

DESIGN
HOTELS AG
GESCHÄFTSBERICHT
2018

GESCHÄFTSBERICHT
2018

DESIGN HOTELS AG INHALT



Geschäftsbericht 2018

Kennzahlen der Design Hotels™ Gruppe	04
Zusammengefasster Lagebericht 2018 Design Hotels AG und Konzern	08
Konzernabschluss der Design Hotels AG	34
→ Konzernbilanz	36
→ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	38
→ Konzern-Kapitalflussrechnung	39
→ Konzern-Eigenkapitalpiegel	40
→ Entwicklung des Konzernanlagevermögens	41
→ Konzernanhang	44
→ Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	47
→ Erläuterungen zur Bilanz	49
→ Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	52
→ Sonstige Anhangsangaben	55
→ Mitteilung über Anteilsbesitz gemäß § 20 Abs. 1 und 4 AktG	58
→ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	60
Einzelabschluss der Design Hotels AG	64
→ Bilanz	66
→ Gewinn- und Verlustrechnung	68
→ Entwicklung des Anlagevermögens	69
→ Anhang	72
→ Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	73
→ Erläuterungen zur Bilanz	74
→ Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	78
→ Sonstige Anhangsangaben	80
→ Mitteilung über Anteilsbesitz gemäß § 20 Abs. 1 und 4 AktG	82
→ Bestätigungsvermerk des Unabhängigen Abschlussprüfers	84
→ Bericht des Aufsichtsrats	88
→ Vorstand	90
→ Aufsichtsrat	92
→ Finanzkalender	95
→ Impressum	96



DESIGN
HOTELS AG
KENNZAHLEN

Kennzahlen der Design Hotels™ Gruppe

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
KONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN	4	4	4	4	4	4
ERGEBNIS						
Außenumsatz (TEUR)	24.548	22.921	20.471	16.878	15.207	13.752
Umsatzkosten (TEUR)	-10.513	-9.831	-8.425	-5.944	-4.834	-4.266
Bruttoergebnis vom Umsatz (TEUR)	14.035	13.090	12.046	10.934	10.373	9.486
EBITDA (TEUR)	3.576	3.055	2.819	1.939	1.727	1.434
EBIT (TEUR)	3.199	2.649	2.363	1.567	1.402	1.182
Ergebnis (TEUR)	2.277	1.879	1.710	1.120	998	834
BILANZ						
Anlagevermögen (TEUR)	716	759	822	772	797	866
Aktive Latente Steuern (TEUR)	0	0	0	0	0	0
Umlaufvermögen (TEUR)	18.307	15.416	12.699	9.947	8.342	6.723
Grundkapital (TEUR)	8.972	8.972	8.972	8.972	8.972	8.972
Gesetzliche Rücklage (TEUR)	358	179	0	0	0	0
Eigenkapital (TEUR)	12.198	10.827	8.913	7.262	6.132	5.118
Bilanzsumme (TEUR)	19.187	16.423	13.730	10.936	9.284	7.736
Eigenkapitalquote	64%	66%	65%	66%	66%	66%
MITARBEITER						
Durchschnittliche Mitarbeiterzahl	90	94	86	78	75	73
Personalaufwand (TEUR)	6.960	6.730	6.144	5.940	5.758	5.426
Umsatz pro Mitarbeiter (TEUR)	273	244	238	216	203	188
STANDORTE WELTWEIT	4	4	5	5	5	6



DESIGN
HOTELS AG
LAGEBERICHT

Zusammengefasster Lagebericht
Design Hotels AG und Konzern

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 Design Hotels AG und Konzern

GESCHÄFTSMODELL UND RAHMENBEDINGUNGEN

Wichtige Ereignisse

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2018 wurde Peter Cole als Nachfolger von Claus Sendlinger zum Alleinvorstand der Design Hotels AG bestellt. Herr Sendlinger ist mit Ablauf seiner Amtsperiode zum 30. November 2018 regulär aus dem Vorstand der Design Hotels AG ausgeschieden.

Der Reisemarkt

Globale Reisebranche weiterhin im Aufschwung

Im November 2018 veröffentlichte die *United Nations World Travel Organization* („UNWTO“) ihre Kennzahlen zur Entwicklung des internationalen Tourismus bis einschließlich September 2018. Demnach sind die weltweiten Ankunftsahlen in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres um 5% auf fast 1,1 Milliarde Reisende im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Zahlen spiegeln das gesamtwirtschaftliche Wachstum auf der Welt wider.

Allen voran konnten Asien-Pazifik und Südamerika mit Steigerungen von je 7-8% zum Gesamtwachstum beitragen, was laut Branchenexperte *IPK International* („IPK“) hauptsächlich dem Aufschwung der Länder China

und Mexiko zu verdanken ist. Europa und der mittlere Osten konnten jeweils einen Anstieg um 6% verzeichnen; in Afrika waren es 5%. Nordamerika bildete bis einschließlich September des vergangenen Jahres das Schlusslicht im Regionen-Vergleich und konnte lediglich um moderate 3% wachsen.

Wie schon in den vergangenen Jahren war Urlaub erneut der Hauptgrund für Auslandsreisen. Das Segment ist in den ersten neuen Monaten in 2018 um 7% gewachsen. Reisen zu Freunden und Verwandten (VFR-Reisen) haben um 5% zugelegt während Geschäftsreisen um lediglich 3% gewachsen sind. Der moderate Anstieg resultierte in erster Linie aus dem MICE-Segment; die Anzahl der traditionellen Geschäftsreisen war im Berichtszeitraum gar rückläufig. Städtereisen konnten nicht mehr an die Wachstumswahlen der vergangenen Jahr anknüpfen. Zwar sind sie bis September 2018 gestiegen, jedoch zeigten sich vermutlich die ersten Auswirkungen des sogenannten „Übertourismus“, der aufgrund erhöhter medialer Aufmerksamkeit das Reiseverhalten weg von Stadt- hin zu Strandurlauben beeinflusst hat.

Laut IPK hat die Terrorgefahr leicht an Einfluss auf den weltweiten Tourismus verloren. Während in 2017 noch 41% der Reisenden die Auswahl der Destination von Terrorwarnungen abhängig machten, waren es in 2018 noch 38%. Länder und Regionen wie die Schweiz,

Kanada, Australien und die skandinavischen Länder gelten als besonders sicher. Ägypten und Tunesien konnten im Vergleich zu Vorjahren ihr Image verbessern.

Wichtige Kennzahlen der internationalen Hotellerie

Auslastung, Durchschnittsrate (ADR) und Umsatz je verfügbarem Zimmer (RevPAR) gehören zu den bedeutendsten Kennzahlen in der Hotellerie und ermöglichen, die Entwicklung der Branche in einzelnen Städten, Ländern und Regionen zu messen und zu vergleichen. Einer der führenden Anbieter für die Erfassung und Verarbeitung dieser Daten ist das US-Unternehmen STR Global, welches regelmäßig Entwicklungen und Marktanalysen rund um die Hotelbranche veröffentlicht. Die im Juli 2018 erschienenen Berichte zum zweiten Quartal 2018 bestätigen einen anhaltenden Aufschwung in der Hotellerie weltweit. Demnach konnten die drei Kennzahlen Auslastung, ADR und RevPAR auf allen Kontinenten gesteigert werden.

Europa

Im ersten Halbjahr 2018 konnte Europa durchweg positive Entwicklungen verzeichnen. Die Auslastung ist um 1,1% auf 75,5% gestiegen. Die Durchschnittsrate konnte um 3,8% auf USD 135,37 erhöht werden und das RevPAR gar um 4,8% auf USD 102,17. Im Vergleich der absoluten Zahlen führt Dublin die

Rangliste der europäischen Städte an. Bei der Entwicklung konnte Moskau diesmal überdurchschnittliche Ergebnisse vorweisen. Aufgrund des geringen Wachstums beim Angebot sowie der erhöhten Nachfrage aufgrund der Fußballweltmeisterschaft im Sommer 2018 sind Auslastung um 9,3%, Durchschnittsrate um 78,9% und RevPAR um gar 95,5% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen.

Amerika

Zentral- und Südamerika konnte im ersten Halbjahr 2018 ebenfalls gute Wachstumswahlen vorweisen. Die Auslastung ist um 2,4% auf 55,3% gestiegen. Die Durchschnittsrate konnte um 23,6% auf USD 117,24 und RevPAR um 26,6% auf USD 64,80 erhöht werden. Insbesondere Brasilien konnte zu den positiven Entwicklungen beitragen. Auch in den USA sind alle drei Kenngrößen gewachsen. Die Auslastung stieg um 1,1% auf 70,2%, die ADR um 2,9% auf USD 131,02 und das RevPAR um 4,0% auf USD 91,94.

Asien-Pazifik

Im asiatisch-pazifischen Raum ist die Auslastung in Q2 2018 um 1,0% auf 70,4% gestiegen. Die ADR konnte um 3,1% auf USD 105,00 verbessert werden und das RevPAR um 4,1% auf USD 73,95. Was die Auslastung angeht konnte Australien mit 73,2% den höchsten jemals erfassten Wert in einem ersten Halbjahr verbuchen. Singapur konnte trotz eines stark wachsenden Angebots eine hohe Auslastung von 81,2% erzielen.

Marktposition Design Hotels

Die Branche

Die Geschichte der Design / Boutique Hotels begann vor etwa 40 Jahren. Vorreiter in dieser Zeit waren Anouska Hempel in London, Bill Kimpton in San Francisco und Los Angeles sowie Ian Schrager und Steve Rubell in New York. Anfang der 1990er Jahre war Design Hotels dann das erste Hotel-Marketing Konsortium, das sich ausschließlich dieser Bewegung verschrieben hatte.

Es ist dem Aufkommen dieses Segments zu verdanken, dass gewisse Dinge heutzutage in fast allen Hotels – ob klein, groß, günstig oder luxuriös – Standard sind. Und mittlerweile hat jeder große Hotelkonzern eine eigene Boutique-Marke. Umso wichtiger ist die Positionierung und Abgrenzung der Privathotels in der internationalen Hotellerie.

Der britische *Telegraph* beschrieb die Bewegung kürzlich wie folgt: „Boutique Hotels sind die Laufstegmodells in der Welt der Unterkünfte – elegant, sexy, beeindruckend und aus allen Kamera-winkeln instagram-tauglich. Ob in der Stadt oder auf dem Land, am Meer oder in den Bergen, ob mit 4 oder 45 Zimmern, die besten von ihnen sind cool, stylish, einmalig und nach Maß gestaltet, um Interesse zu wecken, Sinne zu stimulieren und wahre Hoteljunkies aus uns zu machen“.

Dabei sind großartige Boutique Hotels nicht auf Äußerlichkeiten zu reduzieren. Es geht vielmehr darum, unserer heutigen Lebensart zu begegnen. Treffe ich in der Lobby auf interessante Menschen, gleichgesinnte Vielreisende und Ortsansässige? Bekomme ich Zugang zur lokalen Szene? Am Ende zählt die individuelle Handschrift des Besitzers, die Historie, Architektur und Design zu einem klaren Konzept komponiert, sowie seine ganz persönliche Note, die den Aufenthalt zu einem einzigartigen Erlebnis macht.

Im großen Markt der internationalen Hotellerie sieht sich Design Hotels einer Vielzahl und Vielfalt an Mitbewerbern gegenüber. Einerseits handelt es sich hierbei um Hotelkonsortien, wie Leading Hotels of the World oder Small Luxury Hotels, die mit ihrem Service- und Produktangebot mittlerweile auch unsere Zielgruppe von potentiellen Privathotels sowie Endkonsumenten ansteuern.

Zum anderen konkurriert Design Hotels mit Online-Hotelbuchungsportalen, die sich auf Boutique Hotels spezialisiert haben, um den Endkunden, wie z.B. Tablet Hotels und Mr. & Mrs. Smith; und auch mit den Giganten der digitalen Reservierungsportal-Welt (OTAs), wie Booking.com, Expedia und HRS, die neben Hotels auch Flüge, Mietwagen und komplette Reisepakete anbieten.

Des Weiteren haben internationale Hotelketten in den vergangenen Jahren eigene Lifestyle-Marken geschaffen oder erworben und damit den Wettbewerb um Hotelbetreiber auf der einen Seite und Endkunden auf der anderen für Design Hotels erhöht. So zählt Hilton Worldwide die Curio Collection zum Portfolio und InterContinental Hotels Group kaufte 2015 die amerikanischen Kimpton Boutique Hotels. Accor hatte bereits in 2014 größere Anteile an der Boutiquegruppe Mama Shelter erworben und in 2016 in die 25hours Gruppe investiert.

