



DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresbericht 2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Im Rahmen der seit Frühjahr 2020 in Deutschland aufgetretenen Infektionen mit dem SARS-COV2-Virus ist unter Anwendung gesetzlicher oder verwaltungsrechtlicher Instrumente der Betrieb von Hotels eingeschränkt worden. Dieses führte auch in den Anlageobjekten zu Einschränkungen des Geschäftsbetriebes. Seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden werterhaltende Maßnahmen ergriffen, die in den folgenden Abschnitten des Jahresberichts erläutert sind.

1. Tätigkeitsbericht

a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (nachstehend Hanseatische genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrags vom 17.10.2018 Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich in laufende und von ihr ausgelagerte Aufgaben unterteilen lassen.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten übernahm die Hanseatische die Verwaltung der Fondsgesellschaft. Hierzu zählte unter anderem die Überwachung der Einhaltung der zwischen Fondsgesellschaft und Mieterinnen getroffenen Vereinbarungen. Die regelmäßigen Mietzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der Hanseatischen regelmäßig überwacht wurden. Die Durchführung und Prüfung des Kapitaldienstes und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs waren ebenfalls Bestandteile der laufenden Tätigkeiten im Berichtsjahr.

Daneben übernahm die Hanseatische das laufende Objektmanagement. Ein wesentlicher Bestandteil des Objektmanagements war im Berichtsjahr die Überwachung der Umsetzung der seitens der Verkäufer gemäß Kaufvertrag zu erbringenden Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Hanseatische führte ferner für die Fondsgesellschaft und die Objekte ein laufendes Risiko- und Liquiditätsmanagement durch, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können. Außerdem erfüllte die Hanseatische verpflichtende behördliche Meldepflichten für die Fondsgesellschaft.

Auf Grundlage eines Auslagerungsverhältnisses wurde die NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von der Hanseatischen mit der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beauftragt.

Mit der Platzierung des Eigenkapitals, der Vermittlung des Fremdkapitals sowie der Stellung einer Schließungsgarantie wurde die IMMAC Immobilienfonds GmbH, Hamburg, von der Fondsgesellschaft beauftragt. Die Vertriebsgenehmigung wurde am 15.02.2019 erteilt. Das Eigenkapital wurde im Wesentlichen im Vorjahr eingeworben. Die vollständige Platzierung des Eigenkapitals erfolgte im Januar 2020.

Der Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Hamburg.

Der Steuerberatungsvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg.

b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht darin, aus der langfristigen Vermietung und späteren Veräußerung der Hotelimmobilien Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten.

Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Geschäftsjahr 2019 davon geprägt, das Eigenkapital entsprechend des Verkaufsprospektes einzuwerben. Die Vollplatzierung des Eigenkapitals in der im Verkaufsprospekt ausgewiesenen Höhe erfolgte im Januar 2020. Die laufende Bewirtschaftung der Investitionsobjekte und darüber hinaus die Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen bildeten einen weiteren Teil der Anlagepolitik. Dies betraf insbesondere die Mietzahlungen und den Kapitaldienst.

Im Laufe des Geschäftsjahres ergaben sich im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie weitere wesentliche Aufgaben zur Liquiditätssicherung der Fondsgesellschaft. Im Rahmen der Pandemie-Maßnahmen haben sich im Berichtsjahr zu den im Verkaufsprospekt vom 15.11.2018 zur Verfügung gestellten Informationen Änderungen (beispielsweise Aussetzung der Ausschüttungen und teilweise Pachtstundung) ergeben. Diese werden in den folgenden Abschnitten dargestellt. Darüber hinaus sind die Angaben auch im Anhang entsprechend aufgeführt.

c) Wesentliche Risiken



Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich der Investitionsobjekte zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Dementsprechend wurde vor dem Erwerb der Immobilien sowohl eine technische als auch eine wirtschaftliche Ankaufsprüfung der Objekte durchgeführt, um die künftige Bewirtschaftung der Objekte und deren Wertentwicklung zu untersuchen und einzuschätzen.

Wertmindernde Faktoren an den Objektstandorten wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch drei Mietverträge mit den Mieterinnen jeweils mit einer Festlaufzeit von ursprünglich bis zum 31.08.2038 nebst zwei Verlängerungsoptionen für die Mieterinnen begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Mietzeitende das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Mieteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verliefen die Mietverhältnisse nicht störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft konnten nicht in erwarteter Höhe generiert werden.

Der im Dezember 2019 erstmals in China auftretende Corona-Virus (Covid-19) und die anschließende weltweite Verbreitung sorgen in der Hotel- und Tourismus-Branche für einen besorgten Blick in die Zukunft. Absagen oder Verschiebungen von Messen, Tagungen und Großveranstaltungen zeigten in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2020 bereits ihre Wirkung in verringerten Auslastungs- und Buchungszahlen. Seit März 2020 ergingen wiederholt durch behördliche Anordnungen erhebliche Reiseeinschränkungen oder sogar Hotelschließungen. Zunächst wurde nur von einer kurzfristigen Beeinträchtigung des Hotelmarktes ausgegangen. Aufgrund der durch die Bundes- und den Landesregierungen angekündigten staatlichen finanziellen Unterstützungsmaßnahmen für betroffene Betriebe, wurde auch nur eine geringfügige wirtschaftliche Belastung dieser angenommen. Im Verlauf des Geschäftsjahres zeigte sich jedoch, dass sowohl der Verlauf der Pandemie als auch die sich daraus ergebenden Auswirkungen wesentlich langfristiger zu berücksichtigen sind. Im Laufe der Antragsverfahren zeigte sich, dass Hotelbetriebe aufgrund ihrer Größe für die staatlichen Stützungsmaßnahmen teilweise nicht anspruchsberechtigt sind. Angekündigte Stützungsmaßnahmen können teilweise noch nicht beantragt werden, weil die Voraussetzungen von den zuständigen Behörden noch nicht geschaffen wurden. Darüber hinaus sorgen verzögerte Auszahlungen bewilligter Leistungen auch bei den Hotelbetrieben für eine sich zuspitzende Liquiditätssituation. Um aus der Erhöhung der in den Emissionsunterlagen dargestellten Risiken im Zusammenhang mit Krisen („Bonitätsrisiko“, „Mieterausfallrisiko“, „Liquiditätsrisiko (der Fondsgesellschaft)“ und „Insolvenz der Fondsgesellschaft“) zu begegnen, wurden seitens der Hanseatischen Pandemie-Maßnahmen ergriffen, die detailliert im Abschnitt „Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“ dargestellt sind.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 31.10.2028 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung im Jahr 2028 wieder relevant.

Zur Sicherung des Kapitaldienstes der langfristigen Finanzierung während der mit den Mieterinnen vereinbarten Stundungszeiträume wurden zwei zusätzliche Zwischenfinanzierungsdarlehen (Überbrückungsdarlehen) als Teil der Pandemie-Maßnahmen aufgenommen. Das Darlehen 1 über eine Höhe von € 132.792 sowie das Darlehen 2 (Kontokorrentkredit) über eine Höhe von bis zu € 562.500.

Bei der Fondsgesellschaft können, wie bei jedem Unternehmen, Liquiditätsrisiken auftreten. Die finanzielle Ausstattung der Fondsgesellschaft ist sowohl für das Berichtsjahr als auch für die Zukunft so konzipiert, dass sämtliche planmäßigen Verpflichtungen, vorhersehbaren Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind und damit eine dauerhafte Liquidität sichergestellt werden soll. Die Fondsgesellschaft generierte im Berichtszeitraum Mieteinnahmen in geringerer Höhe als geplant. Sie hatte keine wesentlichen, ungeplanten Kosten. Ferner wurde die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der Fondsgesellschaft durch die vorstehend benannten Zwischenfinanzierungsdarlehen erhöht, so dass die Liquidität im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet war.

d) Portfoliostruktur

Die Fondsgesellschaft hatte noch vor Platzierung des Eigenkapitals die Investitionsobjekte mit notarieller Urkunde vom 25.07.2018 und Nachtrag vom 07.11.2018 erworben.

Die Hotels sind auf Basis langfristiger, indexierter Mietverträge an die Mieterinnen vermietet. Die Mietverträge stammen vom 23.07.2018. Zu den Mietverträgen wurden zunächst jeweils zwei Nachträge am 06.11.2018 und am 30.11.2018 geschlossen. Die Mietverhältnisse begannen nach den Regelungen aus den 2. Nachträgen am 14.11.2018. Die ursprüngliche unkündbare Laufzeit der Mietverhältnisse endete am 31.08.2038 (Festlaufzeit). In den Mietverträgen sind jeweils zwei Verlängerungsoptionen über jeweils 5 Jahre zu Gunsten der Mieterinnen vereinbart.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs der Investitionsobjekte wurde zudem vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag über T€ 27.000,0 mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. Der langfristige Darlehensvertrag wurde im November 2018 ausgezahlt.

Im Rahmen der Pandemie-Maßnahmen gehörte neben den oben beschriebenen ergänzenden Zwischenfinanzierungen auch der Abschluss der, für die Objekte jeweils unter Berücksichtigung abweichender Zahlen identischen, 3., 4. und 5. Nachträge zu den Pachtverträgen im April, September und November 2020, in denen unter anderem Stundungsvereinbarungen, Vereinbarungen über die befristete Mietreduktion, Mieterhöhungen für die Zeit nach der Pandemie sowie die Verlängerung der Festlaufzeit der Mietverträge geregelt sind.

Im Hinblick auf die Portfoliostruktur zur Erreichung des Anlageziels ergaben sich seit Erwerb der vorgenannten Immobilien keine Veränderungen.

e) Weitere wesentliche Ereignisse

Weitere für den Anleger wesentliche Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die Hanseatische haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass die Mieterinnen ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den Mietverträgen nicht nachkommen und die Fondsgesellschaft nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen von den Mieterinnen generieren kann.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die Fondsgesellschaft sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Dienstleistungen im Hotelsegment für die Mieterinnen negativ entwickeln und ihr wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte.



Eine aktuelle Kurzstudie der HypZert Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie[1] liefert den simplen Grund, warum Hotelbetreiber und Hotelimmobilien in besonderem Maße von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen sind. Eine nicht gebuchte Gästeübernachtung ist zugleich eine – dauerhaft – verlorene Nacht und führt zu einem dementsprechend reduzierten Umsatz. Hotelleistungen sind – anders als Güter und Waren – nicht lagerbar. Damit verstärken sich einerseits die Probleme für Hotels, hervorgerufen durch COVID-19, mit jedem weiteren Tag des „Lockdowns“.

Weiter ist dieser Studie auch zu entnehmen, dass viele Hotelbetreiber einerseits in den vergangenen 10 Jahren des Wachstums der Hotelbranche Reserven aufbauen konnten und andererseits durch die derzeitigen staatlichen Hilfsprogramme unterstützt werden. Dies führt auch nach Einschätzung der Hanseatischen zu einer Abmilderung der zuvor benannten Auswirkungen.

Zwar zeigte sich im Berichtsjahr 2020 eine einheitliche Entwicklung hinsichtlich des drastischen Beherbergungs- und Umsatzrückgangs bei den Hotelbetreibern, aber es offenbarten sich auch wesentliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Regionen, Mikrolagen und Hotelausrichtungen. Diese Erkenntnisse stützten auch die Einschätzung der Hanseatischen bezüglich des Ausblicks in die nächsten Jahre. Unisono spiegelt sich dies auch im aktuellen Hotelmarktausblick 2021 der Dr. Lübke & Kelber GmbH[2] in der Aussage: So sind und bleiben Messe- und Flughafen-Hotels am stärksten betroffen. Auch Großstädte mit ihrem normalerweise hohen internationalen Besucheranteil erholen sich langsamer als auf Binnentourismus ausgerichtete Ferienregionen und kleinere Städte.

Die drei Hotels der Fondsgesellschaft werden von der Betreibergruppe H-Hotels betrieben und sind unterschiedlich ausgerichtet. Somit ist von unterschiedlichen „Erholungsphasen“ der drei Betriebe nach dem Ende der Pandemie auszugehen.

Bei dem Hotel in Friedrichroda handelt es sich um ein Tourismus- und Wellnesshotel. Bei dieser Hotelklasse ist von einer zügigen Erholung auszugehen, sobald eine uneingeschränkte Reisefreiheit wiedergegeben ist. Diese Annahme stützt sich auch auf den Marktbericht der mrp-hotels[3], wonach sich die Tourismusbranche im Inland schnell erholen wird.

Das Hotel in Hannover stellt ein Business- und Messehotel dar, dessen Erholung hauptsächlich von einer uneingeschränkten Messe- und Geschäftsreisertätigkeit abhängig ist. Nach Einschätzung der Hanseatischen wird eine längere Erholungsphase erforderlich sein, um wieder an die Übernachtungs- und Beherbergungsumsätze vor der COVID 19-Krise anknüpfen zu können. Eine entsprechende Meinung vertritt auch die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC PricewaterhouseCoopers GmbH Deutschland[4], wonach erst in den Jahren 2023 / 2024 mit einem Vor-COVID-19-Niveau bei dieser Hotelklasse gerechnet werden kann.

Das dritte Hotel in Niedernhausen wird hauptsächlich als Business und Veranstaltungshotel genutzt. Auch bei dieser Hotelklasse ist von einer längeren Erholungsphase auszugehen. In Übereinstimmung mit dem Marktbericht „Die Hotellerie im zweiten Corona Jahr“ von mrp-hotels[5] ist auch hier mit einem Zeitraum bis 2024 zu rechnen, bis an Umsätze aus der Zeit vor COVID 19 angeknüpft werden kann.

Die Betreibergruppe ist gut aufgestellt und hat bereits frühzeitig auf den ersten Lockdown reagiert. Nach der kurzfristigen Erholung im Sommer 2020 wurden mit dem zweiten Lockdown alle drei Häuser wieder geschlossen. Durch die enge Abstimmung zwischen der Betreibergruppe und der Hanseatischen ist es bisher gelungen, die Liquiditätssituation der Betreibergruppe und der Fondsgesellschaft soweit zu stabilisieren, dass auch die erheblich verzögerte Beantragungsmöglichkeit und Auszahlung von staatlichen Hilfgeldern überbrückt wurde. Durch vertragliche Vereinbarungen konnte zunächst eine Planungssicherheit bis zum Ende des Jahres 2021 erreicht werden.

g) Anlagegeschäfte

Anlagegeschäfte wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit den Objekterwerben bis zum Ende des Berichtszeitraums aus den im Geschäftsjahr 2018 erworbenen Objekten.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 19.388,5 zum Stichtag 31.12.2020 (Vorjahr: T€ 23.963,5). Der durchschnittliche Nettoinventarwert im Jahr 2020 betrug T€ 21.676,0.

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab Mai 2019 in Deutschland öffentlich angeboten wurde und dessen Eigenkapital im Geschäftsjahr 2020 vollständig platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs der Investitionsobjekte wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Anleger und des Investitionsobjektes abgeschlossen.

Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um drei Hotels, die von drei regionalen Betreibergesellschaften, die wiederum alle zur Konzernmuttergesellschaft, der Hospitality Alliance GmbH, München, gehören, langfristig gemietet und betrieben werden. Aufgrund der Entwicklung des Hotelmarkts und des steigenden Bedarfs an Hotelbetten kann von einer auskömmlichen Auslastung der Hotels für die Betreiber gerechnet werden.

Mit derzeit insgesamt 63 Hotels und Hostels gehört die H-Hotels Gruppe zu den Top10 der deutschen Hotelbetreiber.[6] Mit über 50 Jahren Erfahrung im Hotelgewerbe und der professionellen Führung sieht die Hanseatische gute Voraussetzungen bei der Betreibergruppe um zunächst die Pandemie bedingte Krise zu überstehen und anschließend die Umsätze mit intelligenten Konzepten schnell wieder deutlich ansteigen zu lassen. Vor diesem Hintergrund werden die im Kapitel „bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“ dargestellten Mietanteile, die über entsprechende Nachträge in die Zukunft verschoben wurden, von der Hanseatischen als werthaltig betrachtet,

b) Wirtschaftsbericht

aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

In Bezug auf die registrierten Übernachtungen nimmt Deutschland innerhalb der EU den dritten Platz ein. Nur Spanien und Frankreich hatten im Jahr 2019 einen höheren Anteil am gesamten Übernachtungsaufkommen innerhalb der EU. Italien folgte an vierter Stelle knapp hinter Deutschland. Alle vier Länder zusammen konnten im Jahr 2019 mehr als 50 Prozent aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.[7]



In Deutschland selbst ist die Zahl der registrierten Übernachtungen das zehnte Mal in Folge gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs 2019 die Zahl der Ankünfte um 3,2 Prozent auf 190,9 Mio. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich hier sogar ein prozentuales Wachstum von knapp über 67 Prozent. Die Zahl der Übernachtungen stieg im Vergleich zu 2018 um rund 3,7 Prozent auf mittlerweile 495,6 Mio. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier eine Steigerung von über 42 Prozent.[8] Die durchschnittliche Verweildauer dagegen hat im gleichen Zeitraum abgenommen. Wurden 2000 noch durchschnittlich 3 Übernachtungen je Reise getätigt, so sind dies 2019 nur noch durchschnittlich 2,6 Übernachtungen.[9]

Im Jahr 2019 umfasst der gesamte Beherbergungsmarkt 51.210 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit zusammen 3,8 Mio. Betten.[10]

Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gaststätten und Pensionen) hatte im Jahr 2019 einen Marktanteil von rund 61,5 Prozent in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2011 und 2019 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund -9,7 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelbetriebe ging von 34.881 im Jahr 2011 auf 31.497 Betriebe im Jahr 2019 zurück.[11] Dazu konträr zeigt sich ein deutliches Wachstum der angebotenen Betten. Diese verzeichneten zwischen 2011 und 2019 ein Wachstum von rund 8,2 Prozent.[12] An diesen gegenläufigen Entwicklungen lässt sich ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess erkennen, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.

Die positive Entwicklung des Marktes zeigt sich auch in der Umsatzentwicklung der Hotellerie. Der Nettoumsatz der gesamten Hotellerie ist zwischen 2009 und 2018 deutlich um rund 69 Prozent gestiegen. Hotels und Hotels garnis konnten dabei im Jahr 2018 rund 85 Prozent des gesamten Nettoumsatzes in der Hotellerie auf sich vereinen.[13]

Die Tourismusbranche ist ein Wirtschaftszweig, der von der Corona-Pandemie im Jahr 2020 besonders getroffen wurde. Damit eingehend waren auch im Hotelmarkt weitreichende Einschnitte zu beobachten. Die Betrachtung der Übernachtungszahlen in Deutschland im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat zeigt, dass die Zahl der Übernachtungen im April 2020 den stärksten Rückgang mit -89,2 Prozent im Vergleich zum April 2019 zu verzeichnen hatte. Im Juni 2020 belief sich der Wert auf -75,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat. [14] Die Stadt- und Messehotellerie war dabei durch den Wegfall von Messen und Tagungsveranstaltungen von der Krise besonders betroffen. Hotelbetriebe mussten sich schnell auf die Situation einstellen, daher haben sich bereits bestehende Trends, wie beispielweise die Digitalisierung, innerhalb der Hotellerie beschleunigt.[15]

In Deutschland ist der Inlandtourismus im Vergleich zu anderen Ländern stark ausgeprägt. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich der Binnentourismus von der Krise schnell erholen und sogar künftig davon profitieren wird.[16]

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2020 war das zweite volle Geschäftsjahr. Das Berichtsjahr 2020 war geprägt von der Bewirtschaftungsphase.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich nach der Vollplatzierung aus T€ 27.930,0 Kommanditkapital sowie dem aufgenommenen langfristigen Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 27.000,0 zusammen.

Der Verkehrswert der Immobilien wurde durch das Ertragswertverfahren ermittelt und beträgt zum Stichtag T€ 41.290,0 (Vorjahr: T€ 46.090,0). Insbesondere durch die Pandemie bedingt wurden umfangreiche Risikoabschläge berücksichtigt, die wiederum zu der deutlichen Reduzierung des Verkehrswertes führten. Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 369,2 auf T€ 2.892,3 (Vorjahr: T€ 3.261,6) abgeschrieben.

Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 1.551,0 (Vorjahr: T€ 1.590,0). Das langfristige Fremdkapital betrug zum 31.12.2020 T€ 25.636,3 (Vorjahr: T€ 26.387,2). Die Überbrückungsdarlehen valutierten zum 31.12.2020 mit T€ 132,8 und T€ 566,1 (insgesamt T€ 698,9).

Im Zusammenhang mit dem ersten Lockdown zur Bewältigung der ersten Infektionswelle der Corona-Pandemie in Deutschland zeichnete sich ab, dass die Mieterinnen ihren Verpflichtungen insbesondere zur Zahlung der Pachtzinsen nicht nachkommen könnten. Seitens der Hanseatischen wurde frühzeitig das Gespräch mit den Mieterinnen gesucht, um eine Lösungsmöglichkeit zu erarbeiten. Zum damaligen Zeitpunkt gingen alle Beteiligten davon aus, dass die Situation nur ein paar Wochen maximal ein paar Monate andauern würde. Zur Sicherung der kurzfristigen Liquidität wurde seitens der Konzernmutter der IMMAC Group ein Darlehen über T€ 132,8 bereitgestellt. In parallelen Gesprächen mit den Mieterinnen und der finanzierenden Bank wurde dann die Lösungsmöglichkeit entwickelt. Mit der finanzierenden Bank wurde ein zusätzliches kurzfristiges Darlehen in Höhe von T€ 562,5 vereinbart, welches ausschließlich der Sicherstellung des Kapitaldienstes der langfristigen Finanzierung dient.

Mit den Mieterinnen wurde im jeweiligen 3. Nachtrag vom 24.04.2020 eine umfangreiche Stundung (ca. 77 %) des Pachtzinses für 4 Monate vereinbart. Die Rückzahlung sollte in 4 Raten in den Jahren 2023 erfolgen, sofern nicht eine vorzeitige (teilweise) Rückzahlung aus staatlichen Hilfszahlungen möglich ist. Weiterhin sind die Fristen für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Regel um die in diesen 3. Nachträgen vereinbarte Aussetzungsdauer, höchstens jedoch um 9 Monate verlängert worden.

Die Option die Stundung des Mietzinses, um weitere 2 Monate zu verlängern (mit analoger Rückzahlungsvereinbarung), wurde mit dem 4. Nachtrag im September 2020 schriftlich fixiert.

Mit dem 2. Lockdown im Herbst 2020 und der sich abzeichnenden Situation, dass die Reisebeschränkungen länger anhalten, gerieten die Hotelbetreiber hinsichtlich ihrer Liquidität wie bereits beschrieben zunehmend unter Druck.

Eine weitere Verlängerung der bisherigen Stundungsvereinbarung kam angesichts der beschränkten Refinanzierung des Kapitaldienstes nicht in Betracht. Seitens der Hanseatischen wurde in Zusammenarbeit mit den Mieterinnen und in Abstimmung mit der finanzierenden Bank ein Konzept erarbeitet, das die verschiedenen Interessen und Möglichkeiten berücksichtigt. Hierzu zählt in erster Linie die Sicherstellung des Kapitaldienstes der Fondsgesellschaft. Aber auch die bilanzielle Entlastung (Verringerung der Verbindlichkeiten) bei der Mieterin sowie deren Liquiditätssicherung, eine möglichst baldige Wiederaufnahme der Ausschüttungen an die Gesellschafter und die Sicherung der Ansprüche der Fondsgesellschaft waren Determinanten, welche in die Struktur der Vereinbarungen eingeflossen sind. Dieses Model wurde wie auch hier bei der DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft als Basis für die meisten der von der Hanseatischen verwalteten Hotelfonds für eine weitere Vereinbarung mit den Mietern genutzt.

Für die Fondsgesellschaft wurde das Model im November des Berichtsjahres mit dem 5. Nachtrag zu den Mietverträgen umgesetzt.

Die Verbindlichkeiten der Mieterinnen (aufgrund der Stundungen) per 30.09.2020 in Höhe von netto T€ 1.434,0 wurden mittels einer im 5. Nachtrag vereinbarten Sonderzahlung in Höhe von netto T€ 488,3 reduziert. Auf die verbliebenen Verbindlichkeiten in Höhe von netto T€ 945,8 wurde seitens der Fondsgesellschaft gegenüber der Mieterin verzichtet. Auf die Verbindlichkeiten in Höhe von netto T€ 272,0 (aus dem Zeitraum Oktober bis Dezember 2020 in Höhe von 35 %) wurde seitens der Fondsgesellschaft gegenüber der Mieterin ebenfalls verzichtet. Im Gegenzug stimmten die Mieterinnen einer Verlängerung der Mietvertragslaufzeit (Festlaufzeit) um 20 Monate bis 30.04.2040 sowie einer befristeten Mieterhöhung in Höhe von insgesamt monatlich netto € 4.040,37 für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2033 zu. Ab 2034 (Ende der Fondslaufzeit) reduziert sich die Miete um den indexierten Erhöhungsbetrag.

Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit gegeben.



Die Mietzahlungen wurden nicht prosektgemäß, aber entsprechend der Nachträge vertrags- und fristgerecht geleistet. Die Jahresmieteinnahmen betragen im Berichtsjahr T€ 2.328,6 (Vorjahr: T€ 3.088,0) (jeweils exkl. Umsatzsteuer). Es bestehen zum Stichtag Forderungen aus der Verauslagung von Nebenkosten in Höhe von T€ 205,4, die erst in 2021 eingefordert wurden.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die Regeltilgung in Höhe von T€ 751,0 und betrug zum 31.12.2020 T€ 25.636,3 (Vorjahr: T€ 26.387,2). Das kurzfristige Fremdkapital (Pandemie-Maßnahme) wurde nach dem Bilanzstichtag im Februar 2021 in Höhe von T€ 488,3 anteilig zurückgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 960,3 (Vorjahr: T€ -1.034,2). Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Abschreibung aus der Neubewertung der Objekte in Höhe von T€ -4.800,0 sowie Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ -4.209,0 (Vorjahr: T€ -613,4).

Im Berichtsjahr erfolgte die Auszahlung an die Anleger in Höhe von T€ 346,7 (Vorjahr: T€ 277,9) dies entspricht 1,25 % pro rata temporis (Vorjahr: T€ 5,00 % pro rata temporis) des ausschüttungsberechtigten Kommanditkapitals. Darüber hinaus zahlte die Fondsgesellschaft entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages T€ 19,4 an die Gründungsgesellschafterin DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH aus.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2020 folgende Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital [Bilanzsumme]) beträgt 42,12 % (Vorjahr: 46,39 %).

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß den aktuellen Anlagebedingungen vom 17.10.2018 betrug der Leverage zum Stichtag 31.12.2020 116,54 % (Vorjahr 116,78) und liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,00 %. Der Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft zum aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, gemessen.

Ergebnis aus der laufenden Tätigkeit:

Ein Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen konnte im Geschäftsjahr erstmalig erzielt werden. Der realisierte Jahresüberschuss zum Stichtag betrug T€ 960,3 (Vorjahr: T€ -1.034,2).

dd) Gesamtaussage

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu den vorstehend dargestellten negativen Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht aufgrund der besonderen Einflüsse der Corona-Pandemie nicht den Erwartungen. Ob und gegebenenfalls in welchem Maße die weitere Entwicklung der Pandemie und ihrer Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und jeden einzelnen Haushalt langfristig und nachhaltig auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden.

c) Weitere Angaben

In Hinblick auf das Eigenkapital der Fondsgesellschaft existieren keine umlaufenden Anteile.

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 17.10.2018 hat die Fondsgesellschaft die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft, wobei der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 (zwölf) Monaten von der Fondsgesellschaft ordentlich gekündigt werden kann. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten berechtigt.

Vertragliche und außervertragliche Ansprüche auf Ersatz unmittelbarer oder mittelbarer Schäden sind nach dem Bestellungsvertrag ausgeschlossen, es sei denn, dass (i) eine Partei nachweislich vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat, (ii) ein Schaden aus der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit entstanden ist, (iii) eine schuldhaftige Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, begangen wurde oder (iv) eine Verletzung von Pflichten aus § 306 KAGB ggf. in Verbindung mit § 307 Abs. 3 KAGB vorliegt.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt pro Jahr bis zu 1,50 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts, maximal jedoch 7,50 Prozent p.a. der Mieteinnahmen inkl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft. Im Berichtsjahr betrug die laufende Gebühr € 155.535,14. Dies entspricht 0,72 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes 2020 in Höhe von 21.676,0 bzw. 6,68 % der Pachteinnahmen des Berichtsjahres.

d) Angaben zu Vergütungen

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum keine Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen noch vereinbart ist.



Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der Hanseatischen stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter der Hanseatischen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus den initialen Erlösen der Hanseatischen aus der Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an den langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

Eine variable Vergütung wird generell nur gezahlt, wenn das Ergebnis der Hanseatischen dies zulässt. Zudem sind in den Vergütungsregelungen Malusregelungen implementiert, die dazu führen, dass variable Vergütungen ganz oder teilweise nicht erworben werden.

[1] Die Auswirkungen von COVID-19 auf die Hotellerie und die Bewertung von Hotelimmobilien in Deutschland (Stand: Februar 2021)

[2] Pressemitteilung der Dr. Lübke & Kelber GmbH zum Hotelmarktausblick 2021, 09.02.2021

[3] www.mrphotels.com „Die Hotellerie im zweiten Corona Jahr“, 17.12.2020

[4] PwC-Hotelstudie 2021, 02.03.2021

[5] www.mrphotels.com „Die Hotellerie im zweiten Corona Jahr“, 17.12.2020

[6] Angabe auf www.h-hotels.com

[7] Eurostat (2020): Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben für Touristen. - Aufenthaltsland: Insgesamt. Online: https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/TOUR_OCC_NINAT.

[8] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0001. Online: www.destatis.de.

[9] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Ergebnisse der Monaterhebung im Tourismus - September 2019. Online: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Binnenhandel/GastgewerbeTourismus/Tourismus/MonaterhebungTourismus.html>.

[10] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0010. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>.

[11] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>.

[12] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>.

[13] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Umsatzsteuerstatistik (Vor Anmeldungen) - Steuerpflichtige Unternehmen und deren Lieferungen und Leistungen nach wirtschaftlicher Gliederung. Online: www.destatis.de.

[14] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Monate - Tabelle 45412-0014. Online: www.destatis.de.

[15] BNP Paribas Real Estate (2020): Hotel Research Report - Q3 2020, S. 5f. Online: https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2020-09/BNPP_REIM_MacStone_Marktbericht_Research_Hotel_2020_Q3.pdf.

[16] BNP Paribas Real Estate (2020): Hotel Research Report - Q3 2020, S. 6. Online: https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2020-09/BNPP_REIM_MacStone_Marktbericht_Research_Hotel_2020_Q3.pdf.

Bilanz zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA	46.032.579,34	51.653.562,94
1. Sachanlagen	41.290.000,00	46.090.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	2.892.347,43	3.261.583,28



	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
3. Beteiligungen	25.000,00	25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	1.551.000,71	1.589.966,41
a) Täglich verfügbare Barmittel	1.551.000,71	
5. Forderungen	205.442,64	
a) Forderung aus der Bewirtschaftung	205.442,64	0,00
b) Eingeforderte Ausstehende Pflichteinlagen	0,00	674.475,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	68.788,56	38,25
7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	12.500,00
B. PASSIVA	46.032.579,34	51.653.562,94
1. Rückstellungen	135.070,00	13.384,00
2. Kredite	26.335.126,58	
a) von Kreditinstituten	26.202.334,58	26.387.233,45
b) Andere	132.792,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	128.427,81	867.225,00
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	128.427,81	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	20.426,17	
a) gegenüber Gesellschaftern	19.723,85	17.236,62
b) Andere	702,32	122.628,50
5. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	257.332,00
6. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
7. Eigenkapital	19.388.528,78	23.963.523,37
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	24.198.421,45	23.604.180,19
- davon ausstehende Einlagen TEUR 3.253(Vorjahr: TEUR 3.253)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	-4.809.892,67	359.343,18

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2020 zum 31.12.2020

	2020 EUR	2019 EUR
Investmenttätigkeit		



	2020 EUR	2019 EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.328.550,90	3.087.984,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	10,00
c) sonstige betriebliche Erträge	395,00	0,44
Summe der Erträge	2.328.945,90	3.087.994,44
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-605.008,36	-1.174.023,05
b) Bewirtschaftungskosten	-420.417,22	-3.549,95
c) Verwaltungsvergütung	-127.347,49	-251.499,96
c) Verwahrstellenvergütung	-25.167,53	-31.250,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-38.187,64	-37.999,95
f) Sonstige Aufwendungen	-152.536,05	-2.623.865,56
Summe der Aufwendungen	-1.368.664,29	-4.122.188,47
3. Ordentlicher Nettoertrag	960.281,61	-1.034.194,03
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	960.281,61	-1.034.194,03
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	1.190.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-4.800.000,00	-400.000,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-369.235,85	-369.235,85
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-5.169.235,85	420.764,15
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.208.954,24	-613.429,88
7. Gutschrift / Belastung des Kapitalkontos	-960.281,61	1.034.194,03
8. Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	5.169.235,85	-420.764,15
9. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Allgemeines

Die DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 der DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a und 288 Abs. 1 i. V. mit §§ 267 Abs. 1 und 3 sowie 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Hamburg und ist unter der Nummer HRA 122699 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Am 8. Juni 2020 wurde die Gesellschaft in DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umfirmiert.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 KAGB i.V. mit § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i. V. mit § 22 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die **Sachanlagen des Investmentanlagevermögens** werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB mit den Verkehrswerten zugrunde gelegt, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergeben. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Die Verkehrswerte werden durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt.

Die **Anschaffungsnebenkosten** wurden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und werden über den Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und mit dem Verkehrswert bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Verkehrswert bewertet.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Überblick

Die DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in drei Grundstücke, bebaut mit je einem Hotel, investiert und diese langfristig vermietet.

Insgesamt ergibt sich für den Publikums-AIF unter Berücksichtigung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften zum Bilanzstichtag nachfolgender Vermögensüberblick:

	2020	2019
	T€	T€
Verkehrswert Grundvermögen	41.290	46.090
Anschaffungsnebenkosten	2.892	3.262
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	1.551	1.590
Forderungen	206	675
Sonstige Vermögensgegenstände	69	0
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	0	12
Wert der Vermögensgegenstände	46.033	51.654
langfristige Kredite	-25.636	-26.387
Zwischenfinanzierungskredite	-699	0
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-309	-1.303
Nettoinventarwert	19.389	23.964

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung ab dem 18.03.2016 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft 150 Prozent des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung rund 117 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals und 117 Prozent zum Ende des Berichtsjahres 2020.

Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagen

Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke

Mit der Urkunde des Notars Dr. Karl-Heinz Worch UR-Nr. 2069/18 vom 25. Juli 2018 wurden drei Hotelimmobilien an den Standorten Hannover, Friedrichroda und Niedernhausen erworben und mit drei Mieterinnen jeweils ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen.

Nutzen und Lasten der Objekte gingen mit Kaufpreiszahlung am 08. November 2018 auf die Fondsgesellschaft über.

Der Mietbeginn aller drei Mietverträge war der Übergabezeitpunkt des Grundstückkaufes. Die Mietverhältnisse enden gemäß 5. Nachtrag zum Pachtvertrag nunmehr am 30.04.2040.

Im Berichtsjahr wurden die Immobilien mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren gemäß § 17 Abs. 2 ImmoWertV bewertet. Aus der Bewertung erfolgten Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 4.800.

Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

Hotel Hannover

a) Grundstücksgröße		8.847
b) Art		Hotel
Lage		Bergstraße 2, 30539 Hannover
c) Baujahr		1994
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		11/2018
d) Gebäudenutzfläche		6.850 m ²
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		56,59%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		19,3 Jahre
i) Verkehrswert		€ 16.900.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 1.010.906,51
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	5,00	915.000,00
Notargebühren	0,17	32.023,00
Sonstige Kosten	1,88	343.272,50
Summe ANK	7,05	1.290.295,50
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-1,53	-279.388,99
Buchwert	5,52	1.010.906,51



Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Kaufpreis	100,00	18.300.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

• Im Berichtsjahr wurden die wesentlichen Arbeiten für die Erneuerung der Wasserleitungen der Bäder durchgeführt. Die Arbeiten wurden im Januar 2021 abgeschlossen und i.H. von T€ 107.400 netto im Februar 2021 in Rechnung gestellt. Für die bis zum Stichtag angefallenen Leistungen wurde eine Rückstellung i.H. von € 100.000 gebildet.

• Aufgrund einer Leckage entstand ein Wasserschaden. Die Sanierungsarbeiten wurden im Berichtsjahr begonnen und werden in 2021 abgeschlossen. Für diese Arbeiten wurden Aufträge i.H. von € 155.000 erteilt. Für die im Berichtsjahr angefallenen Arbeiten wurden bereits € 71.650 in Rechnung gestellt und € 24.500 als Rückstellung berücksichtigt. Der Schadensfall wurde der Versicherung gemeldet und soll in 2021 durch die Versicherung reguliert werden.

Hotel Friedrichroda

a) Grundstücksgröße		15.092 m²
b) Art		Hotel
Lage	Burchardtsweg 1, 99894 Friedrichroda	
c) Baujahr		1954/1996-1997
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		11/2018
d) Gebäudenutzfläche		9.039 m ²
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		56,59%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		19,3 Jahre
i) Verkehrswert		€ 10.800.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 889.956,09

Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	6,50	780.000,00
Notargebühren	0,17	20.997,00
Sonstige Kosten	2,79	334.939,00
Summe ANK	9,47	1.135.936,00
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-2,05	-245.979,91
Buchwert	7,42	889.956,09
Kaufpreis	100,00	12.000.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine



Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine
Hotel Niedernhausen		
a) Grundstücksgröße		34.643 m²
b) Art		Hotel
Lage	Zum grauen Stein 1-2, 65527 Wiesbaden	
c) Baujahr		1993-1994
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		11/2018
d) Gebäudenutzfläche		11.272 m ²
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsentgeltausfallquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		56,59%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		19,3 Jahre
i) Verkehrswert*		€ 13.590.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 991.484,83
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	6,00	900.000,00
Notargebühren	0,17	26.242,60
Sonstige Kosten	2,27	339.766,00
Summe ANK	8,44	1.266.008,60
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-1,83	-274.523,77
Buchwert	6,61	991.484,83
Kaufpreis	100,00	15.000.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 100%-ige Beteiligung an der Komplementärin DFV Hotelinvest 6 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 25. Das Jahresergebnis 2020 ist T€ 0,5. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag T€ 24.

Forderungen



Die Forderungen aus der Bewirtschaftung betreffen die Weiterbelastung der Betriebskosten an die Mieter für die einzelnen Objekte.

Sonstigen Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen den Umsatzsteuererstattungsanspruch sowie die Vorsteuern im Folgejahr abziehbar.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten für Instandhaltungen des Objektes Hannover, der Jahresabschlussprüfung und der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2020			2019		
	Restlaufzeit			Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Kredite	1.467	3.257	21.611	751	3.183	22.453
aus Lieferung und Leistung	128	0	0	867	0	0
sonstige	20	0	0	140	0	0

Der langfristige Kredit ist durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von T€ 19 die Komplementärin aus der Verauslagung von Kosten.

Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

Die Bildung des Ausgleichspostens für aktivierte eigene Anteile erfolgte gemäß § 264c Abs. 4 HGB für die aktivierten Anteile an der Komplementärgesellschaft.

Fondsvermögen

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 27.930. Die Mindestbeteiligungssumme an der Fondsgesellschaft beträgt für den inländischen Publikums-AIF T€ 10. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 2.793 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilswert*	Durchschnittlicher Nettoinventarwert	
Zum Stichtag	€ 19.388.528,78	€ 6.942	Im Jahr 2020	21.676.026,08
Zum 31.12.19	€ 23.963.523,37	€ 8.580	Im Jahr 2019	**
Zum 31.12.18	€ -2.919.739,81	*	Im Jahr 2018	**

* Der Rechnerische Anteilswert berechnet sich aus dem Nettoinventarwert jeweils zum 31.12. eines Jahres in Bezug auf einen Kommanditanteil mit einer Beteiligungssumme in Höhe von € 10.000,00 (Mindestbeteiligungssumme) und ergibt sich aus der Formel {Nettoinventarwert / eingezahltes Kommanditkapital * Mindestbeteiligungssumme}. Der rechnerische Anteilswert kann erstmals für das Jahr 2019 ermittelt werden.

** Der durchschnittliche Nettoinventarwert kann erstmals für das Geschäftsjahr 2020 ermittelt werden.

Gemäß § 24 KARBV stellt sich die Verwendungsrechnung sowie die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten wie folgt dar:

Verwendungsrechnung	31.12.2020 €	31.12.2019 €
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	960.281,61	-1.034.194,03



	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Verwendungsrechnung		
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-960.281,61	1.034.194,03
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin	31.12.2020	31.12.2019
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten	31.12.2020 €	31.12.2019 €
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	23.963.523,37	-2.919.739,81
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-366.040,35	-827.866,94
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	28.324.560,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	960.281,61	-1.034.194,03
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.169.235,85	420.764,15
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	19.388.528,78	23.963.523,37

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	Diverse Anleger €	€		
Haftkapitalkonto I	0,00	3.253.000,00	2.793.000,00	6.046.000,00	6.046.000,00	
nicht geleistete Einlagen	0,00	-3.253.000,00	0,00	-3.253.000,00	-3.253.000,00	
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	25.137.000,00	25.137.000,00	25.137.000,00	
Entnahmekonto III	0,00	939.427,67	-624.533,83	314.893,84	606.773,33	
Agiokonto IV	0,00	0,00	394.560,00	394.560,00	394.560,00	
laufendes Konto V	0,00	0,00	-4.441.032,39	-4.441.032,39	-5.327.153,14	
Fondsvermögen	0,00	939.427,67	23.258.993,78	24.198.421,45	23.604.180,19	
Rücklage Zeitwertveränderung				-4.809.892,67	359.343,18	
Eigenkapital				19.388.528,78	23.963.523,37	

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sachwerten entsprechen den erzielten Mieteinnahmen aus den Immobilien.



Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen des Publikumsvermögens:

	Betrag in €	Prozentual zum ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	21.676.026,08	
Gesamtkosten	1.368.664,29	6,31%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	127.347,49	0,59%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	28.187,65	0,13%
- Verwaltungsgebühren an die KVG in der Erwerbsphase (Auslagerung)	40.000,00	0,18%
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	195.535,14	0,90%
- Bewirtschaftungskosten	420.417,22	1,94%
- Vergütung für die Verwahrstelle	25.167,53	0,12%
- Vergütung an Dritte	13.014,98	0,06%
- Vergütung für die Vermittlung von Anteilen	63.521,94	0,29%
sonstige einmalige Vergütungen	101.704,45	0,47%
- kurzfristige Fremdfinanzierung	5.985,69	0,03%
- langfristige Fremdfinanzierung	599.022,67	2,76%
Fremdfinanzierung	605.008,36	2,79%
sonstige Kosten	45.999,12	0,21%

Transaktionskosten für den Erwerb der Sachanlagen wurden, sofern diese im Geschäftsjahr anfielen, vorstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. 1 lit. j KARBV dargestellt. Weitere Transaktionskosten sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

Komplementärin der Gesellschaft ist die DFV Hotelinvest 6 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von T€ 25. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Jörn Griffel, Rechtsanwalt, Hamburg und Herr Peter Stein, Rechtsanwalt, Hamburg.

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der DFV Hotelinvest 6 Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Jörn Griffel, Rechtsanwalt, Hamburg.

Anlegerkommission

Die Herren Dr. Rolf Stoecker, Privatier, Hamburg, und Hans Ulrich Kosmack, Geschäftsführer, Hammersbach, wurden im Jahr 2020 durch Gesellschafterbeschluss zu Mitgliedern der Anlegerkommission bestellt.



Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr jeweils eine Haftungsvergütung und Geschäftsführungsvergütung in Höhe von T€ 2,5 erhalten.

Hinsichtlich der Angaben über Vergütungen und hinsichtlich der Angaben gemäß § 300 KAGB verweisen wir auf die Erklärung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2020 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Ob und in welchem Maße die weitere Entwicklung der Pandemie mit ihren Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und jeden einzelnen Haushalt sich langfristig und nachhaltig auch auf die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden.

Hamburg, den 20. Mai 2021

DFV Hotelinvest 6 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

Die Geschäftsführung

gez. Jörn Griffel

gez. Peter Stein

gez. Jörn Griffel

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile



Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts – Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt „Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres“ des Anhangs und Abschnitt „Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“ des Lageberichts, welche die Auswirkungen der Corona-Pandemie nach dem Abschlussstichtag des Unternehmens auf die Liquiditätslage im neuen Geschäftsjahr beschreiben. Unsere Prüfungsurteile zum Abschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt, sowie
- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,
- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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



Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft 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 unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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



Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 9. August 2021

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft
(Hamburg)

gez. Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

gez. Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. §§ 264 Abs. 2 S. 3, 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss 2020 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 20. Mai 2021

Die Geschäftsführung

gez. Jörn Griffel

gez. Peter Stein

DFV Hotelinvest 6 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

gez. Jörn Griffel

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin –