.521</b>	<b>0</b>	<b>540</b>	<b>160.061</b>

#### Aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9:

##### AKTIVA

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Financial Assets at Amortized Cost)	<b>FAAC</b>	123.393	123.393	0	0	123.393
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewertet (Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss)	<b>FAFVTPL</b>	55.099	0	0	55.099	55.099

##### PASSIVA

Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Financial Liabilities at Amortized Cost)	<b>FLAC</b>	159.521	159.521	0	0	159.521
Finanzielle Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewertet (Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss)	<b>FLFVTPL</b>	540	0	0	540	540



## **Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte (Fair Value)**

Der Buchwert der langfristigen Finanzinstrumente, insbesondere der Wertpapiere, entspricht dem beizulegenden Zeitwert.

Die Buchwerte der kurzfristigen Finanzinstrumente insbesondere bei den Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entsprechen aufgrund der kurzfristigen Fälligkeiten dieser Finanzinstrumente den beizulegenden Zeitwerten.

Der Buchwert von Verbindlichkeiten gegenüber Banken entspricht aufgrund der nahezu ausschließlichen variablen Verzinsung im Wesentlichen dem Marktwert.

Das Management beobachtet die Wertentwicklung der Verbindlichkeiten mit festen und variablen Zinssätzen sowie der lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Überprüfung der Geschäfts- und sonstigen Finanzrisiken.

Zur Absicherung gegen Zinssatzschwankungen aus Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen hat die Gesellschaft Zinsswaps abgeschlossen (siehe Erläuterung 25).

Der Konzern verwendet folgende Hierarchie zur Bestimmung und zum Ausweis beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten je Bewertungsverfahren:

Stufe 1: notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten,

Stufe 2: Verfahren, bei denen sämtliche Input-Parameter, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken, entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind (siehe auch Erläuterung 25).

Stufe 3: Verfahren, die Input-Parameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken und nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Die zum 31. Dezember 2022 (2021) vom Konzern zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente sind mit Ausnahme der Beteiligungen und der Liquidationsrechte (siehe Erläuterung 23) sämtlich der Hierarchiestufe 2 zuzurechnen. Vor dem Hintergrund der unter den wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen (siehe Erläuterung 6) beschriebenen eingeschränkten Informationsrechte haben wir eine substanzwertbezogene Bewertung der Beteiligungen vorgenommen. Aufgrund der dabei verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren sind die Beteiligungen grundsätzlich der Hierarchiestufe 3 zuzuordnen. Mangels verlässlicher zukunftsorientierter Informationen halten wir es für sachgerecht, die Beteiligungen weiterhin zu Anschaffungskosten zu bewerten und auf die Angabe weiterer Sensitivitätsanalysen

zu verzichten. Im Hinblick auf die Liquidationsrechte wurde von dem Kaufpreis in Höhe von TEUR 19.349 ein Betrag in Höhe von TEUR 10.000 bereits an den Verkäufer gezahlt. Der verbleibende Kaufpreisbetrag in Höhe von TEUR 9.349 abzüglich TEUR 353 Anschaffungsnebenkosten betrifft Vermögenswerte, für die hinsichtlich der Zurechnung zum Vermögen der Grupo Santana Cazorla, S.L. und der Petreca, S.L., ein Gerichtsverfahren anhängig ist und insofern im Hinblick auf die mögliche Verwertung im Rahmen der Liquidation Unsicherheiten bestehen. Der entsprechende Betrag wurde in Höhe von TEUR 8.996 auf ein Treuhandkonto überwiesen. Sofern die gerichtlichen Instanzen die entsprechenden Vermögenswerte dem Vermögen der Grupo Santana Cazorla, S.L. und der Petreca, S.L. zuordnen, wird der Betrag in Höhe von TEUR 8.996 von dem Treuhandkonto an den Verkäufer überwiesen. Sofern auf Basis der Gerichtsentscheidung keine Zuordnung der Vermögenswerte zu dem Vermögen der Grupo Santana Cazorla, S.L. und der Petreca, S.L. möglich ist, erhält der Konzern den auf dem Treuhandkonto eingezahlten Betrag in Höhe von TEUR 8.996 zurück. Wir verweisen hierzu ebenfalls auf unsere Erläuterung 6. Da die Höhe des beizulegenden Zeitwerts abhängig ist von den erwarteten Liquidationserlösen der Grupo Santana Cazorla, S.L. und der Petreca, S.L., sowie von der gerichtlichen Entscheidung im Hinblick auf die Zuordnung von Vermögenswerten und somit nicht beobachtbare Inputfaktoren vorliegen, sind die Liquidationsrechte der Hierarchiestufe 3 zuzuordnen. Die Vereinbarung über die zukünftigen Liquidationsrechte an den Gesellschaften Grupo Santana Cazorla, S.L. und Petreca, S.L. wurde am 22. Dezember 2021 abgeschlossen. Wir erachten es als sachgerecht, die Liquidationsrechte zu den Anschaffungskosten zu bewerten.

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die folgende Tabelle stellt die in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigten Nettogewinne oder -verluste von Finanzinstrumenten dar.