Das Unternehmen

Design Hotels betreut eine handverlesene Kollektion von individuell geführten Hotels in über 60 Ländern, die durch ihre eigenständigen Interpretationen von Luxus und progressivem Design dem Gast ein authentisches Erlebnis bieten. Kettenhotels werden in den Verbund nicht aufgenommen. Das Portfolio vereint die innovativsten Ideen und Konzepte der Hotellerie und garantiert globalen Nomaden Inspiration und lokalen Lifestyle auf ihren Reisen. Als Teil eines weltweiten kreativen Netzwerks sorgt Design Hotels außerdem kontinuierlich für Innovation und Austausch zwischen seinen Mitgliedern, Gästen und Visionären aus anderen Branchen. Kein Hotel bei Design Hotels gleicht dem anderen. Jedes besticht durch seinen Charak-

ter, seine Geschichte und die Art und Weise, wie es sich in seine Umgebung einfügt. Alle Häuser verbindet ihre Einzigartigkeit. Sie sind geprägt von den Persönlichkeiten ihrer Macher: von Hoteliers, Architekten, Designern und Kreativen, deren Leidenschaft aus guten Ideen unvergleichliche Erlebnisse macht.

Das Unternehmen wurde 1993 mit nur 10 Mitgliedshotels gegründet und hatte bereits damals zum Ziel, Reisenden eine Alternative zu standardisierten Kettenhotels zu bieten und mit der Verbindung von Design und Hotellerie individuelle Reiseerlebnisse zu schaffen.

Starwood Hotels & Resorts, Inc. („Starwood“) erwarb im Jahr 2012 die Mehrheit der Aktien der Design Hotels AG und schloss im Jahr 2014 einen Beherrschungsvertrag mit der Design Hotels AG ab. Mit Abschluss des Dienstleistungsvertrages mit Starwood im November 2015 bot sich Design Hotels die einmalige Möglichkeit, seine unabhängigen Mitgliedshotels an das damals weltweit erfolgreichste Kundenbindungsprogramm *Starwood Preferred Guest* „SPG“ sowie an die Buchungskanäle von Starwood anzuschließen. Im September 2016 wurde schließlich Starwood durch Marriott International, Inc. („Marriott“) übernommen. Damit ist Marriott zum (mittelbaren) Großaktionär der Design Hotels AG geworden.

Der Hauptsitz der Design Hotels AG ist in Berlin; es gibt weitere Büros in London, New York und Singapur. Das Unternehmen wird von dem Executive Board geleitet. Diesem gehören neben dem CEO und Alleinvorstand Peter Cole aktuell Sascha Wolff (Chief Financial Officer) und Serdar Kutucu (Chief Operating Officer) an.

Zu den Kunden von Design Hotels gehören einerseits die Betreiber und Pächter von Hotels sowie Immobileigentümer und -entwickler. Das Unternehmen zählt weltweit rund 500 Hotels, die aufgrund ihres Konzepts und ihrer Qualitätsstandards für eine Mitgliedschaft in Frage kämen. Auf der anderen Seite steht der Hotelgast, der über die Buchungskanäle des Unternehmens auf das Zimmerangebot ihrer Mitgliedshotels zugreifen kann. Design Hotels agiert als Bindeglied zwischen den Hoteliers und den Endkunden.

Das Geschäftsmodell der Design Hotels AG basiert auf drei Haupterlösquehlen:

- Lizenzgebühren
- Transaktionsgebühren
- Marketing- und Beratungsdienstleistungen

Lizenzgebühren: Einmalige Aufnahmegebühren (Implementation Fee) und jährliche Lizenzgebühren (Annual License Fee) sorgen für eine relativ gut kalkulierbare Umsatz- und Liquiditäts-

basis. Diese regelmäßigen Einnahmen decken einen Großteil der fixen Kosten und sind wenig anfällig für konjunkturelle Schwankungen. Die Mitgliedschaft ist auf fünf Jahre ausgelegt; die jährliche Lizenzgebühr variiert je nach Größe der Hotels. Die Preisstrategie sowie vereinbarte Vertragsleistungen werden jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Transaktionsgebühren: Design Hotels erhält Transaktionsgebühren (System Delivery Fee) für alle Buchungen über die weltweiten elektronischen Vertriebssysteme (GDS), elektronische Reiseportale (IDS), die Internetseiten der Mitgliedshotels, die firmeneigene Seite designhotels.com und die Design Hotels Reservierungszentrale. Seit Ende 2015 erhält das Unternehmen darüber hinaus Buchungen über die Webseiten, die mobilen Applikationen und die Kundenservice-Zentralen von Starwood, welche mittlerweile in die Marriott Plattform übergegangen sind. Transaktionsgebühren sind ein prozentualer Anteil am generierten Übernachtungsumsatz für die Mitgliedshotels und variieren je nach Buchungskanal.

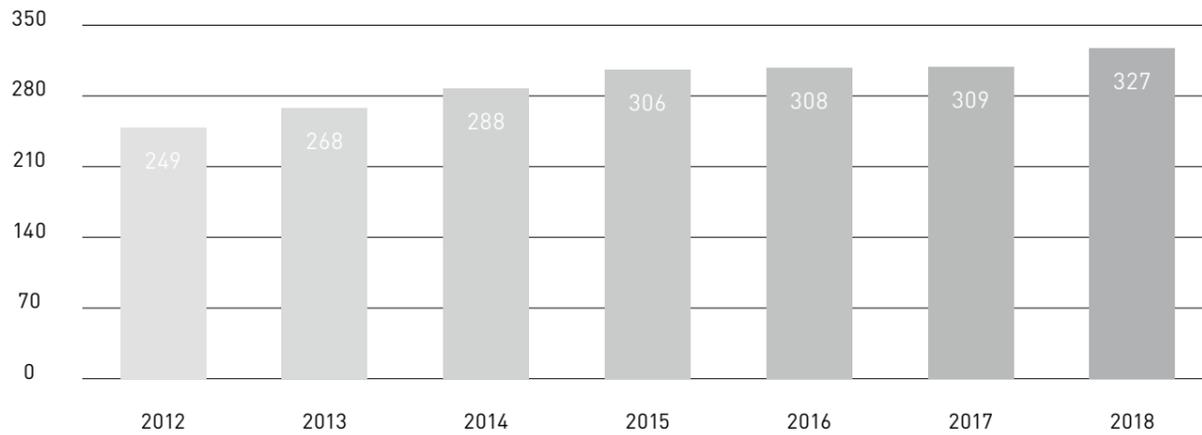
Marketing- und Beratungsdienstleistungen: Design Hotels bietet seinen Mitgliedern eine große Auswahl an vielfältigen Marketing- und e-Marketingprodukten, PR- und Kommunikationsdienstleistungen, sowie die Möglichkeit der Teilnahme an regionalen

und internationalen Verkaufsveranstaltungen. Die Mitgliedshotels können diese Services individuell beziehen, sind jedoch — abhängig von der Hotelgröße — vertraglich zu bestimmten Mindestabnahmen (Annual Marketing Fee) verpflichtet, was die Einnahmen in dem Geschäftsfeld gut kalkulierbar macht.

Mitgliedschaft

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 zählt das Unternehmen 327 Hotels zum Mitgliederportfolio.

Entwicklung Mitgliedshotels



Im Rahmen der Partnerschaft mit Marriott (bzw. zuvor Starwood) und dem übergeordneten Ziel des qualitativen Wachstums hatte Design Hotels sein bestehendes Hotelportfolio in den vergangenen Jahren kritisch überprüft. Durch den Anschluss an die Vertriebskanäle von Starwood und die daraus resultierenden zusätzlichen Umsätze konnten wir uns von Hotels trennen, die den Qualitätsansprüchen für die Markenmitgliedschaft nicht mehr gerecht wurden. Dadurch stagnierte das Portfolio-Wachstum in den Jahren 2016 und 2017. Im Geschäftsjahr 2018 konnten wir wieder an die Wachstumsraten der Jahre vor 2015 anknüpfen. Für das Geschäftsjahr 2019 rechnen wir ebenfalls mit einer Wachstumsrate, die der des Jahres 2018 entspricht.

Hotels bewerben sich aus vielfältigen Gründen um eine Mitgliedschaft bei Design Hotels. Vorrangig ist hier das Ansehen von Design Hotels als inter-

national etablierte Marke und Pionier im Segment der Privathotels. Nachdem heutzutage alle Hotelunternehmen Boutique-Marken hervorbringen und mittlerweile jedes neue Hotel als ‚Boutique-Hotel‘ bezeichnet wird, ist es Design Hotels gelungen, sich durch die Zusammenarbeit mit den einflussreichsten, lokalen Betreibern am Markt zu positionieren und von anderen Hotelunternehmen zu differenzieren. Seit über 10 Jahren gilt unser Fokus den Originals – den Denkern und Machern hinter unseren Hotels. Mit ihnen zusammen schafft Design Hotels eine internationale Community aus gleichgesinnten Hoteliers und Kunden, meinungsführenden Journalisten, einflussreichen Reiseunternehmen, ausgewiesenen Branchenexperten und kreativen Architekten und Designern.

Die Auswahlkriterien für eine Mitgliedschaft beinhalten allem voran ein ganzheitliches Konzept. Die Geschichte des

Hotels, das Design und die Architektur müssen darauf einzahlen und die Marke widerspiegeln. Es geht jedoch weit über diese materiellen Anforderungen hinaus. Lokalität, soziale Verantwortung und nachhaltiges Handeln sind Grundvoraussetzungen für eine Mitgliedschaft. Nicht zuletzt spielt die Ideologie des Eigentümers oder Betreibers eine wesentliche Rolle.

Unseren Mitgliedern bieten wir eine internationale Vertriebsplattform sowie umfangreiche Dienstleistungen. Das modulare Serviceangebot beinhaltet die Marktpositionierung neuer und bestehender Hotels und den Vertrieb der Mitgliedshotels über die eigenen Buchungssysteme. Durch die Mitgliedschaft wird den Hotels der sofortige Anschluss an das zentrale Reservierungssystem und somit der elektronische Vertrieb über alle Buchungskanäle gewährt.

Strategie und Ziele

Qualitativer Ausbau Mitgliederportfolio

Um auch zukünftig unsere einzigartige Position am Markt zu stärken und uns noch deutlicher von unseren Mitbewerbern abzusetzen, arbeiten wir ausschließlich mit Hoteliers, Gastromomen und Betreibern, die mit ihren Häusern authentische und einzigartige Erlebnisse bieten. Design Hotels steht für eine sorgfältige Kuratierung seines Mitgliederportfolios. Vor Beginn einer potentiellen Mitgliedschaft werden Hotelbewerber von zuständigen Mitarbeitern besichtigt und dem Design Hotels Auswahlgremium präsentiert, welches dann über die Aufnahme in den Verbund entscheidet.

Im Verlauf der Mitgliedschaft werden die Hotels regelmäßig auf die Einhaltung von Qualitätsstandards überprüft. Sollten diese nicht erfüllt und den Anforderungen an die Mitgliedschaft nicht mehr gerecht werden, erhalten die jeweiligen Mitgliedshotels von Design Hotels eine fristgemäße Aufforderung zu Nachbesserungen. Letztendlich entscheidet auch hier das Auswahlgremium über eine Fortsetzung der Mitgliedschaft.

Unsere Strategie des qualitativen Wachstums für das laufende Geschäftsjahr beinhaltet auch weiterhin die Erschließung neuer Destina-

tionen, insbesondere in Amerika und Asien.

Erweiterung Serviceportfolio

Das Produkt- und Serviceportfolio wird von der Unternehmensführung jährlich im Rahmen der Jahresplanung aktualisiert, um den Bedürfnissen der Mitgliedshotels sowie der Endkunden Rechnung zu tragen. Ziel ist es, das Angebot auch weiterhin auszubauen sowie die einhergehende Preisstruktur anzupassen, und damit den Umsatz konzernweit zu steigern. Darüber hinaus plant das Unternehmen, strategische Partnerschaften im Bereich Sales & Marketing weiter auszubauen.

Durch den Abschluss des Dienstleistungsvertrags mit Starwood Hotels & Resorts, Inc. im November 2015 konnten wir unser Produkt- und Serviceangebot an unsere Mitgliedshotels bereits erfolgreich erweitern. Sowohl bestehende als auch neue Mitgliedshotels hatten die Option, sich durch eine Zusatzvereinbarung an die Vertriebskanäle von Starwood und das Kundenbindungsprogramm SPG anzubinden.

