

2018

GESCHÄFTSJAHR

DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. KG
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresbericht 2018

Daten der Gesellschaft:

1. Geschäftsführende Kommanditistin: JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
2. Persönlich haftende Gesellschaft: DFV Hotelinvest 6 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
3. Handelsregister: Amtsgericht Hamburg
HRA 122699

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 16.01.2018 bis 31.12.2018	3
Bilanz zum 31. Dezember 2018.....	12
Gewinn- und Verlustrechnung vom 16.01.2018 zum 31.12.2018.....	13
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	14
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	21
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	27

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 16.01.2018 bis 31.12.2018

1. Tätigkeitsbericht

a) Vorbereitende, laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (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 vorbereitende, laufende und von ihr ausgelagerte Aufgaben unterteilen lassen.

Als vorbereitende Tätigkeiten, d.h. Tätigkeiten vor Zeichnung des Bestellungsvertrages, hat die Hanseatische den Erwerb dreier Grundstücke einschließlich der Hotelimmobilien „H+Hotel Wiesbaden Niedernhausen“, „H+Hotel Hannover“ und „H+Hotel & SPA Friedrichroda“ (nachfolgend Hotels genannt) und die dafür erforderlichen Gesellschaftsgründungen vorbereitet sowie eine geeignete Struktur für die Aufnahme von Anlegern in die Fondsgesellschaft erstellt. Zudem hat die Hanseatische in 2018 die Pacht- und Datenverwaltung sowie die Bankkonten der Fondsgesellschaft eingerichtet.

In Hinblick auf die ausgelagerten Aufgaben hat die Hanseatische in 2017 und im Berichtsjahr 2018 die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, Hamburg, (nachstehend DFV genannt) mit der Auswahl geeigneter Verpachtungsobjekte, der Objektankaufsprüfung sowie der Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung abzuschließender Verträge beauftragt. Die Auslagerung umfasste auch die Unterstützung bei den Erwerbs- und Vertragsverhandlungen, die zur Konzeption des Alternativen Investmentfonds entsprechend den Anlagebedingungen erforderlich waren (außer Finanzierungs- und Kreditverträgen).

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

Mit Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Hanseatische den Alternativen Investmentfonds (Fondsgesellschaft) konzipiert und die für die Platzierung des Eigenkapitals erforderlichen Verkaufsunterlagen erstellt.

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, insoweit erfolgte im Berichtsjahr keine Platzierung des Eigenkapitals.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten übernahm die Hanseatische außerdem die Verwaltung der Fondsgesellschaft. Hierzu zählte unter anderem die Überwachung der Einhaltung der zwischen Fondsgesellschaft und Pächtern getroffenen Vereinbarungen. Die regelmäßigen Mietzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der Hanseatischen regelmäßig überwacht wurden. Die Durchführung und Prüfung des Kapitaleinstroms 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.

Der Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft wurde im Berichtsjahr mit der DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Hamburg, geschlossen.

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

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 2018 davon geprägt, die Hotelimmobilien („H+Hotel Wiesbaden Niedernhausen“, „H+Hotel Hannover“ und „H+Hotel & SPA Friedrichroda“) zu übernehmen und die Vertriebsunterlagen zu erstellen.

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. Um gewährleisten zu können, dass die Objekte zu einem angemessenen Kaufpreis erworben wurden, sind in Übereinstimmung mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (nachstehend KAGB genannt) externe Gutachten im Berichtsjahr 2018 eingeholt worden, wonach die Verkehrswerte die Kaufpreise bestätigten.

Wertmindernde Faktoren an den Objektstandorten wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch drei Mietverträge mit den Mieterinnen jeweils über eine Restdauer der Festlaufzeit von 20 Jahren 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 störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft konnten daher 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 generierte im Berichtszeitraum Mieteinnahmen in geplanter Höhe und hatte keine wesentlichen, ungeplanten Kosten. Ferner war die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit der Planung, so dass die Liquidität jederzeit im Berichtszeitraum 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 jeweils zwei Nachträge am 06.11.2018 und am 30.11.2018 geschlossen. Die Mietverhältnisse begannen am 14.11.2018. Die unkündbare Laufzeit der Mietverhältnisse endet 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 mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. Der langfristige Darlehensvertrag wurde im November 2018 ausgezahlt. Zur Umsetzung des Investitionsplanes und bis zur vollständigen Finanzierung des Eigenkapitals hat die Fondsgesellschaft zusätzlich ein Zwischenfinanzierungsdarlehen in Höhe von T€ 23.500 abgeschlossen. Die Zwischenfinanzierung wurde im November 2018 ausbezahlt. Die Zwischenfinanzierung wird im Zuge der Eigenkapitaleinwerbung getilgt.