Nettoergebnis nach Bewertungskategorien in T€	aus Zinsen	aus Folgebewertung			Nettoergebnis	
		zum Fair Value	Wert- berich- tigung	aus Abgang	2022	2021
<b>Ergebnis 2022:</b>						
Financial Assets at Amortized Cost (FAAC)	207	0	-429	0	-222	-
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FAFVTPL)	0	-38	0	0	-38	-
Financial Liabilities at Amortized Cost (FLAC)	-4.246	0	0	79	-4.167	-
<b>Ergebnis 2021:</b>						
Financial Assets at Amortized Cost (FAAC)	710	0	-15	0	-	695
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FAFVTPL)	0	0	0	0	-	0
Financial Liabilities at Amortized Cost (FLAC)	-2.832	0	0	124	-	-2.708
					<b>-4.427</b>	<b>-2.013</b>

Der Nettoertrag der Kategorie „**Financial Assets at Amortized Cost**“ enthält im Wesentlichen Zinserträge, Wertberichtigungen auf Forderungen und Aufwendungen aus Forderungsausfällen sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen. Im Konzernabschluss der LS INVEST werden die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die der Kategorie „Financial Assets at Amortized Cost“ zuzurechnen sind, unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Die der Kategorie „**Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss**“ zuzuordnenden Nettogewinne betreffen die Bewertung von Beteiligungen und Liquidationsrechten zum beizulegenden Zeitwert.

Die der Kategorie „**Financial Liabilities at Amortized Cost**“ zuzuordnenden Nettoverluste resultieren aus den Zinsaufwendungen für die Finanzschulden und den Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

Die Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Zinsergebnis ausgewiesen (siehe Erläuterung 15).

## **48. Finanzrisikomanagement und Finanzderivate**

### **Grundlagen des Risikomanagements**

Vorstand und Aufsichtsrat der LS INVEST werden regelmäßig und frühzeitig über die Risikolage des Konzerns durch die verantwortlichen Mitarbeiter informiert und können geeignete Maßnahmen zur Risikominderung bzw. -vermeidung oder -abwehr beschließen.

Die LS INVEST unterliegt hinsichtlich ihrer Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, geplanten Transaktionen und bestehenden Verpflichtungen insbesondere Kreditrisiken, Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus der Veränderung der Zinssätze. Ziel des finanziellen Risikomanagements ist es, diese Risiken durch die laufenden operativen und finanzorientierten Aktivitäten zu begrenzen.

Die Grundzüge der Finanzpolitik werden jährlich vom Vorstand festgelegt und vom Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik sowie das laufende Risikomanagement obliegen dem Vorstand.

### **Kreditrisiko**

Die liquiden Mittel umfassen im Wesentlichen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Im Zusammenhang mit der Anlage von liquiden Mitteln ist der Konzern Verlusten aus Kreditrisiken ausgesetzt, sofern Finanzinstitute ihre Verpflichtungen nicht erfüllen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen überwiegend gegen Reiseveranstalter sowie Individualreisende. Die Außenstände werden fortlaufend überwacht. Ausfallrisiken wird mittels Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Die Darlehensforderungen aus den erworbenen Darlehen sind mit Sicherheiten hinterlegt.

## Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko des Konzerns besteht darin, dass die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften möglicherweise ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen können, z. B. der Tilgung von Finanzschulden, der Bezahlung von Einkaufsverpflichtungen und den Verpflichtungen aus Leasingverträgen. Damit sich dieses Risiko nicht realisiert und die jederzeitige Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sichergestellt sind, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten. Darüber hinaus wird die Liquidität des Konzerns laufend überwacht. Die ungenutzten Kreditlinien betragen zum 31. Dezember 2022 € 0,0 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.).

Mit Datum vom 12. März 2008 hat die Tochtergesellschaft IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG einen Konsortialkredit von einem spanischen Bankenkonsortium unter Führung der Bank Santander S.A. aufgenommen. Das Gesamtvolumen des Konsortialkredits betrug € 81,0 Mio. Der Zinssatz ist variabel und abhängig vom 3-Monats-Euribor. Die variablen Zinszahlungen sind zu mindestens 80 % mit Zinsswaps abgesichert. Das Darlehen wurde im Berichtsjahr vollständig getilgt. Zum 31. Dezember 2021 valutierte der Kredit mit € 21,7 Mio.

Im November 2016 hat die IFA Canarias S.L. im Zuge des Erwerbs der Anfi-Gruppe bei der spanischen Bank Banco de Sabadell S.A. ein Darlehen in Höhe von € 34,0 Mio. abgeschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von sieben Jahren und ist variabel auf Basis des 12-Monats-Euribor verzinslich. Covenants bestehen zu diesem Darlehen nicht. Zum 31. Dezember 2022 valutiert das Darlehen mit € 3,7 Mio. (Vorjahr: € 10,4 Mio.).

Im August 2018 hat die IFA Hotel Lloret de Mar S.A., Lloret de Mar, Spanien, ein Darlehen über USD 110.000.000 bei der CaixaBank S.A. aufgenommen, für welches sich die LS INVEST verbürgt hat. Der Zweck des Darlehens ist der Bau und die Ausstattung des neuen Hotels Lopesan Costa Bávaro in der Dominikanischen Republik. Die Darlehenssumme beträgt bis zu USD 110.000.000. Zum 31. Dezember 2022 valutiert das Darlehen mit € 69,1 Mio. (Vorjahr: € 77,6 Mio.). Das Darlehen ist in ansteigenden Halbjahresraten bis zum 30. Juni 2027 zu tilgen und ist variabel auf Basis des 6-Monats-Libor verzinslich. Covenants bestehen zu diesem Darlehen nicht.

