
DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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. KG 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. Aufgrund der besonderen Entwicklung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wurden zusätzliche Überwachungsmechanismen, wie das Monitoring von Forecast-Werten der Betreiber, nachdem diese im Geschäftsjahr 2020 installiert wurden, weiterhin beibehalten, um frühzeitig das risikomindernde Ergreifen weiterer Maßnahmen zu ermöglichen. 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 Jahresabschlussstellung der Fondsgesellschaft beauftragt.

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 laufende Bewirtschaftung der Investitionsobjekte und darüber hinaus die Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen bildeten den wesentlichen Teil der Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels im Geschäftsjahr 2021. Dies betraf insbesondere die Pachtzahlungen, den Kapitaldienst und die Überwachung der Einhaltung der Instandhaltungsverpflichtungen der Mieterinnen entsprechend der Mietverträge sowie der Modernisierungsmaßnahmen der Verkäufer entsprechend der Modernisierungsvereinbarungen.

Im Rahmen der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie haben sich im Berichtsjahr zu den im Verkaufsprospekt vom 15.11.2018 zur Verfügung gestellten Informationen Änderungen (beispielsweise Aussetzung der Ausschüttungen und Möglichkeit für den Mieter zum Einbehalt von Mietanteilen) ergeben. Diese werden insbesondere in den Abschnitten 1 c) und f) sowie 2 b) aa), bb) und dd) dargestellt.

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 der Abschlüsse der jeweils 5. Nachträge zu den Mietverträgen wurde die Festlaufzeit der Mietverträge jeweils bis zum 30.04.2040 verlängert.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Mieteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verliefen die Mietverhältnisse unter Berücksichtigung der in den jeweils 5. Nachträgen zu den Mietverträgen vereinbarten Einbehaltsmöglichkeiten störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft konnten im Wesentlichen in erwarteter Höhe generiert werden.

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.

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 hatte keine wesentlichen, ungeplanten Kosten. Die Liquidität der Fondsgesellschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet.

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). Mit den jeweils 5. Nachträgen zu den Mietverträgen wurden die Festlaufzeiten jeweils bis zum 30.04.2040 verlängert. 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.

Zu den Pandemie-Maßnahmen gehörten neben den ergänzenden Zwischenfinanzierungen (zur Sicherstellung des Kapitaldienstes während des 6-monatigen Stundungszeitraumes im Geschäftsjahr 2020) auch der Abschluss der 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.

Nach dem Geschäftsjahr 2020 stellt das Berichtsjahr das 2. Corona-Jahr dar. Weiterhin gilt der einleuchtende Grund in der bereits im Vorjahr zitierten Kurzstudie der HypZert Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie[1], 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“.

Nach dem Lockdown im Frühjahr 2020 und dem Beginn des zweiten Lockdowns im Dezember 2020 stellte insbesondere das Andauern des zweiten Lockdowns bis in den Mai 2021 die Hotelbetreiber im Berichtsjahr auf eine harte Probe. Daher ist es laut CBRE Research auch nicht überraschend, dass nach umfangreichen Reisebeschränkungen und -warnungen, die nun bereits 18 Monate andauern, die wesentlichen Kennziffern der Hotellerie erheblich negativ beeinflusst wurden. Weiter wird von CBRE angeführt, dass sich dies auch in den Übernachtungszahlen widerspiegelt. Die Übernachtungszahlen lagen demnach im ersten Halbjahr 2021 34,7 % unter dem Vergleichszeitraum des Jahres 2020. Insbesondere die Hotels an den „Top 7“-Standorten waren und sind weiterhin stark unter Druck[2].