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.

g) Anlagegeschäfte

Mit notarieller Urkunde vom 25.07.2018 und Nachtrag vom 07.11.2018 hat die Fondsgesellschaft noch vor Platzierung des Eigenkapitals die drei nachstehend näher beschriebenen Grundstücke erworben. Das erste Grundstück (bestehend aus zwei Teileigentumseinheiten, die zusammen 100% der Miteigentumsanteile umfassen) mit einer Gesamtgröße von ca. 15.092 qm, bebaut mit dem Hotel „H+Hotel & SPA Friedrichroda“ (nachfolgend auch „Hotel Friedrichroda“ genannt), wiederum mit einer Bruttogrundfläche von ca. 12.052 qm bzw. einer Nutzfläche von ca. 9.039 qm, ist verzeichnet im Grundbuch Friedrichroda des Amtsgerichts Gotha. Das Hotel Friedrichroda wird von der THR Thüringer Wald Betriebs- und Management mbH, einem Unternehmen der Hospitality Alliance GmbH, betrieben. Der Übergang von Nutzungen und Lasten erfolgte zum 14.11.2018.

Das zweite Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 8.847 qm, bebaut mit dem Hotel „H+Hotel Hannover“ (nachfolgend auch „Hotel Hannover“ genannt), wiederum mit einer Bruttogrundfläche von ca. 8.811 qm bzw. einer Nutzfläche von ca. 6.850 qm, ist verzeichnet im Grundbuch Bemerode des Amtsgerichts Hannover. Das Hotel Hannover wird von der TREFF Hotel Europa Betriebs-GmbH, einem Unternehmen der Hospitality Alliance GmbH, betrieben. Der Übergang von Nutzungen und Lasten erfolgte zum 14.11.2018.

Das dritte Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 34.643 qm, bebaut mit dem Hotel „H+Hotel Wiesbaden Niedernhausen“ (nachfolgend auch „Hotel Niedernhausen“ genannt), wiederum mit einer Bruttogrundfläche von ca. 13.448 qm bzw. einer Nutzfläche von ca. 11.272 qm, ist verzeichnet im Grundbuch Niedernhausen des Amtsgerichts Idstein. Das Hotel Niedernhausen wird von der THR Niedernhausen Hotelbetriebs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, einem Unternehmen der Hospitality Alliance GmbH, betrieben. Der Übergang von Nutzungen und Lasten erfolgte zum 14.11.2018.

Weitere 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. Dieser Vergleich ist erstmals aussagekräftig, wenn das in den Verkaufsunterlagen ausgewiesene Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital im Rahmen der Investitionsplanung erreicht ist. Dieses wurde zum Bilanzstichtag noch nicht erreicht, da die Platzierung des Eigenkapitals zum 31.12.2018 noch nicht begonnen hatte. Der erste Vergleich des Nettoinventarwertes wird somit voraussichtlich für das Geschäftsjahr 2020 angestellt.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ -2.920 zum Stichtag 31.12.2018.

Die jeweils 2. Nachträge zu den Mietverträgen wurden am 30.11.2018 und somit nach dem Datum des Verkaufsprospektes geschlossen. Die 2. Nachträge dienen ausschließlich der schriftformkonformen Fixierung der Übergabezeitpunkte und der Mietvertragsbeginne. Somit haben sich im Berichtsjahr zu den in dem Verkaufsprospekt vom 15.11.2018 zur Verfügung gestellten Informationen keine wesentlichen Änderungen ergeben.