Im April 2020 hat die IFA Canarias S.L. bei der spanischen Bank Santander S.A. ein Darlehen in Höhe von € 19,0 Mio. abgeschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von drei Jahren und ist fest verzinslich. Die zunächst vereinbarte tilgungsfreie Zeit von zwölf Monaten wurde auf 24 Monate verlängert. Ab Mai 2022 ist das Darlehen in zwölf gleich hohen, monatlich zu zahlenden Raten zu tilgen. Covenants bestehen zu diesem Darlehen nicht. Zum 31. Dezember 2022 valutiert das Darlehen mit € 6,4 Mio. (Vorjahr: € 19,0 Mio.).

Im Juni 2022 hat die LS INVEST AG bei der spanischen Bank 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. Covenants bestehen zu diesem Darlehen nicht. Zum 31. Dezember 2022 valutiert das Darlehen mit € 3,7 Mio.

Aus den finanziellen Verbindlichkeiten resultieren in den nächsten Jahren voraussichtlich die folgenden (nicht diskontierten) Zahlungen:

T€	Buchwert	Fälligkeit						
		2022	2023	2024	2025	2026	2027 / nach 2026	nach 2027
<b>zum 31.12.2022</b>								
Finanzschulden	129.025	n/a	34.956	24.915	24.915	24.971	19.268	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.743	n/a	14.743	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.337	n/a	3.337	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.038	n/a	3.038	0	0	0	0	0
<b>zum 31.12.2021</b>								
Finanzschulden	128.832	36.759	40.946	14.104	14.104	14.157	8.762	n/a
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.294	18.294	0	0	0	0	0	n/a
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.764	2.764	0	0	0	0	0	n/a
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.516	6.516	0	0	0	0	0	n/a

Neben den in der Tabelle dargestellten Tilgungsleistungen fallen insbesondere für die Finanzschulden und Zinsswaps Zinszahlungen an. Die Zinssätze der Bankdarlehen sind überwiegend variabel verzinslich abhängig vom 12-Monats-Euribor und 6-Monats-Libor. Bei den Zinsswaps erhält die LS INVEST variable Zinsen auf Basis des 3-Monats-Euribor und zahlt feste Zinsen. Die Bankdarlehen haben Laufzeiten bis zum Jahr 2027. Die Zinsswaps haben in Höhe von nominal € 17,7 Mio. Laufzeiten bis zum März 2023.

Die aus den genannten Finanzschulden und den derivativen Finanzinstrumenten auf Basis der Zinssätze vom 31. Dezember 2022 (2021) erwarteten zukünftigen, nicht diskontierten Zinszahlungen stellen sich wie folgt dar:

T€	2022	2023	2024	2025	2026	2027 / nach 2026	nach 2027
<b>zum 31.12.2022</b>							
Nicht diskontierte Zahlungen für Zinsen aus Bankdarlehen	n/a	1.595	1.114	784	458	126	0
Nicht diskontierte Zahlungen für Zinsen aus Finanzderivaten	n/a	186	0	0	0	0	0
Summe der nicht diskontierten Zahlungen für Zinsen	n/a	1.781	1.114	784	458	126	0

<b>zum 31.12.2021</b>							
Nicht diskontierte Zahlungen für Zinsen aus Bankdarlehen	689	628	454	320	185	42	n/a
Nicht diskontierte Zahlungen für Zinsen aus Finanzderivaten	1.010	186	0	0	0	0	n/a
Summe der nicht diskontierten Zahlungen für Zinsen	1.699	814	454	320	185	42	n/a

## Finanzmarktrisiken

Der Konzern ist Marktpreisrisiken aus Änderungen von Wechselkursen und Zinssätzen ausgesetzt. Hieraus können negative Effekte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns resultieren.

### a) Wechselkursrisiko

Die Währungskursrisiken des Konzerns resultieren aus der operativen Tätigkeit der Hotels in der Dominikanischen Republik sowie aus den mit diesen Hotels zusammenhängenden Investitionen und Finanzierungsmaßnahmen wie konzerninterne Darlehen, die zur Finanzierung an Konzerngesellschaften ausgereicht werden oder Bankdarlehen. Die funktionale Währung der Gesellschaften in der Dominikanischen Republik und in Costa Rica ist der US-Dollar. Somit bestehen Währungsrisiken zwischen dem USD und dem EUR.

Da die Gesellschaften ihre Aktivitäten überwiegend in ihrer funktionalen Währung abwickeln, wird das Währungskursrisiko des Konzerns aus der laufenden operativen Tätigkeit als sehr gering eingeschätzt.

Neben diesem sogenannten Natural Hedging, d. h., dass bestimmte US-Dollar Zahlungseingänge zeitnah entsprechenden -ausgängen gegenüberstehen, werden keine Sicherungsgeschäfte durchgeführt. Fremdwährungsrisiken, die die Cashflows des Konzerns nicht beeinflussen (d. h. Risiken, die aus der Umrechnung der Vermögenswerte und Schulden ausländischer Unternehmenseinheiten in die Konzern-Berichterstattungswährung resultieren), bleiben grundsätzlich ungesichert.

## **b) Zinsänderungsrisiko**

Das Zinsänderungsrisiko des Konzerns resultiert hauptsächlich aus Finanzschulden wie variabel verzinslichen Darlehen. Der Konzern unterliegt Zinsrisiken in Euro und US-Dollar. Der Vorstand legt in regelmäßigen Abständen den Zielmix aus fest und variabel verzinslichen Verbindlichkeiten fest. Daraus folgend wird die Finanzierungsstruktur umgesetzt. Gegebenenfalls werden zur Umsetzung auch Zinsderivate eingesetzt.

Die bei spanischen Banken aufgenommenen langfristigen Darlehen sind in 2022 teilweise fest und teilweise variabel verzinslich. Das daraus resultierende Zinsänderungsrisiko ist aufgrund der geringen Volumen gering.

Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2022 um 50 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.) geringer gewesen. Bei einem um 50 Basispunkte niedrigeren Marktzinsniveau zum 31. Dezember 2022 wäre das Ergebnis um € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.) höher gewesen. Die hypothetische Ergebnisauswirkung ergibt sich aus den potenziellen Effekten aus den am Bilanzstichtag bilanzierten variabel verzinslichen Verbindlichkeiten.

## **c) Sonstige Preisrisiken**

Sonstige Preisrisiken bestehen nicht.



## 49. Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz des Konzerns erhalten bleiben.

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor. Zur Aufrechterhaltung oder Anpassung der Kapitalstruktur kann der Konzern beispielsweise Dividenden an die Anteilseigner zahlen oder neue Anteile ausgeben. Zum 31. Dezember 2022 bzw. 31. Dezember 2021 wurden keine Änderungen der Ziele, Richtlinien und Verfahren vorgenommen. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur. Zum bestehenden Aktienrückkaufprogramm wird auf die Ausführungen in Erläuterung 34 verwiesen.

Die LS INVEST unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird laufend im Rahmen der Überwachung der Covenants für die Finanzschulden überwacht (siehe auch die Erläuterung 48).

Der Vorstand überwacht das Kapital mithilfe des Verschuldungsgrades, der dem Verhältnis von Netto-Verschuldung zum Eigenkapital entspricht, sowie der absoluten Höhe der Netto-Verschuldung und der Eigenkapitalquote. Die Netto-Verschuldung umfasst kurz- und langfristige Finanzschulden abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Das Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital und die Anteile anderer Gesellschafter.

Die Eigenkapitalquote setzt das gesamte Eigenkapital ins Verhältnis zur Bilanzsumme.

€	2022	2021
Netto-Verschuldung in T€	33.575	38.642
Verschuldungsgrad	7,9%	9,3%
Eigenkapitalquote	72,6%	71,8%

Bei der Berechnung der Netto-Verschuldung werden neben den lang- und kurzfristigen Finanzschulden sowie den liquiden Mitteln auch Festgeldanlagen mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten berücksichtigt.

## **Sonstige Erläuterungen**

### **50. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestehen aus Miet-, Leasing- und Serviceverträgen bei Laufzeiten bis 2033 in einer Höhe von insgesamt € 1,7 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.).

### **51. Segmentberichterstattung**

Die Segmentberichterstattung (Anlage zum Konzernanhang) erfolgt nach den geographischen Märkten des Konzerns und entspricht der internen Organisations- und Berichtsstruktur des Konzerns. Die Hotelbetriebe des Konzerns werden entsprechend ihrer Lage in den einzelnen Regionen den geographischen Märkten zugeordnet.

Die Bilanzierungsgrundsätze der einzelnen Segmente entsprechen denen des Konzerns.

Verkäufe und Erlöse zwischen den Geschäftsfeldern werden grundsätzlich zu Preisen vereinbart, wie sie auch mit Dritten vereinbart würden. Verwaltungsleistungen werden als Kostenumlagen berechnet.

Neben den Umsatzerlösen (siehe Erläuterung 7) und sonstigen betrieblichen Erträgen berichtet der Konzern das Segmentergebnis der einzelnen Segmente sowie eine Überleitung dieser Posten zu den im Konzernabschluss ausgewiesenen Positionen.

Als Segmentergebnis wird das Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT) angegeben.

Die langfristigen Vermögenswerte ausgenommen der Finanzinstrumente und latenten Steuern entfallen mit T€ 39.463 (Vorjahr: T€ 40.644) auf Deutschland und mit T€ 345.194 (Vorjahr: T€ 345.230) auf das Ausland.

### **52. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen**

Die Gesellschaften des Konzerns erbringen im Rahmen ihrer normalen Geschäftstätigkeit Leistungen auch für nahestehende Unternehmen.

Umgekehrt erbringen nahestehende Unternehmen im Rahmen ihres Geschäftszwecks Leistungen an die Gesellschaften des Konzerns.

Aus der nachfolgenden Tabelle ist das Volumen der an nahestehende Unternehmen erbrachten bzw. von nahestehenden Unternehmen in Anspruch genommenen Leistungen ersichtlich:

Unternehmen	Volumen der erbrachten Leistungen		Volumen der in Anspruch genommenen Leistungen	
	2022	2021	2022	2021
	T€	T€	T€	T€
<b>LOPESAN-Konzern</b>				
Lopesan Hotels Management S.L.	1.816	1.348	7.120	4.542
Interhotelera Española S.A.	171	846	640	1
Oasis Beach Maspalomas S.L.	343	325	4	26
Maspalomas Resort S.L.	451	230	27	9
Megahotel Faro S.L.	236	219	2	0
Creativ Hotel Buenaventura S.A.U.	164	64	0	8
Altamarena S.A.	0	9	0	0
Hijos de Fco. Lopez Sanchez S.A.	143	4	148	5
Hotel Beach Tirajana S.A.	0	3	0	0
Cook-Event Canarias S.L.	1	2	274	0
DUNA BEACH S.A.	0	2	0	0
Expo Meloneras	0	1	0	0
Meloneras Golf S.L.	0	1	0	0
Lopesan Asfaltos y Construcciones S.A.	0	0	0	2
	<b>3.325</b>	<b>3.054</b>	<b>8.215</b>	<b>4.593</b>

Nachfolgend werden die wesentlichen Beträge erläutert:

Die von der Lopesan Hotels Management S.L. in Anspruch genommenen Leistungen betreffen Leistungen im Bereich Hotelmanagement. Die Lopesan Hotels Management S.L. hat mit den Hotelgesellschaften des Konzerns Hotelbetriebsverträge abgeschlossen. Die IFA Canarias, S.L., eine Konzerngesellschaft des Konzerns ist mit 24,01 % an der Lopesan Hotels Management, S.L. beteiligt. Die restlichen 75,99 % werden von der Lopesan-Gruppe gehalten.

Die an die Lopesan Hotels Management S.L. erbrachten Leistungen betreffen Weiterbelastungen im Wesentlichen von Personalkosten.

Die von der Interhotelera Española S.A. in Anspruch genommenen Leistungen betreffen Wascheleistungen.

Die an die Interhotelera Española S.A. erbrachten Leistungen betrafen überwiegend Weiterbelastungen von Material- und Personalaufwendungen des Hotels in der Dominikanischen Republik.

Die an die Maspalomas Resort S.L., die Megahotel Faro S.L., die Oasis Beach Maspalomas S.L. und die Creativ Hotel Buenaventura S.A.U. erbrachten Leistungen betreffen im Wesentlichen Wartungsleistungen für die Schwimmbäder dieser Hotelgesellschaften des LOPESAN-Konzerns auf Gran Canaria.

Die von der Cook-Event Canarias S.L. in Anspruch genommenen Leistungen betreffen im Wesentlichen die Umlage der Kosten für die Zentralküche auf Gran Canaria an die Hotels des Konzerns.

Zu den am Bilanzstichtag bestehenden Forderungen gegen verbundene Unternehmen siehe Erläuterung 28. Zu den am Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen siehe Erläuterung 45.

Zu den Vergütungen von Vorständen und Aufsichtsratsmitgliedern vergleiche die Ausführungen in Erläuterung 57. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Santiago de Armas Fariña erhielt darüber hinaus für Beratungsleistungen T€ 95 (Vorjahr: T€ 92).

### **53. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**

Die Entwicklung der Finanzlage des Konzerns ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Finanzmittelfonds stimmt mit der Bilanzposition „Bankguthaben und Kassenbestände“ überein. Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit indirekt abgeleitet.

Die nachfolgende Tabelle stellt eine Überleitungsrechnung zwischen den Eröffnungsbilanz- und Schlussbilanzwerten für die Schulden aus der Finanzierungstätigkeit dar:

	31.12.2021	Zahlungswirksam			Zahlungsunwirksam				31.12.2022
		Tilgung	Aufnahme	Umgliederung	Transaktionskosten	Umgliederung in zu Verkauf stehend	Währungsdifferenzen	IFRS 16	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Langfristige Finanzschulden	92.072	0	49.870	-47.777	0	-95	0	0	94.070
Kurzfristige Finanzschulden	36.759	-54.616	0	47.777	121	-45	4.959	0	34.955
	128.831	-54.616	49.870	0	121	-140	4.959	0	129.025

	31.12.2020	Zahlungswirksam			Zahlungsunwirksam				31.12.2021
		Tilgung	Aufnahme	Umgliederung	Transaktionskosten	Umgliederung in zu Verkauf stehend	Währungsdifferenzen	IFRS 16	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Langfristige Finanzschulden	117.186	0	0	-25.243	0	0	0	129	92.072
Kurzfristige Finanzschulden	27.160	-22.630	0	25.243	135	0	6.851	0	36.759
	144.346	-22.630	0	0	135	0	6.851	129	128.831

## 54. Ausschüttungen an die Anteilseigner

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.

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde ebenfalls keine Dividende ausgeschüttet.

## 55. Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres

### 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, 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.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

## Besondere Erläuterungen nach § 315e HGB

### 56. Anzahl Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren 2.052 Mitarbeiter im Konzern beschäftigt (Vorjahr: 1.769).

In den einzelnen Regionen beträgt die Mitarbeiteranzahl:

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	2022	2021
Deutschland Hotelbereich	359	346
Deutschland Gesundheitsbereich	141	168
Spanien	171	118
Dominikanische Republik	1.310	1.068
Österreich	65	65
Übrige	6	4
	<b>2.052</b>	<b>1.769</b>

## **57. Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands**

Die Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich auf € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.). Von den Bezügen sind € 0,0 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.) variabel.

Die Verträge für die Vorstände sehen vor, dass sich das Grundgehalt (inklusive Nebenleistungen) aus einer Grund- und einer variablen Vergütung zusammensetzt. Die variable Vergütung basiert auf unternehmensinternen Planungsvorgaben.

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen für das Jahr 2022 T€ 91 (Vorjahr: T€ 88).

## **58. Vergütung des Abschlussprüfers**

Das von dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 berechnete Gesamthonorar nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB beträgt T€ 200 (Vorjahr: T€ 451). Darin enthalten sind T€ 197 (Vorjahr: T€ 448) Honorare für Abschlussprüfungen und T€ 3 (Vorjahr: T€ 3) für andere Bestätigungsleistungen.

## **59. Inanspruchnahme der Befreiungsvorschrift nach § 264b HGB**

Die IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG, Burg auf Fehmarn, macht im Geschäftsjahr 2022 von der Erleichterungsvorschrift nach § 264b HGB insoweit teilweise Gebrauch, als die Gesellschaft keinen Lagebericht erstellt hat und ihr Jahresabschluss nicht offengelegt wird.

## 60. Anteilsbesitzliste

Die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der LS INVEST sind in der nachfolgend dargestellten Anteilsbesitzliste aufgeführt (zu der Kategorie Hauptgeschäft siehe Erläuterung 5).

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Kategorie Haupt- geschäft
<b>Anteile Spanische Gesellschaften</b>		
IFA Hotel Faro Maspalomas S. A., Maspalomas, Gran Canaria, Spanien **	100,00	1
IFA Canarias, S. L., San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria, Spanien *	100,00	2
IFA Hotel Lloret de Mar S. A., Lloret de Mar, Spanien **	100,00	2
Iberica de Inversiones y Valores, S.A., Gran Canaria **	100,00	4
Eugenia Domínguez y Asociados S.L., San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria **	100,00	5
Enriqueta María Encarnación Domínguez Afonso y Asociados S. L., San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria **	100,00	5
Tazaigo S.L., San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria **	100,00	5
LCB Sales & Investments, S.L.U., Las Palmas, Gran Canaria **	100,00	2
<b>Anteile Österreichische Gesellschaften</b>		
IFA Berghotel Ges. mbH, Mittelberg, Kleinwalsertal, Österreich *	100,00	1
IFA Hotel Betriebsgesellschaft mbH, Mittelberg, Kleinwalsertal, Österreich *	100,00	1
IFA Hotel Alpenhof Wildental Ges. mbH, Mittelberg, Kleinwalsertal, Österreich *	100,00	1
IFA Management Ges. mbH, Mittelberg, Kleinwalsertal, Österreich *	100,00	2
<b>Anteile Dominikanische Gesellschaften</b>		
Equinoccio Bavaro S.A., Santo Domingo, Dominikanische Republik **	96,45	1
Inversiones Floripes, S. A., Santo Domingo, Dominikanische Republik **	99,20	2
Circulo de Rotorúa, S.A. San José, Costa Rica **	75,00	2
DINOTREN CORP S.R.L., Santo Domingo, Dominikanische Republik **	100,00	4
<b>Anteile Deutsche Gesellschaften</b>		
IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG, Burg auf Fehmarn *	96,57	1
IFA Ferien-Centrum Südstrand GmbH, Burg auf Fehmarn **	100,00	4
IFA Ferienpark Rügen GmbH, Binz a. Rügen **	100,00	4
IFA Kur- u. Ferienpark Usedom GmbH, Ostseebad Kölpinsee **	100,00	3
Kinder-REHAzentrum Usedom GmbH, Ostseebad Kölpinsee **	100,00	3
IFA Ferienpark Schöneck GmbH, Schöneck **	100,00	4
IFA Hotel-Betriebsgesellschaft mbH, Graal-Müritz **	100,00	4
IFA Insel Ferien Anlagen GmbH, Duisburg *	100,00	2



Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Kategorie Haupt- geschäft
<b>Anteile übrige Gesellschaften</b>		
IFA Bulgaria EOOD, Nessebar, Bulgarien *	100,00	4
IFA Otel Isletmeciligi Limited Sirketi, Istanbul, Türkei **	100,00	4
Anfi Invest AS, Vanvikan, Norwegen **	100,00	2
Anfi International B.V., Amsterdam, Niederlande **	100,00	2
<b>Anteile nicht konsolidierte Gesellschaften</b>		
Anfi Sales, S.L., Barranco de la Verga, Arguineguín, Gran Canaria, Spanien **	50,00	--
Anfi Resorts, S.L., Barranco de la Verga, Arguineguín, Gran Canaria, Spanien **	50,00	--
Key Travel S.A., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien **, ***	100,00	--
Lyng Centro Anfi S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien **, ***	100,00	--
MSC Inversión Internacional, S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien **, ***	100,00	--
Oliva Inversión Internacional, S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien **, ***	100,00	--
<b>Übrige Beteiligungen</b>		
Lopesan Hotel Management S.L., Las Palmas, Gran Canaria, Spanien **	24,01	--
Viñedos y Bodegas Lyng S.L., Navarra, Spanien **	15,00	--

\* unmittelbare Beteiligung

\*\* mittelbare Beteiligung

\*\*\* Aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Kapitalflussrechnung des Konzerns wurde auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet.

Duisburg, 9. Mai 2023

Der Vorstand

**Yaiza García Suárez**

**José Ignacio Alba Pérez**

Werte in T€	Deutschland West		Deutschland Ostsee		Österreich		Spanien		Dominik. Republik		Überleitung		Konzern	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
1. Umsätze mit fremden Dritten	0	0	50.765	36.294	6.293	4.501	11.739	2.957	54.846	30.037	0	0	123.643	73.789
Umsatzerlöse der Segmente	0	0	50.765	36.294	6.293	4.501	11.739	2.957	54.846	30.037	0	0	123.643	73.789
2. Sonstige betriebliche Erträge mit Dritten	128	362	2.955	8.124	716	982	-23.084	2.008	26.211	992	-6	-114	6.920	12.354
Sonstige betriebliche Erträge zwischen den Segmenten	2.226	1.889	0	0	0	0	1.431	780	0	0	-3.657	-2.669	0	0
3. Segmentergebnis	272	263	11.581	7.586	695	573	-4.667	-8.168	-12.591	-22.037	10	-254	-4.700	-22.037
4. Finanzergebnis													-1.526	-1.879
5. Ertragsteuern													1.565	383
6. Ergebnis vor Ertragsteuern													-7.791	-24.299
7. Abschreibungen	4	6	3.367	3.506	666	663	1.594	1.580	20.803	18.902	0	0	26.434	24.657

# 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 %.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> In Lateinamerika und der Karibik wurde in 2020 ein Wachstum des BIP um 3,9 % erreicht.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

## 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.<sup>7</sup> Europa hat mit 585 Millionen Ankünften im Jahr 2022 fast 80 % des Niveaus vor der Pandemie erreicht.<sup>8</sup>

---

<sup>1</sup> Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Januar 2023.

<sup>2</sup> Destatis; Pressemitteilung Nr. 020; 13.01.2023.

<sup>3</sup> Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Januar 2023.

<sup>4</sup> Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Januar 2023.

<sup>5</sup> Deutsche Bundesbank; Monatsbericht Januar 2023; 23.01.2023.

<sup>6</sup> Destatis; Pressemitteilung Nr. 070; 24.02.2023.

<sup>7</sup> UNWTO; WTO-Barometer Januar 2023; 17.01.2023.

<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>

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 %).<sup>10</sup>

## 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-Krise<sup>11</sup>.

#### 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

<sup>9</sup> Destatis; Pressemitteilung Nr. 055; 10.02.2023.

<sup>10</sup> Destatis; Pressemitteilung Nr. 066; 17.02.2023.

<sup>11</sup> 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.<sup>12</sup>

### 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.<sup>13</sup> 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.<sup>14</sup>

### 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 Ausland<sup>15</sup>. Insgesamt registrierte die Zentralbank der Dominikanischen Republik 7,9 Millionen Ankünfte (2021: 5,6 Millionen)<sup>16</sup>.

<sup>12</sup> Nationales Institut für Statistik: Tourismusbewegungen an den Grenzen, Dezember 2022.

<sup>13</sup> Exceltur: BIP UND BESCHÄFTIGUNG IM TOURISMUS NACH C.C.A.A., 2020.

<sup>14</sup> Nationales Institut für Statistik: Tourismusbewegungen an den Grenzen, Dezember 2022.

<sup>15</sup> Zentralbank der Dominikanischen Republik - Wirtschaftsstatistik - Tourismussektor, Stand: Februar 2022.

<sup>16</sup> 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:

<b>Konzern-EBITDA (unbereinigt)</b>		€	<b>21,7</b>	<b>Mio.</b>
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.
<b>Bereinigtes EBITDA des Konzerns</b>	=	€	<b>23,7</b>	<b>Mio.</b>

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 Steuerungszwecken 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
<b>Betriebliche Erträge gesamt</b>	<b>128,3</b>	<b>103,7</b>	<b>77,6</b>	<b>105,1</b>	<b>50,7</b>	<b>65,3</b>
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
<b>Betriebliche Aufwendungen gesamt</b>	<b>131,0</b>	<b>105,9</b>	<b>104,1</b>	<b>141,1</b>	<b>26,9</b>	<b>25,8</b>
<b><u>Betriebliches Ergebnis</u></b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,2</b>	<b>-26,5</b>	<b>-35,9</b>	<b>23,8</b>	<b>-89,8</b>
<b><u>Finanzergebnis</u></b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,6</b>	<b>0,4</b>	<b>-21,1</b>
<b>Operatives Ergebnis vor</b>						
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-4,2</b>	<b>-3,4</b>	<b>-28,4</b>	<b>-38,5</b>	<b>24,2</b>	<b>-85,2</b>
<b><u>Neutrales Ergebnis</u></b>	<b>-2,0</b>	<b>-1,6</b>	<b>4,5</b>	<b>6,1</b>	<b>-6,5</b>	<b>&gt;100,0</b>
Ertragsteuern	1,6	1,3	0,4	0,5	1,2	>100,0
<b><u>Konzernergebnis</u></b>	<b>-7,8</b>	<b>-6,3</b>	<b>-24,3</b>	<b>-32,9</b>	<b>16,5</b>	<b>-67,9</b>

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 Belebung 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>
<b>Vermögen</b>	<b><u>584,9</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>578,8</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>6,1</u></b>	<b><u>1,1</u></b>
<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>
<b>Kapital und Schulden</b>	<b><u>584,9</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>578,8</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>6,1</u></b>	<b><u>1,1</u></b>

## 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 umgegliedert 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 Steuerzwecken 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
<b>betriebliche Erträge gesamt</b>	<b>4.696</b>	<b>100,0</b>	<b>5.288</b>	<b>100,0</b>	<b>-592</b>	<b>-11,2</b>
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
<b>betriebliche Aufwendungen gesamt</b>	<b>2.370</b>	<b>50,5</b>	<b>2.074</b>	<b>39,2</b>	<b>296</b>	<b>14,3</b>
<b>betriebliches Ergebnis</b>	<b>2.326</b>	<b>49,5</b>	<b>3.214</b>	<b>60,8</b>	<b>-888</b>	<b>-27,6</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>2.990</b>	<b>63,7</b>	<b>2.601</b>	<b>49,2</b>	<b>389</b>	<b>15,0</b>
<b>neutrales Ergebnis</b>	<b>80</b>	<b>1,7</b>	<b>276</b>	<b>5,2</b>	<b>-196</b>	<b>-71,0</b>
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
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.317</b>	<b>70,6</b>	<b>4.676</b>	<b>88,4</b>	<b>-1.359</b>	<b>-29,1</b>

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€	%
<b><u>Anlagevermögen</u></b>						
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>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>						
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>
<b><u>Vermögen</u></b>	<u>377.630</u>	<u>99,9</u>	<u>323.434</u>	<u>100,0</u>	<u>54.196</u>	<u>16,8</u>
<b><u>Eigenkapital</u></b>						
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>
<b><u>Fremdkapital</u></b>						
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>&gt; 100,0</u>
<b><u>Kapital</u></b>	<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 Liquiditätsslage 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 umweltbewusstesten 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

## EINGESCHRÄNKTE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der LS INVEST AG, Duisburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns) 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 Konzernabschluss mit Ausnahme der möglichen Auswirkungen des im Abschnitt „GRUNDLAGE FÜR DIE EINGESCHRÄNKTEN PRÜFUNGSURTEILE“ beschriebenen Sachverhalts in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt mit Ausnahme dieser möglichen Auswirkungen unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht mit Ausnahme der möglichen Auswirkungen des im Abschnitt „GRUNDLAGE FÜR DIE EINGESCHRÄNKTEN PRÜFUNGSURTEILE“ beschriebenen Sachverhalt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen, mit Ausnahme der möglichen Auswirkungen dieses Sachverhalts, steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit einem den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Konzernabschluss 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 EINGESCHRÄNKTEN PRÜFUNGSURTEILE

Die Beteiligungen des Konzerns an den beiden Gesellschaften Anfi Sales, S.L., Arguineguín, Gran Canaria/Spanien, und Anfi Resort, S.L., Arguineguín, Gran Canaria/Spanien, sind in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022 mit ihren historischen Anschaffungskosten in Höhe von insgesamt TEUR 36.000 erfasst. Die gesetzlichen Vertreter haben eine Bewertung zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Beteiligungen vorgenommen und gelangen zu der Einschätzung, dass die historischen Anschaffungskosten die beste Schätzung für den beizulegenden Zeitwert der Beteiligungen zum 31. Dezember 2022 darstellen. Aufgrund eines eingeschränkten Zugangs zu den Daten der beiden Gesellschaften liegen den gesetzlichen Vertretern auskunftsgemäß keine hinreichenden Informationen vor, um eine Bewertung der Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 13 vorzunehmen. Im Rahmen unserer Prüfung konnten uns daher keine ausreichenden und angemessenen Prüfungsnachweise vorgelegt werden, um zu beurteilen, ob die historischen Anschaffungskosten die beste Schätzung für den beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2022 darstellen. Wir können daher nicht ausschließen, dass Änderungen, insbesondere der Bewertung der Beteiligungen (übrige Finanzanlagen), des Finanzergebnisses, des Konzernergebnisses sowie des Konzerneigenkapitals – einschließlich der zugehörigen Angaben – hätten vorgenommen werden müssen. Dieser Sachverhalt beeinträchtigt möglicherweise auch die Darstellung des Geschäftsverlaufs im zusammengefassten Lagebericht einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns sowie die Darstellung der Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 eingeschränkten Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 zu-

sammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im sammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des sammengefassten Lageberichts.

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der sammengefassten Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum sammengefassten 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 Konzernabschlusses und sammengefassten 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 Konzernabschluss und im sammengefassten 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des sammengefassten 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- 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 -