

# HOMES & HOLIDAY

## GESCHÄFTSBERICHT 2022



**PORTA MONDIAL®**  
Your home. Our passion.



**PORTA MALLORQUINA®**  
Your home. Our passion.



**PORTA HOLIDAY®**  
Your holiday. Our passion.

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands	S. 2
Konzernlagebericht	S. 4
Konzernabschluss	S. 12
Konzernanhang	S. 19
Impressum	S. 25



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Homes & Holiday AG hat im Jahr 2022 den Konzernjahresüberschuss auf TEUR 214 gesteigert. Damit haben wir die Gewinnprognose erfüllt. Die positive Entwicklung im vergangenen Jahr ist im Wesentlichen auf das starke erste Halbjahr zurückzuführen. Denn auch der Immobilienmarkt auf den Balearen hat sich im Jahresverlauf abgekühlt, wenn auch bei Weitem nicht so stark wie in Deutschland. Insbesondere im Hochpreissegment ist die Nachfrage weitestgehend stabil. Die Zeitspanne bis zum tatsächlichen Kaufvertrag ist allerdings länger geworden. Dieser Trend hat sich auch Anfang 2023 fortgesetzt.

Die Homes & Holiday Gruppe hat im Berichtsjahr 2022 Immobilien im Wert von Mio. EUR 109 vermittelt. Der Konzernumsatz (Netto-Provisionsumsatz) lag bei TEUR 1.624 (2021: TEUR 1.911). Aufgrund des konsequenten Kostenmanagements war die Ertragslage von Homes & Holiday im Jahr 2022 positiv. Das operative Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei TEUR 216 und damit deutlich über den Mio. EUR -1,0 (ohne Berücksichtigung des Endkonsolidierungsgewinns) in 2021. Zur Erläuterung des Endkonsolidierungsgewinn: Im Jahr 2021 hatte die Einstellung der Geschäftsaktivitäten im Konzern einen nicht liquiditätswirksamen Endkonsolidierungsgewinn in Höhe von Mio. EUR 1,22 ergeben.

Den Konzernjahresüberschuss hat die Homes & Holiday Gruppe im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 214 verbessert. Im Jahr 2021 waren es mit Konsolidierungsgewinn TEUR 170 und ohne Konsolidierungsgewinn Mio. EUR -1,06.

### **Starke Marke und stabile Immobilienpreise**

Im aktuell schwierigen Marktumfeld sehen wir uns im Wettbewerb gut aufgestellt. Unsere operative Tochter Porta Mallorquina ist schon seit dem Jahr 2005 auf Mallorca aktiv und war damit einer der ersten Franchise-Makler vor Ort. Inzwischen sind wir auf den Balearen mit zehn Immobilienshops vertreten. Die Sichtbarkeit vor Ort ist hoch: Gemäß einer Umfrage von Ende 2022 gehört Porta Mallorquina zu den drei bekanntesten Marken der Branche auf Mallorca.

Auch zu Beginn des Jahres 2023 waren die Immobilienpreise auf Mallorca stabil. Seit 2015 untersucht das STI Center for Real Estate Studies (CRES) den Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca. So auch zum Jahreswechsel 2022/2023. Dabei wurde erneut die Stabilität des Immobilienmarktes auf Mallorca bestätigt. So sind die Preise für Ferienimmobilien auf der Baleareninsel ein weiteres Jahr flächendeckend angestiegen: Im Januar 2023 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei rund 5.700 Euro. Dies entspricht einer Steigerung um 10,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. Gegenüber der letztjährigen Studie hat sich die Preisentwicklung beschleunigt, als die Steigerung bei 4,5 Prozent lag. Preistreiber waren Objekte in den gehobenen und luxuriösen Segmenten. Für eine Luxus-Immobilie musste Anfang 2023 inselweit im Durchschnitt 9.650 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden. Dies sind 16 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Im begehrten Südwesten wurde erstmals die Durchschnittsmarke von 10.000 Euro pro Quadratmeter geknackt. Hier liegt der Durchschnitt bei EUR 12.860 und damit 30 Prozent über dem Vorjahreswert.

### **Ausblick 2023: Marktumfeld bleibt schwierig**

Vorrangiges Ziel der Homes & Holiday Gruppe ist und bleibt die nachhaltige Profitabilität. Die kontinuierliche Verbesserung der Geschäftsentwicklung in den vergangenen drei Jahren – trotz teilweiser massiver Marktverwerfungen – zeigt, dass die Positionierung der Gruppe im Maklergeschäft auf den Balearen grundsätzlich stark genug ist, um dieses Ziel zu erreichen. Aufgrund des anhaltend schwierigen Marktumfelds im ersten Halbjahr ist jedoch nicht absehbar, ob auch in 2023 ein positives Ergebnis erzielt werden kann. Dazu wären einige größere Abschlüsse im zweiten Halbjahr nötig.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Joachim Semrau', written over a horizontal line.

Joachim Semrau

# Konzernlagebericht der Homes & Holiday AG für das Geschäftsjahr 2022 (ungeprüft)

## I. Grundlagen der Gesellschaft

Die Homes & Holiday AG mit Sitz in München übt als Dachgesellschaft für in Deutschland und Spanien ansässige Tochtergesellschaften, die als international tätige Lizenzgeber für die Vermarktung von Ferien- und Wohnimmobilien tätig sind, die Funktion einer Management- und Beteiligungsgesellschaft aus;

- Porta Mondial GmbH, München, Lizenzgeber und Immobilienmakler, Beteiligungsquote 100,0 % (kurz PMO),
- Porta Mallorca Real Estate S.L., Palma de Mallorca, Lizenzgeber und Immobilienmakler, Beteiligungsquote 100,0 % (kurz PMA).

Die 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 an. Aus der Kombination von Immobilienvermittlung und Touristik ergeben sich für die Franchisepartner wertvolle Synergien sowie Cross-Selling-Potenziale.

Der regionale operative Fokus der Gruppe lag im Jahr 2022 auf Spanien, dem beliebtesten Reiseziel der Deutschen in Europa - mit dem Kernmarkt Mallorca. In Deutschland befindet sich der Firmensitz und ein Immobilienshop in München.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Institut für Weltwirtschaft, Kiel, berichtet in seinem Konjunkturbericht Nr 99, dass sich die Erholung der Weltwirtschaft von den Auswirkungen der Corona-Pandemie im Jahresverlauf 2022 abgekühlt hat. Bremsend wirkten die gestiegenen Energiepreise, die in Reaktion auf die hohe Inflation inzwischen deutlich restriktive Geldpolitik und in China nochmals nötigen Maßnahmen zur Eindämmung einer Corona-Infektionswelle. Insgesamt lag der Anstieg der Weltproduktion im Jahr 2022 bei 3,2 Prozent und damit in etwa im mittelfristigen Trend. Im vierten Quartal lag der Anstieg jedoch nur noch bei 1,8 Prozent. Dies verdeutlicht die zunehmende Verlangsamung.

Nach den Angaben des Bundesfinanzministeriums betrug das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union im Jahr 2022 3,5 Prozent. In Deutschland lag das Plus nur bei 1,8 Prozent (Quelle: BMF Stand Februar 2023).

#### 1.1 Entwicklung Spanien

Gemäß Daten der Europäischen Union verzeichnete die spanische Wirtschaft im Jahr 2022 ein Wachstum von 5,5 Prozent. Das starke Ergebnis ist auf eine sehr positive erste Jahreshälfte zurückzuführen. In diesem Zeitraum machten sich die Belebung des privaten Verbrauchs und der Aufschwung des Tourismus positiv bemerkbar. In der zweiten Jahreshälfte verlangsamte sich das reale BIP-Wachstum aufgrund der steigenden Inflation erheblich. Der Preisdruck wirkte sich negativ auf Konsum und Investitionen aus. Damit lag das Wachstum in Spanien deutlich über dem EU-Durchschnitt von 3,5 Prozent. Im Rahmen der wirtschaftlichen Erholung konnte die Arbeitslosenquote in Spanien erneut reduziert werden und lag Ende 2022 bei 12,9 Prozent (Vorjahr 14,8 Prozent).

Der Tourismus ist in Spanien ein sehr wichtiger Wirtschaftszweig. Im Jahr 2022 besuchten 71,6 Millionen Touristen Spanien, was einem Anstieg von 129,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Damit nähert sich der Tourismus in Spanien mit großen Schritten dem Vor-Corona-Niveau. Der Rekord aus dem Jahr 2019 liegt bei rund 83 Millionen Touristen. Top Ziel innerhalb Spaniens für ausländische Urlauber waren in 2022 nicht die Balearen, sondern Katalonien mit 14,8 Millionen Besuchern und einem Anstieg von 155,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Doch auch auf den Balearen hat sich die Zahl der Touristen in 2022 mit einem Anstieg von 6,3 Millionen auf 13,2 Millionen mehr als verdoppelt. Von den insgesamt 71,6 Millionen ausländischen Touristen in 2022 haben rund 7,2 Millionen eine Ferienimmobilie gemietet. Dies entsprach einem Anstieg von 128,7 Prozent (Quelle: INE).

Von der wirtschaftlichen Erholung konnte auch der Immobilienmarkt auf den Balearen profitieren. So stieg die Anzahl der Abschlüsse auf Mallorca, Menorca, Ibiza und Formentera um zusammen 25,6 Prozent im Vergleich zum Jahr 2021. Insgesamt wurden auf den Balearen im Laufe des Jahres 2022 17.796 Immobilien verkauft (Quelle: INE - ETDP - Diciembre 2022 y año 2022).

Seit 2015 untersucht das STI Center for Real Estate Studies (CRES) den Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca. So auch zum Jahreswechsel 2022/2023. Dabei wurde erneut die Stabilität des Immobilienmarktes auf Mallorca bestätigt. So sind die Preise für Ferienimmobilien auf der Baleareninsel ein weiteres Jahr flächendeckend angestiegen: Im Januar 2023 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei rund 5.700 Euro. Dies entspricht einer Steigerung um 10,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. Gegenüber der letztjährigen Studie hat sich die Preisentwicklung beschleunigt, als die Steigerung bei 4,5 Prozent lag. Ein Ende der Preissteigerungen auf der Baleareninsel sehen die Experten nicht. Das Angebot ist im Vorjahresvergleich mit denselben Maklerwebseiten um rund 13 Prozent gesunken. Insgesamt wurden über 5.500 Wohnobjekte im Rahmen der Studie ausgewertet. Preistreiber waren Objekte in den gehobenen und luxuriösen Segmenten. Für eine Luxus-Immobilie musste Anfang 2023 inselweit im Durchschnitt 9.650 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden. Dies sind 16 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Im begehrten Südwesten wurde erstmals die Durchschnitts-Marke von 10.000 Euro pro Quadratmeter geknackt. Hier liegt der Durchschnitt bei EUR 12.860 und damit 30 Prozent über dem Vorjahreswert.

Insgesamt zeigt die wirtschaftliche Entwicklung, dass sich die Rahmenbedingungen für die Homes & Holiday AG im Jahr 2022 stabil waren. Doch auch der Immobilienmarkt auf den Balearen hat sich im Jahresverlauf abgekühlt, wenn auch bei Weitem nicht zu stark in Deutschland. Das Interesse von potenziellen Käufern ist weiterhin vorhanden, doch es braucht länger bis zum tatsächlichen Kaufvertrag. Dieser Trend hat sich auch Anfang 2023 fortgesetzt.

## **2. Geschäftsverlauf**

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

Der Vorstand ist mit der Entwicklung im Jahr 2022 unter den gegebenen Umständen zufrieden. Die Homes & Holiday Gruppe hat im Jahr 2022 einen Konzernjahresüberschuss in Höhe von TEUR 214 erzielt. Damit wurden die TEUR 170 mit Konsolidierungsgewinn und Mio. EUR -1,06 ohne Konsolidierungsgewinn aus dem Vorjahr übertroffen und die Prognose erfüllt. Die positive Entwicklung ist im Wesentlichen auf das erste Halbjahr zurückzuführen.

Die Nachfrage nach Immobilien – von der Eigentumswohnung über die Finca bis zur Luxus-Villa – auf Mallorca und den gesamten Balearen war im Jahr 2022 insgesamt robust, hat sich aber im Jahresverlauf abgekühlt. Im Laufe des zweiten Halbjahres machten sich die deutlich höheren Lebenshaltungskosten und steigenden Zinsen in Deutschland und weiten Teilen Europas negativ bemerkbar. Denn diese Entwicklungen stellen Im-

mobilienkäufer vor Herausforderungen. Insbesondere bei Erstkäufern von Objekten im unteren Preissegment waren in der zweiten Jahreshälfte längere Entscheidungsprozesse zu beobachten. Die Nachfrage bei hochpreisigen Immobilien war davon weniger betroffen. Insgesamt ist die Abkühlung des Immobilienmarktes auf den Balearen jedoch deutlich schwächer als in Deutschland. Sollte sich das Marktumfeld in 2023 in dieser Form fortsetzen, wird es für die Homes & Holiday Gruppe eine Herausforderung darstellen.

## **2.2 Standortentwicklung**

Im Jahr 2022 gab es bei den Standorten der Gruppe keine wesentlichen Veränderungen. Derzeit ist Porta Mallorquina mit Franchise-Partnern auf den Balearen in elf Lizenzgebieten aktiv – davon befinden sich neun auf Mallorca. Die Lizenzen für Menorca und Ibiza waren 2022 nicht vergeben. Hier arbeitet die Gruppe weiterhin an einem Neustart und sieht für die kommenden Jahre deutliches Wachstumspotenzial. In Deutschland betreibt Porta Mondial unverändert einen Immobilienshop in München.

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

### **3.1. Erläuterungen zum Konzernabschluss der Homes & Holiday AG**

#### **3.1.1 Umsatz- & Ertragslage**

Die Homes & Holiday Gruppe hat im Berichtsjahr 2022 insgesamt TEUR 1.624 umgesetzt und damit weniger als im Vorjahr. In 2022 lag der Umsatz bei TEUR 1.911.

Aufgrund des konsequenten Kostenmanagements war die Ertragslage von Homes & Holiday im Jahr 2022 positiv. So wurden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen deutlich von TEUR 1.553 auf TEUR 969 reduziert. Nach hohen Abschreibungen auf das Anlagevermögen von TEUR 1.309 im Jahr 2021 waren es in 2022 nur TEUR 10. Damit lag das operative Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) im Jahr 2022 bei TEUR 216 und damit deutlich über den Mio. EUR -1,0 (ohne Berücksichtigung des Endkonsolidierungsgewinn) im Vorjahr. Zur Erläuterung des Endkonsolidierungsgewinn: Im Jahr 2021 hatte die Einstellung der Geschäftsaktivitäten der Tochtergesellschaften TVM und PHO im Konzern einen nicht liquiditätswirksamen Endkonsolidierungsgewinn in Höhe von Mio. EUR 1,22 Mio. ergeben.

Den Konzernjahresüberschuss hat die Homes & Holiday Gruppe im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 214 verbessert. Im Jahr 2021 waren es mit Konsolidierungsgewinn TEUR 170 und ohne Konsolidierungsgewinn Mio. EUR -1,06. Damit wurde die Ergebnisprognose für das Jahr 2022 erreicht.

#### **3.1.2 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 Ausbau befindliches Risikomanagement bei.

Mit der Zielsetzung, die Liquidität der Muttergesellschaft zu sichern, hat die Porta Mallorquina Real Estate S.L. im Jahr 2021 eine Patronatserklärung abgegeben, der zufolge diese Tochtergesellschaft sich verpflichtet, die Konzernmutter mit entsprechenden Mitteln in Höhe von maximal T€ 500 auszustatten, damit diese zu jeder Zeit bis Ende 2023 ihren finanziellen Verpflichtungen nachkommen kann. Verbindlichkeiten der Homes & Holiday AG gegenüber ihren Tochterunternehmen wurden bis Ende 2023 gestundet.

Die Fähigkeit der Homes & Holiday AG und ihrer Tochterunternehmen zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen war im Berichtszeitraum stets gegeben. Zum Ende des Berichtsjahres standen im Konzern liquide Mittel in Höhe von TEUR 216 zur Verfügung.

### **3.1.3 Vermögenslage und Kapitalstruktur**

Wesentliche Vermögensbestandteile im Konzern zum Bilanzstichtag 31.12.2022 waren die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 202 (Vorjahr: TEUR 190) sowie die liquiden Mittel in Höhe von TEUR 216 (Vorjahr: TEUR 274). Das Anlagevermögen im Konzern lag bei T€ 26 (Vorjahr: T€ 29).

Das Konzerneigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss zum 31.12.2022 von TEUR -68 auf TEUR 146 verbessert. Somit wird kein durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag mehr ausgewiesen. In der Homes & Holiday AG besteht weiterhin ein positives Eigenkapital in Höhe von TEUR 2.408.

Die Verbindlichkeiten im Konzern wurden im Berichtszeitraum erneut reduziert. Zum 31.12.2022 lagen sie bei TEUR 317. Im Vorjahr waren es TEUR 514. Sie setzen sich im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 37 und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 280 zusammen.

## **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 in 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.

Vor dem Hintergrund des geringen Konzerneigenkapitals besteht ein bestandsgefährdendes Risiko. Diesem wirkt der Konzern entgegen, indem keine Verschuldung aus Bankdarlehen aufgenommen wird und der Fokus klar auf einem nachhaltig profitablen Geschäft liegt.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag Rechtsstreitigkeiten, die ein geringes Ausmaß haben und deren Eintrittswahrscheinlichkeit auch als gering einzustufen ist. Daher sind die rechtlichen Risiken als gering einzustufen. Mögliche negative Folgen sind bereits in der Bilanz berücksichtigt.

Nachfolgend wird auf die wesentlichen unternehmens- und branchenspezifischen Chancen und Risiken eingegangen, die für die Homes & Holiday AG und ihre Tochtergesellschaften von wesentlicher Bedeutung sind.



## **1. Risikobericht Maklergeschäft**

Eine generelle Abschwächung der Konjunktur bzw. eine von öffentlicher Seite verordnete Beschränkung der wirtschaftlichen Aktivitäten zum Zweck der Eindämmung der Pandemie 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. Auch die Ausweitung des Krieges in der Ukraine könnte das Geschäft von Homes & Holiday belasten.

Im Rahmen einer Betriebsprüfung im ersten Halbjahr 2023 bei Porta Mallorca fordert die zuständige Finanzbehörde in Spanien eine Steuerstrafzahlung in Höhe von TEUR 131. Der Vorstand der Homes & Holiday und die Geschäftsleitung der Porta Mallorca hat sich in der Sache mit dem spanischen Steuerberater und Rechtsanwälten abgestimmt und hält diese Forderung für nicht berechtigt. Rechtliche Schritte wurden eingeleitet. Dennoch wird im ersten Halbjahr 2023 eine entsprechende Rückstellung gebildet.

## **2. Risikobericht Lizenzvertrieb**

Die Investitions- und Anlaufkosten im Rahmen des Aufbaus einer Lizenzregion können für Lizenzinteressenten eine Einstiegsbarriere darstellen. Darüber hinaus bestehen nur geringe Anreize für Interessenten, eine Lizenz zu erwerben, solange die konjunkturellen Unsicherheiten und das hohe Zinsniveau die Immobiliennachfrage negativ beeinflussen. Eine begrenzte Zahlungsfähigkeit eines Lizenzpartners wäre mit verzögerten Zahlungen von Lizenzgebühren an die lizenzgebenden Einheiten Porta Mallorca Real Estate S.L. verbunden und hätte ggf. den Ausfall dieser Positionen bis hin zur Standortschließung zur Folge. Standortschließungen können sich ebenfalls negativ auf die Expansionsgeschwindigkeit auswirken.

## **3. Risikobericht Ferienvermietung**

Die Ferienvermietung hat aufgrund der Kooperation mit dem international tätigen Partner seit dem Jahr 2021 nur noch unwesentlichen Anteil an der operativen Entwicklung der Gruppe. Dennoch bleiben Risiken für den Bereich: Die COVID-19-Pandemie hatte in den Jahren 2020 und 2021 erhebliches Ausmaß auf das Geschäft der Ferienvermietung. In 2022 hat der Tourismus fast wieder das Rekordniveau aus 2019 erreicht. Eine neue Pandemie, eine Verknappung der Fluganbindungen 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 des Vorstands sind die Risiken durch das aktuelle Risikomanagementsystem frühzeitig identifizierbar mit der Folge, dass kurzfristig entsprechende Gegensteuerungsmaßnahmen implementiert werden können. Durch eine erfolgreiche Umsetzung des Beteiligungsmanagements ist ferner davon auszugehen, dass einzelne, im Konzernverbund auftretende Risiken fortlaufend minimiert werden können. Zudem erlaubt das Risikomanagementsystem eine unverzügliche Umsetzung adaptiver Maßnahmen an veränderte Rahmenbedingungen. Bestandsgefährdende Risiken wurden durch den Jahresüberschuss reduziert.

## 5. Chancenbericht

Die Geschäftsmodelle der Konzerngesellschaften sind darauf ausgerichtet, den Wert des Beteiligungsportfolios kontinuierlich zu steigern. Chancen für das Geschäft der Holding ergeben sich daher vornehmlich aus der positiven Weiterentwicklung seiner Beteiligungen, die entsprechende Wertsteigerungen zur Folge haben sollte.

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.

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).

Durch eine Expansion in Spanien und ein später europaweit wachsendes Lizenzsystem kann die Homes & Holiday-Gruppe organisch und anorganisch wachsen. Wobei derzeit klar die nachhaltige Profitabilität im Vordergrund steht.

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 Quereinsteigen.

## IV. Prognosebericht 2023

Vorrangiges Ziel der Homes & Holiday AG und ihrer Tochtergesellschaften ist und bleibt die nachhaltige Profitabilität. Die kontinuierliche Verbesserung der Geschäftsentwicklung in den vergangenen drei Jahren – trotz teilweiser massiver Marktverwerfungen – auf Gruppenebene zeigt, dass die Positionierung der Gruppe im Maklergeschäft auf den Balearen grundsätzlich stark genug ist, um dieses Ziel zu erreichen. Aufgrund des eher ruhigen ersten Halbjahres ist noch nicht absehbar, ob auch in 2023 ein positives Ergebnis erzielt werden kann. Zudem wird die im Risikobericht (siehe Seite 8) beschriebene Steuerstrafzahlung der Porta Mallorca in Höhe von TEUR 131 das Ergebnis in 2023 durch die Bildung einer Rückstellung negativ belasten. Diese Rückstellung ist nicht liquiditätswirksam. Ob die Zahlung tatsächlich geleistet werden muss, wird gerichtlich entschieden. Dies kann einige Jahre dauern.

Um die Liquidität der Homes & Holiday AG zu sichern, hat die Porta Mallorca Real Estate S.L. im Jahr 2021 eine Patronatserklärung abgegeben, der zufolge diese Tochtergesellschaft sich verpflichtet, die Muttergesellschaft mit entsprechenden Mitteln in Höhe von maximal T€ 500 bis zum 31.12.2023 auszustatten, damit diese ihren finanziellen Verpflichtungen nachkommen kann. Die Verbindlichkeiten der Homes & Holiday AG gegenüber ihren Tochterunternehmen wurden bis zum 31.12.2023 gestundet.

Ungeachtet der positiven Geschäftsentwicklung in 2022 werden auch weiterhin alle Maßnahmen ergriffen, um die Aufwendungen in der Gruppe auf ein Minimum zu reduzieren, ohne dass hierdurch die Chancen aus den bestehenden Geschäftsaktivitäten beeinträchtigt werden.

Mittelfristig ist auf den Balearen organisches und profitables Wachstum möglich. Im Kernmarkt Mallorca – dem mit Abstand größten Markt der Baleareninseln – sieht sich die Gruppe hervorragend positioniert und auf Menorca und Ibiza läuft die Neupositionierung, um das Potenzial bestmöglich zu nutzen. Darüber hinaus sieht Homes & Holiday mittelfristig Chancen, durch Übernahmen oder Partnerschaften in weiteren Ferienimmobilienmärkten wie beispielsweise den Kanarischen Inseln und der spanischen Mittelmeerküste zu expandieren. Eine mögliche Expansion außerhalb der Balearen wäre jedoch nur durch eine Kapitalmaßnahme oder einen strategischen Partner darstellbar.

Insgesamt erwartet der Vorstand ein schwieriges Jahr 2023. Ob Umsatz und Ergebnis aus 2022 erreicht werden kann, wird sich erst gegen Ende des Jahres zeigen.

München, den 04. Juli 2023



Joachim Semrau



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

in Euro	2022	2021
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.624.088,68</b>	<b>1.910.861,38</b>
sonstige betriebliche Erträge	98.068,78	1.566.288,38
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-431.816,03	-342.778,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-95.602,83	-92.763,25
	-527.418,86	-435.541,35
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-9.923,23	-18.547,89
sonstige betriebliche Aufwendungen	-969.042,97	-1.553.301,14
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	204,11	2.289,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	-3.296,83
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-1.290.821,78
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.491,30	-8.428,78
<b>Jahresergewinn</b>	<b>214.485,21</b>	<b>169.501,32</b>
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-7.675.709,77	-7.845.211,09
<b>Konzernbilanzverlust</b>	<b>-7.461.224,56</b>	<b>-7.675.709,77</b>

# Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

<b>AKTIVA</b> (in Euro)	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.579,13	6.396,04
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.154,03	23.023,90
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
	<b>25.733,16</b>	<b>29.419,94</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	201.853,65	190.288,70
Sonstige Vermögensgegenstände	67.375,01	23.383,90
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>216.075,24</b>	<b>274.301,82</b>
	<b>485.303,90</b>	<b>487.974,42</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>4.679,30</b>	<b>3.678,66</b>
<b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<b>0,00</b>	<b>68.374,56</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>515.716,36</b>	<b>589.447,58</b>

# Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

<b>PASSIVA</b> (in Euro)	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	2.602.122,00	2.602.122,00
Kapitalrücklage	5.005.213,21	5.005.213,21
Konzernbilanzverlust	-7.461.224,56	-7.675.709,77
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	68.374,56
	146.110,65	0,00
<b>B. Rückstellungen</b>		
sonstige Rückstellungen	52.080,00	75.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.375,35	205.480,05
Sonstige Verbindlichkeiten	280.150,36	308.967,53
- davon aus Steuern € 65.691,67 (Vorjahr € 73.309,99)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 7.476,44 (Vorjahr € 8.835,00)		
	317.525,71	514.447,58
<b>Summe Passiva</b>	<b>515.716,36</b>	<b>589.447,58</b>

# Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

## Anschaffungs- oder Herstellungskosten

in Euro	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Stand am 31.12.2022
	Stand am 01.01.2022	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	31.767,53	2.885,99	0,00	0,00	34.653,52
2. Firmenwerte aus Kapitalkonsolidierung	1.756.908,76	0,00	0,00	0,00	1.756.908,76
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.788.676,29</b>	<b>2.885,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.791.562,28</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	260.055,39	3.350,46	0,00	0,00	263.405,85
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>260.055,39</b>	<b>3.350,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>263.405,85</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	129.300,00	0,00	0,00	0,00	129.300,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>129.300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>129.300,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>2.178.031,68</b>	<b>6.236,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.184.268,13</b>



kumulierte Abschreibungen				Restbuchwert		
Stand am 01.01.2022	Zugang	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Abgang	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2021
25.371,49	2.702,90	0,00	0,00	28.074,39	6.579,13	6.396,04
1.756.908,76	0,00	0,00	0,00	1.756.908,76	0,00	0,00
<b>1.782.280,25</b>	<b>2.702,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.784.983,15</b>	<b>6.579,13</b>	<b>6.396,04</b>
237.031,49	7.220,33	0,00	0,00	244.251,82	19.154,03	23.023,90
<b>237.031,49</b>	<b>7.220,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>244.251,82</b>	<b>19.154,03</b>	<b>23.023,90</b>
129.300,00	0,00	0,00	0,00	129.300,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
129.300,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	129.300,00	0,00	0,00
<b>2.148.611,74</b>	<b>9.923,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.158.534,97</b>	<b>25.733,16</b>	<b>29.419,94</b>

# Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2022

in Euro	2022	2021
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	214.485,21	169.501,32
+./- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.923,23	18.547,89
+./- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-22.920,00	-51.000,00
./.+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	138.331,98
./.+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-56.556,70	465.772,35
+./- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-196.921,87	-771.868,96
= <b>Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-51.990,13</b>	<b>-30.715,42</b>
./- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.350,46	0,00
./- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2.885,99	-6.223,28
./- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	0,00
./.+ Einzahlungen und Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0,00	0,00
./- Gewährung von Darlehen	0,00	0,00
+ Tilgung gewährter Darlehen	0,00	0,00
= <b>Cash-flow für die Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.236,45</b>	<b>-6.223,28</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0,00
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0,00	0,00
= <b>Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-58.226,58	-36.938,70
+./- wechsellkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,00	-40.657,82
= Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	0,00	0,00
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	274.301,82	311.240,52
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>216.075,24</b>	<b>274.301,82</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:</b>		
<b>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>216.075,24</b>	<b>274.301,82</b>

## Eigenkapitalspiegel 2022

in Euro	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	erwirtschaftetes Konzernergebnis	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
<b>Stand am 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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>
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	195.888	0	0	195.888
Einzahlungen in die Kapitalrücklage (Agio)	0	293.832	0	293.832
Konzernjahresergebnis	0	0	-2.271.958	-2.271.958
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>12.810.612</b>	<b>5.005.211</b>	<b>-16.556.589</b>	<b>1.259.234</b>
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	200.000	0	0	200.000
Einzahlungen in die Kapitalrücklage (Agio)	0	0	0	0
Konzernjahresergebnis	0	0	-1.697.110	-1.697.110
<b>Stand am 31.12.2020</b>	<b>13.010.612</b>	<b>5.005.211</b>	<b>-18.253.699</b>	<b>-237.876</b>
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	0	0	0	0
Kapitalschnitt	-10.408.490	2	10.408.488	0
Einzahlungen in die Kapitalrücklage (Agio)	0	0	0	0
Konzernjahresergebnis	0	0	169.501	169.501
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>2.602.122</b>	<b>5.005.213</b>	<b>-7.675.710</b>	<b>-68.375</b>
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	0	0	0	0
Kapitalschnitt	0	0	0	0
Einzahlungen in die Kapitalrücklage (Agio)	0	0	0	0
Konzernjahresergebnis	0	0	214.485	214.485
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>2.602.122</b>	<b>5.005.213</b>	<b>-7.461.225</b>	<b>146.111</b>

# Konzernanhang für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr (ungeprüft)

## 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 zwei Gesellschaften im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen worden.

<u>Name und Sitz</u>	<u>Beteiligungsquote %</u>
Porta Mondial GmbH, München	100,0
Porta Mallorquina Real Estate S.L., Palma, Spanien	100,0

### 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 werden 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 Mio. EUR 19,4 in der Bilanz der Homes & Holiday AG bilanziert. Der über die Erhöhung des Grundkapitals hinausgehenden Betrag von Mio. EUR 9,7 Mio. 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.

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 dem 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 den Seite 15 und 16 dargestellt.

### **b) Eigenkapital**

#### **Gezeichnetes Kapital**

Die Homes & Holiday AG wurde am 5. Juli 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. Dezember 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 auszugebenden neuen Aktien zugelassenen Personen. Die Einbringung erfolgte mit rechtlicher Wirkung am 22. Dezember 2017. Die Eintragung der Kapitalerhöhung ins Handelsregister erfolgte am 08.01.2018. Da die Eintragung der Kapitalerhöhung erst mit Eintragung ins Handelsregister rechtlich wirksam wurde, wurden die bis zum 31. Dezember 2017 geleisteten Einlagen im Vorjahresabschluss unter der Position „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ ausgewiesen.

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.

Aufgrund der Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23. Juni 2020 und 18. November 2020 und der daraufhin erfolgten Zeichnungen neuer Aktien wurde das Grundkapital um jeweils € 100.000,00 auf € 13.010.612,00 erhöht. Die Ausgabe der 200.000 Aktien erfolgte zum Betrag von je € 1,00 pro Aktie, mithin zu einem Gesamtausgabebetrag von € 200.000,00. Das Grundkapital betrug danach zum 31. Dezember 2020 € 13.010.612,00, eingeteilt in 13.010.612 auf den Namen lautende Stückaktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juli 2021 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 13.010.612,00, eingeteilt in 13.010.612 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag

des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie, um EUR 2,00 auf EUR 13.010.610,00 herabgesetzt. Die Herabsetzung erfolgt durch Einziehung von zwei Stückaktien, die der Gesellschaft unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden sind, in vereinfachter Form nach § 237 Abs. 3 Nr. 1 AktG zum Zweck der Herbeiführung einer durch fünf teilbaren Aktienzahl. Der durch die Kapitalherabsetzung frei werdende Betrag des Grundkapitals von EUR 2,00 wird gemäß § 237 Abs. 5 AktG in die Kapitalrücklage eingestellt. Das Grundkapital der Gesellschaft, das nach der Kapitalherabsetzung durch Einziehung von zwei Aktien noch EUR 13.010.610,00 betragen und in 13.010.610 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie eingeteilt sein wird, wird nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung nach §§ 222 ff. AktG von EUR 13.010.610,00 um EUR 10.408.488,00 auf EUR 2.602.122,00, eingeteilt in 2.602.122 auf den Namen lautende Stückaktien herabgesetzt. Die Herabsetzung erfolgt durch die Zusammenlegung von je fünf Stückaktien im Verhältnis 5:1 zu einer neuen Stückaktie. Die Kapitalherabsetzung erfolgt zum Ausgleich von Verlusten.

### **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.

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von 195.888 neuer Stückaktien das Grundkapital um EUR 195.888,00 erhöht. Das genehmigte Kapital beträgt damit zum 31. Dezember 2019 EUR 2.530.084,00.

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von 200.000 neuer Stückaktien das Grundkapital um EUR 200.000,00 erhöht. Das genehmigte Kapital beträgt damit zum 31. Dezember 2020 EUR 2.330.084,00.

Die Hauptversammlung vom 26.8.2022 hat die Aufhebung des genehmigten Kapitals 2017/I und die Schaffung eines genehmigten Kapitals 2022/I beschlossen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 25.8.2027 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.165.042,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

### **Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage beinhaltet das Agio aus Kapitalerhöhungen in den Geschäftsjahren 2017 (1.318.989,00), 2018 (EUR 3.392.390,10) und 2019 (EUR 293.832,00). Die Erhöhung im Geschäftsjahr 2021 um EUR 2,00 resultiert aus der Einstellung des aufgrund der Kapitalherabsetzung frei werdenden Betrags des Grundkapitals gemäß § 237 Abs. 5 AktG.

### **Bedingtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 24. Juni 2019 hat die Schaffung eines Bedingten Kapitals und die Einfügung eines neuen § 4 Abs.3 (Bedingtes Kapital 2019/I) in die Satzung beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung steht im Zusammenhang mit der von der Hauptversammlung

am 24. Juni 2019 beschlossenen Ermächtigung, bis zum 23. Juni 2024 Wandel- oder Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) jeweils mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten auszugeben.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Namen lautenden Stückaktien der Homes & Holiday AG bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten bei Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten oder bei Ausübung eines Wahlrechts der Gesellschaft ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmendem Wandlungs- oder Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- oder Optionsrechten Gebrauch gemacht wird bzw. zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichtete Inhaber von Schuldverschreibungen ihre Verpflichtung zur Optionsausübung oder Wandlung erfüllen bzw. die Gesellschaft ihr Recht wahrnimmt, bei Fälligkeit der Schuldverschreibungen, die mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten verbunden sind, den Inhabern der jeweiligen Teilschuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrages Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren, und soweit nicht andere Erfüllungsformen eingesetzt werden. Die ausgegebenen neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, am Gewinn teil; soweit rechtlich zulässig, kann der Vorstand abweichend hiervon mit Zustimmung des Aufsichtsrats festlegen, dass die neuen Aktien vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts bzw. der Wandlungs- oder Optionspflicht noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen.

### c) Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021	in T€			
	Gesamt	mit einer Restlaufzeit von		
		bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37	37	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	280	280	0	0
<b>Summe aller Verbindlichkeiten</b>	<b>318</b>	<b>318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020	In T€			
	Gesamt	mit einer Restlaufzeit von		
		bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205	205	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	309	309	0	0
<b>Summe aller Verbindlichkeiten</b>	<b>514</b>	<b>514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



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

<b>Aufgliederung der Umsatzerlöse</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Einmalige Lizenzgebühren	54	74
Laufende Lizenzgebühren	1.543	1.769
CRM- und on-office-Erlöse, Werbekostenzuschüsse	17	18
Maklererlöse aus Verkauf von Immobilien und Langzeitvermietung	0	0
Maklererlöse aus Vermietung von Ferienimmobilien	10	50
	1.624	1.911

#### **Sonstige Angaben**

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

Im Jahresdurchschnitt wurden 13 Mitarbeiter beschäftigt. Davon waren 3 Mitarbeiter männlich und 10 Mitarbeiter weiblich.

**Bezüge der Organe** Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr TEUR 120 (im Vorjahr: TEUR 78). Die Bezüge des Aufsichtsrats für die Wahrnehmung seiner Aufgaben belaufen sich auf TEUR 27 (im Vorjahr: TEUR 9).

Homes & Holiday AG



Joachim Semrau

# Impressum & Angaben zur Aktie

## Homes & Holiday AG

Theresienstraße 21  
D-80333 München

Tel. +49 89 28 80 70 59

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

## Daten & Fakten zur Aktie

Emittentin:	Homes & Holiday AG
Branche:	Immobilienvermittlung und Tourismus
Unternehmenssitz:	München
ISIN / WKN:	DE000A3E5E63 / A3E5E6
Grundkapital:	2.602.122 Aktien
Erstnotiz:	6. Juli 2018
Börsen:	München (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 Geschäftsbericht 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

Theresienstraße 21

80333 München

[homes-holiday.com](https://homes-holiday.com)