

lodgyslife



Geschäftsbericht
2023

36%

ist die Camping Lodge Gruppe stärker gewachsen als der Gesamtmarkt Schweiz

10%

durchschnittliches Wachstum des Campingmarktes in den letzten Jahren

4000+

Campingplätze gibt es im DACH-Raum, mit insgesamt ca. 47 Mio. Übernachtungen

100%

im Trend, da viele Menschen, ob Einzelpersonen, Paare oder Familien, vermehrt Erholung in der Natur suchen

Inhalt

Grußwort des Vorstands	4
Bericht des Aufsichtsrats	7
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023	8
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	25
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023	26
Anlagenspiegel per 31.12.2023	40
Eigenkapitalpiegel per 31.12.2023	42
Kapitalflussrechnung	44
Bilanzeid	46
Bestätigungsvermerk	47

Impressum

Herausgeberin
lodgyslife AG
Hausener Weg 29
DE-60489 Frankfurt am Main
+49 69 78 80 88 06 21
info@lodgyslife.com
www.lodgyslife.com

Kontakt Presse
Pascal Urscheler
Chollerstasse 4
CH-6300 Zug
+41 76 349 58 28
pascalu@lodgyslife.com

Kontakt Finanzen
Frederick Stöhner, CFO
lodgyslife Services GmbH
Zettachring 6
70567 Stuttgart
+49 175 909 50 78

Grußwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Freunde der Lodgyslife AG,

am 20. Februar 2020 gründeten mein langjähriger Freund und Partner Jan Vyskocil und ich die CAMPING LODGE AG in der Schweiz. Nur fünf Tage später wurden die ersten Corona-Fälle im Land gemeldet, und am 16. März 2020 folgte der nahezu vollständige Lockdown. Trotz dieser schwierigen Umstände erwarben wir bereits im Juni 2020 mit dem Camping Jungfrau in Lauterbrunnen unseren ersten Campingplatz.

Ungeachtet des globalen Stillstands waren wir fest davon überzeugt, dass die Ergebnisse unserer im Vorjahr durchgeführten Marktanalyse zutrafen. Wir erkannten den Campingmarkt im DACH-Raum als ruhiges Meer, in dem viele kleinere Boote und wenige kleine Dampfschiffe navigieren, ohne dass eine starke Brise weht. Dies stand in starkem Kontrast zu den benachbarten europäischen Märkten, wo bereits riesige Kreuzer – namentlich Private-Equity-Investoren – große Wellen schlugen.



**„Unser Schiff hat
Fahrt aufgenommen
und wird bald neue
Häfen ansteuern“**

René Müller

Vier Jahre später ist die CAMPING LODGE AG der zweitgrößte Besitzer und Betreiber von Campingplätzen in der Schweiz, mit mehreren Standorten in Lauterbrunnen, Interlaken, Erlach, Cheyres und Bad Ragaz. Die steigende Nachfrage trifft auf ein immer kleiner werdendes Angebot an Campingplätzen, was das klassische Nachfolgeproblem in einem KMU-Sektor widerspiegelt.

Unser Boot hat sich auf dem Schweizer See erfolgreich etabliert, wobei wir danach streben, so wenig Wellen wie möglich zu schlagen.

Der deutsche Markt, der wie in vielem rund zehnmal größer ist als der Schweizer, bot uns von Anfang an vielversprechende Kaufgelegenheiten. Aufgrund der geografischen Größe und der Notwendigkeit von Skaleneffekten in einer Konsolidierung wollten wir mit der Übernahme einer der sechs etablierten Campinggruppen anstelle einzelner Plätze beginnen.

Zuvor mussten jedoch zwei wesentliche Voraussetzungen erfüllt werden: Erstens musste die gesamte Finanzierung institutionell gesichert sein, und zweitens war eine Anpassung unserer zentralen Dienstleistungen in den Bereichen Digitalisierung, Marketing, Human Resources und Operations erforderlich. Mit der Einbringung der CAMPING LODGE AG in die heutige Lodgyslife AG im Jahr 2022 wurde unsere Governance-Struktur institutionalisiert und die zentralen Dienstleistungen konnten teilweise nach Deutschland verlagert werden. Dies ermöglichte uns den Abschluss einer institutionellen Akquisitionsfinanzierungslinie über 50,0 Mio. Euro.

Mit diesen Voraussetzungen konnten wir auch in Deutschland in See stechen und unsere erste Campinggruppe übernehmen. Im Januar 2024 erwarben wir die bekannte AZUR Freizeit GmbH mit ihren fünf deutschen Campingplätzen.

Eine Konsolidierungsstrategie ist in finanzieller Hinsicht mit einem Start-up vergleichbar. Zunächst müssen erhebliche Investitionen in den Aufbau einer Plattform getätigt werden. Anschließend gilt es, durch Zukäufe von operativen Einheiten die oft überschätzten Synergien schrittweise zu realisieren. Neben diesem anorganischen Wachstum sollen Effizienzsteigerungen zu

organischem Wachstum und einer Verbesserung der Profitabilität der operativen Einheiten führen. Jede Konsolidierungsstrategie durchläuft dabei anfangs eine J-Kurve, die finanziert werden muss. In den Jahren 2020 bis 2023 haben wir über 14,0 Mio. Euro eigene Mittel in diesen Aufbau investiert.

Wie bei fast allen Unternehmen, die ausschließlich auf Buy & Build setzen, weist auch unsere Erfolgsrechnung entsprechende Besonderheiten auf. Das stabilisierte Portfolio erwirtschaftet substanziale Erträge, die nach Abzug der zurechenbaren Fixkosten ein profitables Geschäft zeigen. Diese Gewinne dienen dazu, die Fixkosten des anorganischen Wachstums zu decken. Sobald ein Nettogewinn entsteht, verwandelt sich die J-Kurve in eine reine Wachstumskurve. Dementsprechend ist es wichtig, bei der Bewertung eines durch Konsolidierung geschaffenen Unternehmens diesen Fixkostenblock isoliert zu betrachten und auszuweisen.

Die Qualität der aufgebauten Plattform und des Produkts zeigt sich im organischen Wachstum der akquirierten operativen Einheiten auf einer Like-for-Like-Basis. Während die Übernachtungszahlen im Schweizer Campingmarkt im Jahr 2022 um 11% gesunken und 2023 um 1.5% gestiegen sind, konnten wir ein Wachstum von 26% in 2022 und von 22% in 2023 verzeichnen. Diese Überperformance von 37% bzw. 20.5% bestätigt, dass unser „Schiff“ auf dem richtigen Kurs ist.

Das Berichtsjahr 2023 stand im Zeichen der Etablierung des strategischen Fundaments. Hierzu gehörten unter anderem die Abschreibung eines Teils der erheblichen in den Vorjahren getätigten Investitionen, die endgültige Abwicklung und der Verkauf des Altgeschäfts der früheren Lodgyslife AG sowie eine umfassende institutionelle Due Diligence unseres gesamten Geschäfts.

Diese war die Voraussetzung für den Abschluss der akquisitionsfinanzierung, deren Volumen das Zweieinhalbfache unseres berichteten Umsatzes beträgt. Auch die daraus resultierenden erheblichen Transaktionskosten fielen ins Berichtsjahr, wobei die damit verbundenen Erträge erst 2024 ergebniswirksam werden. Entsprechend werden die Zahlen des laufenden

Jahres 2024 erstmals eine vergleichbare Grundlage für das konsolidierte Geschäft bilden. Im Berichtsjahr haben wir unser Akquisitionsteam, das sich bisher auf die Schweiz konzentrierte, auf Deutschland ausgeweitet. Wir haben eine umfangreiche Datenbank über die existierenden Campingplätze erstellt, die uns nun als Grundlage dient, die Akquisitionspipeline kontinuierlich zu füllen. Von den insgesamt 3.003 Campingplätzen in Deutschland betrachten wir rund 600 als für uns interessant.

Der Campingmarkt zeichnet sich nicht nur durch seine Stabilität und Konjunkturunabhängigkeit aus, sondern auch durch seine hohe Fragmentierung in Deutschland und der Schweiz sowie das ausgeprägte Nachfolgeproblem. Darüber hinaus bietet er einen hohen inhärenten „Return“, sowohl aus ökonomischer als auch humanistischer Sicht. Es macht einfach Freude und Sinn, Menschen einen erschwinglichen Urlaub zu ermöglichen.

Entsprechend freuen wir uns sehr, dass unser Schiff nun fertig gebaut ist, alle Testläufe erfolgreich absolviert wurden, die Tanks voll und die ersten Ladungen bereits an Bord sind. Die Kessel stehen unter Druck, bereit für die große Fahrt. Unser Ziel für die kommenden Jahre lautet: das professionellste und profitabelste institutionell akzeptierte Campingunternehmen im DACH-Raum zu werden.

Vielen Dank, wenn Sie bereits eine Passage auf unserem Schiff gebucht haben. Wir versprechen Ihnen eine spannende Reise. Falls noch nicht, werden sich in Zukunft immer wieder Einstiegsmöglichkeiten bieten, wenn wir in neuen Häfen anlegen.

In diesem Sinne: Ahoi!

Bericht des Aufsichtsrats



„Die Übernahme von Azur Camping war ein bedeutender Schritt.“

Jan Vyskocil

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben umfassend und pflichtgemäß wahrgenommen. Auf Grundlage der regelmäßigen und ausführlichen Berichte des Vorstands hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich und gründlich überwacht sowie beratend begleitet. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten stets in angemessener Tiefe nach, sodass sich der Aufsichtsrat jederzeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen konnte. Über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen informiert. Insbesondere der Aufsichtsratsvorsitzende tauschte sich regelmäßig direkt mit dem Vorstand über aktuelle Themen aus. Die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung erforderlichen Beschlüsse wurden auf Basis der Beschlussvorlagen des Vorstands gefasst.

Wachstumskurs und Investitionen

Die Lodgyslife AG hat im Geschäftsjahr 2023 ihren Wachstumskurs konsequent fortgesetzt und Investitionen getätigt. Einzelheiten hierzu entnehmen Sie bitte den Aussagen des Vorstands im Grußwort und Lagebericht.

Übernahme von Azur Camping

Die Übernahme von Azur Camping stellt einen bedeutenden Schritt für die Erweiterung und Diversifizierung unseres Portfolios dar. Diese strategische Akquisition wird langfristig zur Stärkung unserer Marktposition beitragen.

Besetzung des Aufsichtsrats

Im Aufsichtsrat gab es eine personelle Veränderung. Der Aufsichtsratsvorsitzende Thomas Bründler trat aus persönlichen Gründen zurück und wurde von Jan Vyskocil ersetzt. Bei den weiteren Aufsichtsräten Sandra Münstermann, Frank Schwarzer, Klaus Gengenbach sowie dem Ersatz-Aufsichtsrat Christian Frei gab es keine personellen Veränderungen.

Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 haben insgesamt 9 ordentliche Aufsichtsratssitzungen sowie eine Hauptversammlung stattgefunden, an denen stets alle Aufsichtsratsmitglieder und der Vorstand teilgenommen haben. Diese Sitzungen fanden am 31. Januar 2023, am 31. März 2023 (Hauptversammlung), am 17. April 2023, am 24. Mai 2023, am 17. August 2023, am 25. August 2023, am 18. September 2023, am 7. November 2023, am 9. November 2023 sowie am 19. Dezember 2023 statt.

Jahresabschluss 2022

In der ordentlichen Hauptversammlung am 31. März 2023 wurde die Basis für das künftige Wachstum der Lodgyslife AG geschaffen. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellten Jahresabschluss 2022 samt Lagebericht geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat sich nach eigener Prüfung der Unterlagen der Einschätzung des Abschlussprüfers angeschlossen und den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2022 gebilligt, womit dieser gemäß § 172 AktG festgestellt ist.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, der Geschäftsleitung und besonders allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Lodgyslife AG für ihre hervorragende Arbeit, ihre Ausdauer und Flexibilität im herausfordernden Geschäftsjahr 2023.

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Grundlagen des Konzerns

Die Lodgyslife AG mit Sitz in Frankfurt am Main ist eine im Bundesland Hessen ansässige Holding Gesellschaft. Sie ist das Mutterunternehmen des Konzerns. Zweck des Konzerns ist der Erwerb und Betrieb von Camping Plätzen hauptsächlich in der Schweiz und Deutschland. Zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung werden durch den Konzern 6 Campingplätze in der Schweiz und 5 Campingplätze in Deutschland betrieben. Weitere konsolidierte Tochterunternehmen des Konzerns bestehen in Luxemburg. Die Gesellschaft ist an der Börse Hamburg notiert. Das Jahr 2023 war für die Lodgyslife AG das erste Jahr unter dem neuen Firmenzweck, wobei der Konzern unterhalb einer deutschen Konzernholding neu strukturiert wurde. Ziel des Konzerns ist es, sich als erste institutionell anerkannte Besitzer- und Betreiberplattform von Campingplätzen in ihren Zielmärkten zu etablieren.

Es wird angestrebt, dass alle Plätze nach ibex fairstay zertifiziert sind. Grundsätzlich werden alle Plätze nach einheitlichen Nachhaltigkeits-Kriterien geführt. Der schonende Umgang mit Ressourcen sowie das Recycling sind Bestandteil unserer Philosophie.

Die Gesellschafterstruktur besteht zu rund 80 % aus den beiden Haupteignern Jan Vyskocil und Swiss Citrus Holding AG sowie einem weiteren Anteil im Freefloat von 20 %.

2. Wirtschaftsbericht

a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Jahr 2023 zeigte die deutsche Wirtschaft eine gemischte Entwicklung. Nach anfänglichen Unsicherheiten stabilisierte sich das Wirtschaftswachstum im Laufe des Jahres, blieb jedoch hinter den langfristigen Erwartungen zurück. Dies war vor allem auf gestiegene Energiekosten, eine anhaltend hohe Inflation und globale Lieferkettenprobleme zurückzuführen. Der Arbeitsmarkt blieb stabil, wenngleich der Fachkräftemangel, insbesondere in den IT- und Ingenieurbranchen, weiterhin eine Herausforderung darstellte. Die Inflation war ein dominierendes Thema, da die Preise für Energie und Lebensmittel trotz Maßnahmen der Europäischen Zentralbank hoch blieben. Der Außenhandel erholte sich teilweise, wurde jedoch durch geopolitische Spannungen und Unsicherheiten beeinträchtigt. In der Schweiz war die gesamtwirtschaftliche Lage im Vergleich etwas stabiler. Die Wirtschaft wuchs moderat, getragen von einer starken Dienstleistungsbranche, insbesondere im Finanzsektor, und einer robusten Konsumnachfrage. Die Arbeitslosenquote blieb auf einem niedrigen Niveau, was auf eine insgesamt stabile wirtschaftliche Situation hinwies, obwohl auch hier der Fachkräftemangel in hochqualifizierten Bereichen spürbar war. Die Inflation war im Vergleich zu anderen europäischen Ländern moderat, was auch der Stärke des Schweizer Franken zu verdanken war. Der Außenhandel trug maßgeblich zum Wirtschaftswachstum bei, insbesondere durch die stabile Nachfrage nach Schweizer Präzisionsinstrumenten und Pharmazeutika. Trotz der Herausforderungen durch den starken Franken konnte die Schweiz ihre Exportmärkte erfolgreich bedienen.

In der Campingbranche entwickelten sich unsere Kernmärkte Deutschland und Schweiz nach wie vor positiv. In Deutschland nahmen die Übernachtungen 2023 auf 42,3 Mio. zu, eine Steigerung von 5,3 % gegenüber 2022. Für uns besonders positiv ist, dass in den beiden Bundesländern Bayern (8,2 Mio. Übernachtungen) und Baden-Württemberg (5,4 Mio. Übernachtungen), in welchen wir die 5 Azur Campingplätze mit Beginn des Jahres 2024 betreiben, zu den Top vier Camping-

Destinationen in Deutschland zählen. In der Schweiz liegen erst offizielle Zahlen per Ende Q3 2023 vor. Mit 4,6 Mio. Übernachtungen nahm die Zahl gegenüber 2022 in der Vergleichsperiode um 4% zu. Umso erfreulicher für die lodgyslife-Gruppe, dass die Übernachtungszahlen im Schweizer Campingplatz-Portfolio 2023 um 20 % gegenüber 2022 zunahm und damit deutlich über dem Wachstum des Gesamtmarktes liegen. Generieren im deutschen Markt die ausländischen Gäste lediglich 10,6 % der Übernachtungen, sind es in der Schweiz doch 32,3 % (Stand Jahr 2022). Im Jahr 2023 (per Ende Q3) haben die Logiernächte von Inländerinnen im Schweizer Campingmarkt um 4 % gegenüber 2022 (gleicher Zeitraum) abgenommen, nachdem 2022 die Übernachtungen gegenüber 2021 bereits um 25 % abgenommen hatten. Daraus lässt sich ableiten, dass der Schweizer nach dem Ende der Corona Pandemie für die Ferien wieder vermehrt ins Ausland verreist. Der Deutsche Camper hingegen verbringt seine Ferien gerne in Deutschland, was sicherlich auch mit der Größe des Landes und den damit verbundenen Möglichkeiten, immer wieder Neues entdecken zu können, zu tun hat.

In diesem Zusammenhang erstaunt es nicht, das Schweizer*Innen im Schnitt 3.443 Franken pro Jahr für ihre Ferien ausgeben, der europäische Durchschnitt mit 1.885 Franken hingegen deutlich tiefer ist. Die Deutschen haben im Jahr 2023 im Schnitt 1.962 Euro für die Ferien budgetiert, was gegenüber 2022 einer Zunahme von 282 Euro entspricht. Dies unterstreicht den Trend, dass die Menschen trotz steigender Kosten (Inflation) auf eines eher nicht verzichten möchten – einen entspannten und schönen Urlaub.

Die Preise je Übernachtung sind in einigen Ländern in den letzten Jahren deutlich gestiegen. So kostete eine Nacht auf einem Stellplatz in Kroatien im Jahr 2023 im Schnitt 69,30 Euro. Kroatien ist damit vor Italien und der Schweiz das teuerste Land, um Campingferien zu machen. Im Jahr 2022 war Kroatien noch günstiger als die Schweiz, welches mit 64,15 Euro das teuerste Camping-Land war.



Im europäischen Vergleich¹ waren die Campingferien auf einem Stellplatz im Jahr 2023 mit 42,60 Euro pro Nacht in Deutschland günstig, nur Schweden war mit 39,00 Euro noch günstiger. Die Schweiz gehörte mit 65,70 Euro zu den teureren Ländern, nur Italien mit 65,80 Euro und Kroatien mit 69,30 Euro waren noch teurer. Die Preise pro Nacht pro Stellplatz sind jedoch generell gestiegen. In Kroatien nahmen diese 2023 gegenüber 2022 um knapp 15% und in Deutschland um 11% zu. Somit konnten die gestiegenen Kosten (Ware, Material, etc.) auf die Gäste umgelegt werden. Die Schweiz erlebte nur moderate Preiserhöhungen von 2%. Dies mag damit zusammenhängen, dass die Schweiz im Ausland schon seit Jahren als teure Feriendestination wahrgenommen wird, jedoch im Tourismus stark von ausländischen Gästen lebt. Stärkere Preiserhöhungen hätten tendenziell viele Gäste abgeschreckt. Kommt hinzu, dass die Inflation in der Schweiz mit etwas über 3% nie so hoch war wie zum Beispiel in Deutschland mit gegen 10%.

Ein großer Treiber, im Campingmarkt, ist die Digitalisierung. Einerseits möchten die Gäste heute online buchen, auf dem digitalen Weg Informationen erhalten – vor der Anreise, nach der Abreise – über die Webseite. Andererseits möchten Plattformbetreiber wie Pin-camp oder Camping.Info einen Teil der Buchungen über ihre eigene Plattform abwickeln. Booking.com vermittelt über seine Plattform mittlerweile ebenfalls Stellplätze. Sprich der Anteil der Buchungen über Drittplattformen wird in Zukunft tendenziell zunehmen. Was wiederum einen Effekt auf die Margen haben kann, wenn man keine dedizierte Preispolitik betreibt und steuert.

Hier kommen das Channel Management und das Dynamic Pricing zum Tragen. Über das Channel Management kann man die Preise entsprechend so steuern, dass die Marge über Drittplattformen nicht tiefer ausfällt als mit Direktbuchungen. Mit dem Dynamic Pricing, welches in der Campingbranche noch praktisch gar nicht genutzt wird, kann man die Vor- und Nachsaison besser auslasten, respektive über das gesamte Jahr gesehen die Marge um einige Prozentpunkte optimieren. Die lodgyslife-Gruppe arbeitet bereits mit unterschiedlichen Tarif-Modellen, einer Vorstufe zum



Dynamic Pricing. Die Einführung des voll automatisierten Dynamic Pricing ist für das Jahr 2025 vorgesehen. Das sehr aktiv betriebenen Channelmanagement hat zum Ziel, die Auslastungen in den Nebensaison-Monaten zu optimieren.

Wie wichtig die digitalen Kanäle sind, zeigt auch eine im Jahr 2022 durchgeführte Studie des Deutschen Instituts für Tourismusforschung. Darin zeigt sich, dass 66% der Campinggäste im Vorfeld der Reise ihre Campingplätze suchen. Eine hohe Visibilität auf Google, respektive eine hohe Bekanntheit der einzelnen Campingplätze sind essenziell, um überhaupt in das Mindset dieser Campingreisenden zu kommen. Die dafür nötigen Plattforminvestitionen sind für einen einzelnen Campingplatz kaum realisierbar. Deshalb zählt auch in diesem Bereich die lodgyslife-Gruppe zu den führenden Unternehmen in der Camping-Industrie. Kommt hinzu, dass für 74% der Campinggäste die Bewertungen des Campingplatzes durch andere Nutzer und für 73% die Bilder und Informationsangebote des Campingplatzes relevante Entscheidungskriterien sind.

Generell gibt es im Reisemarkt einen Trend hin zu naturnahen und authentischen Ferienerlebnissen. Davon profitiert neben der Parahotellerie, wie z.B. Schweizer Alpen Club (SAC)-Hütten und Jugendherbergen, vor allem der Campingmarkt. Bisher ist noch kein Verdrängungswettbewerb zwischen den verschiedenen Parahotellerie-Segmenten zu spüren.

Ein positiver Treiber für den Campingmarkt, vor allem in Deutschland, ist die weiter steigende Anzahl von Wohnmobilen, welche zugelassen sind. Waren es im

Jahr 2019 vor Corona noch 532.687 Fahrzeuge, stieg die Zahl im Jahr 2023 auf 838.253 Fahrzeuge². Dass die Aussichten für die Outdoor-Hospitality gut sind, zeigt auch der North American Camping & Outdoor Hospitality Report 2023 von Kampground of America³. Die Menschen verspüren einen Drang danach, neue Erlebnisse in der Natur zu erkunden. Positiv ist auch der Fakt, dass die durchschnittlichen Ausgaben je Gast gestiegen sind, vor allem bei denjenigen, welche eine Mietunterkunft buchen. Die lodgyslife-Gruppe setzt im bestehenden Campingplatz-Portfolio, aber auch bei neu übernommenen Plätzen auf einen Shift hin zu Mietunterkünften, um von dieser höheren Wertschöpfung profitieren zu können.

Vom allgemeinen Camping-Boom profitieren jedoch lange nicht alle Campingplätze. So wird nämlich der größte Teil der knapp über 3.000 Campingplätze in Deutschland und rund 395 Plätze in der Schweiz jeweils von Privatpersonen oder einzelnen Familien betrieben, welche alleine gar nicht in der Lage sind, weder mit dem technische Vorschritt Schritt zu halten, noch die nötigen Infrastrukturinvestitionen zu tätigen. Gemäß der Studie des Deutschen Instituts für Tourismusforschung im Jahr 2022 sind bestimmte Ausstattungsmerkmale für den Campinggast bei der Buchung entscheidend. Dies sind die Sanitär-Einrichtungen, die naturnahe Lage des Campingplatzes, die Bademöglichkeiten im See, Meer oder Fluss oder auch die vorhandene Internetverbindung. Sprich Lage und die getätigten Investitionen in die Infrastruktur zahlen sich aus. Campingplätze, welche in diesen Bereichen gut positioniert sind, profitieren deutlich stärker vom Camping-Boom als diejenigen, welche hier nicht viel zu bieten haben.

¹ pincamp.de/magazin/ratgeber/fuer-einsteiger/campingplatz-kosten
² de.statista.com/statistik/daten/studie/152231/umfrage/anzahl-der-wohnmobile-in-deutschland/
³ koa.uberflip.com/j/1497941-2023-north-american-camping-outdoor-hospitality-report/0/

b. Geschäftsverlauf

Nach Beendigung der Corona Situation, mit der damit verbundenen Aufhebung aller Einschränkungen, hat sich der globale Camping Markt stabil gezeigt und weiter steigende Übernachtungszahlen und eine erhöhte Auslastung gebracht. Das Angebot an Campingplätzen im DACH-Raum ist weiterhin eher rückläufig bei steigender Nachfrage seitens der Gäste. Diese Situation führt dazu, dass die auch im Camping Bereich stark gestiegenen Beschaffungskosten (Energie u.a.) entsprechend durch höhere Verkaufspreise aufgefangen werden konnten.

Dank der stabilen Marktlage konnte die Mehrheit der Campingplätze positive Ergebnisse ausweisen. Camping Erlach AG, welcher nach komplettem Neu(um)bau erst verspätet in Betrieb genommen werden konnte und Camping Nouvelle Plage SA, der für eine Gemeinde zwischenbetrieben wurde, wiesen wie erwartet noch Verluste aus.

Der Aufbau der Konsolidierungsplattform und die damit zusammenhängenden Investitionen in Technologie, Infrastruktur und Personal, sowie der Aufbau und die Integration von neuen Plätzen, machen mit zwei Dritteln den Großteil der berichteten Overheadkosten aus. Der reine Betrieb der operativen Bestandsplätze sind mit einem Drittel der Overheadkosten zu bewältigen. Damit sind die rein der Konsolidierungsstrategie zuzurechnenden Gemeinkosten erst durch einen größeren Teil an operativen Campingplätzen gedeckt, weshalb deren Finanzierung extern erfolgt. Illustrativ dafür ist der Aufbau der deutschen Führungsstruktur und Wachstumsplattform im Berichtsjahr, welche Kosten erst ab dem Jahr 2024 auf operative Plätze in Deutschland umgelegt werden können.

Nebst der mehrheitlich fertiggestellten operativen Wachstumsplattform, in welche die Gruppe über vier Jahre investierte, ist eine bestehende Finanzierungslinie zum effizienten Zukauf von passenden Campingplätzen der entscheidende Erfolgsfaktor für eine Buy & Build (Konsolidierungs-) Strategie. Aus diesem Grund lag der weitere Hauptfokus im Jahr 2023 im Abschluss eines substantiellen Darlehensvertrages für

die Lodgyslife AG mit einem institutionellen Finanzierer. Mit dem Abschluss einer Akquisitionsfinanzierungsline über 50.000 TEUR im Dezember des Berichtsjahres ist uns das gelungen.

Nebst den erwähnten Plattform-Kosten, belasteten die Wertberichtigungen auf dem alten Wertschriftenportfolio der übernommenen börsennotierten Muttergesellschaft als auch die einmaligen Transaktionskosten für die große institutionelle Finanzierung das Gesamtergebnis der Gruppe i.H.v. -10.750 TEUR entsprechend stark.

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht wurden unter Zugrundelegung des Grundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Liquiditätslage ist wie dargestellt angespannt. Dies weist auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Auf die Ausführungen im Konzernanhang wird verwiesen.

3. Lage des Unternehmens

Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses wurde der Erstkonsolidierungszeitpunkt auf den 01.01.2023 festgelegt. Dementsprechend beziehen sich alle Angaben zur Lage des Unternehmens auf das volle Geschäftsjahr 2023.

a. Ertragslage

Der mögliche Vergleich der Geschäftszahlen zum Vorjahr wäre nicht aussagekräftig, da sich der Firmenzweck geändert hat und somit auch die Handelstätigkeit mit Wertschriften eingestellt wurde. Im laufenden Geschäftsjahr werden somit erstmals Zahlen aus dem Campingbetrieb ausgewiesen, ohne Vergleich zum Vorjahr. Im Jahr 2023 wurde ein Nettoumsatz, welcher einzig in der Schweiz erwirtschaftet wurde, von € 13,0 Mio. (vor Ertragsminderung) erzielt. Der Umsatz wurde erzielt mit Übernachtungen in Höhe von € 6,9 Mio., Shop-Verkäufen im Umfang von € 1,1 Mio., Gastroumsätzen über € 3,2 Mio., Dienstleistungserträgen über € 1,9 Mio. sowie anderen Umsätzen über € 0,3 Mio. Die Ertragsminderungen belaufen sich auf € 0,3 Mio..

Das Bruttoergebnis beläuft sich auf 10,1 € Mio. Die Bruttomarge beträgt 77,4 %.

Der totale Betriebsaufwand 2023 von € 17,9 Mio. gliedert sich in Personalaufwand € 7,1 Mio., Raumaufwand € 1,6 Mio., Unterhalt / Reparatur / Ersatz € 0,5 Mio., Fahrzeug- und Transportaufwand € 0,08 Mio., Versicherungen / Abgaben / Gebühren € 0,6 Mio., Energie- und Entsorgungsaufwand € 0,6 Mio., Verwaltungs- und Informatikaufwand € 3,8 Mio., Verkaufs- und Werbeaufwand € 0,5 Mio. und sonstiger betrieblicher Aufwand € 2,5 Mio.

Das Ergebnis vor Abschreibungen, Steuern und Zinsen (EBITDA) ergab im Jahr 2023 € -7,9 Mio. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) beläuft sich gemindert um die Abschreibungen in Höhe von € 2,2 Mio. auf € -10,0 Mio.

Abzüglich Steuern und Zinsen weist die Lodgyslife Gruppe 2023 ein Unternehmensergebnis von € -10,7 Mio. aus.

b. Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist beeinflusst durch die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf € 3,0 Mio. Die Eigenkapitalquote liegt per Bilanzstichtag bei 32,5 %. Es wurde eine Kreditlinie mit einem institutionellen Finanzierer i.H.v. 50.000 TEUR geschlossen, der das künftige Wachstum des Konzerns finanzieren wird. Hiervon waren zum Abschlussstichtag € 16,2 Mio. abgerufen. Weiter besitzt der Konzern eine Kreditlinie bei der Luzerner Kantonalbank i.H.v. 500 TEUR auf Ebene der Camping Lodge AG, welche zum Abschlussstichtag in voller Höhe ausgenutzt war.

Investitionen

Die größte Position bildete im Jahr 2023 der Umbau des Campingplatzes in Erlach. Zudem wurden noch größere Investitionen im Camping Alpenblick getätigt. Insgesamt wurden im Jahr 2023 Investitionsprojekte in Höhe von € 3,0 Mio. aktiviert. Dabei umfasst der Umbau Erlach € 2,8 Mio, davon € 1,0 Mio. in Immobilien und € 1,8 Mio. in Sachanlagen. Hauptbestandteil

waren der Umbau des Restaurants sowie der Stellplätze mit der Errichtung von Bungalows. Anfang 2024 wurde die Übernahme der Azur Freizeit GmbH in Stuttgart, Deutschland mit 5 Campingplätzen vollzogen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Liquidität

Die Liquidität der Gesellschaft war angespannt, was ausschließlich auf die oben erwähnten Investitionen in die Wachstumsplattform zurückzuführen ist. Die Gesellschaften sind ihren Verpflichtungen aber stets nachgekommen. Auch für das kommende Berichtsjahr sind Liquiditätszuschüsse durch Kapitalerhöhungen zwingend erforderlich und bereits eingeplant. Eine Working-Capital-Finanzierung über den institutionellen Investor wäre aus der bestehenden Kreditlinie ebenfalls denkbar.

Die folgende zusammengefasste Kapitalflussrechnung stellt die Mittelzu- und -abflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit im abgelaufenen sowie im vorherigen Geschäftsjahr dar:

	2023 TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	617
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.813
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	12.199
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.003
+ Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	80
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.158
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.241

„Das Beste im Leben findet draußen statt.“



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die Vermögens- sowie die Finanzlage der Gesellschaft als sehr angespannt darstellt. Zum Zwecke der weiteren Finanzierung der Gesellschaft sowie für die verfolgte Buy and Build Strategie wird weiteres Kapital benötigt, welches im Rahmen von zwei Kapitalerhöhungen im Laufe des Jahres 2024 bereitgestellt werden soll. Die erste Kapitalerhöhung startete im Februar 2024 und hat eine Gesamthöhe von 4,2 Mio. EUR. Die zweite Kapitalerhöhung ist für Herbst 2024 vorgesehen. Auf die Angaben im Anhang wird verwiesen.

c. Vermögenslage

Das Vermögen der Gesellschaft gliedert sich in € 34,2 Mio. Anlagevermögen und € 10,3 Mio. Umlaufvermögen. Die liquiden Mittel haben sich von € 6,2 Mio. auf € 9,2 Mio. erhöht (wovon € 8,4 Mio. nicht frei verfügbar sind). Das übrige Umlaufvermögen hat sich unwesentlich verändert, da im Campinggeschäft alles direkt verrechnet und bezahlt wird. Das Anlagevermögen hat sich auf von € 35,8 Mio. auf € 34,2 Mio. erhöht, wobei die wesentliche Position die Investition in den Umbau des Camping Erlach darstellt.

4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

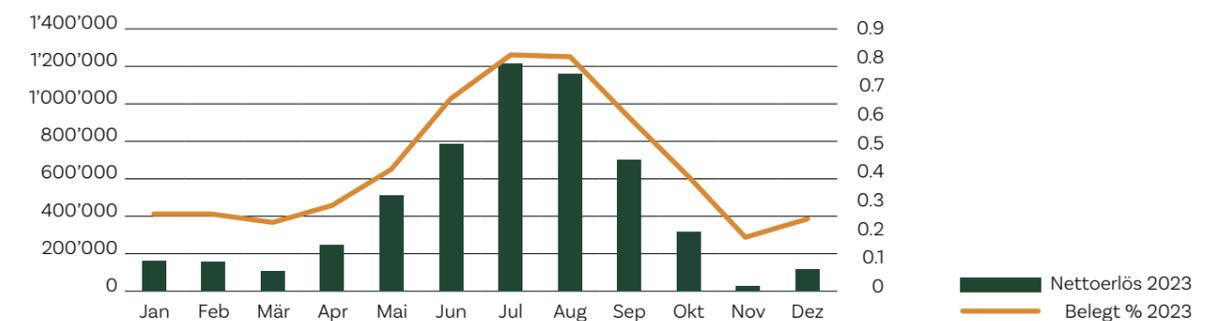
a. Finanzielle Leistungsindikatoren

Da das Campingbusiness naturgemäß einer hohen Saisonalität unterliegt, ist die **Auslastung** der Mietunterkünfte sowie der Stellplätze ein wichtiger finanzieller Leistungsindikator. Wie aus der Übersicht 2023 ersichtlich, sind die Monate Juni-September mit Auslastungen von 60 % - 80 % die ertragreichsten Monate.

Die Darstellung beinhaltet ausschließlich das Touristencamping. Die Übernachtungen der Saisonmieter werden systemtechnisch nicht erfasst.

Die **Übernachtungsumsätze** als weiterer finanzieller Leistungsindikator korrelieren stark mit der Auslastung der Plätze zusammen, wodurch eine Steigerung der Auslastung (speziell in der Nebensaison) zu einer direkten Umsatz- und Ertragssteigerung führt. Abhängig vom Standort des Campingplatzes werden die Plätze in den Monaten November bis April geschlossen.

Monat	Verfügbar 2023	Gebucht 2023	Belegt % 2023
Januar	16.982	4.467	26 %
Februar	16.097	4.308	27 %
März	17.823	4.248	24 %
April	17.004	5.048	30 %
Mai	18.850	7.822	41 %
Juni	19.550	12.813	66 %
Juli	21.064	16.902	80 %
August	20.978	16.630	79 %
September	19.812	11.717	59 %
Oktober	17.555	6.806	39 %
November	17.622	3.333	19 %
Dezember	18.119	4.405	24 %
Gesamtergebnis	221.456	98.499	44 %



b. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Unverändert ist der ressourcenschonende Umgang mit Energien und Wasser ein wesentliches Unternehmensziel. Der schonende und nachhaltige Umgang mit den Ressourcen Energie und Wasser wird künftig ein noch größerer Faktor für unseren wirtschaftlichen Erfolg sein.

Die Lodgyslife Gruppe sieht sich als wichtigen Arbeitgeber an den jeweiligen Standorten und ist sich ihrer regionalen Verantwortung bewusst.



5. Sonstige Angaben

a. Nachtragsbericht

Für den Nachtragsbericht wird auf Abschnitt 3 im Anhang verwiesen.

6. Entwicklung und Management der Chancen und Risiken

a. Risiken

Das Risikomanagementsystem ist darauf ausgelegt, Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Risikominimierung zu ergreifen. Trotz umfassender Vorsichtsmaßnahmen können nicht alle Risiken vollständig ausgeschlossen werden. Es gilt wachsam zu bleiben und die Strategie kontinuierlich anzupassen, um den langfristigen Erfolg des Konzerns zu sichern. Hierzu stützt sich die Konzernleitung vor allem auf den monatlichen Forecast-Prozess und den jährlichen Budget-Prozess unter Einbindung der Tochtergesellschaften. Im operativen Geschäft werden etablierte betriebswirtschaftliche Instrumente zur Steuerung von Risiken kontinuierlich angewandt und bei Bedarf weiterentwickelt. Hierzu zählen unter anderem Methoden zur strategischen und operativen Planung, mit denen Ziele, Prämissen und Maßnahmen zur Zielerreichung festgelegt werden. Auch das monatliche Berichtswesen leistet einen wichtigen Beitrag zur Früherkennung. Diese Berichterstattung dient dazu, die Geschäftsentwicklung auf den Tag genau zu analysieren, zukünftige Entwicklungstrends abzuschätzen sowie weitere Maßnahmen zur Zielerreichung zu definieren.

Wesentliche Risiken sind:

Wettbewerbs- und konjunkturelle Risiken

Aktuell ist vor allem die weltweite Sicherheitslage und die dadurch entstehenden wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen, ein hoher Risikofaktor, welcher für unseren Geschäftsbereich aber gleichzeitig auch eine Chance darstellt, da die Kunden vermehrt im eigenen Land Ferien machen. Weitere Risiken entstehen durch die allgemein ansteigenden Kosten, v.a. für Energie.

Operative Risiken

a) Wetterbedingungen und Naturkatastrophen

- **Unwetter:** Stürme, starke Regenfälle, Hagel oder extreme Hitze können die Infrastruktur des Campingplatzes beschädigen und die Sicherheit der Gäste gefährden.
- **Überschwemmungen:** Campingplätze in der Nähe von Flüssen, Seen oder anderen Gewässern sind anfällig für Überschwemmungen, die erhebliche Schäden verursachen können.

b) Saisonale Schwankungen

- **Nachfrageschwankungen:** Der Betrieb eines Campingplatzes ist saisonabhängig, was zu erheblichen Schwankungen bei der Belegung und den Einnahmen führen kann.
- **Personalmanagement:** In der Hochsaison ist mehr Personal erforderlich, was eine Herausforderung für das Management und die Planung darstellen kann.

c) Infrastruktur und Wartung

- **Instandhaltung:** Regelmäßige Wartung und Reparatur der Anlagen und Infrastruktur sind notwendig, um einen reibungslosen Betrieb zu gewährleisten.
- **Alterung der Einrichtungen:** Alte und veraltete Infrastruktur kann die Betriebseffizienz beeinträchtigen und höhere Kosten für Instandhaltung und Modernisierung verursachen.

d) Rechtliche und regulatorische Risiken

- **Umweltauflagen:** Strenge Umweltvorschriften und -auflagen können die Betriebsführung beeinflussen und erfordern oft kostspielige Anpassungen.
- **Baugenehmigungen und Vorschriften:** Einhaltung von Bau- und Sicherheitsvorschriften kann zusätzliche Kosten verursachen und die Betriebsabläufe beeinträchtigen.
- **Neuausschreibungen von Pachtverträgen:** Campingplätze unterliegen nicht selten einer Pacht, die eine zeitlich limitierte Dauer hat. Diese gilt es zu überwachen und rechtzeitig neu zu verhandeln.

e) Kundenzufriedenheit und Reputation

- **Servicequalität:** Unzufriedene Gäste können negative Bewertungen hinterlassen, die das Ansehen und die zukünftige Belegung des Campingplatzes beeinträchtigen.
- **Beschwerden:** Unzureichende Handhabung von Beschwerden und Problemen kann zu einem schlechten Ruf und Verlust von Stammkunden führen.

f) Technologische Risiken

- **IT-Sicherheit:** Sicherheitsverletzungen und Cyberangriffe können zu Datenverlust und Betriebsunterbrechungen führen oder zu Liquiditätsverlusten.
- **Buchungssysteme:** Ausfälle oder Fehlfunktionen von Buchungssystemen können den Geschäftsbetrieb beeinträchtigen und Umsatzeinbußen verursachen.

g) Personalrisiken

- **Personalfuktuation:** Hohe Fluktuation kann zu einem Mangel an erfahrenem Personal führen, was die Servicequalität beeinträchtigen kann.
- **Schulungsbedarf:** Kontinuierliche Schulung und Weiterbildung des Personals sind notwendig, um einen hohen Servicestandard zu gewährleisten.

Finanzielle Risiken

a) Saisonalität

Wie oben bereits erwähnt, ist für die gesamte Campingbranche die Ungleichverteilung des jährlichen Umsatzes ein Risiko. Während in den Sommermonaten die Liquidität gut vorhanden ist, da dies die Haupt-Urlaubsmonate sind, fehlt sie vor allem im Frühjahr, wo größere Investitionen zur Saisonvorbereitung notwendig sind.

b) Unsichere Finanzierung

Der Konzern ist von externen Finanzierungsquellen abhängig, um seine operativen und strategischen Ziele zu erreichen. Die finanzielle Situation des Konzerns ist deshalb von erheblicher Unsicherheit geprägt. Diese Abhängigkeit erhöht das Risiko, da die Verfügbarkeit und die Kosten von Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen stark von den Markt-

bedingungen und der allgemeinen Wirtschaftslage beeinflusst werden. Insbesondere in Zeiten wirtschaftlicher Turbulenzen oder bei Verschlechterung des Kreditratings des Unternehmens kann es zu erschwertem Zugang zu Finanzmitteln kommen. Diese Unsicherheit könnte die Liquidität des Unternehmens beeinträchtigen und die Fähigkeit, laufende Verpflichtungen zu erfüllen, gefährden.

c) Buy-and-Build-Strategie

Die Umsetzung der Buy-and-Build-Strategie stellt ein weiteres erhebliches Risiko dar. Diese Strategie beinhaltet den Erwerb und die Integration von Unternehmen, um das Wachstum zu beschleunigen und Synergien zu realisieren. Solche Akquisitionen sind jedoch mit verschiedenen Risiken verbunden:

- 1. Integrationsrisiken:** Die erfolgreiche Integration der erworbenen Unternehmen in die bestehenden Strukturen des Konzerns ist entscheidend. Misserfolge in der Integration können zu operationalen Störungen, ungenutzten Synergien und erhöhten Kosten führen.
- 2. Kaufpreisrisiko:** Überhöhte Kaufpreise für Akquisitionen können die finanzielle Stabilität des Konzerns belasten und zu einer Überbewertung der übernommenen Vermögenswerte führen. Dies könnte im Extremfall zu Abschreibungen und Verlusten führen.
- 3. Kultur- und Managementunterschiede:** Die Integration unterschiedlicher Unternehmenskulturen und Managementstile kann komplex und zeitaufwendig sein. Missverständnisse und Konflikte können die Effizienz und Effektivität der Unternehmensführung beeinträchtigen. Insbesondere der Unterschied zwischen der deutschen und schweizer Mentalität ist hier zu nennen.
- 4. Regulatorische Risiken:** Akquisitionen können auch regulatorische Hürden und Genehmigungsverfahren mit sich bringen, die zeitaufwendig und kostspielig sein können. Eine Nichteinhaltung der regulatorischen Anforderungen könnte zu Strafen und Verzögerungen führen.
- 5. Markt- und Wettbewerbsrisiken:** Der Eintritt in neue Märkte oder die Erweiterung des Marktanteils kann zu erhöhter Konkurrenz und Marktunsicherheiten führen. Der Erfolg hängt maßgeblich

von der Fähigkeit ab, sich gegen etablierte Wettbewerber durchzusetzen und Markttrends richtig zu antizipieren.

b. Chancen

Ausgehend von dem jeweiligen zu erwartenden Nettoertrag auf Basis der relevanten Beschaffungs- und Absatzpreise für die einzelnen Plätze werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktsituationen Einkaufs-, Handels- und Verkaufsentscheidungen getroffen. Die Vorgaben sind nicht starr, sondern flexibel und werden vom Management jeweils im Rahmen monatlicher Einschätzungen festgelegt. Basis für diese Entscheidungen sind Marktinformationen und Informationen aus den Point of Sale-Systemen sowie der betrieblichen Kostenrechnung sowie die Beurteilung von externen Faktoren wie z.B. das Wetter.

Der Konzern verfolgt seit einigen Jahren erfolgreich eine Buy-and-Build-Strategie, die darauf abzielt, durch gezielte Akquisitionen und anschließende Integration von Unternehmen in das bestehende Geschäftsmodell nachhaltiges Wachstum und eine stärkere Marktposition zu erzielen. Diese Strategie eröffnet dem Konzern mehrere vielversprechende Chancen:

- 1. Marktanteilserweiterung:** Durch die Akquisitionen von etablierten Campingplatzbetreibern erhöht der Konzern seine Präsenz in Schlüsselmärkten und kann diese signifikant ausbauen. Dies trägt nicht nur zur Erhöhung des Marktanteils bei, sondern ermöglicht auch den Eintritt in neue geografische Regionen, die zuvor nicht abgedeckt waren.
- 2. Synergieeffekte und Kosteneinsparungen:** Die Integration der zugekauften Unternehmen kann erhebliche Synergieeffekte hervorrufen. Durch die Zusammenführung von Verwaltungsfunktionen, Einkauf und Logistik können jedoch operative Kosten gesenkt und Effizienzsteigerungen erzielt werden. Diese Synergien tragen dazu bei, die Gewinnmargen zu verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns zu erhöhen.
- 3. Skaleneffekte und Verhandlungsmacht:** Durch die Vergrößerung des Unternehmensvolumens kann der Konzern signifikante Skaleneffekte erzielen. Diese Skaleneffekte resultieren in einer stärkeren

Verhandlungsmacht gegenüber Lieferanten und Partnern, was zu besseren Konditionen und langfristig stabilen Geschäftsbeziehungen führt.

- 4. Verbesserung der finanziellen Performance:** Die erfolgreiche Umsetzung der Buy-and-Build-Strategie trägt zu einem nachhaltigen Umsatz- und Gewinnwachstum bei. Die gesteigerte operative Effizienz und die erweiterten Marktchancen stärken die finanzielle Stabilität des Konzerns und erhöhen das Vertrauen der Investoren.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Buy-and-Build-Strategie dem Campingkonzern eine Vielzahl von Chancen bietet, die sowohl kurzfristige als auch langfristige Wachstums- und Erfolgspotenziale schaffen. Durch die kontinuierliche Evaluierung und Anpassung der Strategie ist der Konzern gut positioniert, um auch in Zukunft von den Vorteilen dieser Expansionsstrategie zu profitieren.

„Wenn die Natur
dein Wohnzimmer
wird und der Wind
dir Geschichten
erzählt.“

7. Prognosebericht

a. Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für Deutschland erwartet der IWW im Jahr 2024 ein nur leicht steigendes Bruttoinlandprodukt (BIP) in Höhe von 0,2%. Für die Schweiz wird ein Wachstum von 1,0% erwartet.

Die Tourismusbranche ist von Krisen fast immer direkt betroffen da sich damit auch das Reiseverhalten sofort ändert. Epidemien oder vergleichbare Entwicklungen unterstützen dies zusätzlich. Die globalen Megatrends Reisen und Mobilität bleiben aber trotz der aktuellen Krise erhalten, so dass die langfristigen Geschäftsaussichten der Konzernleitung optimistisch sind.

b. Strategische Ausrichtung

Die Lodgyslife AG ist ein börsennotiertes Unternehmen mit klaren Wertvorstellungen und einer stringenten strategischen Ausrichtung. Der Fokus liegt auf Campingplätzen an bevorzugten Lagen in Deutschland und der Schweiz. Die Gruppe will sowohl organisch wie auch mit Zukäufen weiterwachsen.

Neben den Plätzen steht bei der Lodgyslife Gruppe der Mensch als Mitarbeiter und Gast im Zentrum des unternehmerischen Handelns. Eine der größten Herausforderungen bleibt dabei die Rekrutierung und das „Halten“ von Mitarbeitern in einem immer herausfordernden gesellschaftlichen Umfeld. Mitarbeiterförderung und Training stehen neben der Digitalisierung im Blickpunkt des Managements.

c. Erwartete Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

Für die Konzernprognose werden die finanziellen Leistungsindikatoren für die Campingplätze monatlich anhand der aktuellen Zahlen im Verhältnis zu Budget, Forecast und Vorjahreszahlen analysiert. Nachfolgend wird für relevante finanzielle Leistungsindikatoren die prognostizierte Entwicklung im Vergleich zu den Werten für 2024 dargestellt.



„Raus in die Natur, rein ins Glück.“

Für die Lodgyslife Gruppe geht die Konzernleitung von folgender Entwicklung der relevanten Performance-Indikatoren aus, unter der Prämisse des gleichbleibenden Portfolios.

Wir erwarten eine leicht steigende Auslastung auf den bestehenden Plätzen, die Steigerung der Erlöse hängt daher mit den Neuaquisitionen zusammen.

	2024	2025
Nettoerlös in Mio. EUR	17.0 – 19.0	Stark steigend

d. Erwartete Entwicklung der Finanzlage

Der Finanzmittelbestand wird wesentlich von den getroffenen Pachtvereinbarungen mit den Vermietern beeinflusst. Die Gesellschaft ist außerdem dabei, weitere Kapitalmaßnahmen zur Liquiditätsverbesserung zu ergreifen. So ist geplant, das Eigenkapital in 2 unterschiedlichen Runden um insgesamt bis zu € 19 Mio. zu erhöhen. Die erste Kapitalrunde läuft bereits seit Februar 2024.

Größere Investitionen sind für den Platz in Bad Ragaz geplant, wo diverse Umbau- und Anpassungsarbeiten notwendig sind. Mit der Übernahme des operativen Geschäfts der Azur Freizeit GmbH in Deutschland können ebenfalls weitere Investitionen notwendig werden.

Die Finanzierung der geplanten Investitionen wird sowohl durch Eigenmittel als auch durch Inanspruchnahme von neuen Kreditlinien erfolgen.

e. Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick auf 2024

Die Lodgyslife Gruppe erwartet auch für das Jahr 2024 für die Campingplätze auf operativer Stufe positive Resultate. Gesamthaft wird das Gruppenergebnis aber durch die weiterhin hohen Overhead-Kosten für die Konsolidierungsplattform geschmälert und die Gruppe plant für 2024 mit einem deutlich geringeren Verlust auf Stufe des Konzernergebnisses.

Frankfurt am Main, den 31. Juli 2024
Lodgyslife AG

René Müller
Vorstand

Zur Sicherstellung der Liquidität plant die Gruppe, mehrere Kapitalerhöhungen gestaffelt vorzunehmen. Insgesamt wird hierdurch mit einer Zunahme des Eigenkapitals im Umfang von rund EUR 9 – 19 Mio. gerechnet.

Bilanz

in TEUR	31.12.2023	%
AKTIVA	44.464	100 %
A. Anlagevermögen	34.191	77 %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	13.036	29 %
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	963	2 %
3. Geschäfts- oder Firmenwert	12.073	27 %
II. Sachanlagen	16.318	37 %
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	12.229	28 %
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.730	6 %
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.078	2 %
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	280	1 %
III. Finanzanlagen	4.837	11 %
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.528	3 %
2. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	103	0 %
6. Sonstige Ausleihungen	3.206	7 %
B. Umlaufvermögen	9.842	22 %
I. Vorräte	124	0 %
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	67	0 %
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	57	0 %
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	477	1 %
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	186	0 %
4. Sonstige Vermögensgegenstände	291	1 %
III. Wertpapiere	25	0 %
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	9.216	21 %
C. Rechnungsabgrenzungsposten	432	1 %

in TEUR	31.12.2023	%
PASSIVA	44.464	100 %
A. Eigenkapital	14.464	33 %
I. Gezeichnetes Kapital	3.802	9 %
II. Kapitalrücklage	19.458	44 %
V. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-10.750	-24 %
VI. Minderheiten	808	2 %
VII. Währungsdifferenzen	1.147	3 %
B. Rückstellungen	2.658	6 %
1. Steuerrückstellungen	419	1 %
2. Sonstige Rückstellungen	2.239	5 %
C. Verbindlichkeiten	24.785	56 %
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.970	7 %
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellung	309	1 %
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2.748	6 %
4. Sonstige Verbindlichkeiten	18.759	42 %
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.025	2 %
E. Passive latente Steuern	1.532	3 %

Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01. - 31.12.2023
1. Umsatzerlöse	12.759
2. Sonstige betriebliche Erträge	270
3. Nettoerträge	13.029
4. Materialaufwand	-2.941
5. Bruttoergebnis nach Materialaufwand	10.088
6. Personalaufwand	-7.075
Löhne und Gehälter	-6.042
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1.033
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.166
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.864
9. Betriebsergebnis	-7.810
10. Erträge aus Beteiligungen	-
11. Zinsen und ähnliche Erträge	312
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-866
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-157
14. Ergebnis nach Steuern	-10.728
15. Sonstige Steuern	0
16. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-10.728
17. Minderheiten	-21
18. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag nach Minderheiten	-10.750

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

1. Vorbemerkung

Der Konzernabschluss wurde aufgrund der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Ergänzend wurden die einschlägigen Verlautbarungen des Deutschen Standardisierungsrates (DSR) im Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V. (DRSC), die Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS), beachtet, insbesondere die Vorschriften des DRS 21 (Kapitalflussrechnung) und DRS 22 (Konzernneigenkapitalpiegel). Das Mutterunternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB.

Der Konzern hat sich entschieden für das Jahr 2023 zum ersten Mal eine Konzernrechnung zu erstellen, obwohl keine Konzernrechnungspflicht besteht. Vorjahreszahlen werden daher weder im Konzernabschluss noch im Konzernlagebericht angegeben. Die Gewinn- und Verlust-Rechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB. Alle Werte werden in Euro (€) angegeben.

„Sterne über
mir, Abenteuer
vor mir.“

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss wurden neben der lodgyslife AG als Muttergesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main unter HRB Nummer 56564 (Amtsgericht Frankfurt am Main, Abteilung B) folgende Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

Konsolidierte Gesellschaften	Land	Sitz	Funktion	Kapitalanteil 31.12.2023
lodgyslife Services GmbH	Deutschland	Bad Homburg	Servicegesellschaft	100%
lodgyslife Akquisitions GmbH	Deutschland	Frankfurt am Main	Besitzgesellschaft	100%
Camping Lodge Bostalsee GmbH	Deutschland	Püttlingen	Besitzgesellschaft	100%
CL Bostralsee Betriebsgesellschaft mbH	Deutschland	Püttlingen	Camping	100%
Lodge Services AG	Schweiz	Zug	Servicegesellschaft	100%
Camping Lodge AG	Schweiz	Zug	Holding	100%
Mountain Holidays Holding AG	Schweiz	Lauterbrunnen	Beteiligungen	100%
Camping Jungfrau AG	Schweiz	Lauterbrunnen	Camping	100%
Camping Erlach AG	Schweiz	Erlach	Camping	100%
Camping Alpenblick AG	Schweiz	Unterseen	Camping	100%
Alpine Base AG	Schweiz	Lauterbrunnen	Camping	50.5%
Beevak Capital AG	Schweiz	Cham	Beteiligungen	100%
Camping Nouvelle Plage AG	Schweiz	Estavayer-le-Lac	Camping	100%
Camping et Port des Saules AG	Schweiz	Cheyres	Camping	100%
Camping Bad Ragaz AG	Schweiz	Bad Ragaz	Camping	100%
Campfinance I S.à.R.l	Luxembourg	Luxembourg	Holding	100%
Campfinance II S.à.R.l	Luxembourg	Luxembourg	Holding	100%

Die Lodge Services AG (Schweiz) sowie die lodgyslife Services GmbH (Deutschland), erbringen Strukturierungs-, Beratungs-, Planungs-, Steuerungs- und Managementdienstleistungen für die Entwicklung und den Betrieb von Campingplätzen. Die 934 Hospitality AG mit Sitz in Uetikon am See / Schweiz (49,5 %) wurde als assoziiertes Unternehmen gem. § 313 Abs. 2 Nr. 2 HGB aufgenommen. Auf die Nennung des Namens und Beschreibung des Unternehmens bei Erwerb gem. DRS 4.44a i.V.m. 4.52 wird verzichtet, da ein erstmaliger Konzernabschluss aufgestellt wird.

3. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzern hat sich entschieden für das Jahr 2023 zum ersten Mal eine Konzernrechnung zu erstellen, obschon keine Konzernrechnungspflicht besteht. Vorjahreszahlen werden daher weder im Konzernabschluss noch im Konzernlagebericht angegeben. Die Kapitalkonsolidierung der Tochtergesellschaften wurde gemäß § 301 HGB nach der Neubewertungsmethode durchgeführt. Erstkonsolidierungszeitpunkt ist der 01.01.2023. Sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden der Tochterunternehmen wurden neu bewertet und mit diesen Werten angesetzt. Der Differenzbetrag wurde als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Dabei wurden latente Steuern nach § 306 HGB berücksichtigt.

Als Konsolidierungsmaßnahmen wurden die Schuldenkonsolidierung nach § 303 HGB sowie die Aufwands- und Ertragskonsolidierung nach § 305 HGB durchgeführt. Eine Zwischengewinneliminierung war nicht vorzunehmen. Beteiligungserträge von konsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Jahresabschlüsse von konsolidierten Gesellschaften in fremden Währungen werden wie folgt umgerechnet:

	Gewinn- und Verlustrechnung Durchschnittskurse	Bilanz Jahresendkurse
	2023	31.12.2023
1 CHF	0,94409	0,92600

- Umlaufvermögen, Anlagevermögen und Fremdkapital mit dem amtlichen Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag
- Eigenkapital zu historischen Kursen.
- Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Kapitalflussrechnung werden zu Jahresdurchschnittskursen umgerechnet, hierzu dienen die von der EZB veröffentlichten Referenzkurse. Die dabei anfallenden Umrechnungsdifferenzen werden erfolgsneutral über das Eigenkapital, in der Position „Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung“ verbucht.
- Die Schuldenkonsolidierung erfolgt zum Stichtagskurs.

Der Posten „Flüssige Mittel“ bildet die Grundlage für den Ausweis der Kapitalflussrechnung. Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode berechnet.

Bilanzstichtag für alle einbezogenen Unternehmen ist der 31.12.2023.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Einzelabschlüsse wurden nach den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen des jeweiligen Landesrecht (Deutschland: HGB, Schweiz: OR, Schweizer Teilkonzern: FER) erstellt. Zum Zwecke der Konsolidierung wurden die jeweiligen Gesellschaft nach HB II auf HGB umbewertet. Die Form der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtete sich nach den §§ 266, 275 Abs. 2, 298 Abs. 1 HGB unter Anwendung der für alle Konzernunternehmen maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige lineare Abschreibungen über die Nutzungsdauer gemindert. Der bestehende Ge-

schäfts- und Firmenwert wird abweichend von § 253 Abs. 3 Satz 4 HGB linear über 20 Jahre abgeschrieben. Dies begründet sich durch die langfristigen Pachten unserer Campingplätze und die damit einhergehende Nutzungserwartung.

Weiter gab es eine außerplanmäßige Abschreibung auf den **Geschäfts- und Firmenwert** der Mountain Holiday Holding AG über TEUR 670.

Die Gegenstände des **Sachanlagevermögens** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände und entsprechend dem tatsächlichen Wertverzehr linear vorgenommen. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Sachanlagen werden über folgende Nutzungsdauern abgeschrieben:

Anlagengruppe	Dauer
Immobilien	15 – 65 Jahre
Geräte, Einrichtungen	5 – 25 Jahre
Maschinen, Apparate	5 – 25 Jahre
EDV, Kommunikation	5 – 10 Jahre
Fahrzeuge	5 – 10 Jahre
Immaterielle Anlagen (ohne Geschäfts- und Firmenwert)	5 – 10 Jahre
Geschäfts- oder Firmenwert	20 Jahre

Die **Finanzanlagen** wurden mit den Anschaffungskosten einschl. Nebenkosten angesetzt. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Im Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Bei der Bewertung des **Vorratsvermögens** wurden gleichartige Vermögensgegenstände jeweils zu einer Gruppe zusammengefasst. Die Bewertung von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen erfolgt zu Anschaffungskosten oder zum tieferen beizulegenden Zeitwert. Alle erkennbaren Risiken im Vorratsvermögen, die sich aus überdurchschnittlicher Lagerdauer, geminderter Verwendbarkeit sowie anderen Gründen ergaben, wurden durch angemessene Abwertungen berücksichtigt.

Die dabei angewandten Wertberichtigungssätze lauten für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe:

Lagerumschlag	Wertberichtigung
unter 0,5 mal	100 % der Anschaffungs- oder Herstellkosten (AHK)
0,5 - 1 mal	50 % der AHK
über 1 - 1,5 mal	20 % der AHK
über 1,5 - 3 mal	10 % der AHK
über 3 mal	0 % der AHK

Die rechnerisch ermittelten Wertberichtigungen werden bei normaler Verkäuflichkeit resp. längerer Haltbarkeit, entsprechend angepasst. Davon unabhängig werden Vorräte, deren realisierbarer Veräußerungswert unter den Anschaffungs- oder Herstellkosten (AHK) liegt, nach dem „lower of cost or market“-Prinzip im Wert berichtet. Bei der Bestimmung des realisierbaren Veräußerungswertes wird vom aktuellen Marktpreis auf dem Absatzmarkt ausgegangen. Von diesem werden die üblichen Erlösschmälerungen, Vertriebs- sowie noch anfallende Verwaltungsaufwendungen in Abzug gebracht und Zollrückerstattungen dazu gerechnet.

Der Verbrauch wird nach dem MHD-Prinzip (Mindesthaltbarkeitsdatum) bemessen, d.h. Produkte mit dem kürzesten MHD werden als erstes verkauft.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Erkennbare Einzelrisiken werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Anzeichen für eine mögliche Wertminderung liegen vor, wenn eine Zahlungsverzögerung vorliegt und wenn sich der Kunde in finanziellen Schwierigkeiten befindet. Die Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen werden aufgrund der Differenz zwischen dem Nennwert der Forderungen und dem geschätzten einbringbaren Nettobetrag ermittelt.

Forderung	Einzelwertberichtigung
Überfällig seit 1- 30 Tagen	2% des Forderungsbetrages
Überfällig seit 31- 90 Tagen	5% des Forderungsbetrages
Überfällig seit 91- 180 Tagen	10% des Forderungsbetrages
Überfällig seit mehr als 180 Tagen	20% des Forderungsbetrages
Laufende Betreibungen	100% des Forderungsbetrages

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **aktiver Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Steuerrückstellungen und **sonstige Rückstellungen** werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einzahlungen vor dem Bilanzstichtag angesetzt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Latente Steuern werden für temporäre, sich in der Zukunft voraussichtlich abbauende Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Bilanzansätzen gebildet, soweit dies nach § 274 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 1 bzw. § 306 HGB notwendig ist. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis einer individuellen Analyse der zukünftigen Steuersätze. Der Steuersatz mit einer Spannweite von 15% - 30% beinhaltet für Deutschland Körperschaft-,

Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag, sowie Gewinnsteuern der Schweiz. Latente Steuern auf Verlustvorträge werden nicht angesetzt, da ihre Nutzbarkeit in den nächsten 5 Jahren nicht abschließend beurteilt werden kann. Latente Steuern werden saldiert.

Auf **fremde Währung lautende Vermögensgegenstände** und **Verbindlichkeiten** werden entsprechend § 256a HGB zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

Gewinne werden gemäß § 252 HGB nur berücksichtigt, soweit sie am Abschlussstichtag realisiert sind. Erlöse aus Campingübernachtungen, Verkauf von Speisen und Getränken und ähnliche Leistungen werden demnach zum Zeitpunkt der Leistungserbringung erfasst. Erlöse im Zusammenhang mit Saisonmietern werden linear über die Vertragslaufzeit erfasst.

„Freiheit fühlt sich nach frischer Luft an.“

5. Erörterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist in die Bereiche „Immaterielle Vermögensgegenstände“, „Sachanlagen“ und „Finanzanlagen“ gegliedert. Die einzelnen Positionen werden nachfolgend offengelegt.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Entwicklung der Immateriellen Vermögensgegenstände im Geschäftsjahr 2023 ist im Anlagenspiegel dargestellt. Die ausgewiesene Marke wird über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren linear abgeschrieben. Der Geschäfts- und Firmenwert wird über 20 Jahre linear abgeschrieben.

Sachanlagen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023 ist im Anlagenspiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

Finanzanlagen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen von TEUR 1.528 beinhalten die 49 % Beteiligung an der 934 Hospitality AG. Die Gesellschaft bezweckt die Entwicklung, Unterhalt, den Betrieb und Vertrieb von internetbasierten Softwarelösungen und Softwarekomponenten sowie Plattformen im Bereich Tourismus für Camping, Parahotellerie, Hotellerie, Gastgewerbe und anverwandte Branchen, sowie die Erbringung von damit zusammenhängenden weiteren Dienstleistungen im In- und Ausland.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen enthalten einen Unterschiedsbetrag 2 (= Geschäfts oder Firmenwert) von TEUR 1.285, der über die Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben wird.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten Verkäuferdarlehen im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Grundstücks in Cheyrès, Schweiz.

Vorräte

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe im Umfang von TEUR 67 sind aufgeteilt in Rohstoffe und Betriebsmaterial im Zusammenhang mit der Gastronomie im

Umfang von TEUR 48, sowie Vorräte an Heizöl im Umfang von TEUR 19. Die Handelswaren im Umfang von TEUR 57 beinhalten Artikel der Campingläden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Umfang von TEUR 186 haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen TEUR 132 auf Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr; TEUR 159 haben eine Restlaufzeit zwischen einem Jahr und fünf Jahren.

Liquide Mittel

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 9.216, darin enthalten sind als Sicherheit hinterlegte Beträge in Höhe von TEUR 8.365 im Zusammenhang mit Akquisitionen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten vorausbezahlte Aufwendungen im Total von TEUR 432. Diese vorausbezahlten Aufwendungen stehen überwiegend (TEUR 373) in Zusammenhang mit Transaktionskosten für die erhaltene Finanzierung sowie den anstehenden Akquisitionen. Die übrigen vorausbezahlten Aufwendungen stammen aus dem operativen Geschäft.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt zum 31. Dezember 2023 3.802 TEUR und ist in 3.801.600 Inhaberaktien in der Form von Stückaktien aufgeteilt. Zum Stichtag werden keine eigenen Aktien des Mutterunternehmens gehalten. Eine detaillierte Übersicht über die Veränderungen des Eigenkapitals ist im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Darüber hinaus umfasst das Eigenkapital eine Kapitalrücklage über TEUR 19.458, welche aus der Strukturierung des Konzerns resultiert.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 1.900.800 durch Ausgabe von bis zu 1.900.800 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht

(Bedingtes Kapital 2023). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien bei Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten (oder der Erfüllung entsprechender Wandlungs- bzw. Optionspflichten) oder dazu, bei Ausübung des Wahlrechts der Gesellschaft ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren, an den Inhaber oder Gläubiger von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 31. März 2023 bis zum 30. März 2028 von der Gesellschaft oder einem Konzernunternehmen im Sinne von § 18 AktG ausgegeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Wandlungs- oder Optionspreises.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. März 2028 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 1.900.800 zu erhöhen **(Genehmigtes Kapital 2023)**. Die neuen Aktien sind grundsätzlich den Aktionären zum Bezug (auch im Wege des mittelbaren Bezugs gemäß § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG) anzubieten.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.239 setzten sich wie folgt zusammen:

Art der Rückstellung	31.12.2023 in TEUR
Pacht- und Baurechtszinsen	279
Personalkosten	370
Zinsen	26
Steuern und Gebühren	102
Transaktionskosten	577
Übrige Lieferantenleistungen	885
Total	2.239

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten im Umfang von TEUR 1.025 beinhalten erhaltene Einzahlungen für Übernachtungen und Dienstleistungen des Folgejahres.

Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.970 mit einer Laufzeit von größer als ein Jahr und gleichzeitig weniger als 5 Jahre enthalten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen mit Fälligkeiten größer ein Jahr und gleichzeitig weniger als 5 Jahre in Höhe von TEUR 18.552 enthalten:

Sonstige Verbindlichkeiten (in tausend)	Vertragswährung	Nominalwert in Transaktionswährung	Buchwert TEUR
Verpflichtung aus Kaufpreis	CHF	105	97
Langfristige Finanzverbindlichkeiten. ggü. Nahestehenden und Aktionären	CHF	983	910
Darlehen Dritte	CHF	933	864
Leasingverbindlichkeiten (Finanzierungsleasing)	CHF	118	109
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	EUR		16.778
Total sonstige Verbindlichkeiten			18.759

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit gegenüber einem institutionellem Finanzierer in Höhe von TEUR 16.198, zum Zwecke des weiteren Wachstums. Folgende Sicherheiten wurden dem institutionellem Finanzierer gewährt:

- Aktien der Camping Jungfrau AG
- Schuldbrief auf das Erbbaurecht des Camping Jungfrau AG
- Verpfändung der Konten der Lodgyslife AG
- Alle Konten der Campfinance I inkl. aller Konten der Tochtergesellschaften
- Darlehen gegenüber der InvestTerrain Lakeside GmbH

Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.532 resultieren aus unterschiedlichen Wertansätzen in Handels- und Steuerbilanz. Sie haben sich im Jahr 2023 um TEUR 83 reduziert.

6. Erörterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

Die Umsätze des Konzerns lassen sich wie folgt in Tätigkeitsbereiche und Regionen aufteilen.



Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen	2023 in TEUR
Übernachtungen	6.913
Gastronomie	3.167
Handelsertrag	1.081
Dienstleistungsertrag	1.852
Ertragsminderungen	-254
Total	12.759

Sämtliche Umsatzerlöse wurden in der Schweiz erbracht.

Abschreibungen

Bei den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 2.166 entfallen TEUR 635 auf den entstandenen Firmenwert durch die Erstkonsolidierung der Camping Lodge AG und den Tochtergesellschaften. Da die Erbbaurechte, sowie die Pachtverträge im Normalfall mit einer Laufzeit von 30 Jahren oder mehr ausgestellt werden, erachtet die lodgyslife Gruppe

eine Nutzungsdauer von 20 Jahren für den Geschäfts- und Firmenwert als handelsrechtlich korrekt. Im Jahr 2023 wurden keine Abschreibungen auf Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens getätigt.

**„Das Glück
liegt in einfachen
Dingen.“**

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten folgende Kosten:

Aufgliederung nach Kostenarten	31.12.2023 in TEUR
Raumaufwand	1.628
Unterhalt, Reparaturen und Ersatz	464
Fahrzeug- und Transportaufwand	81
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	639
Energie- und Entsorgungsaufwand	605
Verwaltungs- und Informatikaufwand	3.757
Verkaufs- und Werbeaufwand	485
Übriger Betriebsaufwand	2.487
Sonstige Personalkosten	717
Total sonstige betriebliche Aufwendungen	10.864

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Der Steueraufwand enthält latente Steuern über TEUR 83.

Kursgewinne

Es werden Kursgewinne von TEUR 14 ausgewiesen.

Außergewöhnliche Aufwendungen

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns wurden für das Jahr 2023 außergewöhnliche Aufwendungen

erfasst, die aufgrund ihrer Natur und ihres Umfangs gesondert dargestellt werden müssen, um ein klares Bild der wirtschaftlichen Lage des Konzerns zu vermitteln. Diese Aufwendungen unterscheiden sich von den gewöhnlichen Betriebskosten durch ihre Einmaligkeit oder außergewöhnliche Höhe und sind für das Verständnis der wirtschaftlichen Entwicklung von besonderer Bedeutung. Die außergewöhnlichen Aufwendungen lassen sich in drei Themen zusammenfassen:

Thema	Kosten in TEUR
Neustrukturierung der Konzernmutter Lodgyslife AG (Plattformkosten)	1.948
Institutionalisierungskosten (für den Abschluss der Fremdfinanzierung)	1.539
Rechtsanwaltskosten aufgrund Plattform und Institutionalisierung	2.966
Erhöhte betriebliche Aufwendungen aufgrund des Buy-and-Build-Cases	2.740

Dies führt zu einer insgesamten Ergebnisbelastung von in Summe € 9,2 Mio.

7. Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht wurden unter Zugrundelegung des Grundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Die Liquiditätsslage ist angespannt. Dies weist auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

Der Konzern hat eine Liquiditätsplanung für min. die kommenden 12 Monate ab Berichtszeitpunkt erstellt. Diese sieht zusätzliche Kapitalmaßnahmen in 2024 vor. Davon wurde eine Kapitalmaßnahme bereits im Februar 2024 durchgeführt und die entsprechenden Einzahlungen über € 4,2 Mio. sind zum Berichtszeitpunkt größtenteils erfolgt. Die zweite Kapitalmaßnahme ist im Herbst 2024 geplant und es liegen bereits schriftliche und mündliche Interessensbekundungen vor. Die Sicherstellung der Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen ist auf die genannten Kapitalmaßnahmen angewiesen.

Weiter ist die Werthaltigkeit des Geschäfts- und Firmenwertes maßgeblich von der Realisierbarkeit der Konzernplanung abhängig. Diese sieht im Rahmen eines Buy & Build Konzepts anorganisches Wachstum durch Zukäufe dar. Nur so können die aktuellen Overhead-Kosten gedeckt werden. Um nachhaltige Verluste zu vermeiden und Gewinne zu erzielen, ist der Konzern von der Realisierung geplanter Zukäufe abhängig. Der Konzern hat hier ein engmaschiges Reporting-System eingerichtet, um geplante Käufe zu identifizieren und voranzutreiben.

Auf den Risikobericht im Konzernlagebericht wird weitergehend verwiesen.

Zudem ist die Liquiditätsslage abhängig davon, dass Zinsaufwendungen aus der institutionellen Fremdfinanzierung nachhaltig gestundet werden und diese

sowie die zugehörige Fremdfinanzierung nicht vorzeitig zur Rückzahlung fällig gestellt werden. Es liegt eine Zusage über min. ein Jahr ab Berichtszeitpunkt vor.

Zur Sicherstellung des permanenten Überblicks über den Liquiditätsbedarf und der dauerhaften Zahlungsfähigkeit bedient sich der Konzern einer rollierenden Liquiditätsplanung sowie einem monatlichen Reporting-System, welches den Aufsichtsrat in den Adressatenkreis einschließt. Unter diesen Aspekten sichert die Planung die Liquidität für min. die kommenden 12 Monate zu.

Daher sind wir der Meinung, dass die Fortführung der Unternehmenstätigkeit gegeben ist.



8. Sonstige Angaben

Die Anzahl der Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt stellt sich wie folgt dar:

	Mitarbeitende	Mitarbeitende umgerechnet auf 100% Stellen
Mitarbeitende im Jahresdurchschnitt	83	73
Festangestellte	53	47
Saisonangestellte	30	26
Verwaltung	18	16
Operative Abteilungen	65	57

Nach § 267 HGB hat der Konzern im Berichtsjahr durchschnittlich 73 Mitarbeitende.

Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Dabei entspricht der Finanzmittelfonds dem in der Bilanz ausgewiesenen Betrag der Position Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks. Vom Finanzmittelfonds unterliegen TEUR 8.365 einer Verfügungsbeschränkung.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2024 hat die lodgyslife Gruppe die Dachgesellschaft AZUR Freizeit GmbH und fünf Campingplätze mit rund 1.600 Stellplätzen und 72 Mietunterkünften in den beliebten süddeutschen Tourismusregionen Bayern und Baden-Württemberg übernommen. Die etablierte Marke AZUR bleibt erhalten und wird ausgebaut. Die Mitarbeitenden werden übernommen. Die neue Eigentümerin wird damit zu einer der größten Betreiberinnen von Campingplätzen im deutschsprachigen Markt. Der Campingplatz Rio Vantone am Idrosee in Italien ist nicht Bestandteil der Transaktion. Über den Kaufpreis der Akquisition wurde Stillschweigen vereinbart.

Mit dem Erwerb der AZUR-Campingplätze im Altmühltal (Kipfenberg), in Regensburg, am Auwaldsee (Ingolstadt), in Wertheim und in Sonnenbühl auf der Schwäbischen Alb baut die lodgyslife AG ihr Portfolio auf insgesamt zwölf Plätze aus, alle an Top-Lagen.

Zur Finanzierung des Wachstums hat die lodgyslife AG eine substanzielle revolvingende Kreditfazilität unterzeichnet. Mit der Kreditfazilität ist die lodgyslife Gruppe in der Lage, die Wachstumspläne konsequent umzusetzen, in die bestehenden Standorte zu investieren und den Gästen ein qualitativ hochwertiges Camping-Erlebnis zu bieten.

Im Zuge einer Verschlankung der schweizer Struktur wurden die Gesellschaften Mountain Holidays Holding AG und Camping Nouvelle Plage AG rückwirkend zum 01.01.2024 auf ihre strukturelle Mutter, die Camping Lodge AG, verschmolzen.

Honorar des Abschlussprüfers

Für den Abschlussprüfer des Konzernabschlusses wurden im Geschäftsjahr 2023 für die Durchführung der Konzern-Abschlussprüfung TEUR 40 abgegrenzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasing-,

Pacht/Mietverträgen und sonstigen Verträgen
Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von € 50.0 Mio. aufgrund abgeschlossener Pacht-, Baurecht- oder Leasingverträge. Insbesondere bei den Pachtverträgen handelt es sich um äußerst langfristige Laufzeiten von über 20 – 30 Jahren. Aufgrund der variablen Berechnungsgrundlagen stellt die Zahl eine qualifizierte Schätzung dar.

Organe / Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Vorstand:

René Müller, Hünenberg am See
Vorstand (gewählt am 06.06.2023)

Jan Vyskocil, Meggen
Mitglied des Vorstands (gewählt am 06.06.2023, ausgeschieden zum 06.12.2023)

Sascha Magsamen, Oestrich-Winkel
Vorstand (ausgeschieden zum 11.08.2023)

Auf die Ausführungen zu den Bezügen des Vorstandes wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet, da nur ein Vorstand bestellt ist.

Es bestehen zum Bilanzstichtag Darlehensverbindlichkeiten gegenüber dem

Vorstandsmitglied René Müller in Höhe von TEUR 159.

Aufsichtsrat:

Thomas Bründler, Meggen
Founder & Director Bruendler Advisory AG,
Vorsitzender des Aufsichtsrates (gewählt am 24.05.2023, ausgeschieden zum 20.01.2024)

Jan Vyskocil, Meggen
Vorsitzender des Aufsichtsrates (gewählt am 20.01.2024)

Sandra Münstermann, Frankfurt am Main
Investment Bankerin bei der DZ Bank AG,
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates (gewählt am 31.03.2023)

Klaus W. Gengenbach, Berlin
Senior Tourism Advisor (gewählt am 31.03.2023)

Frank Schwarzer, Mülheim an der Ruhr
Senior Legal Counsel – Syndikusanwalt bei LBBW Immobilienmanagement (gewählt am 31.03.2023)

Franz-Josef Lhomme, Übach-Palenberg
Vorsitzender des Aufsichtsrates (ausgeschieden zum 31.03.2023)

Christian Lang, Baden-Baden
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates (ausgeschieden zum 31.03.2023)

Hans-Georg Möckesch, München (ausgeschieden zum 31.03.2023)

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrates eine Vergütung von insgesamt TEUR 40 für das Jahr 2023 gewährt.

Es bestehen zum Bilanzstichtag Darlehensverbindlichkeiten gegenüber dem Aufsichtsratsmitglied Jan Vyskocil in Höhe von TEUR 159.

Ergebnisverwendung / Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor den Bilanzverlust des Mutterunternehmens in Höhe von EUR 10.749.635 auf neue Rechnung vorzutragen.

Auf den **Bilanzeid** am Ende der Konzernabschlussunterlagen wird verwiesen.

Anlagenspiegel per 31.12.2023

Konsolidierte Gesellschaften	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen							Buchwert	
	Anfang Periode	Zugang	Abgang	Umbuchung	Konsokreis	Währung	Ende Periode	Anfang Periode	Zugang	Abgang	Umbuchung	Konsokreis	Währung	Ende Periode	Anfang Periode	Ende Periode
I. Immaterielle Vermögensgegenstände (in TEUR)	13.661	18	-708	-	0	807	13.778	-191	-1.438	952	-	-1	-28	-707	13.470	13.071
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.024	18	-38	-	0	64	1.068	-191	-133	282	-	-1	-28	-71	833	997
2. Geschäfts- oder Firmenwert	12.637	-	-670	-	-	742	12.709	-	-1.305	670	-	-0	-	-635	12.637	12.074
II. Sachanlagen (in TEUR)	19.984	2.960	-264	-	-	1.419	24.380	-6.887	-749	47	-	-40	-433	-8.062	13.097	16.318
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschliesslich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.091	1.207	-37	13	-	1.150	19.425	-6.315	-458	1	-	-39	-384	-7.196	10.776	12.229
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.552	1.482	-22	22	-	180	3.214	-299	-160	1	-	0	-27	-484	1.253	2.730
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.007	565	-199	-	-	87	1.460	-273	-132	45	-	-1	-22	-382	734	1.078
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	334	-294	-7	-35	-	2	280	-	-	-	-	-	-	-	334	280
III. Finanzanlagen (in TEUR)	5.189	103	-739	-	0	283	4.837	-	-	-	-	-	-	-	5.189	4.837
1. Anteile an Verbundenen Unternehmen	1.437	-	-	-	0	91	1.528	-	-	-	-	-	-	-	1.437	1.528
2. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	0	103	-	-	-	-	103	-	-	-	-	-	-	-	0	103
3. Sonstige Ausleihungen	3.752	-	-739	-	-	192	3.206	-	-	-	-	-	-	-	3.752	3.206

Aufgrund der Rundung können sich in den Summen geringe Rundungsdifferenzen ergeben.

Eigenkapitalspiegel per 31.12.2023

	Eigenkapital des Mutterunternehmens							Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen		Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung	Gewinn- / Verlust-vortrag	Konzern-jahres-fehlbetrag	Summe	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne / Verluste	Summe
		Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 - 3 HGB	Gewinnrücklage andere Gewinnrücklagen						
in TEUR									
Stand 01. Januar 2023	3.802	19.458		19.458	94		23.354	737	24.091
Kapitalerhöhung / -herabsetzung				-			-		-
Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen				-			-		-
Ausschüttung				-			-		-
Währungsumrechnung				-	978		978	66	1.044
Sonstige Veränderungen				-	74		74	-17	58
Änderung des Konsolidierungskreises				-			-		-
Konzernjahresfehlbetrag				-			-10.750	21	-10.728
Stand 31. Dezember 2023	3.802	19.458	-	19.458	1.147	-	-10.750	808	14.464

Aufgrund der Rundung können sich in den Summen geringe Rundungsdifferenzen ergeben.

Kapitalflussrechnung

in TEUR		31.12.2023
1	Periodenergebnis (Konzernjahresfehlbetrag einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	-10.750
2	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.166
3	+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	2.151
4	-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte	-19
5	-/+ Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-76
6	-/+ Zunahme / Abnahme der sonstigen Vermögensgegenstände	295
7	-/+ Zunahme / Abnahme der sonstigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	432
8	+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	815
9	+/- Zunahme / Abnahme der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen	59
10	+/- Zunahme / Abnahme der sonstigen Verbindlichkeiten	-1.162
11	+/- Zunahme / Abnahme der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-1.087
12	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge sowie Berichtigungen des Konzernergebnisses	-1.097
13	+/- Aufwendungen / Erträge aus außerordentlichen Posten	8.050
14	+/- Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-50
15	+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	554
16	+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	157
17	+/- Ertragsteuerzahlungen / -erstattungen	179
18	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 17)	617
19	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	267
20	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.960
21	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	-
22	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-18
23	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	739
24	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-103

in TEUR		31.12.2023
25	- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	-8.050
26	+ Erhaltene Zinsen	312
27	Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 19 bis 26)	-9.813
28	+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	15.941
29	- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-3.133
30	- Gezahlte Zinsen	-609
31	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 28 bis 30)	12.199
32	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 18, 27 und 32)	3.003
33	+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	80
34	+/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-
35	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.158
36	Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 32 bis 35)	9.241
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
	Kurzfristige Wertpapiere	25
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.216
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.241
	davon verfügbungsbeschränkt	8.365

Die Auszahlungen für außerordentliche Posten enthält Kosten aus der Neustrukturierung des Konzerns. Wir verweisen auf die Angaben im Anhang. Die Aufwendungen wurden für die Kapitalflussrechnung um zum Stichtag noch nicht zahlungswirksame Aufwendungen gekürzt.

Frankfurt am Main, 31. Juli 2024

René Müller
Vorstand

Bilanzeid

Erklärung nach § 24 Abs. 1 VermAnlG i.V.m. § 264 Abs. 2, Satz 3 HGB (Bilanzeid)

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2023 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der lodgyslife AG vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 31. Juli 2023

René Müller
Vorstand



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die lodgyslife AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der lodgyslife AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalspiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der lodgyslife AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerkes genannten Angaben haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 31.12.2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben in Kapitel C im Konzernanhang sowie die Angaben in der Prognoseberichterstattung des Konzernlageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass sich die Gesellschaft in einer angespannten Liquiditätssituation befindet und auf Kapitalmaßnahmen angewiesen ist. Wie im Konzernanhang und Konzernlagebericht dargestellt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten zusammen mit den anderen dort ausgeführten Sachverhalten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen folgende Angaben:

- den Bilanzzeit der gesetzlichen Vertreter und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichtes, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerkes.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Darstel-

lungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen, kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der 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 der 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 zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 31. Juli 2024

PKF WULF & PARTNER

Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ines Thorwart
Wirtschaftsprüferin

Eine Verwendung des vorstehenden Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und / oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

lodgyslife

lodgyslife AG
Hausener Weg 29
DE-60489 Frankfurt am Main

lodgyslife.com