Nachdem die Kundenbindungsprogramme von Marriott und Starwood im August 2018 zusammengeführt wurden, erarbeiten Design Hotels und Marriott derzeit ein zusätzliches Vertragsmodell für eine innovative Design Hotels Mitgliedschaft. Dieses beinhaltet insbesondere die Anbindung an die

Vertriebskanäle und das Loyalitätsprogramm von Marriott sowie einen standardisierten Leistungsumfang und eine neue Preisgestaltung. Die bis dato bestehenden Zusatzvereinbarungen für die Anbindung (nur) an die Vertriebskanäle von Starwood und das bisherige Kundenbindungsprogramm SPG werden unabhängig von einer Verlängerung der derzeitigen Mitgliedschaftsverträge mit Ablauf der aktuell vorgesehenen Vertragslaufzeit enden.

Integration in Kundenbindungsprogramm

Die Partnerschaft mit Starwood/Marriott hat es unseren Mitgliedshotels ermöglicht, Zugang zum weltweit erfolgreichsten Kundenbindungsprogramm SPG zu erhalten. Die Bonusprogramme beider Unternehmen — SPG, Marriott Rewards und The Ritz Carlton Rewards — wurden mittlerweile verbunden. Das geeinigte Programm wurde zu Beginn des Jahres 2019 unter dem neuen Namen Bonvoy mit einer neuen Webseite lanciert. Damit wird es den teilnehmenden Mitgliedshotels möglich sein, von einem noch größeren potentiellen Kundenkreis zu profitieren. Wir möchten uns im Zuge der weiteren Zusammenarbeit mit Marriott darauf konzentrieren, die richtigen Endkunden aus dem Programm für unsere Mitgliedshotels zu finden.

Unsere Mitgliedshotels behalten dabei ihre individuelle Positionierung und

operative Unabhängigkeit. Die zukünftige Teilnahme am Marriott-Programm ist für die Mitgliedshotels freiwillig. Die traditionelle Mitgliedschaft bei Design Hotels besteht weiterhin und bestehende sowie potentielle neue Hotel können entscheiden, ob sie den Zugang zum Marriott-Programm nutzen möchten.

Gegenüber den Konsumenten ist und bleibt es das Ziel von Design Hotels durch den qualitativen Ausbau des Hotelportfolios, die Erschließung neuer Destinationen und die Erweiterung des Produkt- und Dienstleistungsangebots, einzigartige Reiseerlebnisse zu bieten.

Um eine langfristige Kundenbindung zu gewähren und den Bedürfnissen unserer Hoteliers und Endkunden gerecht zu werden, ist es ferner unser Ziel, komplementäre Dienstleistungen in Bereichen der Kundenbindung zu entwickeln. Dabei geht es in erster Linie um die Entwicklung relevanter Inhalte und den Einsatz intelligenter Technologien um noch gezielter auf die Bedürfnisse des Kunden eingehen zu können.

Es ist unser übergeordnetes Ziel, das Geschäft in Zusammenarbeit mit Marriott nachhaltig und zukunftsorientiert auszubauen und unseren Mitgliedshotels die Möglichkeit zu bieten, die bestmögliche Lösung entsprechend ihrer individuellen Bedürfnisse und Anforderungen zu wählen.

**GESCHÄFTSVERLAUF UND
ERGEBNISENTWICKLUNG DER
UNTERNEHMENSGRUPPE**

Geschäftsentwicklung im Konzern

Der Konzernumsatz stieg im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um rd. 7% auf 24,55 (im Vj. 22,92) Mio. Euro. Vor allem der Anstieg der Transaktionsgebühren in den Marriott-

Buchungskanälen führte zu diesem Anstieg.

18% des Konzernumsatzes wurden mit *Lizenzgebühren* erzielt. Die Einkünfte hier beliefen sich auf 4,40 (im Vj. 4,20) Mio. Euro. Das entspricht einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr von 5%.

Der Umsatz bei den *Transaktionsgebühren* legte um 11% auf 14,71 (im Vj. 13,23) Mio. Euro zu, was einem Anteil

von 60% am Gesamtumsatz entspricht. Der überproportionale Anstieg in dem Bereich der Transaktionsgebühren ist auf den Anstieg der Marriott-Buchungskanäle zurückzuführen.

Die Einkünfte aus den *Marketing- und Beratungsdienstleistungen* sind mit 5,44 (im Vj. 5,49) Mio. Euro, auf dem Niveau des Vorjahres; dies entspricht einem Anteil von 22% am Konzernumsatz.

Die Umsatzerlöse (Konzern) im Überblick:

	2018		2017		VERÄNDERUNG
	TEUR	%	TEUR	%	%
UMSATZERLÖSE					
Lizenzgebühren	4.398	18%	4.202	18%	5%
Transaktionsgebühren	14.708	60%	13.230	58%	11%
Marketing- und Beratungsdienstleistung	5.442	22%	5.489	24%	-1%
	24.548	100%	22.921	100%	7%

Ertragslage im Konzern

Die folgende Darstellung zeigt wesentliche Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung im Konzern.

	2018		2017		VERÄNDERUNG TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	24.548	100%	22.921	100%	1.627
Materialaufwand und Bestandsveränderung	-10.513	-43%	-9.831	-43%	-682
Rohergebnis	14.035	57%	13.090	57%	945
Personalaufwand	-6.960	-28%	-6.730	-29%	-230
Vertriebsaufwendungen	-1.336	-5%	-1.412	-6%	76
Verwaltungsaufwendungen	-1.687	-7%	-1.613	-7%	-74
Sonstige betriebliche Erträge	710	3%	567	2%	143
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.186	-4%	-847	-4%	-339
EBITDA	3.576	15%	3.055	13%	521
Abschreibungen	-377	-2%	-406	-2%	29
EBIT	3.199	13%	2.649	12%	550
Zinsergebnis	42	0%	45	0%	-3
EBT	3.241	13%	2.694	12%	547
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und sonstige Steuern	-964	-4%	-815	-4%	-149
Konzernjahresüberschuss	2.277	9%	1.879	8%	398

Das *Rohergebnis* stieg proportional zum Umsatz um 7% auf 14,4 Mio. Euro. Die Rohertragsmarge lag mit 57 Prozent auf dem Niveau des Vorjahres.

Trotz des gestiegenen Geschäftsvolumens hat das Unternehmen das Personal im Geschäftsjahr 2018 fast konstant gehalten. Die Anzahl der Mitarbeiter

im Jahresdurchschnitt blieb mit 90 fast konstant, wobei sich der *Personalaufwand* im Wesentlichen infolge höherer Boni um rund 3% auf 6,96 (im Vj. 6,73) Mio. Euro erhöhte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen aufgrund von gestiegenen Einzelwertberichterich-

gungen auf Forderungen sowie Wechselkursverlusten angestiegen.

Das *Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)* erreichte im Jahr 2018 3,58 Mio. Euro (im Vj. 3,06 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) ist auf 3,24 Mio. (im Vj. 2,70 Mio.) Euro gestiegen ist.

Ergebnis je Aktie

		2018	2017
Jahresergebnis im Konzern	Euro	2.276.967	1.878.879
Anzahl der ausgegebenen Aktien	Stück	8.972.072	8.972.072
Ergebnis je Aktie	Euro	0,25	0,21

Vermögens- und Finanzlage im Konzern

Die Zunahme der *Aktiva* um 2,76 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen (um 3,21 Mio. Euro) zurückzuführen.

Das *Eigenkapital* erhöhte sich um 1,37 Mio. Euro auf 12,20 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt im Konzern komfortable 64%.

	31.12.2018		31.12.2017		VERÄNDERUNG TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
AKTIVA					
Anlagevermögen	716	4%	759	5%	-43
Lieferforderungen	3.024	16%	2.940	18%	84
Forderungen gg. Verb. Unternehmen	13.051	68%	9.856	60%	3.195
Flüssige Mittel	1.408	7%	1.755	11%	-347
Übrige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzung	988	5%	1.113	7%	-125
SUMME AKTIVA	19.187	100%	16.423	100%	2.764
PASSIVA					
Eigenkapital	12.198	64%	10.827	66%	1.371
Rückstellungen	3.224	17%	2.471	15%	753
Lieferverbindlichkeiten	147	3%	218	1%	-71
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	3.618	19%	2.907	18%	711
SUMME PASSIVA	19.187	100%	16.423	100%	2.764

Liquidität und Kapitalausstattung

Die *liquiden Mittel* des Konzerns betragen zum 31. Dezember 2018 rund 1,41 Mio. Euro, was einem Rückgang von 0,35 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Vorstand geht davon aus, dass im Jahr 2019 alle Zahlungsverpflichtungen aus der normalen betrieblichen Tätigkeit mit den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden können. Liquiditätsschwankungen innerhalb einzelner Monate können durch den Bestand an liquiden Mitteln aufgefangen werden.

Entwicklung ausgewählter Rentabilitätskennziffern des Konzerns

	2018 %	2017 %
Gross Margin	57,17	57,11
EBIT-Marge = EBIT × 100 / Umsatz	13,03	11,56
Umsatzrendite = Jahresüberschuss × 100 / Umsatz	9,28	8,20
EK-Rendite = Jahresüberschuss × 100 / bilanzielles EK	18,67	17,35

Geschäftsentwicklung in der AG

Der Umsatz stieg im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um rd. 7% auf 24,55 (im Vj. 22,92) Mio. Euro. Vor allem der Anstieg der Transaktionsgebühren in den Marriott-Buchungskanälen führte zu diesem Anstieg.

Die Umsatzerlöse (AG) im Überblick:

	2018		2017		VERÄNDERUNG
	TEUR	%	TEUR	%	
UMSATZERLÖSE					
Lizenzgebühren	4.398	18%	4.202	18%	5%
Transaktionsgebühren	14.708	60%	13.230	58%	11%
Marketing- und Beratungsdienstleistung	5.442	22%	5.489	24%	-1%
	24.548	100%	22.921	100%	7%

Ertragslage in der AG

Die folgende Darstellung zeigt wesentliche Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung:

	2018		2017		VERÄNDERUNG
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	24.548	100%	22.921	100%	1.627
Bestandsveränderungen	-152	-1%	-276	-1%	124
Sonstige betriebliche Erträge	710	3%	567	2%	143
Materialaufwand	-11.794	-48%	-11.231	-49%	-563
Rohergebnis	13.312	54%	11.981	52%	1.331
Personalaufwand	-5.528	-23%	-5.312	-23%	-216
Abschreibungen	-375	-2%	-407	-2%	32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.327	-16%	-3.699	-16%	-628
EBIT	3.082	13%	2.563	11%	519
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48	0%	45	0%	3
EBT	3.130	13%	2.608	11%	522
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und sonstige Steuern	-957	-4%	-815	-4%	-143
Jahresüberschuss	2.173	7%	1.793	7%	380

Das *Rohergebnis* stieg proportional zum Umsatz um 11% auf 13,31 Mio. Euro. Die Rohertragsmarge lag mit 54 Prozent (im Vj. 52) leicht über dem Niveau des Vorjahres.

Der *Personalaufwand* in der AG stieg im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 4 Prozent an. Im Verhältnis zum Umsatz blieb die Personalaufwandsquote bei 23 Prozent.

Aufgrund der im Berichtsjahr, im Vergleich zum Vorjahr, geringeren Investitionen sind die Abschreibungen

von 0,41 Mio. Euro auf 0,38 Mio. Euro gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen aufgrund höherer Einzelwertberichtigungen auf Forderungen sowie von Wechselkursverlusten von 3,70 Mio. Euro auf 4,33 Mio. Euro angestiegen.

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen erreichte im Jahr 2018 3,01 Mio. Euro (im Vj. 2,56) Mio. Euro. Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 3,13 (im Vj. 2,61) Mio. Euro. Der *Jahresüberschuss* beläuft sich auf 2,17 (im Vj. 1,79) Mio. Euro.

Ergebnis je Aktie

		2018	2017
Jahresergebnis in der AG	Euro	2.173.451	1.792.642
Anzahl der ausgegebenen Aktien	Stück	8.972.072	8.972.072
Ergebnis je Aktie	Euro	0,24	0,20

Vermögens- und Finanzlage der AG

Die Zunahme der *Aktiva* um 2,72 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen (um 3,21 Mio. Euro) zurückzuführen.

Das *Eigenkapital* erhöhte sich um 1,28 Mio. Euro auf 11,74 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt in der AG komfortable 62%.

	31.12.2018		31.12.2017		VERÄNDERUNG
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	740	4%	787	5%	-47
Lieferforderungen	3.024	16%	2.940	18%	84
Forderungen gg. verb. Unternehmen	13.155	69%	9.948	61%	3.207
Flüssige Mittel	1.145	6%	1.516	9%	-371
Übriges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	922	5%	1.076	7%	-154
SUMME AKTIVA	18.986	100%	16.267	100%	2.719
PASSIVA					
Eigenkapital	11.738	62%	10.462	64%	1.276
Rückstellungen	3.164	17%	2.446	15%	718
Lieferverbindlichkeiten	146	1%	216	1%	-70
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	3.938	21%	3.143	19%	795
SUMME PASSIVA	18.986	100%	16.267	100%	2.719

Liquidität und Kapitalausstattung

Die *liquiden Mittel* in der AG betragen zum 31. Dezember 2018 rund 1,15 Mio. Euro, was einem Rückgang von 0,37 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Vorstand geht davon aus, dass im Jahr 2019 alle Zahlungsverpflichtungen

aus der normalen betrieblichen Tätigkeit mit den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden können. Liquiditätsschwankungen innerhalb einzelner Monate können durch den Bestand an liquiden Mitteln aufgefangen werden.

Der für das Berichtsjahr erwartete Umsatzzuwachs kumuliert auf ca.

24 Mio. Euro wurde um TEUR 548 übertroffen. Das erwartete Ergebnis vor Zinsen und Steuern von ca. 2,7 Mio. Euro wurde ebenfalls um TEUR 380 übertroffen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist nach wie vor stabil.

Entwicklung ausgewählter Rentabilitätskennziffern der AG

	2018 %	2017 %
Gross Margin	54,23	52,27
EBIT-Marge = EBIT × 100 / Umsatz	12,55	11,18
Umsatzrendite = Jahresüberschuss × 100 / Umsatz	8,85	7,82
EK-Rendite = Jahresüberschuss × 100 / bilanzielles EK	18,51	17,14

RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Der Vorstand hat die wesentlichen Elemente des Risikomanagements in Richtlinien gefasst, die für alle Abteilungen des Konzerns gültig sind. Ferner wurden Kontroll- und Steuerungsinstrumente installiert, welche die Risiken messen, bewerten und steuern. Mit dem strategischen und operativen Controlling-System werden monatlich Abweichungen der tatsächlichen von der geplanten Entwicklung analysiert und damit zeitnah Risiken, welche die gesetzten Ziele gefährden, identifiziert. Ebenso wurden Systeme zur Früherkennung von existenzgefährdenden Risiken eingerichtet. Der Aufsichtsrat wird durch monatliche Berichte zur Geschäftsentwicklung einschließlich Abweichungsanalyse sowie durch vierteljährliche Berichte zum Risikomanagement in diese Prozesse eingebunden.

Die Risikomanagementsysteme werden laufend überprüft und den eventuell ergebenden Änderungen des geschäftlichen Umfelds angepasst. Besondere, den Fortbestand des Unternehmens gefährdende Risiken sind während des Geschäftsjahres 2018 nicht bekannt geworden.

Einzelrisiken

Das Management hat sechs wesentliche Einzelrisiken für das Unternehmen identifiziert, die aufgrund möglicher Schadenshöhe und Beeinflussbarkeit besonderer Aufmerksamkeit bedürfen.

Personenrisiko

Als Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen ist Design Hotels in hohem Maße vom Know-how sowie von den Branchenkontakten der Mitarbeiter, namentlich der Führungskräfte, abhängig. Durch die Konsolidierung des Führungsteams (Executive Board), präzise Bestimmungen bei Verfahren und Abläufen sowie den Aufbau verschiedener Führungsebenen wurde das Prozesswissen stärker im Unternehmen verankert und somit das Risiko der Beeinträchtigungen des laufenden Geschäfts durch Personalveränderungen reduziert. Personalveränderungen in allen Ebenen des Unternehmens konnten so in den vergangenen Jahren ohne spürbare Auswirkungen auf das Geschäft kompensiert werden. Insgesamt ist die Absicherung gegen Personenrisiken jedoch nur begrenzt möglich.

Wettbewerbsrisiko

Das Geschäftsmodell von Design Hotels ist nicht schützbar. Im Markt sind Unternehmen tätig, die im Ganzen oder in Teilbereichen vergleichbare Ansätze verfolgen. Design Hotels fokussiert sich zwar auf die Marktnische der Boutique Hotels, in der die Gesellschaft aktuell eine dominierende Position innehat. Dies schließt jedoch nicht aus, dass vorhandene oder neue Wettbewerber versuchen werden, ebenfalls dieses Segment zu bearbeiten. Der Geschäftserfolg der Gesellschaft und das steigende Angebot individuell gestalteter Hotels könnten eine solche Entwicklung sogar fördern.

Der Erfolg des Geschäftsmodells wird daher auch in Zukunft von der Bekanntheit und der Reputation der Marke Design Hotels™ abhängen, die sich in der Branche zu einem Gattungsbegriff entwickelt hat. Die Gesellschaft verfügt hier über den Vorteil des „First Movers“, dessen Historie zum Beginn der 90er-Jahre zurückführt. In der jüngsten Vergangenheit ist es der Gesellschaft gelungen, durch eine konsequente Umsetzung der Markenstrategie das Image zu festigen. Es wird auch künftig eine der wichtigsten Herausforderungen des Managements sein, über die stringente Durchsetzung

des vorhandenen Qualitätsanspruchs die herausgestellte Positionierung beim Hotel- und Endkunden zu verteidigen bzw. auszubauen.

Um diese Ziele zu erreichen, wird es auch in Zukunft von elementarer Bedeutung sein, dass es der Gesellschaft gelingt, Markttrends früher als der Wettbewerb zu erkennen und entsprechende Produkte und Dienstleistungen zu entwickeln. Um dies zu gewährleisten, unterhält die Gesellschaft enge Kontakte zu den Kundengruppen, relevanten Marktforschern und Meinungsführern.

Risiken durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder

Die Gesellschaft entwickelt ihr Angebot für Mitgliedshotels und Endkunden kontinuierlich weiter, um so auf die sich ändernden Marktverhältnisse zu reagieren und auch die künftigen Wachstumschancen zu erhalten. Trotz sorgfältiger Planung sowie der Abwägung von Chancen und Risiken ist nicht auszuschließen, dass neue Angebote vom Markt nicht so angenommen werden wie es vom Unternehmen erwartet wird. Daher können gegenüber dem Stammgeschäft erhöhte Investitionsrisiken bestehen.

Vertriebsrisiko

Durch den steigenden Wettbewerb und die Verschiebung der Buchungen von Kanälen mit hohen Gewinnmargen hin zu Kanälen mit niedrigeren Margen, bleibt der Druck auf das Geschäft über traditionelle Buchungskanäle hoch. Während sich der Kommissionsumsatz als wichtigste Einnahmequelle etabliert hat, werden die Barrieren für den Eintritt neuer Wettbewerber in den Markt der Online-Buchungsportale niedriger. Die Strategie der Design Hotels AG sieht vor, wichtige Wettbewerber im Reservierungsgeschäft über exklusive Vertriebs- und Marketingvereinbarungen zu Partnern der Gesellschaft zu machen. Parallel dazu wird das Mitgliedschafts- und Provisionsmodell kontinuierlich weiterentwickelt, um den Marktanforderungen gerecht zu bleiben. Neueste, integrierte Technologien werden fortwährend geprüft und angepasst; ihr Einsatz bei der Anbindung der Mitgliedshotels an Design Hotels wird kontinuierlich ausgebaut.

Risiko der Abhängigkeit von einzelnen Mitgliedshotels

Zum 31. Dezember 2018 hatte Design Hotels 327 Mitgliedshotels. Im Geschäftsjahr 2018 hat kein Hotel

unmittelbar oder mittelbar mehr als 3% zum Gesamtumsatz beigetragen. Die Abhängigkeit von einzelnen Mitgliedshotels kann daher als gering eingeschätzt werden. Neu angeschlossene Hotels sind über Fünfjahresverträge an die Mitgliedschaft gebunden. Diese laufen zu unterschiedlichen Zeitpunkten aus und können mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. Verlängerungen bestehender Verträge werden auf Drei- bis Fünfjahreszeiträume abgeschlossen. In den vergangenen drei Geschäftsjahren war Design Hotels in der Lage, die Fluktuation der Mitgliedshotels zu kompensieren und jährlich einen Nettozuwachs zu erzielen.

Finanzierungs-, Liquiditäts- und Forderungsausfallrisiko

Als Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen sieht sich die Gesellschaft keinen bedeutenden Finanzierungsrisiken ausgesetzt. Aufgrund der Cash-Position des Unternehmens wird das Liquiditätsrisiko als gering eingeschätzt. Es bestehen keinerlei Bankverbindlichkeiten. Das Risiko über Forderungsausfälle im Hauptgeschäftsfeld ist überschaubar. Unter anderem ist die gute Bonität der Betreiber der Mitgliedshotels ein Auswahlkriterium für die Aufnahme in den Design Hotels-Verbund.

Obwohl die Gesellschaft dem Währungsrisiko durch den US-Dollar ausgesetzt ist, besteht nur ein marginales Risiko. Ein Teil der USD-Ausgaben kann durch USD-Einnahmen gedeckt werden. Der die Einnahmen übersteigende Teil wird selbst bei einer USD-Kurschwankung von 30% keine für das Unternehmen gefährdende Situation herbeiführen.

Allgemeine Marktrisiken

Allgemeine Marktrisiken sind Umstände, auf deren Auftreten das Unternehmen weder mittelbaren noch unmittelbaren Einfluss nehmen kann. Design Hotels hat jedoch Maßnahmen ergriffen, um die Auswirkungen des Auftretens solcher Ereignisse auf das Geschäft zu reduzieren. So ist das Unternehmen sowohl angebots- wie nachfrageseitig weltweit präsent, um Risiken aus Änderungen der Popularität einzelner Ziele und aus regionalen konjunkturellen Schwankungen zu beschränken.

Die konjunkturelle Entwicklung verläuft generell in Zyklen, die erhebliche Umsatzschwankungen nach sich ziehen können. Das Unternehmen hat deshalb ausreichende Liquiditätsreserven aufgebaut, um auch längere Schwächephasen überstehen zu

können. Aufgrund der relativ geringen Unternehmensgröße ist Design Hotels zudem in der Lage, schnell auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Da ca. die Hälfte der bei den Mitgliedern von Design Hotels gebuchten Übernachtungen dem Geschäftsreisesektor zuzurechnen ist, besteht hier ein erhöhtes Risiko von konjunkturell bedingten Nachfrageänderungen mit ggf. negativen Auswirkungen auf die Kommissionsumsätze. Das Unternehmen hat sein Dienstleistungsangebot im Verlauf der vergangenen Jahre kontinuierlich ausgeweitet, um dadurch Risiken aus einzelnen Geschäftsfeldern entgegenzusteuern und durch neue Angebote Wachstumschancen zu erschließen.

Politische Ereignisse, Naturkatastrophen, Epidemien oder Terroranschläge nehmen Einfluss auf Reiseentscheidungen und können so den Geschäftsverlauf weltweit oder in bestimmten Regionen beeinträchtigen.

CHANCENBERICHT

Das Chancenmanagement der Design Hotels AG ist ein kontinuierlicher Prozess und basiert auf der frühzeitigen Analyse von Kundenbedürfnissen, sowohl von Hotelkunden als auch Endverbrauchern. In enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Bereichsleitern (Senior Leadership Team) werden sowohl strategische als auch operative Chancen vom Executive Board fortwährend identifiziert und ausgewertet. Hierbei findet ein ständiger Austausch in Form von regulären Sitzungen und Arbeitsgruppen sowie speziellen Strategieklausuren und Kreativtagen statt, denen neben Mitgliedern des Executive Board und den Bereichsleitern auch ausgewählte Mitarbeiter sowie externe Experten beiwohnen. Das Unternehmen legt dabei den größten Fokus auf Innovation, um sich auch zukünftig als Vorreiter in der Industrie behaupten zu können. Synergieeffekte sollten sich über die engere Zusammenarbeit mit Marriott ergeben.

PROGNOSEBERICHT

Der Ausblick für die weltweite Reisebranche ist weiterhin positiv. Bis zum Jahresende rechnen Branchenexperten mit einem Anstieg der internationalen Ankunfts zahlen um ca. 6%.

Für Design Hotels stellt 2019 ein Übergangsjahr dar, da das derzeitige SPG-Programm sukzessive durch das neue Marriott-Programm ersetzt werden soll. Die Anbindung der teilnehmenden Hotels an die Vertriebskanäle und das Kundenbindungsprogramm von Starwood, dem derzeitigen SPG-Programm, wird ab 2019 nicht verlängert, um die zukünftige Anbindung an das Marriott-Programm zu ermöglichen. Aufgrund der Umstellung erwartet die Geschäftsführung der Design Hotels AG einen moderaten Anstieg des Gesamtumsatzes auf ca. 25,0 Mio. Euro in 2019. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern wird mit ca. 1,6 Mio. Euro prognostiziert.

Weiterhin werden für das nächste Geschäftsjahr folgende finanzielle Leistungsindikatoren erwartet:

LEISTUNGSINDIKATOREN	AG/KONZERN
Gross Margin	14,578 TEUR
EBIT-Marge	6,4%
Umsatzrendite	4,5%
EK Rendite	13,2%

Berlin, den 6. März 2019
Design Hotels AG

Peter Cole
Der Vorstand



DESIGN
HOTELS AG
KONZERN-
ABSCHLUSS

VORA
Santorini, Greece

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA		2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	366		402
Geleistete Anzahlungen	52		110
		418	512
SACHANLAGEN			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	298	298	247
		716	759
UMLAUFVERMÖGEN			
VORRÄTE			
Unfertige Leistungen		302	453
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.024		2.940
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.051		9.856
Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr TEUR 96 (Vorjahr TEUR 101)	522		412
		16.597	13.208
KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN		1.408	1.755
		18.307	15.416
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		164	248
		19.187	16.423

PASSIVA		2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	8.972		8.972
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	358		179
Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	-1.750		-1.741
Konzernbilanzgewinn	4.618		3.417
		12.198	10.827
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	142		124
Sonstige Rückstellungen	3.082		2.347
		3.224	2.471
VERBINDLICHKEITEN			
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.649		1.558
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	147		218
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	88		0
Sonstige Verbindlichkeiten	869		435
davon aus Steuern TEUR 62 (Vorjahr TEUR 87)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 4 (Vorjahr TEUR 6)			
		2.753	2.211
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		1.012	914
		19.187	16.423

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	24.548	22.921
Verminderung / Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-152	-276
Sonstige betriebliche Erträge	710	567
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-10.361	-9.813
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-6.275	-6.058
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung TEUR 2 (Vorjahr TEUR 2)	-685	-672
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-377	-406
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.209	-3.612
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 42 (Vorjahr TEUR 44)	42	45
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-956	-815
Ergebnis nach Steuern	2.285	1.881
Sonstige Steuern	-8	-2
Konzernjahresüberschuss	2.277	1.879
Konzerngewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.520	1.717
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	-179	-179
Konzernbilanzgewinn	4.618	3.417

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Konzernjahresüberschuss	2.277	1.879
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	377	406
+ Zunahme der Rückstellungen	735	459
- Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.654	-222
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	640	199
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	101	136
- Zinserträge	-42	-45
+ Ertragsteueraufwand	956	815
- Ertragsteuerzahlungen	-938	-694
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.452	2.933
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-264	-412
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	16	1
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-187	-68
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-1.500	-2.000
+ Erhaltene Zinsen	42	45
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.893	-2.434
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-897	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-897	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-338	499
-/+ Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-9	35
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.755	1.221
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.408	1.755

Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2018

	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Konzern- bilanzgewinn	Eigenkapital- differenz aus Währungs- umrechnung	Summe Eigenkapital des Mutterunternehmens = Summe Konzern- eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
STAND AM 1.1.2018	8.972	179	3.417	-1.741	10.827
Ausschüttung			-897		-897
Währungsumrechnung				-9	-9
Konzernjahresüberschuss			2.277		2.277
Einstellung in Gesetzliche Rücklage		179	-179		0
STAND AM 31.12.2018	8.972	358	4.618	-1.750	12.198

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN			
	01.01.2018	ZUGANG	ABGANG	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.460	212	31	1.641
Geleistete Anzahlungen	110	52	110	52
	1.570	264	141	1.693
SACHANLAGEN				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.040	187	41	1.186
	2.610	451	182	2.879

	ABSCHREIBUNGEN			
	01.01.2018	ZUGANG	ABGANG	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.058	247	30	1.275
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0
	<u>1.058</u>	<u>247</u>	<u>30</u>	<u>1.275</u>
SACHANLAGEN				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	793	130	35	888
	<u>1.851</u>	<u>377</u>	<u>65</u>	<u>2.163</u>

	BILANZWERTE	
	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	366	402
Geleistete Anzahlungen	52	110
	<u>418</u>	<u>512</u>
SACHANLAGEN		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	298	247
	<u>716</u>	<u>759</u>

Konzernanhang zum 31. Dezember 2018 der Design Hotels AG, Berlin

Informationen zur Gesellschaft

Die Design Hotels AG (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 93765 B), ist ein Dienstleistungsunternehmen das Betreiber von Hotelimmobilien bei der Entwicklung, dem Management und der Vermarktung ihrer Objekte unterstützt. Kernkompetenzen sind integrierte Kommunikations- und Positionierungsberatung für inhabergeführte Hotels und kleine Hotelgruppen im New Luxury Segment. Mit der Marke Design Hotels™ und dem Internetportal www.designhotels.com repräsentiert und vermarktet das Unternehmen derzeit eine Kollektion von mehr als 320 Boutique Hotels in mehr als 60 Ländern. Über eine gemeinsame Reservierungsplattform sowie Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen bildet die Design Hotels AG das Bindeglied zwischen den angeschlossenen Hotels und einer anspruchsvollen globalen Kundengruppe.

Neben dem Hauptsitz in Berlin hat das Unternehmen Repräsentanzen und Niederlassungen in London, New York und Singapur.

Die Aktien der Gesellschaft werden im Freihandel im Marktsegment m:access gehandelt. Die Design Hotels AG gilt nicht als „börsennotiert“ oder „kapitalmarktorientiert“ im Sinne des § 264d HGB.

Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der Design Hotels AG wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und außerdem unter Beachtung der aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Konzernabschluss sowie die einbezogenen Jahresabschlüsse werden gemäß § 299 Abs. 1 HGB auf den Bilanzstichtag des Mutterunternehmens aufgestellt. Die Vergleichswerte des Vorjahres wurden nach gleichen Grundsätzen ermittelt. Konzern-Währung ist der Euro.

Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss der Design Hotels AG basiert auf konzerneinheitlich anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Design Hotels AG und der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Tochterunternehmen. Konzerninterne Gewinne, Verluste, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie Forderungen und Verbindlichkeiten wurden eliminiert.

Minderheitenanteile an den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen lagen nicht vor.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der Design Hotels AG beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der Unternehmen, auf die die Design Hotels AG unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Die im Konzernabschluss konsolidierten Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen folgende Gesellschaften:

	Kapitalanteil	Eigenkapital 31.12.2018 im Abschluss nach Landesrecht	Jahresergebnis 2018 nach Landesrecht
	%	TEUR	TEUR
TOCHTERUNTERNEHMEN			
Design Hotels Inc., New York/USA	100	153	54
Design Hotels Ltd., London/GB	100	101	10
Design Hotels PTE Ltd., Singapur/Singapur	100	237	41

Die ausländischen Konzerngesellschaften führen ihre Bücher nach den lokalen Bestimmungen des jeweiligen Landes. Für Zwecke der Erstellung des Konzernabschlusses wurden die Jahresabschlüsse der ausländischen Gesellschaften auf die Vorschriften des HGB übergeleitet.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Konsolidierungsmaßnahmen

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung der voll-konsolidierten Tochtergesellschaften erfolgt gemäß § 301 Abs. 1 HGB nach der Neubewertungsmethode.

Die Anschaffungskosten der erworbenen Tochtergesellschaften werden mit dem auf diese Anteile entfallenden Zeitwert des Eigenkapitals im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung verrechnet.

Schuldenkonsolidierung

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden gemäß § 303 Abs. 1 HGB sämtliche Ausleihungen, Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen verrechnet.

Aufwands- und Ertragskonsolidierung

Gemäß § 305 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung die gegenseitigen Liefer- und Leistungsbeziehungen miteinander verrechnet.

Innenumsätze zwischen den konsolidierten Unternehmen werden nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 HGB mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet.

Sonstige Erträge und Zinsen werden gemäß § 305 Abs. 1 Nr. 2 HGB mit den entsprechenden Aufwendungen beim Empfänger der Leistung verrechnet.

Währungsumrechnung

Die Umrechnung der nicht in Euro aufgestellten Jahresabschlüsse der einbezogenen Konzernunternehmen wurde gemäß den Vorschriften des HGB durchgeführt. Die Aktiv- und Passivposten von Konzernunternehmen, deren Währung nicht der Euro ist, werden, mit Ausnahme des Eigenkapitals, zum Devisenkassamittelkurs am Stichtag umgerechnet. Die Umrechnung des Eigenkapitals in Euro erfolgt zum historischen Kurs. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden zum durchschnittlichen Devisenkassamittelkurs des Geschäftsjahres in Euro umgerechnet. Die sich aus der Umrechnung ergebenden Differenzen werden innerhalb des Konzerneigenkapitals unter dem Posten „Eigenkapitaldifferenzen aus Währungsumrechnung“ ausgewiesen.

Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt.

Dabei wird die Nutzungsdauer des jeweiligen immateriellen Vermögensgegenstandes nach dessen Produktlebenszyklus angesetzt, soweit diese verlässlich geschätzt werden kann. Ansonsten wird die Nutzungsdauer gem. § 253 Abs. 3 HGB mit zehn Jahren angenommen.

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen bewertet.

Sie werden planmäßig entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Voraussichtlich dauernden Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Werteverzehr hinausgehen, wird erforderlichenfalls durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Soweit die Gründe für zuvor erfasste Wertminderungen entfallen sind, werden diese Vermögenswerte zugeschrieben.

Die wirtschaftlichen Nutzungsdauern betragen:

- Büromaschinen
3 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung
5–23 Jahre
- Fuhrpark
5–6 Jahre
- Gebäude (Mieterereinbauten)
11 Jahre

Seit dem 1. Januar 2018 werden geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von weniger als EUR 800,00 im Jahr ihres Zugangs vollständig abgeschrieben. Im Anlagenspiegel sind diese geringwertigen Vermögensgegenstände als Abgang erfasst.

Vorräte

Unfertige Leistungen werden grundsätzlich zu Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt.

Die Herstellungskosten enthalten ausschließlich direkt zurechenbare Kosten in Form von projektbezogenen Fremdleistungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Erkennbare Einzelrisiken sowie ein allgemeines Kreditrisiko werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag erfasst, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen werden in angemessener Höhe berücksichtigt. Abzinsungen waren nicht erforderlich.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterungen zur Bilanz des Design Hotels-Konzerns

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag erfasst, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsätze aus Dienstleistungen werden nach Erbringung der Leistung realisiert. Etwaige Rabatte, Skonti und sonstige Preisnachlässe werden von den Umsätzen zum Abzug gebracht.

Von den Mitgliedshotels im Voraus bezahlte Jahresbeiträge werden monatsgenau über den Abrechnungszeitraum hinweg passivisch abgegrenzt.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen ist *am Ende dieses Konzernanhangs* dargestellt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände umfassen im Wesentlichen aktivierte Kosten im Zusammenhang mit der Web-Site. Die immateriellen Vermögensgegenstände haben alle eine begrenzte Nutzungsdauer.

Die Sachanlagen umfassen Mieter-einbauten, Büroeinrichtung, PKW, Computeranlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Design Hotels hat keine selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenstände aktiviert.

Vorräte

Der Posten Vorräte enthält unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 302 (Vj. TEUR 453). Im Wesentlichen beinhalten die Vorräte die in 2018 angefallenen Beträge für die in 2019 zu realisierenden Veranstaltungen und Consortia- RFP-Programme.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stammen zum größten Teil aus den Geschäftsbeziehungen mit den Mitgliedshotels.

Die Forderungen haben jeweils Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen Starwood (M) France Holdings SAS i.H.v. TEUR 10.500 (Vj. TEUR 9.000)

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben bis auf die Kauttionen (TEUR 96; i.Vj. TEUR 101) jeweils Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.408 (Vj. TEUR 1.755) beinhalten im Wesentlichen laufende Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristig verfügbare Geldanlagen. Ein Festgeldguthaben besteht in Höhe von TEUR 187 (Vj. TEUR 205) aus hinterlegten Kauttionen der Mitgliedshotels.

Eigenkapital

Einzelheiten zur Entwicklung des Eigenkapitals im Konzern sind dem Konzern-Eigenkapitalspiegel zu entnehmen (**Seite 40**).

Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital beträgt unverändert EUR 8.972.072,00. Es sind 8.972.072 Inhaberstückaktien im Nennwert von je EUR 1,00 ausgegeben. Das Kapital ist voll eingezahlt.

Genehmigtes Kapital

Die Ermächtigung des Vorstandes durch die Satzung vom 21. Juli 2014 das Grundkapital bis zum 20. Juli 2019 um einen Betrag von bis zu EUR 4.486.036,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital, 2014/II) wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2018 aufgehoben.

Der Vorstand ist durch die Satzung vom 12. Juni 2018 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 11. Juni 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 4.486.036,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Ausstehende Rechnungen	1.635	1.092
Personalverpflichtungen	891	832
Sonstige Rückstellungen	556	423
	<u>3.082</u>	<u>2.347</u>

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben Restlaufzeiten unter einem Jahr.

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.649	1.558
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	147	218
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	88	0
Sonstige Verbindlichkeiten	869	435
	<u>2.753</u>	<u>2.211</u>

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen abgegrenzte Mitgliedsgebühren.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung des Design Hotels-Konzern

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden zu knapp
90% im Ausland erzielt und verteilen
sich auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Lizenzgebühren	4.398	4.202
Transaktionsgebühren	14.708	13.230
Marketing- und Beratungsdienstleistungen	5.442	5.489
	24.548	22.921

Materialaufwand

Die Position enthält ausschließlich
bezogene Fremdleistungen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge
enthalten im Wesentlichen Beträge
aus der Herabsetzung von Einzelwert-
berichtigungen (TEUR 284; i. Vj. TEUR
91), Erträge aus Kursdifferenzen (TEUR
227; i.Vj. TEUR 240), Erträge aus der
Auflösung von Rückstellungen (TEUR
119; i.Vj. TEUR 93) sowie Eigennutzung
KFZ (TEUR 44; i.Vj. TEUR 49).

Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich
wie folgt zusammen:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	6.275	6.058
Soziale Abgaben	683	670
Aufwendungen für Altersversorgung	2	2
	6.960	6.730

Sonstige Anhangangaben

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Verwaltungskosten (TEUR 1.687, i. Vj. TEUR 1.613), Vertriebskosten (TEUR 1.336, i. Vj. TEUR 1.412), Einstellungen in die Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 787, i. Vj. TEUR 254), Aufwand aus Kursdifferenzen (TEUR 335; i.Vj. TEUR 454), sowie Forderungsverluste (TEUR 65, i. Vj. TEUR 131).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinsen von verbundenen Unternehmen (TEUR 42).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Position beinhaltet die Körperschaft- sowie Gewerbesteuer für das laufende Jahr (TEUR 956, i. Vj. TEUR 815).

Vergütung der Organe der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen TEUR 80. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und der Vorsitzende des Finanz-/Prüfungsausschusses erhalten jeweils das Zweifache des Betrages eines Aufsichtsratsmitglieds, in keinem Fall jedoch das Vierfache.

Die Angabe der Bezüge des jeweils alleinigen Vorstands des Mutterunternehmens wird in analoger Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB unterlassen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen ergeben sich wie folgt:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Fällig in 1–5 Jahren	851	1.164

Es sind keine finanziellen Verpflichtungen mit einer Laufzeit über 5 Jahren vorhanden.

Anzahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt waren 90 (Vj. 94) Angestellte im Konzern beschäftigt, davon waren 27 (Vj. 32) leitende Angestellte.

Mitteilung über Anteilsbesitz gemäß § 20 Abs. 1 und 4 AktG

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Marriott International, Inc., Maryland, USA, und die Mars Merger Sub, LLC, Maryland, USA der Design Hotels AG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der Design Hotels AG und zugleich eine Mehrheitsbeteiligung an der Design Hotels AG gehört. Für Marriott und Mars handelt es sich jeweils um eine mittelbare Beteiligung aufgrund Zurechnung der von der Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. unmittelbar gehaltenen Aktien gemäß § 16 Abs. 4 AktG.

Herr Oliver Schmidt, Düsseldorf, hat einen Stimmrechtsanteil von derzeit über 10% der Stimmrechte.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Vorstand

Claus Sendlinger
Reiseverkehrskaufmann, Vorsitzender
(bis 30. November 2018)

Peter Cole
Kaufmann, Vorsitzender
(seit 01. Dezember 2018)

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dr. Holger Peres
Rechtsanwalt, Vorsitzender

Axel Weber
Rechtsanwalt

Richard S. Hoffman
Executive Vice President — Mergers,
Acquisitions & Business Development
bei Marriott International, Inc.
Stellvertretender Vorsitzender

Brian Povinelli
Senior Vice President and Global Brand
Leader bei Marriott International, Inc.

Carlton C. Ervin
Chief Development Officer, Europe
bei Marriott International, Inc.

Phil Andreopoulos
Chief Franchise Services and
Owner Support Officer bei Marriott
International, Inc.

Honorar des Konzernabschlussprüfers

Das nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB
anzugebende Honorarvolumen des
Konzernabschlussprüfers beträgt
für Abschlussprüfungsleistungen
TEUR 79 und für sonstige Leistungen
TEUR 28.

Berlin, den 6. März 2019

Design Hotels AG
Der Vorstand

Bestätigungsvermerk des Unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE DESIGN HOTELS AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Design Hotels AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) — bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden — geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Design Hotels AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß §322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit §317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ unseres Bestätigungsvermerks weiterge-

hend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig

bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat,

um die Aufstellung eines Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist, und ob der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsver-

merk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit §317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche 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 Konzernabschlusses und Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den

gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern

zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, den 6. März 2019

PKF Deutschland GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lummel, Wirtschaftsprüfer
Hirschmann, Wirtschaftsprüfer



DESIGN
HOTELS AG
EINZELABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA		2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	366		403
Kundenstamm	0		0
Geleistete Anzahlungen	52		110
		418	513
SACHANLAGEN			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		289	241
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen		33	33
		740	787
UMLAUFVERMÖGEN			
VORRÄTE			
Unfertige Leistungen		302	453
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.024		2.940
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.155		9.948
Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr TEUR 96 (Vorjahr TEUR 101)	456		375
		16.635	13.263
KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN		1.145	1.516
		18.082	15.232
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		164	248
		18.986	16.267

PASSIVA		2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	8.972		8.972
Gewinnrücklage			
Gesetzliche Rücklage	359		179
Bilanzgewinn	2.407		1.311
		11.738	10.462
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	140		124
Sonstige Rückstellungen	3.024		2.322
		3.164	2.446
VERBINDLICHKEITEN			
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.649		1.558
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	146		216
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	424		251
Sonstige Verbindlichkeiten	853		419
davon aus Steuern TEUR 62 (Vorjahr TEUR 87)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 4 (Vorjahr TEUR 6)			
		3.072	2.444
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		1.012	915
		18.986	16.267

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	24.548	22.921
Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-152	-276
Sonstige betriebliche Erträge	710	567
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-11.794	-11.231
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.844	-4.640
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung TEUR 2 (Vorjahr TEUR 2)	-685	-672
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-375	-407
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.326	-3.697
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48	45
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 48 (Vorjahr TEUR 44)		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-955	-815
Ergebnis nach Steuern	2.175	1.795
Sonstige Steuern	-2	-2
Jahresüberschuss	2.173	1.793
Gewinnvortrag (Verlustvortrag) aus dem Vorjahr	413	-303
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	179	179
Bilanzgewinn	2.407	1.311

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN			
	01.01.2018	ZUGANG	ABGANG	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.463	211	31	1.643
Kundenstamm	137	0	0	137
Geleistete Anzahlungen	110	52	110	52
	1.710	263	141	1.832
SACHANLAGEN				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.017	184	40	1.161
FINANZANLAGEN				
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.603	0	0	2.603
	5.330	447	181	5.596

	ABSCHREIBUNGEN			
	01.01.2018 TEUR	ZUGANG TEUR	ABGANG TEUR	31.12.2018 TEUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.060	247	30	1.277
Kundenstamm	137	0	0	137
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0
	<u>1.197</u>	<u>247</u>	<u>30</u>	<u>1.414</u>
SACHANLAGEN				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	776	128	32	872
FINANZANLAGEN				
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.570	0	0	2.570
	<u>4.543</u>	<u>375</u>	<u>62</u>	<u>4.856</u>

	BILANZWERTE	
	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	366	403
Kundenstamm	0	0
Geleistete Anzahlungen	52	110
	<u>418</u>	<u>513</u>
SACHANLAGEN		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	289	241
FINANZANLAGEN		
Anteile an verbundenen Unternehmen	33	33
	<u>740</u>	<u>787</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2018 der Design Hotels AG, Berlin

Informationen zur Gesellschaft

Die Design Hotels AG (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 93765 B) ist ein Dienstleistungsunternehmen, das Betreiber von Hotelimmobilien bei der Entwicklung, dem Management und der Vermarktung ihrer Objekte unterstützt. Kernkompetenzen sind integrierte Kommunikations- und Positionierungsberatung für inhabergeführte Hotels und kleine Hotelgruppen im New Luxury Segment. Mit der Marke Design Hotels™ und dem Internetportal www.designhotels.com repräsentiert und vermarktet das Unternehmen derzeit eine Kollektion von mehr als 320 Boutique Hotels in mehr als 60 Ländern. Über eine gemeinsame Reservierungsplattform sowie Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen bildet die Design Hotels AG das Bindeglied zwischen den angeschlossenen Hotels und einer anspruchsvollen globalen Kundengruppe.

Neben dem Hauptsitz in Berlin hat das Unternehmen Repräsentanzen und Niederlassungen in London, New York und Singapur.

Die Aktien der Gesellschaft werden im Freihandel im Marktsegment m:access gehandelt. Die Design Hotels AG gilt nicht als „börsennotiert“ oder „kapitalmarktorientiert“ im Sinne des § 264d HGB.

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Design Hotels AG wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und außerdem unter Beachtung der aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Gesellschaft erfüllt zum 31. Dezember 2018 die Merkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB. Die Vergleichswerte des Vorjahres wurden nach gleichen Grundsätzen ermittelt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt.

Als Nutzungsdauer werden 3 Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagevermögen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungsmethode entspricht dem erwarteten Verlauf des Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögensgegenstandes über seine wirtschaftliche Nutzungsdauer hinweg. Sachanlagen werden ausschließlich nach der linearen Methode abgeschrieben. Die Nutzungsdauern betragen zwischen 3 und 23 Jahre.

Seit dem 1. Januar 2018 werden geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von weniger als EUR 800,00 im Jahr ihres Zugangs vollständig abgeschrieben. Im Anlagenspiegel sind diese geringwertigen Vermögensgegenstände als Abgang erfasst.

Vorräte

Unfertige Leistungen werden grundsätzlich zu Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt.

Die Herstellungskosten enthalten ausschließlich direkt zurechenbare Kosten in Form von projektbezogenen Fremdleistungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Abschläge Rechnung getragen. Das allgemeine Kreditrisiko wird durch angemessene Wertkorrekturen berücksichtigt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag erfasst, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags. Abzinsungen waren nicht erforderlich.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu Erfüllungsbeträgen passiviert.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag erfasst, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Fremdwährungsumrechnung

Forderungen und Verbindlichkeiten, die auf fremde Währung lauten, werden zum Stichtag mit dem Devisenkassamittelkurs umgerechnet. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden ergebniswirksam erfasst.

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsätze aus Dienstleistungen werden nach Erbringung der Leistung realisiert. Etwaige Rabatte, Skonti und sonstige Preisnachlässe werden von den Umsätzen zum Abzug gebracht.

Von den Mitgliedshotels im Voraus bezahlte Jahresbeiträge werden monatsgenau über den Abrechnungszeitraum hinweg in Form eines passiven Rechnungsabgrenzungspostens abgegrenzt.

Erläuterungen zur Bilanz der Design Hotels AG

Anlagevermögen

Eine von den gesamten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der Posten des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel am Ende dieses Anhangs dargestellt.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen folgende Gesellschaften:

	Kapitalanteil	Eigenkapital 31.12.2018 im Abschluss nach Landesrecht	Jahresergebnis 2018 nach Landesrecht
	%	TEUR	TEUR
TOCHTERUNTERNEHMEN			
Design Hotels Inc., New York/USA	100	153	54
Design Hotels Ltd., London/GB	100	101	10
Design Hotels PTE Ltd., Singapur/Singapur	100	237	41

Umlaufvermögen

Die Vorräte betreffen vor allem die in 2018 gezahlten Beträge für die in 2019 zu realisierenden Veranstaltungen und Consortia- RFP-Programme.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend gegenüber Mitgliederhotels.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen Starwood (M) France Holdings SAS i.H.v. TEUR 10.500 (Vj. TEUR 9.000).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben bis auf die Kauttionen i.H.v. TEUR 96 (Vj. TEUR 101) Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Diese Position enthält Festgeldguthaben von TEUR 187 (Vj. TEUR 205) aus hinterlegten Kauttionen der Mitgliederhotels.

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital beträgt unverändert EUR 8.972.072,00. Es sind 8.972.072 Inhaberstückaktien im Wert von je EUR 1,00 ausgegeben. Das Kapital ist voll eingezahlt.

Genehmigtes Kapital

Die Ermächtigung des Vorstandes durch die Satzung vom 21. Juli 2014 das Grundkapital bis zum 20. Juli 2019 um einen Betrag von bis zu EUR 4.486.036,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital, 2014/II) wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2018 aufgehoben.

Der Vorstand ist durch die Satzung vom 12. Juni 2018 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 11. Juni 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 4.486.036,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital, 2018/VI).

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2018
	TEUR
Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2017	413
Jahresüberschuss 2018	2.173
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-179
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2018	2.407

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen ausstehende Rechnungen von TEUR 1.635 (Vj. TEUR 1.092) und Personalverpflichtungen von TEUR 891 (Vj. TEUR 832).

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben, wie im Vorjahr, Restlaufzeiten von unter einem Jahr.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung der Design Hotels AG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden zu knapp 90% im Ausland erzielt und verteilen sich auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Lizenzgebühren	4.398	4.202
Transaktionsgebühren	14.708	13.230
Marketing- und Beratungsdienstleistungen	5.442	5.489
	24.548	22.921

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält ausschließlich bezogene Fremdleistungen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Beträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 284; i. VJ. TEUR 91), Erträge aus Kursdifferenzen (TEUR 227; i.Vj. TEUR 240), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 119) sowie Eigennutzung KFZ (TEUR 44).

Personalaufwand

Im Jahresdurchschnitt waren 78 (Vj. 80) Angestellte, davon 20 (Vj. 28) leitende Angestellte, bei der Design Hotels AG beschäftigt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die Erhöhung des Postens Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 787), Aufwendungen aus Kursdifferenzen (TEUR 335), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 173), Forderungsverluste (TEUR 65), Aufwendungen aus Kursdiffe-

renzen (TEUR 335; i.Vj. TEUR 454), sowie Allgemeine Verwaltungskosten (TEUR 2.154).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten im Wesentlichen Zinsen von verbundenen Unternehmen (TEUR 47).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Position beinhaltet die Körperschaft- sowie Gewerbesteuer für das laufende Jahr.

Sonstige Anhangsangaben

Vergütung der Organe der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen TEUR 80. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und der Vorsitzende des Finanz-/Prüfungsausschusses erhalten jeweils das Zweifache des Betrages eines Aufsichtsratsmitglieds, in keinem Fall jedoch das Vierfache.

Die Angabe der Bezüge des jeweils alleinigen Vorstandes der Gesellschaft wird in Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB unterlassen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es sind keine finanziellen Verpflichtungen mit einer Laufzeit über 5 Jahren vorhanden.

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Fälling in 1–5 Jahren	851	1.164

Mitteilung über Anteilsbesitz gemäß § 20 Abs. 1 und 4 AktG

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Marriott International, Inc., Maryland, USA, und die Mars Merger Sub, LLC, Maryland, USA der Design Hotels AG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der Design Hotels AG und zugleich eine Mehrheitsbeteiligung an der Design Hotels AG gehört. Für Marriott und Mars handelt es sich jeweils um eine mittelbare Beteiligung aufgrund Zurechnung der von der Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. unmittelbar gehaltenen Aktien gemäß § 16 Abs. 4 AktG.

Herr Oliver Schmidt, Düsseldorf, hat einen Stimmrechtsanteil von derzeit über 10% der Stimmrechte.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Vorstand

Claus Sendlinger
Reiseverkehrskaufmann, Vorsitzender
(bis 30. November 2018)

Peter Cole
Kaufmann, Vorsitzender
(seit 01. Dezember 2018)

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dr. Holger Peres
Rechtsanwalt, Vorsitzender

Axel Weber
Rechtsanwalt

Richard S. Hoffman
Executive Vice President — Mergers,
Acquisitions & Business Development
bei Marriott International, Inc.
Stellvertretender Vorsitzender

Brian Povinelli
Senior Vice President and Global Brand
Leader bei Marriott International, Inc.

Carlton C. Ervin
Chief Development Officer, Europe
bei Marriott International, Inc.

Phil Andreopoulos
Chief Franchise Services and
Owner Support Officer bei Marriott
International, Inc.

Honorar des Konzernabschlussprüfers

Die Angabe der Abschlussprüferhonorare unterbleibt nach § 285 Nr. 17 letzter Satzteil HGB, da die Angabe in dem die Gesellschaft einbeziehenden Konzernabschluss der Design Hotels AG enthalten ist.

Mutterunternehmen

Die Gesellschaft und ihre Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss der Design Hotels AG, Berlin, einbezogen, die den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis aufstellt. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Gesellschaft und ihre Tochterunternehmen werden weiterhin in den Konzernabschluss der Marriott International Inc., Bethesda, Maryland, USA, einbezogen, die den Konzernabschluss für den größten Kreis aufstellt. Der Konzernabschluss ist dort erhältlich.

Berlin, den 6. März 2019

Design Hotels AG
Der Vorstand

Bestätigungsvermerk des Unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE DESIGN HOTELS AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Design Hotels AG — bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und

des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstim-

mung 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesent-

lichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung

mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Bericht

über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buch-

führung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens und des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitpla-

nung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 6. März 2019

PKF Deutschland GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lummel, Wirtschaftsprüfer
Hirschmann, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand sowohl in den Aufsichtsratssitzungen als auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen zeitnah und umfassend sowohl durch schriftliche als auch durch mündliche Berichte über die Geschäftsentwicklung sowie die Lage der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften informiert. Anhand des periodischen Berichtswesens war der Aufsichtsrat ebenso in die Investitions-, Finanz- und Personalplanung eingebunden. Die Planung für das Geschäftsjahr 2019 wurde vom Aufsichtsrat eingehend geprüft, darin enthaltene Chancen und Risiken wurden mit dem Vorstand intensiv diskutiert. Soweit für einzelne Maßnahmen der Geschäftsführung die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, wurden diese mit dem Vorstand intensiv erörtert, eingehend und pflichtgemäß geprüft und die erforderliche Zustimmung erteilt. Alle Mitglieder, vor allem der Aufsichtsratsvorsitzende, standen in engem Kontakt mit dem Vorstand und haben sich über alle wichtigen Geschäftsvorgänge und Entscheidungen auch außerhalb der Sitzungen laufend informiert.

Im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat fünfmal getagt. Die erste und zweite Sitzung des Aufsichtsrates fanden in Form von Telefonkonferenzen statt. Herr Erwin hat an der zweiten Sitzung nicht teilgenommen. Herr Dr. Peres hat an der dritten Sitzung nicht

teilgenommen. Der Aufsichtsrat war in jeder Sitzung beschlussfähig. Der Aufsichtsrat hat einen Finanzausschuss und einen Präsidialausschuss gebildet, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt. Der Finanzausschuss hat im Geschäftsjahr 2018 zweimal getagt. Die zweite Sitzung des Finanzausschusses fand in Form einer Telefonkonferenz statt. Der Präsidialausschuss hat im Geschäftsjahr 2018 nicht getagt.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich gem. §§ 96 Abs. 1, 101 Abs. 1 AktG und § 9 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus sechs Vertretern der Anteilseigner zusammen. Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine personellen Veränderungen im Aufsichtsrat.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen der fünf turnusmäßigen Sitzungen sowie in zusätzlichen Gesprächen mit dem Vorstand insbesondere mit folgenden Themen befasst und Entscheidungen überwacht:

- Der Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde ausführlich geprüft und analysiert.
- Die Planungen für das abgelaufene und die kommenden Geschäftsjahre wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft. Die Geschäftssituation und die Geschäftsentwicklung waren Gegenstand regelmäßiger Beratungen und wurden monatlich anhand von Soll-/Ist-Vergleichen kontrolliert. Gründe für Abweichungen wurden erörtert.

- Die Positionierung der Design Hotels AG und ihrer Tochtergesellschaften, ihre finanzielle Entwicklung, wichtige Geschäftsereignisse und die Entwicklungen im Marktumfeld wurden erörtert.

- Der Aufsichtsrat hat sich anhand der Risikoberichte davon überzeugt, dass der Vorstand gemäß § 91 Abs. 2 AktG ein angemessenes und den Anforderungen des Unternehmens entsprechendes Informations- und Überwachungssystem eingerichtet hat, das nach seiner Konzeption und tatsächlichen Durchführung geeignet erscheint, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Der Abschlussprüfer hat im Rahmen seiner Abschlussprüfung die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems geprüft und bestätigt.

- Der Aufsichtsrat hat über die Führungsstruktur bei der Design Hotels AG beraten und mit Claus Sendlinger, dem Gründer und bisherigen Alleinvorstand der Design Hotels AG (bis zum 30. November 2018), Einvernehmen über die Absicht erzielt, dass Claus Sendlinger mit Ablauf seiner Amtsperiode zum 30. November 2018 regulär aus dem Vorstand der Design Hotels AG ausscheidet. Der Aufsichtsrat hat Peter Cole mit Wirkung zum 1. Dezember 2018 für zwei Jahre bis zum 30. November 2020 zum Mitglied des Vorstands der Design Hotels AG und damit zum Nachfolger von Claus Sendlinger bestellt. Des Weiteren hat die Gesellschaft mit

Claus Sendlinger einen Beratervertrag abgeschlossen, der zunächst bis zum 31. Dezember 2019 befristet ist; die Laufzeit kann im gegenseitigen Einvernehmen um ein weiteres Jahr verlängert werden. Auf Basis des Beratervertrags steht Claus Sendlinger der Gesellschaft weiterhin beratend zur Seite.

- Seit Marriott International, Inc. („Marriott“) im September 2016 Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. („Starwood“) übernommen hat, ist Marriott (mittelbarer) Großaktionär bei der Design Hotels AG. Starwood hatte bereits im Geschäftsjahr 2014 einen Beherrschungsvertrag mit der Design Hotels AG geschlossen. Auf Grundlage des bestehenden Beherrschungsvertrags hat Starwood dem Vorstand der Design Hotels AG am 10. Oktober 2018 die Weisung erteilt, dafür Sorge zu tragen, dass sich die bestehende Anbindung von Design Hotels-Mitgliedshotels an die Starwood-Vertriebskanäle und das Starwood-Loyalitätsprogramm SPG nicht verlängert, um künftig eine Anbindung an das Marriott-Leistungsprogramm zu ermöglichen. Der Aufsichtsrat hat sich in diesem Zusammenhang mit der weiteren Zusammenarbeit der Design Hotels AG mit Marriott und der möglichen Anbindung an das Marriott-Leistungsprogramm beschäftigt.

Der Aufsichtsrat hat sich auch weiterhin mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst. Aufgrund des zum 1. April 2011 vollzo-

genen Wechsels in das Marktsegment m:access ist jedoch die in § 161 AktG geregelte Verpflichtung zur Abgabe einer Entsprechenserklärung und Zugänglichmachung auf der Internetseite der Gesellschaft entfallen.

Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 hat die Hauptversammlung am 12. Juni 2018 die PKF Deutschland GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München gewählt. Der Aufsichtsrat erteilte dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss der Design Hotels AG und den Konzernabschluss. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 nach HGB-Grundsätzen geprüft und den Bestätigungsvermerk ohne Beanstandungen uneingeschränkt erteilt. Der Jahresabschluss, der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht wurden nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen.

Die Jahresabschlussunterlagen und die Berichte der Abschlussprüfung haben alle Mitglieder des Aufsichtsrats unverzüglich erhalten. Der Jahres- und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht sowie die Prüfberichte wurden in der Sitzung des Finanzausschusses am 6. März 2019 ausführlich besprochen und vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 19. März

2019 in Kenntnis der Ergebnisse der Vorbesprechung durch den Finanzausschuss erörtert und eingehend geprüft. Die geprüften Unterlagen haben zu keinen Einwendungen geführt. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen. Er hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 in der Sitzung vom 19. März 2019 gebilligt. Der Jahresabschluss der Design Hotels AG für das Geschäftsjahr 2018 ist somit nach § 172 AktG festgestellt.

Der Vorstand ist zur Aufstellung eines Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG („Abhängigkeitsbericht“) wegen des bestehenden Beherrschungsvertrags nicht verpflichtet.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für ihren Einsatz und ihre Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, im März 2019

Dr. Holger Peres
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Vorstand



Claus Sendlinger
Gründer & CEO (bis zum
30. November 2018)
Design Hotels AG

Claus Sendlinger ist Gründer von Design Hotels™ — dem ersten Verbund für die Vermarktung inhaber-geführter Boutique Hotels. Bereits zu Beginn der 1990er Jahre hatte sich das Unternehmen dieser aufkommenden Marktnische verschrieben.

Als einflussreicher Wegbereiter war Sendlinger seiner Zeit schon immer einen Schritt voraus. 1987 begann er seine außergewöhnliche Laufbahn mit der Gründung einer Event-Agentur; und einige Jahre später machte er als Reiseveranstalter für hochwertige Erlebnisreisen aufmerksam.

Als Querdenker in der Tourismusbranche hat Sendlinger bereits frühzeitig nach Alternativen zur herkömmlichen Art des Reisens gesucht und wurde damit Teil einer bedeutenden Bewegung, die danach strebt, durch Reisen ganz ursprüngliche und besondere Erlebnisse zu schaffen.

Sendlinger lebt den ständigen Wandel und versteht, welche katalysie-

rende Wirkung Strömungen in der Reise- sowie Designbranche auf andere Industriezweige, gar auf die Gesellschaft als Ganzes haben. Der in Augsburg geborene Weltenbummler hat es geschafft, ein differenziertes und anspruchsvolles, internationales Netzwerk aus Branchenexperten, Journalisten und Kreativen zu bilden, das seine Vision und Wertevorstellung teilt und weiterträgt. Mit der Gründung und Entwicklung von Design Hotels™ und seinen über 300 außergewöhnlichen Mitgliedshotels ist es Sendlinger gelungen, eine Plattform für diese Gemeinschaft zu schaffen und ihr einzigartige Orte zum Austausch, Entspannen und Zusammensein zu bieten.

Sendlinger tritt regelmäßig als Juror, Redner und Diskussionsteilnehmer bei Veranstaltungen zum Thema Reisen und Design auf. Er wurde bei den *Euro-pean Hotel Design Awards* für herausragende Leistungen ausgezeichnet und erhielt den *Special Award Hotelier des Jahres 2013* der AHGZ (Allgemeine Hotel- und Gastronomie-Zeitung).



Peter Cole
CEO (seit 1. Dezember 2018)
Design Hotels AG

Seit dem 1. Dezember 2018 ist Peter Cole Vorstandsvorsitzender der Design Hotels AG.

Cole schaut auf eine außergewöhnliche Karriere bei Marriott International und The Ritz-Carlton Hotel Company LLC zurück. In seiner letzten Position als Managing Director of Business Integration bei Marriott International, Inc. leitete Cole die Integration von Starwood Hotels & Resorts. Dabei verantwortete er eine Vielzahl von Tätigkeiten, unter anderem den Betrieb der Hotels, das Organisations-Design, Talentmanagement, das Treueprogramm, die System-Integration, die Finanzplanung sowie das generelle Wachstum. Zuvor war er Chief Financial Officer of the Americas und Global CFO der The Ritz-Carlton Hotel Gruppe LLC. Cole bringt fundiertes Wissen und Erfahrungen im Bereich der Luxushotellerie mit und kennt die Bedürfnisse von Hoteliergebern, die großen Wert auf eine individuelle Positionierung ihrer Hotels innerhalb einer Hotelmarke legen.

Der leidenschaftliche Läufer und Schwimmer hat einen BBA in Real Estate Finance der University of Wisconsin-Madison und einen MBA der University of Maryland. Neben seiner Hauptaufgabe übernimmt Cole Tätigkeiten, die ihm am Herzen liegen. Er ist im Beirat der Robert H. Smith School of Business der University of Maryland und im National Board of Directors von Back on My Feet, einer Organisation, die sich dafür einsetzt, das Leben von Obdachlosen zu verändern.

Aufsichtsrat



Prof. Dr. Holger Peres
Rechtsanwalt
Beiten Burkhardt
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Mitglied des Aufsichtsrats seit
20.06.2006
Vorsitzender des Aufsichtsrats seit
20.06.2006

Prof. Dr. Holger Peres ist Rechtsanwalt und Equity Partner bei der in München ansässigen internationalen Rechtsanwaltskanzlei Beiten Burkhardt Rechtsanwalts-gesellschaft mbH. Er absolvierte das Studium der Rechtswissenschaften an der Universität München (Zweites Juristisches Staatsexamen 1979; Dr. iur. 1989). Bei Beiten Burkhardt ist Dr. Peres für die Spezialgebiete Kapital- und Personengesellschaftsrecht, Stiftungen, Vereine, Verbände und Konfliktlösung zuständig. Dr. Holger Peres ist Kuratoriumsvorsitzender der Humboldt-Viadrina School of Governance gGmbH, Berlin, hält darüber hinaus aber keine weiteren Aufsichtsratsmandate bei deutschen Unternehmen.



Richard S. Hoffman
Executive Vice President — Mergers,
Acquisitions & Business Development
Marriott International, Inc.

Mitglied des Aufsichtsrats seit
14.02.2017
Stellvertretender Vorsitzender
des Aufsichtsrats seit 28.06.2017

Seit August 2004 ist Herr Hoffman bei Marriott International, Inc. als Executive Vice President — Mergers, Acquisitions & Business Development tätig. Zuvor war er Executive Vice President — Finanzen, eCommerce und Senior Vice President — Finance.

Herr Hoffman begann im Jahr 2000 bei Marriott als Senior Vice President, Special Projects. In seiner jetzigen Position ist er für die Leitung und Überwachung der Fusionen und der Akquisitionsstrategie und -durchführung sowie die Entwicklung neuer Geschäftsmöglichkeiten für das Unternehmen verantwortlich. Während seiner Amtszeit konnte das Unternehmen durch die Akquisition der Delta Hotels & Resorts (Kanada), Protea Hotels, Gaylord Hotels und die Marke AC by Marriott weiterwachsen, die Edition Marke in Partnerschaft mit Ian Schrager entwickeln, die Autograph Collection ins Leben rufen und die neue Marke Moxy in Partnerschaft mit Inter IKEA entwickeln. Zuletzt leitete Herr Hoffman das Marriott-Team durch die erfolgreiche Verhandlung und Fusionierung mit Starwood Hotels & Resorts im September 2016.

Vor seiner Zeit bei Marriott arbeitete Herr Hoffman 18 Jahre lang bei der Rechtsanwaltskanzlei Williams & Connolly in Washington, D.C. In dieser Rolle war er führender Berater für Marriott in mehreren Rechtsstreitigkeiten. Herr Hoffman erhielt 1981 den Abschluss der University of Michigan Law School (Magna Cum Laude) und 1977 den Bachelor-Abschluss der Washington University (St. Louis) (Summa Cum Laude). Nach seinem Abschluss arbeitete Herr Hoffman als Rechtsreferent beim ehrenwerten Prentice H. Marshall, einem Bundesrichter im Nordbezirk von Illinois.

Neben seiner Arbeit für Marriott diente Herr Hoffman zehn Jahre lang im Verwaltungsrat der medizinischen Abteilung der Universität Maryland, ernannt vom Gouverneur von Maryland, und war dort als Vorsitzender des Finanzausschusses und Mitglied des Exekutivkomitees tätig.



Axel Weber
Jurist
Axel Weber & Partner

Mitglied des Aufsichtsrats
seit 25.06.2009

Axel Weber ist Jurist und geschäftsführender Gesellschafter der in Bochum ansässigen Beratungsgesellschaft AW&P. Herr Weber absolvierte das Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Bochum (Zweites juristisches Staatsexamen 1990). Der Fokus seines Unternehmens liegt auf der strategischen Beratung von Unternehmen aus den Bereichen Handel, Hotellerie und Gastronomie.



Brian Povinelli
Senior Vice President and Global
Brand Leader — Westin, Le Méridien,
Renaissance, Autograph, Tribute &
Design Hotels™
Marriott International, Inc.

Mitglied des Aufsichtsrats
seit 14.02.2017

Herr Povinelli ist Global Brand Leader für Westin, Le Méridien, Renaissance, Autograph Collection, Tribute Portfolio und Design Hotels und damit verantwortlich für die Entwicklung der Gesamtvision, Positionierung und strategischen Ausrichtung dieser Lifestyle-Marken im Rahmen der globalen Marketing-Strategie, Guest Experience sowie Standard- und Kommunikationsprogramme der Marriott International, Inc.

Über 25 Jahre war Herr Povinelli im Markenaufbau tätig, zuvor als Senior Vice President und Global Brand Leader für die Marken Westin und Le Méridien. Unter seiner Führung hat Westin ein monumentales globales Wachstum erreicht, geprägt durch den Erfolg der unverkennbaren Positionierung und Signatur der Marke. Darüber hinaus, hat Herr Povinelli die Re-Positionierung der Marke Le Méridien geleitet und damit das jemals höchste Ergebnis in Hinblick auf Portfolio und Leistung der Marke erreicht. Zuvor war er Vice President Global Integrated Marketing bei Reebok und dabei verantwortlich für die Werbe-, Public Relations- und Gesamtmarketing-Strategie der Marke.



Carlton C. Ervin
Chief Development Officer, Europe
Marriott International, Inc.

Mitglied des Aufsichtsrats
seit 14.02.2017

Mr. Ervin leitet seit 2009 die Entwicklungen von Marriott und Ritz-Carlton in Europa und hält derzeit die Position des Chief Development Officer, Europa inne.

Von 2002 bis 2008 war er Vice President und später Senior Vice President, zuständig für die Entwicklung von Marriott und Ritz-Carlton in der Karibik und dem lateinamerikanischen Raum.

Bevor Mr. Ervin im Jahr 2000 zum Marriott Lodging Development Department wechselte, arbeitete er als Anwalt in der Rechtsabteilung von Marriott und konzentrierte sich dort auf Transaktionen in der Karibik und Lateinamerika. Vor seiner Zeit bei Marriott, von 1996 bis 2000, war Mr. Ervin im Bereich Corporate Banking von Simpson, Thacher & Bartlett in New York City tätig.

Mr. Ervin hat den Juris Doctor (Cum Laude) von der Harvard Law School und ein Doppeldiplom (BA) in Wirtschaftswissenschaften und Politikwissenschaft (Magna Cum Laude) von der Duke University.



Phil Andreopoulos
Chief Franchise Services
& Owner Support Officer, Europe
Marriott International, Inc.

Mitglied des Aufsichtsrats
seit 28.06.2017

Herr Andreopoulos leitet Marriott's Franchise Organisation in Europa und koordiniert dort die Unterstützung der Hoteleigentümer. Das Team von Herrn Andreopoulos hilft den Franchisenehmern und Hotelbesitzern, das Potential der Marriott-Marken, Systeme und Vertriebsmotoren voll auszuschöpfen.

Marriott's Franchise Hotel in Europa umfassen über 170 Hotels mit fast 40.000 Zimmern insgesamt. Der Umsatz dieser Hotels beträgt mehr als USD 1,5 Milliarden im Jahr.

In seiner vorherigen Rolle leitete Herr Andreopoulos die weltweiten Verkaufstätigkeiten von Marriott in Europa, wo rund 100 Mitarbeiter sich um die wichtigsten Kunden aus allen Bereichen in 40 Ländern kümmern.

Während seiner 16-jährigen Karriere bei Marriott hatte Herr Andreopoulos diverse Führungspositionen in Europa, dem Mittleren Osten und Afrika inne.

Finanzkalender

29. März 2019	Vorläufige Jahreszahlen 2018
26. April 2019	Geschäftsbericht 2018
19. Juni 2019	Ordentliche Hauptversammlung 2019
01. August 2019	Halbjahresbericht 2019

Kontakt für Investor Relations:

Sascha Wolff, Chief Financial Officer
Design Hotels AG
Stralauer Allee 2c
10245 Berlin

Tel.: +49 (30) 88 494 0003
Fax: +49 (30) 259 330 17

Email: ir@designhotels.com

Impressum

Herausgeber

Design Hotels AG
Stralauer Allee 2c
10245 Berlin
Deutschland

Tel.: +49 (0)30 884 940 003
Fax: +40 (0)30 259 330 17
Email: ir@designhotels.com

www.designhotels.com

Konzept und Gestaltung

Rémy Dautin