Der deutsche Hotelmarkt hat also weiter mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie zu kämpfen. Staatliche Hilfsprogramme sowie die Kooperation zwischen Mietern und Vermietern zeigten jedoch ihre Wirkung. Dies führt nach Einschätzung der Hanseatischen zu einer Abmilderung der Pandemie-Auswirkungen. So fasst auch mrp zusammen: „Fire Sales sind ausgeblieben. Die von staatlicher Seite zur Verfügung gestellte Liquidität, geduldige Banken, die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht und die häufige Neu-Kapitalisierung von Betreibergesellschaften haben Pachtzahlungen sichergestellt und dadurch Fire-Sales verhindert.“[3]



Um der sich daraus ergebenden Steigerung der in den Emissionsunterlagen dargestellten Risiken im Zusammenhang mit Krisen sowie „Bonitätsrisiko“, „Pächterausfallrisiko“, „Liquiditätsrisiko (der Fondsgesellschaft)“ und „Insolvenz der Fondsgesellschaft“ zu begegnen, wurden seitens der Hanseatischen Maßnahmen ergriffen, die detailliert im Abschnitt „Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“ dargestellt sind.

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 drei 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€ 21.876,2 zum Stichtag 31.12.2021 (Vorjahr: T€ 19.388,5). Der durchschnittliche Nettoinventarwert im Jahr 2021 betrug T€ 20.632,4.

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 mittelfristig wieder steigenden Bedarfs an Hotelbetten kann mittelfristig wieder von einer auskömmlichen Auslastung der Hotels für die Betreiber gerechnet werden.

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 weit mehr als 50 Prozent aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.[4]

Die Tourismusbranche ist insgesamt ein Wirtschaftszweig, der von der Corona-Pandemie besonders getroffen wurde. Damit eingehend waren auch im Hotelmarkt weitreichende Einschnitte zu beobachten. In Deutschland war die Zahl der registrierten Übernachtungen im Jahr 2020 nach zehn Jahren das erste Mal rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahr sank 2020 die Zahl der Ankünfte um -48,6 Prozent auf rund 98 Mio. und rutschte damit erstmals seit 1997 unter die 100 Mio.-Marke. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich ein prozentualer Rückgang von knapp -14 Prozent. Die Zahl der Übernachtungen ging im Vergleich zu 2019 um -39 Prozent auf 302,3 Mio. zurück. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier ein Rückgang von knapp -13 Prozent.[5] Grund für diesen Rückgang sind u.a. Pandemie bedingte Betriebsschließungen und internationale Reise- und Quarantänebestimmungen.

Aufgrund der zeitweisen Corona bedingten Einschränkungen ist im Jahr 2021 keine grundsätzliche Erholung des Marktes zu verzeichnen gewesen. Offizielle Zahlen für das Jahr 2021 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor. Es zeichnete sich jedoch der bereits erwartete Trend ab, dass insbesondere der Inlandtourismus bei den entsprechend ausgerichteten Hotels zu sehr guten Ergebnissen beigetragen hat.

Im Jahr 2020 umfasste der gesamte Beherbergungsmarkt 48.902 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit zusammen 3,6 Mio. Betten.[6]

Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gaststätten und Pensionen) hatte im Jahr 2020 einen Marktanteil von rund 61,7 Prozent in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2011 und 2020 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund -13,4 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelleriebetriebe ging von 34.881 im Jahr 2011 auf 30.194 Betriebe im Jahr 2020 zurück.[7] Parallel zeigt sich ein Wachstum der angebotenen Betten.[8] Entsprechend wird an dieser Stelle ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess deutlich, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2021 war das dritte volle Geschäftsjahr. Das Berichtsjahr 2021 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€ 42.328,0 (Vorjahr: T€ 41.290,0). Insbesondere durch die Pandemie bedingt wurden im Vorjahr umfangreiche Risikoabschläge berücksichtigt, die wiederum zu der deutlichen Reduzierung der Verkehrswerte im Vorjahr führten. Einzelne bei der Bewertung zunächst berücksichtigte Risiken haben sich jedoch nicht realisiert, so dass im Berichtsjahr wieder Zuschreibungen beim Verkehrswert erfolgen konnten. Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 369,2 auf T€ 2.523,1 (Vorjahr: T€ 2.892,3) abgeschrieben.

Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 840,9 (Vorjahr: T€ 1.551,0).

Einhellig betonen Branchenexperten wie CBRE, mhp-hotels und ahgz, dass eine individuelle Betrachtung für eine Prognose erforderlich ist. „Pauschalaussagen funktionieren nicht mehr; die Bewertung und der Recovery Speed sind abhängig von Konzept, Brand, Standort und Markt“ [9], proklamiert mhp. „Was sich schon im ersten Pandemie-Jahr abzeichnete, hat sich im zweiten bestätigt und wird auch 2022 nachwirken: die sehr unterschiedliche Resilienz der verschiedenen Hotelsegmente“ stimmt die ahgz-Redaktion ein. [10]



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 (Thüringen) handelt es sich um ein Tourismus- und Wellnesshotel. Bei dieser Hotelklasse ist insgesamt von einer zügigen Erholung auszugehen, sobald eine uneingeschränkte Reisefreiheit wieder gegeben ist. „Größter Lichtblick des deutschen Hotelmarktes ist die verhältnismäßig geringe Abhängigkeit von der internationalen Reisetätigkeit speziell in den B und C Städten und im Tourismus“, sagt Olivia Kaussen, Head of Hotels Germany bei CBRE. Mit einem Anteil von mehr als 80% an den Gesamtübernachtungen ist die Hotellerie in Deutschland seit jeher stark von der Inlandsnachfrage abhängig.[11]

Die im Vorjahr unter Bezug auf den Effekt des „Revenge Travel“[12] erarbeitete Erwartungshaltung hat sich im Berichtsjahr grundsätzlich bestätigt. „Corona, die damit verbundenen Einschränkungen und Entbehrungen haben in den Menschen das Bedürfnis wachsen lassen, einmal „rauszukommen“, eine andere Umgebung zu erfahren und sich fern vom Alltag zu erholen. Eben zu reisen. So ist die Erfahrung der Hotellerie, dass die durch touristische Beherbergungsverbote aufgestaute Nachfrage der Freizeitreisenden sich mit Macht Bahn brach, sobald Reisen zu privaten Zwecken wieder erlaubt waren. Der Inlandtourismus boomte, zumal bei grenzüberschreitenden Trips die Sorge vor Quarantäne mitreiste.“[13] „Im August 2021 haben die Übernachtungszahlen in den Hotels und Pensionen fast wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Lediglich 3,1 Prozent fehlen im Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019, erklärt das statistische Bundesamt in Wiesbaden. Damit konnten die Hotels 13,4 Prozent mehr Gäste in ihren Häusern begrüßen als im August 2020. Der Trend des Inlands-Urlaubs hält weiterhin an. Vereinzelt Regionen und Urlaubsgebiete haben es sogar geschafft, die Übernachtungszahlen im Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 zu steigern, zum Beispiel in Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen.“[14]

Dies bestätigte sich bei dem Hotel in Friedrichroda bereits im Sommer und Herbst des Berichtsjahres 2021 mit Ergebnissen, die teilweise über dem Niveau des Vergleichszeitraumes im Vor-Corona-Jahr 2019 lagen.

„Ganz anders die Hotellerie in den großen Städten, die vor allem von Geschäftsreisenden, Messebesuchern und Kongressteilnehmern lebt. Zwar waren Reisen aus beruflichen Gründen immer erlaubt, aber die Nachfrage im Corporate-Geschäft brach stärker und dauerhafter ein als im Freizeitbereich. Das liegt nicht nur an den als Reisemotiv weggefallenen Großveranstaltungen, sondern auch daran, dass die Unternehmen festgestellt haben, dass es für einige Anlässe gute Alternativen zur Geschäftsreise gibt - auf Dauer.“[15] Das Hotel in Hannover ist als Business- und Messehotel ausgerichtet, dessen Erholung hauptsächlich von einer uneingeschränkten Messe- und Geschäftsreisetasche 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. Im Berichtsjahr wurden viele Messen komplett abgesagt oder als virtuelle / digitale Messen veranstaltet. Selbst bei den Messen, die im Berichtsjahr stattfanden, waren deutlich geringere Besucherzahlen als vor der Pandemie zu verzeichnen. Infolgedessen konnten selbst zu Messezeiten nicht die üblichen Zimmerpreise erzielt werden. Aufgrund des zweiten Lockdowns war das Haus bis Mai 2021 (wieder) geschlossen. Das H+ Ramada Hotel Hannover hatte lediglich in den Monaten August bis November 2021 Auslastungen über 0 %, die sich zwischen 12 % und 59 % bewegten.

Das dritte Hotel in Niedernhausen wird hauptsächlich als Business und Veranstaltungshotel genutzt. Analog zur Erwartung von CBRE ist auch die Einschätzung der Hanseatischen, dass unter isolierter Betrachtung der Tagungs- und Geschäftsreisetasche eine längere Erholungsphase erforderlich sein wird, um wieder an die Übernachtungs- und Beherbergungsumsätze vor der COVID 19-Krise anknüpfen zu können. „Wir gehen davon aus, dass es je nach Hoteltyp und Standort bis 2023 oder 2024 dauern wird, bis die Hotels wieder auf ihr Vor-Pandemie-Niveau zurückkehren“, erwartet Stefan Strebl, Senior Consultant Hotels bei CBRE.[16] Die Rückkehr wird an den Top-7-Standorten zusätzlich erschwert, da die kommenden zwei bis drei Jahre eine erhebliche Hotelpipeline aufweisen.

Aufgrund des zweiten Lockdowns war das Haus bis Mai 2021 (wieder) geschlossen. Von Juni bis Oktober 2021 stieg die Auslastung im Hotel kontinuierlich von 19 % auf 60 %.

Die Mietzahlungen wurden nicht prosektgemäß, aber entsprechend der Nachträge vertrags- und fristgerecht geleistet. Die Jahresmieteinnahmen betragen im Berichtsjahr T€ 3.392,0 (Vorjahr: T€ 2.328,6) (jeweils exkl. Umsatzsteuer). Es bestehen zum Stichtag Forderungen aus der Indexerhöhung zum 01.01.2021 in Höhe von T€ 21,2, welche im Januar 2022 ausgeglichen wurden. Weitere Forderungen betreffenden die vertraglich vereinbarten Einbehalte in Höhe von T€ 806,6. Eine Regelung zum Ausgleich soll im ersten Halbjahr 2022 vertraglich fixiert werden. Die restlichen Forderungen in Höhe von T€ 574,2 betreffen verauslagte Nebenkosten, die endgültig erst im Geschäftsjahr 2022 abgerechnet wurden.

Mit derzeit insgesamt 63 Hotels und Hostels gehört die H-Hotels Gruppe nach deren Aussage zu den Top10 der deutschen Hotelbetreiber.[17] Für das Jahr 2022 hat die H-Hotels Gruppe 4 Neueröffnungen im DACH-Raum[18] angekündigt. Mit über 50 Jahren Erfahrung im Hotelgewerbe und der professionellen Führung sieht die Hanseatische gute Voraussetzungen bei der Betreibergruppe gegeben, um zunächst die Pandemie bedingte Krise zu überstehen und anschließend die Umsätze mit intelligenten Konzepten hinsichtlich der unterschiedlichen Hotelklassen 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.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die Regeltilgung in Höhe von T€ 768,5 und betrug zum 31.12.2021 T€ 24.867,8 (Vorjahr: T€ 25.636,3).

Das eine („Corona-“) Überbrückungsdarlehen (vgl. Jahresbericht 2020) wurde im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt. Das verbliebene kurzfristige Darlehen valutierte zum 31.12.2021 mit T€ 132,8.

Für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich ein ordentliches Geschäftsergebnis in Höhe von T€ 2.237,9 (Vorjahr: T€ 960,3). Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderungen (Zuschreibung aus der Neubewertung der Objekte in Höhe von T€ 1.038,0 sowie Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 2.906,7 (Vorjahr: T€ -4.209,0).

Im Berichtsjahr erfolgte die Auszahlung an die Anleger in Höhe von T€ 419,0 (Vorjahr: T€ 346,7) dies entspricht 1,50 % p.a. (Vorjahr: T€ 1,25 % pro rata temporis) des ausschüttungsberechtigten Kommanditkapitals.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2021 folgende Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital [Bilanzsumme]) beträgt 46,41 % (Vorjahr: 42,12 %).

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:



Gemäß den aktuellen Anlagebedingungen vom 17.10.2018 betrug der Leverage zum Stichtag 31.12.2021 110,64 % (Vorjahr 116,54 %) 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 wurde im Berichtsjahr wie schon im Vorjahr erzielt. Der realisierte Jahresüberschuss zum Stichtag betrug T€ 2.237,9 (Vorjahr: T€ 960,3).

dd) Gesamtaussage

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu den vorstehend dargestellten Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte.

Trotz aller Widrigkeiten (Lockdown bis Mai 2021, erheblich verzögerter Beantragungsmöglichkeit und verzögerter Auszahlungen von staatlichen Hilfgeldern an die Betreibergruppe usw.) konnte die Fondsgesellschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen vollständig nachkommen. Sogar Ausschüttungen, wenn auch deutlich geringer als prognostiziert, konnten an die Gesellschafter erfolgen.

Die Vermögens- und Finanzlage entspricht aufgrund der besonderen Einflüsse der Corona-Pandemie nicht vollständig 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 schuldhafte 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.

d) Angaben zu Vergütungen

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 € 156.670,72. Dies entspricht 0,76 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes 2021 in Höhe von T€ 20.632,4 bzw. 4,62 % der Mieteinnahmen des Berichtsjahres.

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] CBRE Viewpoint „Hotel Market Germany: Poised for Return“ (Stand: August 2021)

[3] www.mrhotels.com „Newsletter Dezember 2021“

- [4] Eurostat (2021): Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben für Touristen. - Aufenthaltsland: Insgesamt. Online: https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/TOUR_OCC_NINAT.
- [5] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0001. Online: www.destatis.de.
- [6] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0010. Online: www.destatis.de.
- [7] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: www.destatis.de.
- [8] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: www.destatis.de.
- [9] www.mrphotels.com „Newsletter Dezember 2021“
- [10] „Das bewegt die Branche in diesem Jahr (3) - Kluft zwischen Hotelsegmenten“, 12.01.2022
- [11] CBRE Viewpoint „Hotel Market Germany: Poised for Return“ (Stand: August 2021)
- [12] Studie: Phänomen „Revenge Travel“: Nachholbedarf für Reisen in Deutschland größer als erwartet? Kompetenzzentrum Tourismus des Bundes; 22.03.2021
- [13] „Das bewegt die Branche in diesem Jahr (3) - Kluft zwischen Hotelsegmenten“, 12.01.2022
- [14] Die aktuelle Situation und Branchenmeinungen der Hotellerie | Betterspace (Deutschland) (Stand: 13.01.2022)
- [15] „Das bewegt die Branche in diesem Jahr (3) - Kluft zwischen Hotelsegmenten“, 12.01.2022
- [16] CBRE Viewpoint „Hotel Market Germany: Poised for Return“ (Stand: August 2021)
- [17] Angaben auf www.h-hotels.com
- [18] DACH = D (Deutschland) | A (Österreich) | CH (Schweiz) = deutschsprachiger Raum in Europa

Bilanz zum 31. Dezember 2021

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA	47.138.547,34	46.032.579,34
1. Sachanlagen	42.328.000,00	41.290.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	2.523.111,58	2.892.347,43
3. Beteiligungen	25.000,00	25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	840.853,76	
a) Täglich verfügbare Barmittel	840.853,76	1.551.000,71
5. Forderungen	1.401.932,46	
a) Forderung aus der Bewirtschaftung	1.401.932,46	205.442,64
6. Sonstige Vermögensgegenstände	7.197,28	68.788,56
7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	12.583,76	0,00



	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
B. PASSIVA	47.138.547,34	46.032.579,34
1. Rückstellungen	13.620,00	135.070,00
2. Kredite	25.000.615,06	
a) von Kreditinstituten	24.867.823,06	26.202.334,58
b) Andere	132.792,00	132.792,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.064,90	
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.064,90	128.427,81
4. Sonstige Verbindlichkeiten	151.138,80	
a) gegenüber Gesellschaftern	20.169,37	19.723,85
b) Andere	130.969,43	702,32
5. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
6. Eigenkapital	21.876.240,08	
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	26.017.368,60	24.198.421,45
- davon ausstehende Einlagen € 3.253.000,00 (Vorjahr: € 3.253.000,00)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	-4.141.128,52	-4.809.892,67

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

	2021 EUR	2020 EUR
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	3.391.993,87	2.328.550,90
b) sonstige betriebliche Erträge	38.658,20	395,00
Summe der Erträge	3.430.652,07	2.328.945,90
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-586.486,21	-605.008,36
b) Bewirtschaftungskosten	-365.070,25	-420.417,22
c) Verwaltungsvergütung	-128.277,26	-127.347,49
d) Verwahrstellenvergütung	-25.351,56	-25.167,53



	2021 EUR	2020 EUR
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-43.508,64	-38.187,64
f) Sonstige Aufwendungen	-44.061,00	-152.536,05
Summe der Aufwendungen	-1.192.754,92	-1.368.664,29
3. Ordentlicher Nettoertrag	2.237.897,15	960.281,61
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.237.897,15	960.281,61
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.038.000,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-4.800.000,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-369.235,85	-369.235,85
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	668.764,15	-5.169.235,85
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.906.661,30	-4.208.954,24
7. Gutschrift / Belastung des Kapitalkontos	-2.237.897,15	-960.281,61
8. Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	-668.764,15	5.169.235,85
9. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Allgemeines

Die DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. KG 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 2021 der DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. KG 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.

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 **Barmittel** sind zu Nennwerten bilanziert.

Die **Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** 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 Hotel Hotelinvest 6 GmbH & Co. KG 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:

	2021 T€	2020 T€
Verkehrswert Grundvermögen	42.328	41.290
Anschaffungsnebenkosten	2.523	2.892
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	841	1.551
Forderungen	1.402	206
Sonstige Vermögensgegenstände	7	69
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	13	0
Wert der Vermögensgegenstände	47.139	46.033
langfristige Kredite	-24.868	-25.636
Zwischenfinanzierungskredite	-133	-699
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-262	-309
Nettoinventarwert	21.876	19.389

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 111 Prozent zum Ende des Berichtsjahres 2021.

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 Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 1.038.

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



Hotel Hannover

a) Grundstücksgröße		8.847 m ²
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)		55,19%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		18,3 Jahre
i) Verkehrswert		€ 17.209.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 881.854,61
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)	-2,23	-408.440,89
Buchwert	4,82	881.854,61
Kaufpreis	100,00	18.300.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

• Im Berichtsjahr wurden die Arbeiten für die Erneuerung der Wasserleitungen der Bäder abgeschlossen und i.H. von T€ 107 netto in Rechnung gestellt. Die dafür gebildete Rückstellung von T€ 100 wurde in Anspruch genommen.

• Aufgrund einer Leckage entstand im Vorjahr ein Wasserschaden. Die Sanierungsarbeiten wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Für diese Arbeiten wurden Rechnungen i.H. von T€ 117 gestellt. Die im Vorjahr gebildete Rückstellung i.H. v. T€ 24,5 wurde in Anspruch genommen. Der Schadensfall wurde der Versicherung gemeldet und im Berichtsjahr i.H. v. T€ 39 durch die Versicherung reguliert.

Hotel Friedrichroda

a) Grundstücksgröße		15.092 m ²
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)		55,19%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		18,3 Jahre
i) Verkehrswert		€ 11.161.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 776.344,67
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	9,46	1.135.936,00
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-3,00	-359.591,33
Buchwert	6,47	776.344,67
Kaufpreis	100,00	12.000.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

• Im Berichtsjahr wurden anteilige Beiträge zum Straßenbau i.H. v. T€ 3,5 an die Stadt Friedrichroda gezahlt.

Hotel Niedernhausen

a) Grundstücksgröße		34.643 m ²
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)		55,19%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		18,3 Jahre

i) Verkehrswert*		€ 13.958.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 864.912,30
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)	-2,67	-401.096,30
Buchwert	5,77	864.912,30
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 2021 ist T€ 0,4. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag T€ 24.

Forderungen

Die Forderungen aus der Bewirtschaftung betreffen in Höhe T€ 806 vertraglich gestundeter Nettomieten, in Höhe von T€ 21 Mietnachberechnungen aufgrund der Indexierung sowie in Höhe von T€ 574 die Weiterbelastung der Betriebskosten an die Mieter für die einzelnen Objekte.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft in Höhe von T€ 13 im Berichtsjahr gezahlte Vergütungen, die das Jahr 2022 betreffen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen die Kosten der Jahresabschlussprüfung, der Nachberechnung von laufenden Vergütungen und der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2021			2020		
	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	919	3.332	20.749	1.467	3.257	21.611
aus Lieferung und Leistung	72	0	0	128	0	0
sonstige	147	0	0	20	0	0

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von T€ 17 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	€ 21.876.240,08	€ 7.833 Im Jahr 2021	20.632.384,43
Zum 31.12.20	€ 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	**

* 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:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.237.897,15	960.281,61
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-2.237.897,15	-960.281,61
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin	31.12.2021	31.12.2020
		€
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	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	19.388.528,78	23.963.523,37
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-418.950,00	-366.040,35
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	2.237.897,15	960.281,61



	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Verwendungsrechnung		
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	668.764,15	-5.169.235,85
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	21.876.240,08	19.388.528,78

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	-1.043.483,83		-104.056,16	314.893,84
Agiokonto IV	0,00	0,00	394.560,00		394.560,00	394.560,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	-2.203.135,24		-2.203.135,24	-4.441.032,39
Fondsvermögen	0,00	939.427,67	25.077.940,93		26.017.368,60	24.198.421,45
Rücklage Zeitwertveränderung					-4.141.128,52	-4.809.892,67
Eigenkapital					21.876.240,08	19.388.528,78

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	20.632.384,43	
Gesamtkosten	1.192.754,92	5,78%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	128.277,26	0,62%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	28.393,46	0,14%
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	156.670,72	0,76%
- Bewirtschaftungskosten	365.070,25	1,77%
- Vergütung für die Verwahrstelle	25.351,56	0,12%
- kurzfristige Fremdfinanzierung	4.919,27	0,02%
- langfristige Fremdfinanzierung	581.566,94	2,82%
Fremdfinanzierung	586.486,21	2,84%
sonstige Kosten	59.176,18	0,29%



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.

Angabe nach Art. 7 der Verordnung (EU) 2020/852

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

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. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Jörn Griffel, Rechtsanwalt, Hamburg.

Anlegerkommission

Die Anlegerkommission wird durch ihre bestellten Mitglieder, die Herren Dr. Rolf Stoecker, Privatier, Hamburg, und Hans Ulrich Kosmack, Geschäftsführer, Hammersbach, repräsentiert.

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

Angesichts der auch ins Jahr 2022 auf die Hotelbetriebe wirkenden Einflüsse der Corona-Pandemie bleibt der Druck zur Liquiditätssicherung der Hotelbetriebe und der Fondsgesellschaft hoch. Insoweit ist davon auszugehen, dass sich die Ertragslage der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr 2022 weiter deutlich unterhalb der Prognose entwickeln wird. Die im Lagebericht dargestellten Risiken werden zunehmend bedeutsamer für die weitere Entwicklung. Es ist zu erwarten, dass trotz der umfangreichen Impfkampagnen angesichts ständig neuer Virus-Varianten weitere Maßnahmen ergriffen werden müssen. Eine konkrete Aussage zu den Auswirkungen kann daher zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichtes nicht erfolgen.

Hamburg, den 30. Juni 2022

Die Geschäftsführung

gez. Jörn Griffel

gez. Peter Stein

DFV Hotelinvest 6 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

gez. Jörn Griffel

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -



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 2021 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht 2021 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 30. Juni 2022

Die Geschäftsführung

gez. Jörn Griffel

gez. Peter Stein

DFV Hotelinvest 6 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

gez. Jörn Griffel

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfer

An die DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft 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 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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.



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 vermitteln, 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 2021 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 30. Juni 2022

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Steuerberatungsgesellschaft
(Hamburg)

gez. Britta Martens, Wirtschaftsprüferin

gez. Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer