

# HOMES & HOLIDAY

## Geschäftsbericht 2018



PORTA MONDIAL®

Your home. Our passion.



PORTA MALLORQUINA®

Your home. Our passion.



PORTA HOLIDAY®

Your holiday. Our passion.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands	S. 2
Bericht des Aufsichtsrats	S. 4
Konzernlagebericht	S. 8
Konzernabschluss	S. 17
Konzernanhang	S. 24
Bestätigungsvermerk	S. 29
Impressum	S. 33

# Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

das erste Jahr an der Börse haben wir uns alle anders vorgestellt. Nicht nur, weil die Organe der Gesellschaft und zahlreiche Mitarbeiter selbst Aktionäre sind. Dennoch sind wir der festen Meinung, dass das Jahr 2018 ein Übergangsjahr bleiben wird. Von den nachhaltigen Chancen unseres Geschäftsmodells sind wir nach wie vor überzeugt. Denn in der Kombination von Immobilienvermittlung und Ferienvermietung stecken Wachstumspotenziale und Synergien.

Die operative Entwicklung im Jahr 2018 lag mit einem Umsatz von 1,95 Mio. Euro und einem Jahresfehlbetrag von 4,12 Mio. Euro (inklusive Einmalkosten für den Börsengang in Höhe von rund 1,0 Mio. Euro) unter unseren Erwartungen. Insbesondere in unserem Kernmarkt Balearen konnten wir nicht an das Wachstum der vergangenen Jahre anknüpfen. Der schwache Jahresstart aufgrund der kurzfristig drastisch reduzierten Flugverbindungen rund um die Air Berlin Insolvenz konnte, anders als erhofft, im weiteren Jahresverlauf nicht vollständig aufgeholt werden. Dies betraf die gesamte Branche. So nahm das Immobilien-Transaktionsvolumen auf den Balearen von 4,23 Mrd. Euro in 2017 um 4,6 % auf 4,03 Mrd. Euro in 2018 ab. Das Transaktionsvolumen ausländischer Käufer ging sogar um 11,9 % auf 1,68 Mrd. Euro zurück. Ausländer sind ganz überwiegend im Bereich der Ferienimmobilien aktiv und damit die wichtigste Zielgruppe für Homes & Holiday. Neben dieser branchenweiten Entwicklung dauerte unsere Anfang 2018 eingeleitete Umstrukturierung mit neuen Franchisenehmern auf Mallorca länger als erwartet.

## **Wichtige strategische Weichen gestellt, Übernahmen umgesetzt, Kosten reduziert**

Auf strategischer Ebene wurden jedoch wichtige Maßnahmen umgesetzt. Dazu zählen die Etablierung einer börsenfähigen Unternehmensstruktur und der IPO. Damit haben wir das Eigenkapital im Berichtsjahr von 1,38 Mio. Euro auf 3,04 Mio. Euro erhöht. Dies entsprach einer soliden Eigenkapitalquote von 61,9 Prozent. Zum Jahresende verfügte die Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 2,3 Mio. Euro.

Darüber hinaus haben wir unsere angekündigte Buy-and-Build-Strategie vorangetrieben. In der Ferienvermietung sind wir durch die erfolgreichen Übernahmen von Top Villas Mallorca, Finca Booking und EasyFinca zur Nummer zwei am Markt aufgestiegen und haben in Bezug auf den Angebotsbestand die kritische Größe von rund 1.000 Ferienhäusern erreicht. Somit können wir künftig Skaleneffekte nutzen, womit der Geschäftsbereich ab dem Jahr 2019 positiv zur Umsatzentwicklung der gesamten Gruppe beitragen soll.

Parallel haben wir die Kosten in der Gruppe deutlich reduziert. Davon war insbesondere die Standortentwicklung in Deutschland gekennzeichnet. Erste Maßnahme war die Schließung der Zentrale in Düsseldorf. Die Partnerbetreuung hierzulande übernimmt künftig die Zentrale auf Mallorca. Zudem wurden die Partnershops in Frankfurt, Paderborn, Koblenz und Hamburg geschlossen. Trotz hoher Potenziale, vor allem in Frankfurt und Hamburg, erreichten unsere Franchisepartner dort nicht die

notwendigen Mindestumsatzzahlen, die zum Betrieb eines erfolgreichen Systems notwendig waren, weshalb wir es begrüßten, dass diese Partner ihre Verträge nicht verlängert, bzw. ordentlich kündigten. Über mögliche Neueröffnungen in Deutschland wird erst entschieden, wenn die grundsätzliche Strategie für Deutschland verabschiedet ist. Dies soll im ersten Halbjahr 2019 erfolgen. Insgesamt haben wir die jährliche Kostenbasis der Gruppe um rund 1,6 Mio. Euro reduziert.

Gleichzeitig haben wir Maßnahmen ergriffen, um vor allem auf den Balearen die Umsatzpotenziale stärker auszuschöpfen. Dort gehört unser Tochterunternehmen Porta Mallorquina zu den führenden Immobilienmaklern. Im Juni 2018 wurde der Standort Portals Nous eröffnet. Der durch seinen Nobelhaften bekannte Ort im Südwesten der Insel zeichnet sich durch einen hohen Anteil von Luxusimmobilien und regen Immobilienhandel aus. Von dort aus wird künftig auch die Region rund um Santa Ponsa betreut. Im Sommer 2018 wurde zudem der erste Immobilienshop auf Menorca eröffnet. Im ersten Halbjahr des laufenden Jahres erfolgte dann die Vergabe zwei neuer Lizenzen auf Mallorca für die Regionen Inselmitte und Palma West. Die neuen Partner kommen zur richtigen Zeit. In den ersten Monaten 2019 bemerken wir wieder eine spürbare Marktbelebung.

### **Ausblick: Innerhalb der Wachstumsstrategie die nachhaltige Profitabilität im Fokus**

Daher halten wir auch trotz des Übergangsjahres 2018 grundsätzlich an unserer Wachstumsstrategie für die kommenden Jahre fest. Aufgrund der im vergangenen Jahr realisierten Übernahmen soll die Ferienvermietung ab 2019 positiv zur Umsatzentwicklung und Marktpositionierung der Gruppe beitragen. Auch im Maklergeschäft bleibt die Homes & Holiday auf Expansionskurs. Auf Mallorca sollte der Umsatz mit den neuen Franchisepartnern im Jahr 2019 wieder zulegen. Die Strategie in Deutschland und in den spanischen Feriendestinationen außerhalb der Balearen wird derzeit einer grundlegenden Prüfung unterzogen.

Im Fokus der Gruppe steht derzeit klar das Erlangen einer nachhaltigen Profitabilität. Mit den beschriebenen umgesetzten Maßnahmen werden wir im laufenden Jahr diesem Ziel ein gutes Stück näher kommen. Wir bedanken uns bei unseren Aktionären für das bisherige Vertrauen und arbeiten mit aller Kraft daran, uns dessen weiterhin würdig zu erweisen.

Mit freundlichen Grüßen



Joachim Semrau



Philip Kohler

# Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018

Sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat möchte Sie im nachfolgenden Bericht über seine Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2018 unterrichten.

Das Geschäftsjahr 2018 der Homes & Holiday AG war geprägt durch den Börsengang der Gesellschaft im Juli 2018 sowie den weiteren Ausbau des Objektportfolios und die Akquisition der Top Villas Mallorca S.L. Alcudia.

## **Aufsichtsratsstätigkeit im Geschäftsjahr 2018**

Im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat in Erfüllung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Überwachungsfunktion die Tätigkeiten des Vorstands der Homes & Holiday AG überwacht und diesen beratend begleitet. Maßstab für diese Überwachung waren namentlich die Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Die Informationsübermittlung des Vorstands an den Aufsichtsrat erfolgte kontinuierlich, umfassend und zeitnah, sowohl in schriftlicher, als auch mündlicher Berichtsform. Die Berichterstattung des Vorstands umfasste alle wesentlichen Informationen zur aktuellen Lage der Gesellschaft, insbesondere der Unternehmensplanung, der strategischen Weiterentwicklung, der Risikolage und dem Risikomanagement. Zudem informierte der Vorstand über essentielle Geschäftsvorfälle und die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die aktuelle Situation des Unternehmens ist vom Aufsichtsrat regelmäßig in den Sitzungen des Aufsichtsrats auf Basis der schriftlichen und mündlichen Berichterstattung des Vorstands überprüft worden. Die vom Vorstand erteilten

Berichte und sonstigen Informationen hat der Aufsichtsrat auf ihre Plausibilität hin überprüft sowie kritisch gewürdigt und hinterfragt. In allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Geschäftsvorfälle, deren Durchführung an die Zustimmung des Aufsichtsrats gebunden war, wurden sorgfältig geprüft, eingehend mit dem Vorstand behandelt und sodann im Aufsichtsrat beschlossen.

Sowohl der gesamte Aufsichtsrat, als auch die einzelnen Mitglieder standen auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um sich über die aktuellen Entwicklungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften zu informieren und den Vorstand beratend zu unterstützen.

Insbesondere der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand in kontinuierlichem Austausch mit dem Vorstand und hat mit diesem die Strategie und Entwicklung der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften erörtert und sich fortlaufend über die aktuellen Ereignisse der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften, insbesondere über die Ertrags- und Liquiditätssituation informiert.

## **Die Themen im Aufsichtsratsplenium**

Gegenstand regelmäßiger Beratungen im Plenum waren die Kapitalisierung der Gesellschaft, der Börsengang der Gesellschaft, die allgemeine Entwicklung der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften und deren wirtschaftliche Lage, die Finanzlage, die Berichte des Vorstands über die Risikosituation sowie die Liquiditätssituation, Umsatz- und Ergebnisentwicklung der wesentlichen Tochtergesellschaften und die sonstigen wesentlichen Entwicklungen in den Beteiligungen.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats wurden unter anderem die nachfolgenden Themen erörtert bzw. folgende Beschlüsse gefasst:

In der Sitzung vom 19. Februar 2018 wurde Herr Philip Kohler zum weiteren Mitglied des Vorstands der Homes & Holiday AG bestellt sowie Herr Joachim Semrau zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt.

Mit Beschluss vom 13. März 2018 stimmte der Aufsichtsrat der Durchführung einer Kapitalerhöhung aus Genehmigten Kapital zu.

In der Sitzung vom 13. April 2018 ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand den Jahresabschluss über das Rumpfgeschäftsjahr vom 5. Juli 2017 bis zum 31. Dezember 2017 erläutern. Die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer sowie die abschließende Prüfung durch den Aufsichtsrat haben dabei zu keinen Einwendungen geführt.

Der Aufsichtsrat billigte nach ausführlicher Diskussion den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Der Jahresabschluss wurde damit festgestellt. Anschließend erfolgte eine ausführliche Information über den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 der Porta Mondial AG durch den Vorstand der Porta Mondial AG. Weitere Diskussionspunkte waren die laufende Geschäftsentwicklung, die Beschlussfassung über die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft sowie die Genehmigung des Entwurfs für die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft sowie die Beschlussfassung über den Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017.

Am 24. Mai 2018 stimmte der Aufsichtsrat der Durchführung einer Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsenganges der Gesellschaft zu.

In der Sitzung vom 29. August 2018 berichtet der Vorstand über die aktuelle Geschäftsentwicklung des Jahres 2018 und insbesondere über die Umsatzentwicklungen der Konzerngesellschaften. Weiter wurde die geplante Akquisition einer

Beteiligung sowie konzernweite Kostensenkungs- und Ertragssteigerungsmaßnahmen besprochen.

In der Sitzung vom 24. September 2018 erstattet der Vorstand über die weitere Geschäftsentwicklung des Jahres 2018 und insbesondere über die Umsatzentwicklungen der Konzerngesellschaften einen Bericht. Weitere Besprechungspunkte waren die künftige Konzernstruktur und das künftige konzernweite Berichtswesen, die Umsetzung einer Akquisition sowie der Fortgang der konzernweiten Kostensenkungs- und Ertragssteigerungsmaßnahmen.

In der Sitzung vom 16. Dezember 2018 ließ sich der Aufsichtsrat ausführlich über das Geschäftsjahr 2018 unterrichten. Insbesondere wurde die Umsatzlage, die allgemeine Geschäftslage und die Liquiditäts- und Risikolage besprochen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat weiter über die Konzernplanung der Jahre 2019 bis 2020. Weitere Besprechungspunkte waren die Konzernstruktur, das konzernweite Berichtswesen sowie der Fortgang der konzernweiten Kostensenkungs- und Ertragssteigerungsmaßnahmen.

### **Sitzungen und Teilnahme**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 5 Aufsichtsratssitzungen abgehalten, welche teilweise auch fernmündlich stattfanden. An allen Sitzungen nahmen sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teil. Zwei Sitzungen fanden im ersten Halbjahr und drei Sitzungen im zweiten Halbjahr 2018 statt.

### **Organisation der Aufsichtsratsarbeit**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum keine Ausschüsse gebildet.

### **Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand**

Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß den Satzungsbestimmungen der Homes & Holiday AG aus drei

Mitgliedern zusammen. Mitglieder des Aufsichtsrats sind gegenwärtig Herr Michael Vogel (Vorsitzender), Herr Carl-Peter Gerlach (stellvertretender Vorsitzender) und Frau Ulrike Eschenbecher.

Während des Berichtszeitraums fanden keine Veränderungen im Aufsichtsrat statt.

Derzeitige Mitglieder des Vorstands der Homes & Holiday AG sind Herr Joachim Semrau (Vorsitzender des Vorstands) und Herr Philip Kohler.

Während des Berichtszeitraums fanden folgende personelle Veränderungen im Vorstand statt.

Herr Philip Kohler wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 19. Februar 2018 zum weiteren Mitglied des Vorstands der Homes & Holiday AG bestellt. Gleichzeitig wurde Herr Joachim Semrau zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt.

### **Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2018**

Die MSW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 sowie den Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellt.

Die Abschlussunterlagen (Jahresabschluss und Lagebericht der Gesellschaft sowie Konzernabschluss und Konzernlagebericht) sowie die Berichte des Abschlussprüfers wurden dem Aufsichtsrat jeweils rechtzeitig zur Einsicht ausgehändigt. Der Aufsichtsrat hat die Vorlagen des Vorstands und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers seinerseits insbesondere mit Blick auf die Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft.

Der Abschlussprüfer hat in der Bilanzsitzung über den Jahresabschluss am 6. Mai 2019 ausführlich das Prüfungsergebnis in seinen wesentlichen Punkten nochmals erläutert und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Prüfungsbericht und den Bestätigungsvermerk zur Kenntnis genommen, kritisch gewürdigt und sie ebenso wie die Prüfung selbst mit dem Abschlussprüfer diskutiert, was die Befragung zu Art und Umfang der Prüfung sowie zu dem Prüfungsergebnis einschloss. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Prüfung und des Prüfungsberichts überzeugen. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht unter Berücksichtigung des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers abschließend geprüft und erhebt nach dem Ergebnis seiner Prüfung keine Einwände. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss mit Beschluss vom 6. Mai 2019 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat stimmt in seiner Einschätzung der Lage der Gesellschaft mit der des Vorstands in dessen Lagebericht überein.

In der weiteren Bilanzsitzung über den Konzernabschluss am 11. Mai 2019 hat der Abschlussprüfer ausführlich das Prüfungsergebnis in seinen wesentlichen Punkten nochmals erläutert und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Prüfungsbericht und den Bestätigungsvermerk zur Kenntnis genommen, kritisch gewürdigt und sie ebenso wie die Prüfung selbst mit dem Abschlussprüfer diskutiert, was die Befragung zu Art und Umfang der Prüfung sowie zu dem Prüfungsergebnis einschloss. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Prüfung und des Prüfungsberichts überzeugen. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht unter Berücksichtigung des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers abschließend geprüft und erhebt nach dem Ergebnis seiner Prüfung keine Einwände.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss mit Beschluss vom 11. Mai 2019 gebilligt. Der Aufsichtsrat stimmt in seiner Einschätzung der Lage des Konzerns mit der des Vorstands in dessen Lagebericht überein.

### **Prüfung des Berichts des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG erstellte Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) für das Geschäftsjahr 2018 wurde zusammen mit dem hierzu vom Abschlussprüfer erstatteten Prüfungsbericht dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und erteilte den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß § 313 AktG:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht des Vorstands und den Prüfungsbericht der Abschlussprüfer seinerseits geprüft. Der Aufsichtsrat gelangte insbesondere zu der Überzeugung, dass der Prüfungsbericht – wie auch die von dem Abschlussprüfer durchgeführte Prüfung selbst –

den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht insbesondere auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft und hat sich dabei auch davon vergewissert, dass der Kreis der verbundenen Unternehmen mit der gebotenen Sorgfalt festgestellt und notwendige Vorkehrungen zur Erfassung der berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte und Maßnahmen getroffen wurden. Anhaltspunkte für Beanstandungen des Abhängigkeitsberichts sind bei dieser Prüfung nicht ersichtlich geworden. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichts durch den Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Aufsichtsrats sind gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Abhängigkeitsberichts keine Einwendungen zu erheben.

### **Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes der Homes & Holiday AG und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Tochtergesellschaften der Homes & Holiday AG für die erbrachten Leistungen und den Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Für den Aufsichtsrat

München, den 11. Mai 2019

Michael Vogel  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018

## I. Grundlagen der Gesellschaft

Die Homes & Holiday AG mit Sitz in München übt als Dachgesellschaft für in Deutschland und Spanien ansässige Tochtergesellschaften die Funktion einer Management- und Finanzholdinggesellschaft aus.

Bei den Konzernunternehmen handelt es sich um international tätige Lizenzgeber für die Vermarktung von Ferien- und Wohnimmobilien. Die in den Konsolidierungskreis eingebundenen Tochtergesellschaften sind:

- Homes & Holiday AG, München, Holding,
- Porta Mondial AG, Düsseldorf, Lizenzgeber und Immobilienmakler,
- Porta Mallorquina Real Estate S.L.U., Palma de Mallorca, Lizenzgeber und Immobilienmakler,
- Top Villas Mallorca S.L., Alcudia, Vermittler von Feriendomizilien,
- PHO Licencia Mallorca S.L., Palma de Mallorca, Lizenzgeber und Vermittler von Feriendomizilien.

Homes & Holiday AG hat sich über ihre Tochtergesellschaften als erstes Franchisesystem auf Ferienimmobilien spezialisiert und bietet innerhalb eines integrierten Geschäftsmodells alle Dienstleistungen vom klassischen Maklergeschäft, der Vermittlung von Ferienvermietung bis zum Property Management (über externe Dienstleister) an. Aus der Kombination von Immobilienvermittlung und Touristik ergeben sich für die Franchisepartner wertvolle Synergien sowie Cross-Selling-Potenziale.

Der regionale Fokus der Gruppe lag im Jahr 2018 auf Spanien, dem beliebtesten Reiseziel in Europa - mit dem Kernmarkt Mallorca. In Deutschland ist die Gruppe an attraktiven City-Standorten als Immobilienvermittler für Wohnimmobilien aktiv.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### 1.1 Entwicklung Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 das neunte Jahr in Folge gewachsen. Allerdings hat sich das Wachstum im Jahresverlauf spürbar verlangsamt. Dennoch lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2018 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,5% über dem Vorjahr. Dies lag jedoch deutlich unter den Konjunkturprognosen. So sah das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) im Frühjahr 2018 noch ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 2,5% für das Gesamtjahr. Auch im Jahr 2018 war die Entwicklung im Inland entscheidend für die positive Entwicklung der Gesamtwirtschaft. Der private Konsum legte um 1,0% und die Konsumausgaben des Staates um 1,1% zu. Der deutsche Arbeitsmarkt profitiert weiterhin von dem Wirtschaftswachstum. Im Jahr 2018 stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 552.000 Personen. Damit waren in 2018 im Jahresdurchschnitt 46,2 Millionen Personen erwerbstätig (2017: 45,8 Millionen) und die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zu 2017 von 5,7% auf 5,2%.

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat in 2018 das 13. Wachstumsjahr in Folge erlebt. Die anhaltende Niedrigzinsphase und mangelnde Anlagealternativen lassen nicht erwarten, dass der Immobilienboom sobald ein Ende finden wird. Gemäß bulwiengesa, eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche in Europa, sind die Immobilienpreise in Deutschland im Jahr 2018 um 5,6% gestiegen. Die Studie umfasst die Kaufpreise von Neubau-Eigentumswoh-

nungen, Reihenhäusern sowie Grundstückspreise für Einfamilienhäuser. Treibende Kraft war dabei erneut der Wohnungsmarkt mit einem Wachstum von 6,8%. In allen Stadtklassifikationen waren Steigerungsraten zu beobachten. Das deutlichste Wachstum war mit 7,9% in den A-Städten zu beobachten. Doch auch in den B- bis D-Städten erfolgte ein relativ homogenes Wachstum zwischen 5,5% und 6,0%. Damit stiegen die Kaufpreise in allen Städtetypen stärker als die Mieten.

Aufgrund des kräftigen Bevölkerungswachstums an den Top-Standorten hinkt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf weiter hinterher. Im Jahr 2018 sind in Deutschland knapp 300.000 neue Wohnungen gebaut worden (Quelle: Statista). Dies bedeutet zwar ein Plus von 5% gegenüber dem Vorjahr – jedoch müssten jährlich etwa 380.000 Wohnungen gebaut werden, um Wohnungsangebot und -nachfrage in Einklang zu bringen. Denn an den Top-Standorten sind die Leerstandsreserven schon länger aufgezehrt. Dabei wird das Bauen schwieriger. Zum einen wird es in den sieben Städten mit einem Einwohnerplus von 1 Million Menschen seit 2007 enger. Während Bauflächen rarer werden, nehmen die Proteste der Anwohner zu.

Zum anderen sind die Kapazitäten der Bauwirtschaft hochgradig ausgelastet, was auch zu kräftig anziehenden Baupreisen führt. Daraus resultiert eine wachsende Lücke zwischen den genehmigten und tatsächlich fertiggestellten Wohnungen.

Die aktuelle Mischung aus steigenden Preisen, niedrigen Zinsen und nicht ausreichend wachsendem Angebot machen den deutschen Immobilienmarkt für das Maklergeschäft schwierig. Neben dem geringen Neubau kommen auch wenige Bestandsimmobilien auf den Markt, da es Verkäufern an Anlagealternativen fehlt.

## 1.2 Entwicklung Spanien

Auch Spanien hat im Jahr 2018 das Wirtschaftswachstum fortgesetzt und zwar nach Berech-

nungen des IfW um 2,5%. Vergleichsweise hoch ist immer noch die Arbeitslosenquote mit 15,3%. Nur Griechenland hat im Euroraum eine höhere. Die Verbraucherpreise lagen mit einem Anstieg um 1,7% im Durchschnitt des Euroraums.

Spanien hat 2018 einen neuen Rekord an ausländischen Gästen aufgestellt. Diese Entwicklung kam durchaus überraschend, nachdem gegen Ende des Sommers noch von einem Rückgang der Besucher zu lesen war. Doch mit 82,6 Millionen reisten im Jahr 2018 mehr Touristen nach Spanien als jemals zuvor, wie das spanische Tourismusministerium mitteilte. Dies entsprach einem Anstieg um 0,9% im Vergleich zum Vorjahr. Die Gäste im Land gaben den Angaben zufolge insgesamt 89,6 Milliarden Euro bei ihren Trips aus – das war ein Plus von 3,1%. Der Tourismus bleibt damit eine wichtige Stütze der spanischen Wirtschaft

Der Immobilienmarkt in Spanien – insbesondere in dem für Homes & Holiday bzw. ihre Tochtergesellschaften wichtigen Segmenten Balearen und ausländische Käufe – konnte im Jahr 2018 nicht vollständig an die starken Vorjahre anknüpfen. Zwar stieg das Volumen der Immobilientransaktionen in Spanien insgesamt von 73,8 Mrd. Euro auf 83,8 Mrd. Euro. Jedoch ist der spanische Markt sehr heterogen.

Auf den Balearen war die Entwicklung deutlich rückgängig. Dort nahm das Immobilien-Transaktionsvolumen von 4,23 Mrd. Euro in 2017 um 4,6% auf 4,03 Mrd. Euro in 2018 ab. Das Transaktionsvolumen ausländischer Käufer auf den Balearen sank in diesem Zeitraum überproportional um 11,9% auf 1,68 Mrd. Euro. Diese Entwicklung wird von der Anzahl der Transaktionen bestätigt. Wurden im Jahr 2017 auf den Balearen noch 18.401 Immobilienverkäufe registriert, waren es in 2018 nur noch 17.138. Dies entspricht einem Rückgang um 6,9%. Ein Marktrückgang war auf allen drei Baleareninseln zu beobachten.

Die Anzahl der Transaktionen ausländischer Käufer ging auf Mallorca und ihren Schwesterinseln sogar von 6.155 um 13% auf 5.354 zurück.

Ausländer sind ganz überwiegend im Bereich der Ferienimmobilien aktiv. Dies verdeutlicht, dass das Marktumfeld im Jahr 2018 für die Homes & Holiday bzw. ihre Tochtergesellschaften im Kernmarkt negativer als im Vorjahr war.

## **2. Geschäftsverlauf**

### **2.1 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen und strategischen Entwicklung**

Die operative Entwicklung der Homes & Holiday bzw. ihre Tochtergesellschaften lag im Geschäftsjahr 2018 unter den Erwartungen. Der schwache Jahresstart aufgrund der kurzfristig drastisch reduzierten Flugverbindungen rund um die Air Berlin Insolvenz konnte, anders als erhofft, im weiteren Jahresverlauf nicht vollständig aufgeholt werden. Zudem dauerte die Anfang 2018 eingeleitete Umstrukturierung mit neuen Franchisenehmern länger als erwartet. Dies betraf insbesondere die umsatzstarken Lizenzgebiete Palma und Südwest auf Mallorca. Der unter den Erwartungen liegende Geschäftsverlauf hatte zur Folge, dass die auf Ebene der Tochtergesellschaften generierten Erträge nicht im erwarteten Ausmaß die hiermit verbundenen Aufwendungen abdecken konnten, mit der Folge, dass die Erlösweitergaben an die Holding ausblieben bzw. unter dem geplanten Niveau blieben.

Auf strategischer Ebene wurden jedoch wichtige Maßnahmen umgesetzt. Dazu zählen die Etablierung einer börsenfähigen Unternehmensstruktur, dem IPO, sowie die Übernahmen im Bereich der Ferienvermietung. Zudem wurden die Kosten reduziert und die Unternehmensstrategie auf den Prüfstand gestellt, um künftig nachhaltige Profitabilität zu erreichen.

### **2.2 Börsenfähige Unternehmensstruktur und IPO**

Ein Meilenstein der Homes & Holiday AG war der Börsengang im Sommer 2018. Zur Vorbereitung des IPOs wurde Ende 2017 zunächst die Homes & Holiday AG als börsenfähige Holdinggesellschaft

gegründet und die operativen Tochtergesellschaften eingebracht. Da die Gruppe zuvor im Wesentlichen über Gesellschafterdarlehen finanziert wurde, erfolgte Ende 2017 die Wandlung der Darlehen in Eigenkapital. Anschließend wurde im April 2018 eine Pre-IPO-Kapitalerhöhung mit einem Volumen von 1,4 Mio. Euro durchgeführt. Im Rahmen des Börsengangs an der Börse München im Juni 2018 wurde das Grundkapital der Homes & Holiday AG um weitere 1.757.595 Aktien auf 12.614.724 Aktien erhöht.

Damit floss dem Unternehmen nochmals ein Bruttoemissionserlös von 4,4 Mio. Euro zu. Der gesamte Bruttoemissionserlös von rund 5,8 Mio. Euro lag im Rahmen der Unternehmensplanung. Die Erstnotiz an der Börse München erfolgte am 6. Juli 2018.

### **2.3 Unternehmensakquisitionen / Buy & Build - Strategie**

Ein wesentlicher Grund für den Börsengang war die Finanzierung einer Buy-and-Build-Strategie. Mit deren Umsetzung hat Homes & Holiday im Berichtsjahr begonnen und den Bereich Ferienvermietung deutlich gestärkt.

Zunächst wurde mit der Übernahme von Vermarktungsrechten an Ferienobjekten der easyFincas das Vermietungsangebot von 220 auf rund 450 Objekte erweitert. Im Oktober folgte dann die Akquisition der auf die Finca- und Ferienhausvermietung auf Mallorca spezialisierten Unternehmung Top Villas Mallorca S.L.. Frau Janine Sabrina Klein, Gründerin und Geschäftsführerin von Top Villas Mallorca, hat im Anschluss auch die Leitung von Porta Holiday übernommen.

Ein Teil der Kaufpreiszahlung für Top Villas Mallorca wird liquiditätsschonend in Aktien der Homes & Holiday erfolgen. Dazu ist die Durchführung einer Sachkapitalerhöhung um 195.888 neue Aktien der Homes & Holiday AG in der ersten Jahreshälfte 2019 geplant. Die Bewertung der neuen Aktien entspricht mit 2,50 Euro je Aktie dem Emissions-

preis beim Börsengang im Juli 2018. Darüber hinaus besteht eine Verpflichtung (Lockup), die neuen Aktien für einen Mindestzeitraum von einem Jahr zu halten.

Mit den Übernahmen hat Porta Holiday den Objektbestand in 2018 von 220 auf insgesamt rund 1.000 mehr als verfünffacht und gehört somit zu den führenden Ferienvermietern auf Mallorca. Mit dieser Größe können künftig Skaleneffekte genutzt werden, womit der Geschäftsbereich ab dem Jahr 2019 positiv zur Umsatz- und Ertragslage der gesamten Homes & Holiday Gruppe beitragen soll.

## **2.4 Standortentwicklung Deutschland**

Die Standortentwicklung in Deutschland im Jahr 2018 war von der Kostenreduzierung gekennzeichnet. In diesem Zusammenhang werden auch die strategischen Optionen überprüft. Erste Maßnahme war die Schließung der Zentrale in Düsseldorf. Die Partnerbetreuung hierzulande übernimmt künftig die Zentrale auf Mallorca. Einige Mitarbeiter sind dorthin gewechselt, von anderen musste sich Homes & Holiday trennen. Zudem haben im zweiten Halbjahr 2018 die Partner in Frankfurt, Paderborn und Koblenz ihre Verträge mit Frist zum 31. März 2019 gekündigt. Der Franchisevertrag mit dem Partner in Hamburg lief zum 30. November 2018 fristgerecht aus und wurde nicht verlängert. Über eine mögliche Neubesetzung wird erst entschieden, wenn die grundsätzliche Strategie für Deutschland verabschiedet ist. Dies soll im ersten Halbjahr 2019 erfolgen.

Mit rund drei Monaten Verspätung hat im November der Shop in München, dem bundesweit umsatzstärksten City-Immobilienstandort, eröffnet. Vom begehrten Wohnviertel Maxvorstadt aus, wird die Bayerische Landeshauptstadt bearbeitet und es ist auch der ideale Ausgangspunkt für eine mögliche Expansion Richtung Süden mit Ferienimmobilienstandorten an den bayerischen Seen und in den Bergen.

## **2.5 Standortentwicklung Spanien**

Anfang 2018 hat Homes & Holiday eine Umstrukturierung mit neuen Franchisenehmern eingeleitet. Diese hat länger gedauert als erwartet und betraf insbesondere die umsatzstarken Lizenzgebiete Palma und Südwest auf Mallorca. Im Juni erfolgte schließlich die Eröffnung des Standorts Portals Nous. Der neue Immobilienshop befindet sich in attraktiver Lage direkt an der Hauptstraße. Der durch seinen Nobelhafen bekannte Ort im Südwesten der Insel zeichnet sich durch einen hohen Anteil von Luxusimmobilien und regen Immobilienhandel aus. Von dort aus wird künftig auch die Region rund um Santa Ponsa betreut. Die Region Palma wurde Anfang 2019 in zwei Lizenzgebiete aufgeteilt. Im Osten der Hauptstadt ist Homes & Holiday mit einem eigenen Shop aktiv, im Westen hat ein Partner die Lizenz übernommen.

Negativ auf die Geschäftsentwicklung im Kernmarkt Mallorca hat sich der Ausfall von Air Berlin ausgewirkt. Dies führte zu drastisch reduzierten Flugverbindungen und entsprechend weniger Käufern vor Ort. Je nach Abflugort dauerte die Normalisierung des Flugverkehrs bis in den Frühsommer hinein. Zwar wurde das Verkaufsvolumen im zweiten Halbjahr auf Mallorca deutlich gesteigert, jedoch konnte der schwache Jahresstart nicht vollständig aufgeholt werden.

Zur Stärkung der Marktposition auf den gesamten Balearen wurde im Sommer 2018 der erste Immobilienshop auf Menorca eröffnet. Er befindet sich im Zentrum der Inselhauptstadt Mahón. Nachdem Homes & Holiday den Standort zunächst in Eigenregie geführt hat, ist für 2019 geplant, dass der derzeitige Büroleiter ihn als Franchisenehmer übernimmt.

## **3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

### **3.1 Ertragslage**

Die Homes & Holiday Gruppe weist im Berichtsjahr Erlöse in Höhe von T€ 1.950 aus, die zum überwiegenden Teil aus (Lizenz-)Gebühreneinnahmen im

Maklerbereich T€ 1.506 (Vorjahr: T€ 1.849) resultieren. Als zweitgrößte Erlösquelle bilden die Maklererlöse aus der Vermietung von Ferienimmobilien mit T€ 271 (Vorjahr T€ 176) einen Anstieg um T€ 95 gegenüber 2017 ab, der auf die zeitanteilige Berücksichtigung der Umsätze der im Oktober 2018 akquirierten Top Villas Mallorca zurückzuführen ist. Auch die Erlöse aus der Langzeitvermietung weisen einen Anstieg aus, da diese im abgelaufenen Geschäftsjahr mit T€ 60 nahezu eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr (T€ 34) darstellen.

Die einmaligen Lizenzgebühren aus der Vergabe neuer Lizenzen lagen mit T€ 53 nicht wesentlich über denen aus 2017 (T€ 40), während sich die Erträge aus der Weiterbelastung von CRM- und Immobiliensoftware-Lizenzen sowie aus Werbekostenzuschüssen (WKZ) nahezu halbierten (T€ 60 ggü. T€ 121 in 2017).

### 3.2 Finanzlage

Die finanzielle Steuerung des Konzerns erfolgt durch die Homes & Holiday AG als strategische Finanz- und Management-Holding in Abstimmung mit den Geschäftsleitungen der Tochterunternehmen. Eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie die Sicherung der Liquidität des Konzerns sind die wichtigsten Ziele des Finanzmanagements. Hierzu tragen die Optimierung der Kapitalstruktur und ein effektives, sich im Aufbau befindliches Risikomanagement bei.

Die Fähigkeit der Homes & Holiday AG und ihrer Tochterunternehmen zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen war im Berichtszeitraum stets gegeben.

Bankverbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 5,9 (Vorjahr T€ 12,6).

Die liquiden Mittel nahmen insbesondere aufgrund der Erlöse aus dem Börsengang binnen Jahresfrist von € 1,3 Mio. um € 1,0 Mio. auf € 2,3 Mio. zu.

### 3.3 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Im Berichtsjahr wurden Beteiligungen an der Top Villas Mallorca S.L., Alcudia, sowie an der Fincabooking S.L., Alcudia, erworben. Die immateriellen Vermögensgegenstände erhöhten sich in Folge der Akquisitionen der Top Villas Mallorca S.L., Alcudia, um € 1,7 Mio. auf € 1,8 Mio.

Weitere Investitionen in Sachanlagen (i. W. Einrichtungsgegenstände für Maklerbüros und EDV-Hardware) beliefen sich in Summe auf T€ 123,2. Durch Veränderungen im Konsolidierungskreis erhöhten sich die bilanzierten Sachanlagen um weitere T€ 52,2 nach Berücksichtigung der auf diesen Anlagen aufgelaufenen Abschreibungen.

Die Finanzanlagen wiesen eine Reduzierung in Höhe von T€ 89,5 aus, bedingt durch die Schließung zweier Tochtergesellschaften der Porta Mallorquina Real Estate S.L.U. und der damit einhergehenden Ausbuchung von Ausleihungen in Höhe von T€ 99,2. Gleichzeitig stiegen die Anteile an verbundenen Unternehmen im Saldo um T€ 6,3 an, was einerseits auf den Erwerb der Fincabooking S.L., Alcudia, andererseits auf die Schließung nicht profitabler Einheiten zurückzuführen ist. Die sonstigen Ausleihungen erhöhten sich um T€ 3,3.

Wesentliche Vermögensbestandteile neben dem Anlagevermögen waren die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 225,1), die sonstigen Vermögensgegenstände (T€ 92,1) sowie die liquiden Mittel (€ 2,3 Mio.), die insgesamt 53,7% der Bilanzsumme betragen.

Das Konzern-Eigenkapital stieg, bedingt durch die im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalmaßnahmen, von € 1,4 Mio. auf € 3,0 Mio. an. Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag liegt bei 61,9%.

Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten um € 1,3 Mio. auf € 1,6 Mio. ist i. W. auf die noch zu entrichtenden Kaufpreistranchen aus dem Erwerb der Top Villas Mallorca S.L. zurückzuführen.

### **III. Chancen- und Risikobericht**

Die Homes & Holiday AG versucht – im Verbund mit den Konzernunternehmen – Chancen frühzeitig zu erkennen und zu ergreifen, mit der Zielsetzung den Unternehmenserfolg nachhaltig zu steigern. Auch drohende Risiken sollen hierdurch zeitnah erkannt und Maßnahmen zur Gegensteuerung ergriffen werden. Das sich im Aufbau befindliche Chancen- und Risikomanagement soll sicherstellen, dass die Geschäftstätigkeit in einem kontrollierten Unternehmensumfeld ausgeübt werden kann.

In regelmäßigen Managementsitzungen mit den Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften werden bestehende und potenzielle Risiken analysiert. Die Unternehmensleitung kann hierdurch wesentliche Risiken frühzeitig erkennen und – sofern erforderlich – Maßnahmen zur Gegensteuerung rechtzeitig einleiten.

Sowohl das gesamtwirtschaftliche Umfeld und insbesondere die Entwicklungen im Immobilienbereich Deutschland und Spanien, als auch die internen Prozesse werden fortlaufend überwacht, um Chancen und Risiken so früh wie möglich zu erkennen. Identifizierte Risiken werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihres potenziellen Einflusses auf den Ergebnisbeitrag beurteilt.

Über das monatliche, konzernweit einheitliche Berichtswesen hinaus hält der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand, um neben der Unternehmensstrategie und der aktuellen Geschäftsentwicklung auch Fragen des Risikomanagements sowie die Entwicklung bestehender Risiken zu erörtern.

Aufgrund der hohen Eigenkapitalquote von knapp 62% und der nicht vorhandenen Verschuldung aus Bankdarlehen wird das Finanzrisiko als gering eingestuft.

Da keine der Konzerngesellschaften zum Bilanzstichtag weder aktiv legitimierte noch passiv le-

gitimierte Rechtsstreitigkeiten mit bestandsgefährdendem Charakter verzeichnet, sind auch die rechtlichen Risiken als gering einzustufen.

Nachfolgend wird auf die wesentlichen unternehmens- und branchenspezifischen Chancen und Risiken eingegangen, die für die im Konzernverbund enthaltenen Gesellschaften von wesentlicher Bedeutung sind.

#### **1. Risikobericht Maklergeschäft**

Eine generelle Abschwächung der Konjunktur kann ein geringeres Immobilien-Transaktionsvolumen zur Folge haben und somit auch das Provisionsvolumen der Lizenzpartner im Konzern negativ beeinflussen. Zukünftig steigende Zinsen für Immobilienkredite können sich negativ auf die Finanzierbarkeit von Immobilien in den jeweiligen Regionen auswirken, was sich ebenfalls negativ auf den Lizenzvertrieb und die Expansionsgeschwindigkeit der Tochterunternehmen auswirken kann.

Dem Wettbewerb mit anderen Immobilienvermittlern begegnet die Gruppe weiterhin mit Investitionen in die Qualität des Immobilienvertriebssystems, deren Marken und insbesondere mit dem umfassenden Dienstleistungsspektrum, den die Gruppe ihren Lizenzpartnern bietet. Schwerpunkte dieser Investitionen sind die Bereiche Print- und Online-Marketing, Social-Media, Softwarelösung, Know-how-Transfer, Prozessoptimierung und das Qualitätsmanagement.

#### **2. Risikobericht Lizenzvertrieb**

Die Investitions- und Anlaufkosten im Rahmen des Aufbaus einer Lizenzregion können für Lizenzinteressenten eine Einstiegsbarriere darstellen. Die Investition in eine noch nicht so bekannte Marke wird von Lizenzinteressenten kritisch betrachtet. Eine begrenzte Zahlungsfähigkeit eines Lizenzpartners wäre mit verzögerten Zahlungen von Lizenzgebühren an die lizenzgebenden Einheiten Porta Mondial AG und Porta Mallorquina Real Estate S.L.U. verbunden und hätte ggf. den

Ausfall dieser Positionen bis hin zur Standort-schließung zur Folge. Standortschließungen können sich ebenfalls negativ auf die Expansionsgeschwindigkeit auswirken.

### **3. Risikobericht Ferienvermietung**

Durch den in den vergangenen Jahren wachsenden Markt von Ferienmiet-Portalen (Airbnb, Fewo-Direkt, Hometogo, etc.) sowie lokalen Agenturen, sind die Preise für Google-Werbeanzeigen (Ad-words) stark gestiegen. Diese hohen online Werbekosten beschleunigen die sich abzeichnende Konsolidierung des Marktes.

Zum Beispiel sind Adwords derzeit auf Mallorca erst ab einem Portfolio von ca. 800 Objekten und unter der Berücksichtigung von hochwertig aufgearbeiteten Portfolio-Content kostendeckend. Eine weitere Preissteigerung in diesem Bereich oder ein verzögerter Aufbau des Soll-Portfolios würde die geplante Umsatzentwicklung entsprechend verzögern.

Eine Verknappung der Flugaufbindungen zwischen den Quellmärkten Westeuropas und den Balearen sowie mögliche terroristische Anschläge würden sich negativ auf das Buchungsvolumen auswirken, da die Zahl der Touristen auf Mallorca deutlich abnehmen und die Nachfrage entsprechend zurückgehen würden.

Ebenfalls Einfluss auf den weiteren Geschäftsverlauf hätte der Markteintritt eines der fünf größten Maklerunternehmens in dieses Geschäftssegment, da dies die Marketingkosten zur Objektakquisition auf Mallorca entsprechend erhöhen würde.

### **4. Gesamtbewertung der Risikolage**

Nach Einschätzung der Konzernleitung sind die Risiken durch das aktuelle Risikomanagementsystem frühzeitig identifizierbar und beherrschbar. Durch eine erfolgreiche Umsetzung des Beteiligungsmanagements ist ferner davon auszugehen, dass einzelne, im Konzernverbund auftretende Risiken fortlaufend minimiert werden können.

Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

### **5. Chancenbericht**

Wesentliche Chancen für den Konzern ergeben sich aus dem wachsenden Bekanntheitsgrad der Marken sowie aus den höheren Anforderungen an das Immobilienvermittlungsgeschäft. Einzelmaklern ist es zukünftig kaum mehr möglich, sich in regionalen Märkten durchzusetzen, weshalb diese sich zunehmend Marken und Systemen anschließen werden, die ihnen einen Markenauftritt, effiziente Prozesse und Einkaufsvorteile verschaffen und zudem ein umfassendes Dienstleistungsspektrum bieten (regionale Immobilien, Ferienimmobilien (Kauf, Langzeitmiete, Ferienvermietung).

Dieses umfassende Produkt- und Dienstleistungsspektrum wird auch immer interessanter für Quereinsteiger, die neue Vermarktungsprodukte suchen, die sie ihrem bestehenden Kundennetzwerk anbieten können. Durch die immer bekannter werdende Marke und die damit verbundenen Dienstleistungen, wird die Akquise von Lizenzinteressierten aus der Branche, wie auch branchenfremder Unternehmer und Vertriebsprofis besser erreicht und die Qualität der zukünftigen Partner verbessert.

Steigende Unzufriedenheit oder fehlende Möglichkeiten der Weiterentwicklung bei Wettbewerbsunternehmen können die Nachfrage nach Lizenzen einer aufstrebenden Markenfamilie erhöhen. Die Einbindung solcher Partner in das Immobilienvertriebssystem verspricht einen schnelleren Geschäftsaufbau als bei Quereinsteigern.

Die Unternehmensgruppe ist schon heute auf zukünftige rechtliche Veränderungen, in Bezug auf die Zulassungsvoraussetzungen von Maklern, wie z.B. die Fortbildungsverpflichtung nach Makler- und Bauträgerverordnung ab 08/2018 gewappnet. Das Dienstleistungsspektrum für die immer wichtigere Zielgruppe der Projektentwickler und Bauträger wird ausgebaut.

Da der Konzern das gesamte Leistungsspektrum für Eigentümer und Interessenten anbietet, ergibt sich hieraus ein Wettbewerbsvorteil. Darüber hinaus ergeben sich zwischen den Bereichen des Konzerns Synergien (Akquisitionsvorteil, Kostenoptimierung, Personalaufwand).

Es ergibt sich hieraus eine solide Grundlage, um zu einem der führenden Marktteilnehmer aufzusteigen.

Auf Grund der oben beschriebenen Situation, die es vor allem für kleinere Agenturen immer schwerer macht, kostendeckend zu wirtschaften, ergibt sich in den nächsten Jahren ein gutes Umfeld für den Kauf kleiner Agenturen, womit ein schnellerer Portfolioaufbau einhergeht (buy & build).

Insofern Top Villas Mallorca und Porta Holiday dieses Marktumfeld gut nutzen, kann sich hieraus eine Position als einer der führenden Anbieter für Ferienimmobilien auf Mallorca bzw. den Balearen ergeben. Bereits heute zeichnet sich eine gewisse Konsolidierung des Marktes ab, was sich in Zukunft aufgrund der hohen Werbekosten (Adwords) noch verstärken wird.

Durch eine Expansion in Spanien und ein später europaweit wachsendes Lizenzsystem kann Homes & Holiday AG einen hohen Marktanteil erreichen. Derzeit gibt es europaweit viele kleine Agenturen, die vor Ort die Ferienhäuser und -Wohnungen betreuen. Auf Kundenseite stehen derzeit 10 große Ferienvermietungsportale ohne persönlichen Kontakt zu den Eigentümern.

#### **IV. Prognosebericht 2019**

Der Konzern-Jahresfehlbetrag 2018 beläuft sich auf € 4,1 Mio. Bereinigt um einmalige Aufwendungen aus dem im Sommer 2018 erfolgten Börsengang der Holding in einer Höhe von knapp € 1,0 Mio. verbleiben Kosten in Höhe von € 5,1 Mio. Auf der Grundlage der aktuellen Unternehmensplanung, und nach Berücksichtigung umfangreicher Kostensenkungsprogramme, wird für das Jahr 2019 von einer Reduzierung der Gesamtkosten auf € 4,8 Mio. ausgegangen. Gleichzeitig wird erwar-

tet, dass sich die Erlöse aufgrund der sich verbessernden Rahmenbedingungen sowie der Umsetzung umsatzfördernder Maßnahmen gegenüber dem Berichtsjahr erholen und die Expansion in den spanischsprachigen Regionen erfolgreich fortgesetzt werden kann.

Zusammenfassend erwartet die Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2019 bei signifikant sinkenden Kosten, eine moderat steigende Gesamtleistung.

Trotz des Übergangsjahres 2018 hält die Gesellschaft grundsätzlich an ihrer Wachstumsstrategie für die kommenden Jahre fest. Mit den in 2018 realisierten Übernahmen der Vermarktungsrechte an Objekten der easyFinca und des Kaufs der Top Villas Mallorca wurde das Portfolio in der Ferienvermietung auf rund 1.000 Objekte erhöht und damit die kritische Größe erreicht. Deshalb wird dieser Geschäftsbereich voraussichtlich ab 2019 positiv zur Umsatzentwicklung und Marktpositionierung der Gruppe beitragen.

Auch im Maklergeschäft bleibt die Homes & Holiday auf Expansionskurs. Auf Mallorca sollte der Umsatz mit den neuen Franchisepartnern im Jahr 2019 wieder zulegen. Dazu sollen auch ein neuer Standort in der Inselmitte (Santa Maria) sowie für die neu erschlossene Region Palma West beitragen. Die Strategie in Deutschland und in den spanischen Feriendestinationen außerhalb der Balearen wird derzeit einer grundlegenden Prüfung unterzogen.

Im Fokus der Homes & Holiday - Gruppe steht das Erlangen einer nachhaltigen Profitabilität. Um dies zu erreichen, wurden Ende 2018 und Anfang 2019 verschiedene Maßnahmen in Deutschland und Spanien ergriffen. Dazu zählte die Zusammenlegung der Zentralen in Deutschland und Spanien am Standort Mallorca. Es gab auch personelle Einschnitte, welche auch die Geschäftsführung von Tochtergesellschaften betraf.

München, den 9. Mai 2019

Joachim Semrau und Philip Kohler



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Euro	2018	2017
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.949.869,00</b>	<b>2.219.943,66</b>
Sonstige betriebliche Erträge	71.417,61	104.538,02
<b>Personalaufwand</b>	<b>-1.635.481,65</b>	<b>-1.330.434,78</b>
a) Löhne und Gehälter	-1.330.328,18	-1.056.146,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-305.153,47	-274.287,80
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-142.967,25	-34.405,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.353.480,96	-2.751.156,53
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.118,21	10.822,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.016,92	-252.710,57
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.546,49	-1.480,67
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-4.119.088,45</b>	<b>-2.034.883,66</b>
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-10.165.542,79	-8.130.659,13
<b>Konzernbilanzverlust</b>	<b>-14.284.631,24</b>	<b>-10.165.542,79</b>

## Konzern-Bilanz

AKTIVA (in Euro)	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und	87.244,01	4.147,33
2. Firmenwerte aus Kapitalkonsolidierung	1.669.063,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	322.323,12	147.007,06
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>2.271.527,50</b>	<b>433.567,95</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	131.580,00	125.250,00
2. Beteiligungen	49.000,00	49.000,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	99.153,56
4. Sonstige Ausleihungen	12.317,37	9.010,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>2.641.048,19</b>	<b>1.737.270,97</b>
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	225.118,21	236.260,06
2. Sonstige Vermögensgegenstände	92.084,28	159.311,26
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>2.323.845,70</b>	<b>1.341.699,65</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.204,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe aktiva</b>	<b>4.915.779,69</b>	<b>2.170.838,92</b>

## Konzern-Bilanz

Passiva (in Euro)	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>3.041.471,97</b>	<b>1.380.577,32</b>
I. Gezeichnetes Kapital	12.614.724,00	10.227.131,00
II. Kapitalrücklage	4.711.379,21	1.318.989,11
III. Konzernbilanzverlust	-14.284.631,24	-10.165.542,79
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>101.775,00</b>	<b>90.000,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>1.772.532,72</b>	<b>700.261,60</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.894,96	12.616,80
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141.588,01	323.096,63
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.625.049,75	364.548,17
- davon aus Steuern € 156.850,37 (Vorjahr € 109.331,49)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 28.947,01 (Vorjahr € 20.787,46)		
<b>Summe passiva</b>	<b>4.915.779,69</b>	<b>2.170.838,92</b>

## Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

in Euro	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Stand am 31.12.2018
	Stand am 01.01.2018	Zugang	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Abgang	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.354,00	37.186,26	90.368,69	0,00	137.908,95
2. Firmenwerte aus Kapitalkonsolidierung	0,00	1.756.908,76	0,00	0,00	1.756.908,76
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>10.354,00</b>	<b>1.794.095,02</b>	<b>90.368,69</b>	<b>0,00</b>	<b>1.894.817,71</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	329.338,89	123.155,13	126.472,46	0,00	578.966,48
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>329.338,89</b>	<b>123.155,13</b>	<b>126.472,46</b>	<b>0,00</b>	<b>578.966,48</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.250,00	129.300,00	0,00	122.970,00	131.580,00
2. Beteiligungen	49.000,00	0,00	0,00	0,00	49.000,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	99.153,56	0,00	0,00	99.153,56	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	9.010,00	1.400,00	1.907,37	0,00	12.317,37
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>282.413,56</b>	<b>130.700,00</b>	<b>1.907,37</b>	<b>222.123,56</b>	<b>192.897,37</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>622.106,45</b>	<b>2.047.950,15</b>	<b>218.748,52</b>	<b>222.123,56</b>	<b>2.666.681,56</b>

## Homes & Holiday AG, München

kumulierte Abschreibungen				Restwert		
Stand am 01.01.2018	Zugang	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Abgang	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2017
6.206,67	8.792,24	35.666,03	0,00	50.664,94	87.244,01	4.147,33
0,00	87.845,76	0,00	0,00	87.845,76	1.669.063,00	0,00
<b>6.206,67</b>	<b>96.638,00</b>	<b>35.666,03</b>	<b>0,00</b>	<b>138.510,70</b>	<b>1.756.307,01</b>	<b>4.147,33</b>
182.331,83	46.329,25	27.982,28	0,00	256.643,36	322.323,12	147.007,06
<b>182.331,83</b>	<b>46.329,25</b>	<b>27.982,28</b>	<b>0,00</b>	<b>256.643,36</b>	<b>322.323,12</b>	<b>147.007,06</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.580,00	125.250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.000,00	49.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.153,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.317,37	9.010,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>192.897,37</b>	<b>282.413,56</b>
<b>188.538,50</b>	<b>142.967,25</b>	<b>63.648,31</b>	<b>0,00</b>	<b>395.154,06</b>	<b>2.271.527,50</b>	<b>433.567,95</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

in Euro	2018	2017
+./ Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	-4.119.088,45	-2.034.883,66
+./ Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	142.967,25	34.405,44
+./ Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	11.775,00	67.000,00
+./ sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,00	251.789,91
./+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	222.123,56	292.598,50
./+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	75.164,83	-180.317,91
+./ Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-92.727,04	295.746,70
= <b>Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3.759.784,85</b>	<b>-1.273.661,02</b>
./ Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-123.155,13	-69.793,53
./ Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-37.186,26	0,00
./ Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-129.300,00	-49.000,00
./+ Einzahlungen und Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-740.288,97	0,00
./ Gewährung von Darlehen	-1.400,00	-3.990,00
= <b>Cash-flow für die Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.031.330,36</b>	<b>-122.783,53</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	5.779.983,10	1.011.156,00
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0,00	1.529.000,00
= <b>Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.779.983,10</b>	<b>2.540.156,00</b>
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	988.867,89	1.143.711,45
= Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	0,00	0,00
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.329.082,85	185.371,40
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.317.950,74</b>	<b>1.329.082,85</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.323.845,70	1.341.699,65
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-5.894,96	-12.616,80
<b>Summe Finanzmittelfonds</b>	<b>2.317.950,74</b>	<b>1.329.082,85</b>

## Konzern-Eigenkapitalspiegel

in Euro	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	erwirtschaftetes Konzernergebnis	Eigenkapital gemäß Konzern- bilanz
Stand am 31.12.2016	0	0	0	0
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	-8.130.659	-8.130.659
Kapitalerhöhung	10.227.131	0	0	10.227.131
Einzahlungen in die Kapitalrücklage (Agio)	0	1.318.989	0	1.318.989
Konzernjahresergebnis	0	0	-2.034.884	-2.034.884
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>10.227.131</b>	<b>1.318.989</b>	<b>-10.165.543</b>	<b>1.380.577</b>
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	2.387.593	0	0	2.387.593
Einzahlungen in die Kapitalrücklage (Agio)	0	3.392.390	0	3.392.390
Konzernjahresergebnis	0	0	-4.119.088	-4.119.088
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>12.614.724</b>	<b>4.711.379</b>	<b>-14.284.631</b>	<b>3.041.472</b>

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018

der

**Homes & Holiday AG,**

**München**

**eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München**

**unter der Nummer HRB 234431**

## **I. Allgemeine Erläuterungen**

### **a) Aufstellung eines Konzernabschlusses**

Für die Homes & Holiday AG besteht keine Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach §§ 290, 293 HGB. Die Aufstellung erfolgte mithin auf freiwilliger Basis.

### **b) Abschlussstichtag**

Abschlussstichtag der Homes & Holiday AG ist der 31. Dezember. Gleiches gilt für alle übrigen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

### **c) Konsolidierungskreis und Anteilsbesitz**

In den Konzernabschluss der Homes & Holiday AG sind neben dem Mutterunternehmen die folgenden vier Gesellschaften im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen worden.

Name und Sitz	Beteiligungsquote %
Porta Mondial AG, Düsseldorf	100,0
Porta Mallorquina Real Estate S.L.U., Palma, Spanien	100,0
PHO Licencia Mallorca S.L., Palma, Spanien	100,0
TOP Villas Mallorca S.L., Alcudia, Spanien	100,0

Neben den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften bestehen noch folgende Beteiligungen:

(1) Fincabooking S.L., Alcudia, Spanien, mit einer Anteilsquote von 100,0 %. Auf die Einbeziehung als verbundenes Unternehmen wurde gem. § 296 Abs. 2 HGB aufgrund untergeordneter Bedeutung verzichtet.

(2) Places Magazines S.L., Calvia, Spanien, mit einer Anteilsquote von 100,0 %. Auf die Einbeziehung als verbundenes Unternehmen wurde gem. § 296 Abs. 2 HGB aufgrund untergeordneter Bedeutung verzichtet.

(3) Licencia Portals S.L., Palma/Spanien, mit einer Anteilsquote von 49,0 %. Auf die Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode wurde gem. § 311 Abs. 2 HGB aufgrund untergeordneter Bedeutung verzichtet.

### **d) Zeitpunkt der Erstkonsolidierung**

Die Verrechnung des Wertansatzes der dem jeweiligen Mutterunternehmen gehörenden Anteile an den Tochterunternehmen mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals der Tochterunternehmen wurde auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile durchgeführt.

### **e) Konsolidierungsgrundsätze**

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte - mit Ausnahme der nachfolgend erläuterten Konsolidierung der im Geschäftsjahr 2017 eingebrachten Anteile der Porta Mondial AG - nach der Neubewertungsmethode. Bei der Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens werden die in den Buchwerten liegenden stillen Reserven und Lasten gemäß § 301 Abs. 1 S. 2 HGB in voller Höhe den entsprechenden Aktiv- und Passivposten zugeordnet. Auf die Aufwertungsbeträge wer-

den die konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Aufgrund der durch die Hauptversammlung vom 18. Dezember 2017 beschlossenen Erhöhung des Grundkapitals der Homes & Holiday AG um EUR 9.696.553,00 gegen Sacheinlagen haben die Aktionäre der Porta Mondial AG ihre Aktien dieser Gesellschaft in die Homes & Holiday AG eingebracht. Die eingebrachten Aktien wurden auf Basis eines Sachverständigengutachtens (Fairness Opinion nach IDW S8) mit 19,4 Mio. EUR in der Bilanz der Homes & Holiday AG bilanziert. Der über die Erhöhung des Grundkapitals hinausgehende Betrag von 9,7 Mio. EUR wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung wurden keine stillen Reserven aufgedeckt, sondern der Beteiligungsbuchwert erfolgsneutral gegen das Eigenkapital verrechnet. Insoweit das Grundkapital der Homes & Holiday AG erhöht wurde, wurde der Betrag erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Aus der Kapitalkonsolidierung der TOP Villas Mallorca S.L. ergab sich ein aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 1.757, der als Firmenwert ausgewiesen wird und über eine Dauer von 5 Jahren abgeschrieben wurde.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen innerhalb des Konsolidierungskreises werden eliminiert, Zwischengewinne fallen nicht an.

Latente Steuern auf Konsolidierungsmaßnahmen waren nicht zu bilden.

## **f) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Der Vorstand der Homes & Holiday AG unterstellt die Fortführung des Konzerns und hat dementsprechend den Konzernabschluss auf Basis der going-concern-Prämisse erstellt.

Die Abschlüsse der Homes & Holiday AG und der Tochterunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten werden zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Domainrechte werden nicht planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gegebenenfalls vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen linear.

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden mit dem Nennwert, vermindert um Wertberichtigungen für erkennbare oder latente Risiken, ausgewiesen.

Die übrigen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrags angesetzt und entsprechen den Erfüllungsbeträgen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Aufwendungen und Erträge werden auf das Geschäftsjahr abgegrenzt.

## **II. Erläuterungen zur Konzernbilanz**

### **a) Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist auf der folgenden Seite dargestellt.

## **b) Eigenkapital**

### **Gezeichnetes Kapital**

Die Homes & Holiday AG wurde am 05.07.2017 mit einem Grundkapital von EUR 50.000,00, eingeteilt in 50.000 nennwertlose Stückaktien, die gegen Bareinlage zu einem Betrag von jeweils EUR 1,00 ausgegeben wurden, errichtet.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. November 2017 wurde das Grundkapital gegen Bareinlage um bis zu EUR 500.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 500.000 neuer, auf den Namen lautender Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie erhöht. Sie wurden zum Betrag von je EUR 2,00 pro Aktie, mithin zu einem Gesamtausgabebetrag von EUR 1.000.000,00 ausgegeben. Die Kapitalerhöhung ist im Umfang von EUR 480.578 durchgeführt und am 22.12.2017 ins Handelsregister eingetragen worden.

Das Grundkapital betrug danach zum 31. Dezember 2017 EUR 530.578,00, eingeteilt in 530.578 auf den Namen lautende Stückaktien.

Die Hauptversammlung vom 18. Dezember 2017 beschloss die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um EUR 9.696.553,00 gegen Sacheinlagen durch Ausgabe von 9.696.533 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Leistung der Sacheinlage erfolgte durch Einbringung von Aktien der Porta Mondial AG, Düsseldorf, durch die zur Zeichnung und zum Bezug der auszubehenden neuen Aktien zugelassenen Personen. Die Einbringung erfolgte mit rechtlicher Wirkung am 22.12.2017. Die Eintragung der Kapitalerhöhung ins Handelsregister erfolgte am 08.01.2018.

Aufgrund der Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat vom 13. März 2018 und vom 24. Mai 2018 und der daraufhin erfolgten Zeichnungen neuer Aktien wurde das Grundkapital um EUR

629.998,00 auf EUR 10.857.129,00 und um EUR 1.757.595,00 auf EUR 12.614.724,00 erhöht. Die Ausgabe der 629.998 Aktien erfolgte zum Betrag von je EUR 2,20 pro Aktie und die Ausgabe der 1.757.595 Aktien zum Betrag von je EUR 2,50 pro Aktie, mithin zu einem Gesamtausgabebetrag von EUR 5.779.983,10.

Das Grundkapital betrug danach zum 31. Dezember 2018 EUR 12.614.724,00, eingeteilt in 12.614.724 auf den Namen lautende Stückaktien.

### **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 18. Dezember 2017 ermächtigte den Vorstand das Grundkapital in der Zeit bis zum 17. Dezember 2022 um bis zu EUR 5.113.565,00 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017/I). Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 16.01.2018.

Im Geschäftsjahr 2018 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von 2.387.593 neuer Stückaktien das Grundkapital um EUR 2.387.593,00 erhöht. Das genehmigte Kapital beträgt damit zum 31. Dezember 2018 EUR 2.725.972,00.

### **Kapitalrücklage**

Die Erhöhung der Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio, das im Rahmen der beiden Kapitalerhöhungen im Geschäftsjahr 2018 erzielt wurde.

## **c) Verbindlichkeiten**

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

<b>Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2018</b>	in TEUR			
	mit einer Restlaufzeit von			
	<b>Gesamt</b>	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>1 - 5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>
Verbindlichkeiten ggb. Kreditinstituten	6	6	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142	142	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.625	1.205	420	0
Summe aller Verbindlichkeiten	1.773	1.353	420	0

<b>Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2017</b>	in TEUR			
	mit einer Restlaufzeit von			
	<b>Gesamt</b>	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>1 - 5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>
Verbindlichkeiten ggb. Kreditinstituten	13	13	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	323	323	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	365	365	0	0
Summe aller Verbindlichkeiten	700	700	0	0

Die sonstigen Verbindlichkeiten entfallen in Höhe von TEUR 1.172 auf den noch nicht gezahlten Teil der Kaufpreisverpflichtung aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der TOP Villas Mallorca S.L.

### III. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Aufgliederung der Umsatzerlöse</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	TEUR	TEUR
einmalige Lizenzgebühren	53	40
laufende Lizenzgebühren	1.506	1.849
CRM- und on-office-Erlöse, Werbekostenzuschüsse	60	121
Maklererlöse aus Verkauf von Immobilien und Langzeitvermietung	60	34
Maklererlöse aus Vermietung von Ferienimmobilien	271	176
	1.950	2.220

#### **Sonstige Angaben**

##### **Zahl der Arbeitnehmer**

Im Jahresdurchschnitt wurden 43 Mitarbeiter beschäftigt.

##### **Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers**

Das vom Konzern-Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 139. Das Gesamthonorar für 2018 gliedert sich wie folgt auf:

Abschlussprüfungsleistungen: TEUR 109 (davon für Vorjahre: TEUR 79)

Andere Bestätigungsleistungen: TEUR 30

## **Bezüge der Organe**

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr TEUR 131. Im Vorjahr war nur ein Vorstand beschäftigt. Die Bezüge des Aufsichtsrats für die Wahrnehmung seiner Aufgaben belaufen sich auf TEUR 20. Der Aufsichtsrat der Porta Mondial AG erhielt in 2017 TEUR 14.

## **Nachtragsbericht**

### **Wechsel der Geschäftsführung**

Im Rahmen einer organisatorischen und personellen Neustrukturierung hat der bisherige Geschäftsführer der Porta Mallorquina Real Estate S.L.U., Herr Ralf Spielvogel, das Unternehmen verlassen. Seine Aufgaben werden zunächst von den Vorständen der Homes & Holiday AG übernommen.

### **Kapitalerhöhung**

Mit Datum vom 2. Mai 2019 wurde zwischen Frau Janine Sabrina Klein, Puerto de Alcudia, und der Homes & Holiday AG, München, ein Forderungsabtretungs- und Einbringungsvertrag abgeschlossen. Frau Klein hat als Einbringende aus einem Unternehmenskaufvertrag vom 24. September 2018 über den Verkauf und die Abtretung von Anteilen an der Top Villas S.L., Alcudia, und an der Finca-booking S.L., Alcudia, eine anteilige Kaufpreisforderung in Höhe von EUR 489.720,00 gegen die Homes & Holiday AG. Die Einbringende bringt diese Kaufpreisforderung mittels Sacheinlage in die Homes & Holiday AG ein. Im Gegenzug erhält sie für die Kaufpreisforderung 195.888 neue Aktien der Homes & Holiday AG im Wert von jeweils EUR 1,00, der Gesamtausgabebetrag beläuft

sich mithin auf EUR 195.888,00. Das Grundkapital der Homes & Holiday AG erhöht sich damit von EUR 12.614.720,00 um EUR 195.888,00 auf EUR 12.810.612,00.

### **Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag der Homes & Holiday AG in Höhe von EUR 1.795.950,06 zusammen mit dem Verlustvortrag von EUR 72.002,79 auf neue Rechnung vorzutragen.

München, den 9. Mai 2019

Homes & Holiday AG

Joachim Semrau und Philip Kohler

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Homes & Holiday AG, München

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **Homes & Holiday AG, München**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Homes & Holiday AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernlageberichts“ 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 Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Beirats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu

ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss

als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Un-

- richtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 Konzernlageberichts 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 bedeutsame 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 Konzernlagebericht 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
  - beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts 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 Konzernlagebericht 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 zugrundeliegenden 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 10. Mai 2019

MSW GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Mattner  
Wirtschaftsprüfer

# Impressum & Angaben zur Aktie

## Homes & Holiday AG

Ludwigstraße 8  
80539 München

Tel. +49 89 2060 21 138

Fax +49 89 2060 21 610

E-Mail [info@homes-holiday.com](mailto:info@homes-holiday.com)

## Daten & Fakten zur Aktie

Emittentin:	Homes & Holiday AG
Branche:	Immobilienvermittlung und Vermietung mit Schwerpunkt auf Ferienimmobilien
Unternehmenssitz:	München
ISIN / WKN:	DE000A2GS5M9 / A2GS5M
Grundkapital:	12.614.724 Aktien
Erstnotiz:	6. Juli 2018
Börsen:	München (Qualitätssegment m:access), Frankfurt, Xetra
Research:	GBC AG
Spezialist:	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG
Designated Sponsor:	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG
Skontroführer:	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG

## Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Zwischenbericht enthält Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Homes & Holiday AG. Sie spiegeln die gegenwärtigen Ansichten des Managements wider und basieren auf entsprechenden Plänen, Einschätzungen und Erwartungen. Wir weisen darauf hin, dass die Aussagen gewisse Risiken und Unsicherheitsfaktoren beinhalten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den erwarteten abweichen. Obwohl wir davon überzeugt sind, dass die getroffenen Aussagen realistisch sind, können wir das Eintreten dieser Aussagen nicht garantieren.



## HOMES & HOLIDAY

Homes & Holiday AG  
Ludwigstraße 8  
80539 München  
[homes-holiday.com](https://www.homes-holiday.com)