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern voraussichtlich ab Mai 2019 in Deutschland öffentlich angeboten werden wird und dessen Eigenkapital im Geschäftsjahr 2018 noch nicht platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellungsvertrag 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.

b) Wirtschaftsbericht

aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Tourismuswirtschaft wird in der amtlichen Wirtschaftsstatistik nicht als eigener Wirtschaftszweig abgebildet. Sie gilt als sogenannte „Querschnittsbranche“, da die von Touristen nachgefragten Produkte und Dienstleistungen unterschiedlichen Branchen zugeordnet werden können.¹

Mit rund 224,6 Mrd. Euro entfielen 78,2 Prozent der Ausgaben für touristischen Konsum im Jahr 2015 auf inländische Gäste. Ausländische Gäste konsumierten in Deutschland für ca. 39,6 Mrd. Euro, rund 23 Mrd. Euro sind laut Quelle u.a. das Ergebnis staatlicher Zuschüsse für kulturelle Leistungen.² Umgerechnet nimmt die Tourismuswirtschaft damit 3,9 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands ein. Damit trägt sie einen vergleichbaren Wert wie der Einzelhandel oder der Maschinenbau zur Bruttowertschöpfung bei.³

Bei den Beschäftigungsanteilen rangiert die Tourismuswirtschaft mit 6,8 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung knapp hinter den Wirtschaftszweigen wie dem Einzelhandel (7,5 Prozent) oder dem Gesundheitswesen (7,2 Prozent).⁴

In Bezug auf die registrierten Übernachtungen nimmt Deutschland innerhalb der EU den fünften Platz ein. Nur das Vereinigte Königreich, Spanien, Frankreich und Italien hatten im Jahr 2016⁵ einen höheren Anteil am gesamten Übernachtungsaufkommen in der EU. Alle fünf Länder zusammen konnten 2016 fast 70 Prozent aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.⁶

In Deutschland selbst ist die Zahl der registrierten Übernachtungen das achte Mal in Folge gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs 2017 die Zahl der Ankünfte um 3,8 Prozent auf 178,2 Mio. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich hier sogar ein prozentuales Wachstum von über 56 Prozent. Die Zahl der Übernachtungen stieg im Vergleich zu 2016 um 2,7 Prozent auf mittlerweile 459,5 Mio. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier eine Steigerung von über 32 Prozent.⁷ Auffällig ist, dass die durchschnittliche Verweildauer zwischen 2000 und 2017 abgenommen hat. Wurden 2000 noch durchschnittlich 3,07 Übernachtungen je Reise getätigt, so sind dies 2017 nur noch durchschnittlich 2,58 Übernachtungen. Nach den aktuellsten Monatserhebungen des Statistischen Bundesamtes lässt sich mindestens bis Oktober 2018 nochmals ein steigender Trend der Übernachtungen ablesen.⁸

¹ Bundeswirtschaftsministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2017): Wirtschaftsfaktor Tourismus in Deutschland - Kennzahlen einer umsatzstarken Querschnittsbranche, S. 22. Online: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Tourismus/wirtschaftsfaktor-tourismus-in-deutschland-lang.pdf?__blob=publicationFile&v=18; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

² Bundeswirtschaftsministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2017): Wirtschaftsfaktor Tourismus in Deutschland - Kennzahlen einer umsatzstarken Querschnittsbranche, S. 21. Online: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Tourismus/wirtschaftsfaktor-tourismus-in-deutschland-lang.pdf?__blob=publicationFile&v=18; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

³ Bundeswirtschaftsministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2017): Wirtschaftsfaktor Tourismus in Deutschland - Kennzahlen einer umsatzstarken Querschnittsbranche, S. 8. Online: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Tourismus/wirtschaftsfaktor-tourismus-in-deutschland-lang.pdf?__blob=publicationFile&v=18; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

⁴ Bundeswirtschaftsministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2017): Wirtschaftsfaktor Tourismus in Deutschland - Kennzahlen einer umsatzstarken Querschnittsbranche, S. 28. Online: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Tourismus/wirtschaftsfaktor-tourismus-in-deutschland-lang.pdf?__blob=publicationFile&v=18; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

⁵ Es werden die Daten aus dem Jahr 2016 herangezogen, da für 2017 nicht für alle Länder in der EU Daten vorliegen. Die von Eurostat angegebene Zahl der Übernachtungen unterscheidet leicht zu der Angabe des Statistischen Bundesamtes. Grund hierfür ist, dass „sonstige Beherbergungsbetriebe“ auf EU-Ebene nicht berücksichtigt werden.

⁶ Eurostat (2018): Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben für Touristen. - Aufenthaltsland: Insgesamt. Online: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

⁷ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0001. Online: www.destatis.de; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

⁸ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Ergebnisse der Monatserhebung im Tourismus - Oktober 2018. Online: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/BinnenhandelGastgewerbeTourismus/Tourismus/MonatserhebungTourismus.html>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

Im Jahr 2017 umfasst der gesamte Beherbergungsmarkt 50.718 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit zusammen 3,61 Mio. Betten.⁹

Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gaststätten und Pensionen) hatte im Jahr 2017 einen Marktanteil von rund 63,2 Prozent in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2011 und 2017 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund -8,2 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelleriebetriebe ging von 34.881 im Jahr 2011 auf 32.031 Betriebe im Jahr 2017 zurück.¹⁰ Parallel zeigt sich ein deutliches Wachstum der angebotenen Betten. Diese verzeichneten zwischen 2011 und 2017 ein Wachstum von rund 3,9 Prozent.¹¹ Entsprechend wird an dieser Stelle ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess deutlich, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.¹²

Mit zunehmender Professionalisierung des Marktes verzeichnet die Performance des deutschen Hotelmarktes ein stetiges Wachstum. Die durchschnittliche tägliche Zimmerrate (ADR/ARR) ist von 73 Euro im Jahr 2009 auf 95 Euro im Jahr 2017 gestiegen. Dies entspricht einem Wachstum von mehr als 30 Prozent. Auch der durchschnittliche Netto-Logiserlös pro verfügbare Zimmer (RevPAR) ist von 2009 bis 2017 überdurchschnittlich stark um rund 55 Prozent auf mittlerweile 68 Euro gestiegen.¹³ Dabei zeigt sich, dass überproportionale Wertsteigerungen insbesondere auf Betriebe im Economy- und Midscale Segment entfallen.¹⁴

Die gute Hotelperformance, gemessen in ADR und RevPAR, zeigt sich auch in der Umsatzentwicklung der Hotellerie. Der Nettoumsatz der gesamten Hotellerie ist zwischen 2009 und 2016 um rund 56 Prozent deutlich gestiegen. Hotels und Hotels garnis konnten dabei im Jahr 2016 rund 81 Prozent des gesamten Nettoumsatzes in der Hotellerie auf sich vereinen.¹⁵

Die Digitalisierung setzt im Tourismus- und Hotelleriemarkt neue Maßstäbe sowohl auf Nachfrage- als auch auf Angebotsseite. Einerseits steigen die Erwartungen der Kunden, die mehr Auswahl und schnellere, reibungslosere Prozessabläufe fordern. Zudem werden mobil optimierte Homepages und angepasste Buchungsmöglichkeiten vermehrt als Standard vorausgesetzt. Die Konzentration auf wenige als Vertriebskanäle eingesetzte Online-Buchungsportale deutet auf eine hohe Abhängigkeit von externen Buchungsplattformen vor allem von Hotels aus dem Bereich der Individualhotellerie hin. Folgt man Prognosen und rechnet man mit einem weiter steigenden Anteil an Onlinebuchungen in dieser Branche, wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter verstärken. Daher gilt es für die Hotellerie, ihre Präsenz auf dem Onlinemarkt künftig weiter auszubauen.

⁹ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0010. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

¹⁰ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

¹¹ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

¹² Wirtschaftswoche (2018): Drohendes Überangebot?: Der Hotelmarkt läuft heiß. Online: <https://www.wiwo.de/unternehmen/dienstleister/drohendes-ueberangebot-der-hotelmarkt-laeuft-heiss/21164936.html>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

¹³ Colliers (2018): Deutschland Hotel - Marktbericht 2018, S. 2. Online: <https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2018/07/hotelmarktbericht-deutschland-2018-colliers.pdf>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

¹⁴ bulwiengesa AG; Union Investment (2018): Marktwert-Analyse Hotel 2018. Online: <https://realestate.union-investment.de/startseite-immobilienkunden/im-fokus/marktwert-analyse-hotel-2018.html>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

¹⁵ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Umsatzsteuerstatistik (Vorankündigungen) - Steuerpflichtige Unternehmen und deren Lieferungen und Leistungen nach wirtschaftlicher Gliederung. Online: www.destatis.de; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2018 war ein Rumpfgeschäftsjahr (16.01.2018 bis 31.12.2018). Im Folgenden werden daher keine Vorjahreswerte angegeben. Das Berichtsjahr 2018 war geprägt von der Erwerbsphase. Die Platzierungs- und Bewirtschaftungsphase ist gemäß Verkaufsprospekt vom 15.11.2018 erst ab dem Geschäftsjahr 2019 vorgesehen.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft wird sich nach der Vollplatzierung voraussichtlich aus T€ 27.930 Kommanditkapital, T€ 1.397 Ausgabeaufschlag sowie dem aufgenommenen langfristigen Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 27.000 zusammensetzen.

Nutzen und Lasten der Objekte sind am 14. November 2018 auf die Fondsgesellschaft übergegangen (Übergabe von den Verkäufern). Der Kaufpreis für die Hotels betrug T€ 45.300 und wird zum Verkehrswert in Höhe von T€ 45.300 bilanziert. Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Stichtag T€ 3.624. Die Barmittel beliefen sich zum Stichtag auf T€ 4.472.

Das langfristige Fremdkapital betrug zum 31.12.2018 T€ 27.000. Die Zwischenfinanzierung betrug zum 31.12.2018 T€ 23.500.

Die Pachtzahlungen wurden vertrags- und fristgerecht geleistet. Die Jahrespachteinnahmen betragen im Berichtsjahr T€ 395 (exkl. Umsatzsteuer). Es bestehen keine Rückstände.

Der Erwerb der Hotels und die Finanzierung der weiteren Kosten des Investitionsplans erfolgten durch die Mittel aus der Zwischenfinanzierung und aus dem langfristigen Annuitätendarlehen. Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gegeben.

Aufgrund der Kosten der Erwerbsphase, die im Wesentlichen aus einmaligen Kosten und Vergütungen in Höhe von T€ 2.316 bestehen, betrug das Jahresergebnis rund T€ -2.715. (Realisiertes Ergebnis T€ -2.653). Das negative Jahresergebnis ist planmäßig aufgrund von Investitionskosten im Zuge der Investitionsphase des Fonds.

Im Berichtsjahr erfolgte noch keine Auszahlung an die Anleger, da zum Stichtag 31.12.2018 noch keine Anleger beigetreten waren. Erste Ausschüttungen werden erst im Geschäftsjahr 2019 nach Platzierungsbeginn und Einzahlung des gezeichneten Kapitals nicht vor Juni 2019 gezahlt.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2018 folgende Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital [Bilanzsumme]) beträgt -5,43 %.

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß der aktuellen Anlagebedingungen vom 17.10.2018 wird zum Zeitpunkt der Vollplatzierung ein Leverage in Höhe von 119 % erwartet und läge 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. Da zum Stichtag 31.12.2018 die Platzierung des Eigenkapitals noch nicht begonnen hatte, wird an dieser Stelle noch kein Leverage zum 31.12.2018 ausgewiesen.

Ergebnis aus laufender Tätigkeit:

Ein Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen konnte aufgrund der laufenden Investitionsphase im Geschäftsjahr nicht erzielt werden. Der realisierte Jahresfehlbetrag zum Stichtag betrug T€ 2.653.

dd) Gesamtaussage

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu keinen negativen Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht insgesamt den Erwartungen.

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 AG 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.

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 wurde keine laufende Gebühr gezahlt.

Wie eingangs ausgeführt, wird die Vollplatzierung im Geschäftsjahr 2019 erwartet, sodass der erste Zeitvergleich der Nettoinventarwerte für das Berichtsjahr 2020 angestellt wird. Eine Wertentwicklung wird deshalb in diesem Lagebericht nicht dargestellt.

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.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

	31.12.2018
	€
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	
A. AKTIVA	56.721.298,60
1. Sachanlagen	45.300.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	3.623.837,03
3. Beteiligungen	25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	4.472.492,82
a) täglich verfügbare Barmittel	4.472.492,82
5. Sonstige Vermögensgegenstände	380.228,94
6. Nicht durch Vermögenseinlagen der Kommanditisten gedeckter	2.919.793,81
	31.12.2018
	€
B. PASSIVA	56.721.298,60
1. Rückstellungen	2.745.472,00
2. Kredite	50.500.000,08
a) von Kreditinstituten	50.500.000,08
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.592.875,25
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.592.875,25
4. Sonstige Verbindlichkeiten	600.619,27
a) gegenüber Gesellschaftern	25.369,27
b) andere	575.250,00
5. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	257.332,00
6. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00
7. Eigenkapital	0,00
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	-2.858.318,84
- davon ausstehende Einlagen:	
€ 3.253.000,00	
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	-61.420,97
d) Nicht durch Vermögenseinlagen der Kommanditisten gedeckter Fehlbetrag	2.919.739,81

Gewinn- und Verlustrechnung vom 16.01.2018 zum 31.12.2018

	2018
	€
Investmenttätigkeit	
1. Erträge	
a) Erträge aus Sachwerten	394.575,73
b) Zinsen und ähnliche Erträge	30,00
Summe der Erträge	<u>394.605,73</u>
2. Aufwendungen	
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-191.999,84
b) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-17.500,00
c) sonstige Aufwendungen	-2.838.424,73
Summe der Aufwendungen	<u>-3.047.924,57</u>
3. Ordentlicher Nettoertrag	<u>-2.653.318,84</u>
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-2.653.318,84</u>
5. Zeitwertänderung	
a) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-61.420,97
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	<u>-61.420,97</u>
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-2.714.739,81</u>
7. Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile	-25.000,00
8. Gutschrift / Belastung auf dem Kapitalkonto IV	2.678.318,84
9. Gutschrift / Belastung Rücklagekonto für Zeitwertänderung	61.420,97
10. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	<u>0,00</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 2018 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 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 16. Januar 2018 mit Sitz in Hamburg gegründet unter der Firmierung IMMAC Sozialimmobilien 95. Renditefonds GmbH & Co. KG gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 24. Juli 2018 wurde die Gesellschaft in die DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. KG umfirmiert. Am 17.10.2018 wurde der Gesellschaftsvertrag neu gefasst. Die DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. KG ist unter der Nummer HRA 122699 HH 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** wurden 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. Gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB ist für den Zeitraum von 12 Monaten nach Erwerb der Kaufpreis anzusetzen.

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 **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.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind zum Verkehrswert bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

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 geschlossen.

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 am 31. August 2038.

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

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)		111,48 %
h)	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		19,7 Jahre
i)	Verkehrswert*		€ 11.800.000,00
j)	Anschaffungsnebenkosten		€ 1.106.666,93
	Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
	Grunderwerbsteuer	6,50	780.000,00
	Notargebühren	0,19	23.185,00
	Sonstige Kosten	2,69	322.239,00
	Summe ANK	9,38	1.125.424,00
	Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,16	-18.757,07
	Buchwert	9,22	1.106.666,93
	Kaufpreis	100,00	12.000.000,00
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l)	etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

* Gemäß § 271 KAGB ist innerhalb der ersten 12 Monate nach Erwerb der Kaufpreis als Verkehrswert anzusetzen.

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)		111,48 %
h)	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		19,7 Jahre
i)	Verkehrswert*		€ 18.300.000,00
j)	Anschaffungsnebenkosten		€ 1.255.826,31
	Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
	Grunderwerbsteuer	5,00	915.000,00
	Notargebühren	0,19	35.359,00
	Sonstige Kosten	1,79	326.752,50
	Summe ANK	6,98	1.277.111,50
	Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,12	-21.285,19
	Buchwert	6,86	1.255.826,31
	Kaufpreis	100,00	18.300.000,00
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l)	etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

* Gemäß § 271 KAGB ist innerhalb der ersten 12 Monate nach Erwerb der Kaufpreis als Verkehrswert anzusetzen.

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)		111,48 %
h)	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		19,7 Jahre
i)	Verkehrswert*		€ 15.000.000,00
j)	Anschaffungsnebenkosten		€ 1.261.343,79
	Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
	Grunderwerbsteuer	6,00	900.000,00
	Notargebühren	0,19	28.979,00
	Sonstige Kosten	2,36	353.744,50
	Summe ANK	8,55	1.282.723,50
	Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,14	-21.378,71
	Buchwert	8,41	1.261.343,79
	Kaufpreis	100,00	15.000.000,00
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l)	etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

* Gemäß § 271 KAGB ist innerhalb der ersten 12 Monate nach Erwerb der Kaufpreis als Verkehrswert anzusetzen.

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 2018 ist T€ -2. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag T€ 23.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung, der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie die Kosten für die Grunderwerbsteuer und die Grundschulden der Objekte sowie die Kosten der Beurkundung des Kaufvertrages.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2018		
	Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€
Kredite	24.138	3.237	23.125
aus Lieferungen und Leistungen	2.593	0	0
sonstige	601	0	0

Der langfristige Kredit in Höhe von T€ 27.000 ist durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert.

Zur Sicherung der Zwischenfinanzierung wurden gesonderten Bürgschaftserklärungen in Höhe von T€ 23.500 erklärt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von T€ 17 die Komplementärin und in Höhe von T€ 8 eine Gründungskommanditistin 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.

Die Gesellschaft hat den Vertrieb von Anteilen bis zum Stichtag noch nicht aufgenommen. Die Vertriebsgenehmigung der Bafin wurde am 15. Februar 2019 erteilt.

Zum Bilanzstichtag wurden noch keine Anteile ausgegeben.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft beträgt zum Stichtag: **T€ -2.920.**

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

Verwendungsrechnung	31.12.2018
	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.653.318,84
2. Einstellung in den Ausgleichsposten für eigene Anteile	-25.500,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	2.678.318,84
4. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin	31.12.2018
	€
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten	31.12.2018
	€
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	
1. Zwischenentnahmen	-180.000,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	-2.678.318,84
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-61.420,97
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	-2.919.739,81

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin	Kommanditisten	
		Gründungs- kommanditisten	Summe
	€	€	€
Haftkapitalkonto I	0,00	3.253.000,00	3.253.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-3.253.000,00	-3.253.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	0,00
Entnahmekonto III	0,00	-180.000,00	-180.000,00
Agiokonto IV	0,00	0,00	0,00
laufendes Konto V	0,00	-2.678.318,84	-2.678.318,84
Fondsvermögen	0,00	-2.858.318,84	-2.858.318,84
Rücklage Zeitwertveränderung			-61.420,97
Eigenkapital			-2.919.739,81

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sachwerten entsprechen den erzielten Pachteinahmen aus den Immobilien ab Mitte November 2018.

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen des Publikumsvermögens:

	Betrag in €
Nettoinventarwert zum Bilanzstichtag	-2.919.739,81
Gesamtkosten	3.047.924,57
- Verwaltungsgebühren an die KVG in der Erwerbsphase (Auslagerung)	1.700.000,00
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	219.633,34
- Vergütung für die Finanzierungsvermittlung	540.000,00
- Finanzierungskosten	595.510,00
sonstige einmalige Vergütungen	1.135.510,00
- kurzfristige Fremdfinanzierung	93.130,40
- langfristige Fremdfinanzierung	98.869,44
Fremdfinanzierung	191.999,44
sonstige Kosten	20.414,73

Der AIF ist noch nicht in der Platzierungsphase. Da insofern ein Bezug auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert nicht aussagekräftig wäre, werden vorstehend die Kosten nicht im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert dargestellt.

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

Anlegerkommission

Eine Anlegerkommission wurde bisher nicht gebildet.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr keine Haftungsvergütung und keine Geschäftsführungsvergütung erhalten.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Der Vertrieb der angebotenen Anteile wurde nach Vertriebsgenehmigung durch die BaFin im Februar 2019 aufgenommen. Darüber hinaus haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2018 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 15. März 2019

Die Geschäftsführung

gez. Jörn Griffel

DFV Hotelinvest 6 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

gez. Peter Stein

gez. Jörn Griffel

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFV Hotelinvest 6 GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 handelsrecht-

lichen 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.

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 Gege-

benheiten 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 Gesetzesprechung 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. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2018 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 31. Mai 2019

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Britta Martens
- Wirtschaftsprüferin -

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 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 15. März 2019

Die Geschäftsführung

gez. Jörn Griffel
DFV Hotelinvest 6 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

gez. Peter Stein

gez. Jörn Griffel
JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -