

DESIGN
HOTELS AG
GESCHÄFTSBERICHT
2019

DESIGN HOTELS AG

INHALT

Zusammengefasster Lagebericht 2019 Design Hotels AG und Konzern	3
▪ Geschäftsmodell und Rahmenbedingungen	4
▪ Geschäftsverlauf und Ergebnisentwicklung der Unternehmensgruppe	14
▪ Risikobericht	21
▪ Chancenbericht	25
▪ Prognosebericht	26
Konzernabschluss der Design Hotels AG	28
▪ Konzernbilanz	29
▪ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
▪ Konzern-Kapitalflussrechnung	31
▪ Konzern-Eigenkapitalspiegel	32
▪ Entwicklung des Konzernanlagevermögens	33
▪ Konzernanhang	34
▪ Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	37
▪ Erläuterungen zur Bilanz	39
▪ Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	42
▪ Sonstige Anhangsangaben	44
▪ Mitteilung über Anteilsbesitz gemäß §20 Abs. 1 und 4 AktG	45
Einzelabschluss der Design Hotels AG	47
▪ Bilanz	48
▪ Gewinn- und Verlustrechnung	49
▪ Entwicklung des Anlagevermögens	50
▪ Anhang	51
▪ Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	52
▪ Erläuterungen zur Bilanz	54
▪ Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
▪ Sonstige Anhangsangaben	59
▪ Mitteilung über Anteilsbesitz gemäß §20 Abs. 1 und 4 AktG	60
Bestätigungsvermerk des Unabhängigen Abschlussprüfers	62
Bericht des Aufsichtsrats	67



DESIGN HOTELS AG

LAGEBERICHT

Zusammengefasster Lagebericht 2019 Design Hotels AG und Konzern

GESCHÄFTSMODELL UND RAHMENBEDINGUNGEN

Wichtige Ereignisse

Am 12. Juni 2019 haben Design Hotels AG ("Design Hotels") und Marriott International, Inc. ("Marriott") eine neue Dienstleistungsvereinbarung unterzeichnet. Diese neue Dienstleistungsvereinbarung bildet die Basis für das neue Vertragsmodell, das eine Anbindung von Mitgliedshotels an die Marriott-Vertriebskanäle und das Loyalitätsprogramm Marriott Bonvoy™ ermöglicht.

Die Einbeziehung und Notierung der Design Hotels-Aktien im qualifizierten Freiverkehrssegment m:access endete mit Ablauf des 31. Mai 2019; ihre Einbeziehung in den Freiverkehr der Börse München endete mit Ablauf des 30. Dezember 2019. Die diesbezügliche Entscheidung der Börse München beruhte auf einem entsprechenden Antrag von Design Hotels. Allen weiteren inländischen Börsen, bei denen Sekundärnotizen der Design Hotels-Aktien bestanden, hat Design Hotels unter Hinweis auf die Entscheidung der Börse München mitgeteilt, dass sie eine Fortführung des Handels mit Design Hotels-Aktien nicht wünscht. Die Börsen Frankfurt, Stuttgart und Berlin haben den Handel mit Design Hotels-Aktien daraufhin ebenfalls beendet.

Der Reisemarkt

Globale Reisebranche weiterhin im Aufschwung

Im November 2019 veröffentlichte die United Nations World Travel Organization („UNWTO“) ihre Kennzahlen zur Entwicklung des internationalen Tourismus für die ersten drei Quartale 2019. Demnach sind die weltweiten Ankunftsahlen in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres um 4% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Mit gut 1,1 Milliarde international verbuchten Ankünften waren es ca. 43 Millionen mehr als im Vergleichszeitraum 2018. Das entspricht dem durchschnittlichen Wachstum seit dem Jahr 2008.

Allem voran konnten der Mittlere Osten mit 9% sowie Asien-Pazifik und Afrika mit jeweils 5% zum Gesamtwachstum beitragen. Die Ankunftsahlen in Europa sind bis September 2019 um 3%, in Amerika um 2% gestiegen. Als Sub-Region konnte Nordafrika mit einer Steigerung von 10% die höchste Wachstumsrate verbuchen.

Die Studie weist weiterhin aus, dass der internationale Flugverkehr von Januar bis September 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4% gestiegen ist, damit jedoch hinter dem durchschnittlichen Wachstum der vergangenen Jahre von 5,5% liegt. Laut UNWTO liegen die Gründe hierfür bei einer schwächeren Weltwirtschaft, einem abflauenden Konjunkturoptimismus, dem allgemein nachlassenden Welthandel sowie politischen und geopolitischen Spannungen. Im Detail führt die Organisation die abwartende Haltung britischer Touristen aufgrund des bevorstehenden Brexits und des schwachen britischen Pfunds auf, was die Buchungssituation in einigen EU Destinationen beeinflusst. Des Weiteren hat die Pleite des Reiseveranstalters Thomas Cook und einiger kleiner europäischer Fluglinien den Tourismus teilweise gestört. Im September 2019 waren ca. 600.000 Reisende von der Pleite betroffen und sind in 38 Ländern weltweit gestrandet.

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.

Europa

Im Oktober 2019 veröffentlichte *STR Global* die Kennzahlen für das dritte Quartal 2019. Demnach ist die durchschnittliche Auslastung in Europa um 0,6% auf 79,1% gestiegen; die ADR hat um 1,1% auf EUR 121,36 (USD 134,97) und das RevPAR um 1,7% auf EUR 95,95 (USD 106,71) zugelegt.

Amerika

In Zentral- und Südamerika ist die Auslastung bis September 2019 um 1,9% auf 59,7% im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres gewachsen. Durch den Rückgang der ADR um 42,5% auf USD 93,10 ist auch das RevPAR um 41,4% auf USD 55,58 gefallen. Als Grund hierfür wurde die Fluktuation der venezolanischen Währung im dritten Quartal 2018 ausgemacht. Die USA konnten in den ersten drei Quartalen 2019 kaum Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen. Die durchschnittliche Auslastung belief sich auf 70,9% (-0,1%), die ADR auf USD 133,25 (+0,8%) und das RevPAR auf USD 94,42 (+0,7%).

Asien-Pazifik

Im asiatisch-pazifischen Raum ist die durchschnittliche Auslastung in den ersten neuen Monaten des Jahres 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,7% auf 71% gefallen. Auch die ADR ist leicht gesunken und erreichte USD 98,23 (-0,5%). Das RevPAR verringerte sich im Berichtszeitraum damit auf USD 69,72 (-2,2%).

Mittlerer Osten/Afrika

Aufgrund gestiegener Ankunftsahlen konnte der Mittlere Osten und Afrika bis September 2019 gute Wachstumszahlen bei der Auslastung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erzielen. Im Mittleren Osten ist diese im Berichtszeitraum um 2,4% auf 62,2% gestiegen. Einbußen musste die Region bei der ADR und beim RevPAR hinnehmen. Die ADR ist um 6,7% auf USD 131,49 und das RevPAR um 4,5% auf USD 81,80 gesunken. In Afrika stieg die durchschnittliche Auslastung um 1% auf 64%. Die ADR konnte um 3,5% auf USD 105,42 und RevPAR um 4,5% auf USD 67,53 zulegen.

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 Laufstegmodels in der Welt der Unterkünfte – elegant, sexy, beeindruckend und aus allen Kamerawinkeln 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 Boutique 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 Charakter, 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 übernommen. Damit ist Marriott zum (mittelbaren) Großaktionär der Design Hotels AG geworden. Im Juni 2019 haben Design Hotels und Marriott eine neue Dienstleistungsvereinbarung abgeschlossen, Sie bildet die Basis für das neue Vertragsmodell, das eine Anbindung von Mitgliedshotels an die Marriott-Vertriebskanäle und das Loyalitätsprogramm Marriott Bonvoy™ ermöglicht.

Der Hauptsitz der Design Hotels AG ist in Berlin; es gibt weitere Büros und Repräsentanzen in London, New York, Los Angeles und Singapur. Das Unternehmen wird von dem Executive Board geleitet. Diesem gehört 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 Immobilieneigentümer und -entwickler. Das Unternehmen geht davon aus, dass es weltweit rund 500 Hotels gibt, 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 Haupteinnahmequellen:

- Lizenzgebühren
- Transaktionsgebühren
- Marketing- und Beratungsdienstleistungen

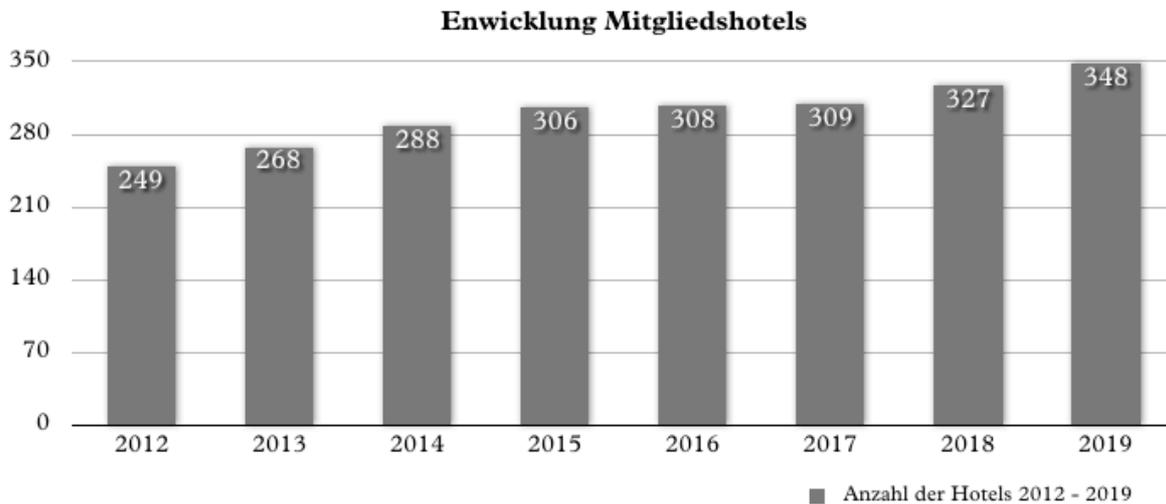
Lizenzgebühren: Einmalige Aufnahmegebühren (Implementation Fee), die jährlichen Lizenzgebühren für die klassische Mitgliedschaft (Annual License Fee) sowie die Lizenzgebühren aus dem neuen Vertragsmodell (Royalty Fee) sorgen für eine relativ gut kalkulierbare Umsatz- und Liquiditätsbasis. Diese regelmäßigen Einnahmen decken einen Großteil der fixen Kosten und sind wenig anfällig für konjunkturelle Schwankungen. Die Mitgliedschaft ist auf fünf bis sieben Jahre ausgelegt; die jährlichen Lizenzgebühren variieren 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 Marriott (bzw. vor 2018 Starwood). 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 2019 zählt das Unternehmen 348 Hotels zum Mitgliederportfolio.



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

Darüber hinaus ist es Design Hotels nun auch möglich, bestehenden und potentiellen neuen Hotels neben der klassischen Mitgliedschaft das neue Vertragsmodell anzubieten, um sie an die Marriott-Vertriebskanäle und das Loyalitätsprogramm Marriott Bonvoy™ anzubinden. Die Basis für dieses neue Vertragsmodell wurde im Juni 2019 mit der neuen Dienstleistungsvereinbarung zwischen Design Hotels und Marriott geschaffen. Es soll zukünftig weiter ausgebaut werden.

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, Gastronomen 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 Destinationen.

Erweitertes Serviceangebot

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.

Das neue Vertragsmodell, das auf der neuen Dienstleistungsvereinbarung mit Marriott beruht, bietet unseren Mitgliedshotels nun ein erweitertes Angebot. Teilnehmende Häuser erhalten Zugriff auf die Marriott-Vertriebskanäle und das leistungsstarke Loyalitätsprogramm Marriott Bonvoy™.

Darüber hinaus eruieren wir derzeit weitere Geschäftsideen, um auch zukünftig unsere Vorreiterrolle im Markt zu stärken und unseren Hotels das bestmögliche Angebot zu bieten. Das Senior Leadership Team von Design Hotels arbeitet seit kurzem an möglichen Konzepten, welche im Jahr 2020 weiter ausgearbeitet und gegebenenfalls implementiert werden sollen. Die Angebote beinhalten den Ausbau und die Weiterentwicklung des derzeitigen Community Modells sowie eines sogenannten *Programming as a Service* Angebots in Zusammenarbeit mit den Mitgliedshotels und potentiellen Partnern aus anderen Industriezweigen.

Kundenbindungsprogramm

Durch den neu geschaffenen Zugang zum Kundenbindungsprogramm Marriott Bonvoy™ ist es den teilnehmenden Mitgliedshotels möglich, 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 Teilnahme am Kundenbindungsprogramm Marriott Bonvoy™ 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 2019 gegenüber dem Vorjahr um rd. 9% auf 26,82 (im Vj. 24,55) Mio. Euro. Vor allem der Anstieg der Transaktionsgebühren über die Marriott-Buchungskanäle führte zu diesem Anstieg.

Mit *Lizenzgebühren* wurden 17% des Konzernumsatzes erzielt. Die Einkünfte hier beliefen sich auf 4,57 (im Vj. 4,40) Mio. Euro. Das entspricht einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr von 4%.

Der Umsatz bei den *Transaktionsgebühren* legte um 16% auf 17,01 (im Vj. 14,71) Mio. Euro zu, was einem Anteil von 63% am Gesamtumsatz entspricht. Der überproportionale Anstieg in dem Bereich der Transaktionsgebühren ist auf den Anstieg der Buchungen über die Marriott-Buchungskanäle zurückzuführen.

Die Einkünfte aus den *Marketing- und Beratungsdienstleistungen* beliefen sich auf 5,25 (im Vj. 5,44) Mio. Euro, was einem Rückgang um 4% und einem Anteil von 20% am Konzernumsatz entspricht.

Die Umsatzerlöse (Konzern) im Überblick:

	2019		2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse					
Lizenzgebühren	4.571	17%	4.398	18%	4%
Transaktionsgebühren	17.005	63%	14.708	60%	16%
Marketing- und Beratungsdienstleistung	5.247	20%	5.442	22%	-4%
	26.823	100%	24.548	100%	9%

Ertragslage im Konzern

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

	2019		2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
				100	
Umsatzerlöse	26.823	100%	24.548	%	2.275
Materialaufwand und Bestandsveränderung	-11.854	-44%	-10.513	43%	-1.341
Rohergebnis	14.969	56%	14.035	57%	934
				-	
Personalaufwand	-8.205	-31%	-6.960	29%	-1.245
Vertriebsaufwendungen	-1.593	-6%	-1.336	-6%	-257
Verwaltungsaufwendungen	-2.361	-9%	-1.687	-7%	-674
Sonstige betriebliche Erträge	1.322	5%	710	2%	612
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.555	-6%	-1.186	-4%	-369
EBITDA	2.577	10%	3.576	13%	-999
Abschreibungen	-375	-1%	-377	-2%	2
EBIT	2.202	8%	3.199	12%	-997
Zinsergebnis	48	0%	42	0%	6
EBT	2.250	8%	3.241	12%	-991
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-661	-2%	-956	-4%	295
Sonstige Steuern	-1	0%	-8	0%	7
Konzernjahresüberschuss	1.588	6%	2.277	8%	-689

Infolge höherer direkter Kosten in Zusammenhang mit der Buchung über die Marriott Buchungskanäle stieg das *Rohergebnis* im Vergleich zum Umsatz leicht unterproportional auf 14,97 Mio. Euro an.

Infolge des gestiegenen Geschäftsvolumens hat das Unternehmen das Personal weiter ausgebaut. Die Anzahl der Mitarbeiter stieg im Jahresdurchschnitt von 90 auf 94 an. Der *Personalaufwand* hat sich auf Grund der Erweiterung des Executive Board, sowie der für das neue Geschäftsmodell geschuldeten qualitativen Personalrotation um rund 18% auf 8,21 (im Vj. 6,96) Mio. Euro erhöht.

Die *Vertriebskosten* des Unternehmens stehen in Zusammenhang mit der Umsatzentwicklung. Die Erhöhung der Vertriebsaufwendungen ist vor allem auf gestiegene Werbekosten zurückzuführen. Die *Verwaltungsaufwendungen* sind unterproportional angestiegen. Im Wesentlichen ist dies auf Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Geschäftsmodells stehen. Die Erhöhung der *sonstigen betrieblichen Erträge* ergibt sich

hauptsächlich aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigung sowie Wechselkursgewinnen. Die *sonstigen betrieblichen Aufwendungen* sind im Wesentlichen aufgrund von gestiegenen Einzelwertberichtigungen auf Forderungen sowie Wechselkursverlusten angestiegen.

Das *Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)* erreichte im Jahr 2019 rd. 2,58 (im Vj. 3,58) Mio. Euro. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) weist einen Rückgang auf 2,25 (im Vj. 3,24) Mio. Euro aus.

Ergebnis je Aktie		2019	2018
Jahresergebnis im Konzern	Euro	1.587.848	2.276.967
Anzahl der ausgegebenen Aktien	Stück	8.972.072	8.972.072
Ergebnis je Aktie	Euro	0,18	0,25

Vermögens- und Finanzlage im Konzern

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	886	5%	716	4%	170
Lieferforderungen	3.708	19%	3.024	16%	684
Forderungen Verb. Unternehmen	13.310	68%	13.051	68%	259
Flüssige Mittel	788	4%	1.408	7%	-619
Übrige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzung	977	5%	988	5%	-12
Summe Aktiva	19.668	100	19.187	100%	482
Passiva					
Eigenkapital	12.724	65%	12.198	64%	527
Rückstellungen	4.008	20%	3.224	17%	784
Lieferverbindlichkeiten	336	3%	147	3%	189
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	2.600	12%	3.618	19%	-1.018
Summe Passiva	19.668	100%	19.187	100%	482

Die Zunahme der *Aktiva* um 0,48 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf Investitionen in den Aufbau einer neuen Website sowie den Anstieg der Lieferforderungen zurückzuführen.

Das *Eigenkapital* erhöhte sich um 0,53 Mio. Euro auf insgesamt 12,73 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote im Konzern beträgt komfortable 65%.



Die *Rückstellungen* erhöhten sich um 0,78 Mio Euro und beinhalten im Wesentlichen die Rückstellungen für Personal sowie ausstehenden Rechnungen. Die *übrigen Verbindlichkeiten* konnten im Berichtszeitraum um 1,02 Mio. Euro reduziert werden. Dies ist hauptsächlich auf die rückgestellten Rechnungen zurückzuführen.

Liquidität und Kapitalausstattung

Aus der operativen Geschäftstätigkeit hat der Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,41 Mio. Euro erwirtschaftet, die in Höhe von 0,51 Mio. Euro in Investitionen in eine neue Website und sonstige bewegliche Anlagegüter sowie zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,08 Mio. Euro verwendet wurden.

Die *liquiden Mittel* des Konzerns betragen zum 31. Dezember 2019 rund 0,79 Mio Euro, was einem Rückgang von 0,62 Mio Euro gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Ein positiver operativer Cashflow führt zu einem weiteren Anstieg der Forderungen gegen die Starwood (M) France Holdings SAS.

Der Vorstand geht davon aus, dass im Jahr 2020 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.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf des Konzerns

Insgesamt schätzt der Vorstand die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als gut ein.

Entwicklung ausgewählter Rentabilitätskennziffern des Konzerns

	2019	2018
Gross Margin	55,81%	57,17%
EBIT-Marge = EBIT x 100 / Umsatz	8,21	13,03
Umsatzrendite = Jahresüberschuss x 100 / Umsatz	5,92	9,28
EK-Rendite = Jahresüberschuss x 100 / bilanzielles EK	12,48	18,67

Geschäftsentwicklung in der AG

Der *Umsatz* stieg im Geschäftsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um rd. 9% auf 26,82 (im Vj. 24,55) Mio. Euro. Vor allem der Anstieg der Transaktionsgebühren in den Marriott-Buchungskanälen führte zu diesem Anstieg.

Die Umsatzerlöse (AG) im Überblick:

	2019		2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse					
Lizenzgebühren	4.571	17%	4.398	18%	46%
Transaktionsgebühren	17.005	63%	14.708	60%	16%
Marketing- und Beratungsdienstleistung	5.247	20%	5.442	22%	-4%
	26.823	100%	24.548	100%	9%

Ertragslage in der AG

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

	2019		2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	26.823	100%	24.548	100%	2.275
Bestandsveränderungen	-37	0%	-152	-1%	115
Sonstige betriebliche Erträge	1.322	5%	710	2%	612
Materialaufwand	-13.975	-52%	-11.794	-49%	-2.181
Rohergebnis	14.133	53%	13.312	52%	821
Personalaufwand	-6.381	-24%	-5.528	-23%	-852
Abschreibungen	-367	-1%	-375	-2%	8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.322	-20%	-4.327	-16%	-996
EBIT	2.063	8%	3.082	11%	-1.019
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	52	0%	48	0%	4
EBT	2.115	8%	3.130	11%	-1.015
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-661	-2%	-957	-4%	294
Sonstige Steuern	-1	0%			1
Jahresüberschuss	1.453	5%	2.173	7%	-720

Das *Rohergebnis* stieg leicht unterproportional zum Umsatz um 6% auf 14,13 Mio. Euro. Die Rohertragsmarge lag mit 53% (im Vj. 52%) Prozent nahezu auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr.

Der *Personalaufwand* in der AG stieg im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 15% an. Im Verhältnis zum Umsatz erhöhte sich die Personalaufwandsquote auf 24%.

Die *sonstigen betrieblichen Aufwendungen* sind im Wesentlichen aufgrund höherer Einzelwertberichtigungen auf Forderungen sowie von Wechselkursverlusten von 4,33 Mio. Euro auf 5,32 Mio. Euro angestiegen.

Das *Ergebnis vor Steuern und Zinsen* erreichte im Berichtszeitraum 2,06 (im Vj. 3,82) Mio. Euro. Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 2,16 (im Vj. 3,13) Mio. Euro. Der *Jahresüberschuss* beläuft sich auf 1,45 (im Vj. 2,17) Mio. Euro.

Ergebnis je Aktie		2019	2018
Jahresergebnis in der AG	Euro	1.452.714	2.173.451
Anzahl der ausgegebenen Aktien	Stück	8.972.072	8.972.072
Ergebnis je Aktie	Euro	0,16	0,24

Vermögens- und Finanzlage der AG

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
Anlagevermögen	911	5%	740	5%	171
Lieferforderungen	3.708	19%	3.024	18%	684
Forderungen gg. verb. Unternehmen	13.414	70%	13.155	61%	259
Flüssige Mittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens	396	2%	1.145	9%	-749
übriges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	824	4%	922	7%	-98
Summe Aktiva	19.253	100%	18.986	100%	267
Passiva					
Eigenkapital	12.114	63%	11.738	64%	376
Rückstellungen	3.939	20%	3.164	15%	775
Lieferverbindlichkeiten	335	2%	146	1%	189
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	2.865	15%	3.938	19%	-1.073
Summe Passiva	19.253	100%	18.986	100%	267

Die Zunahme der *Aktiva* um ist im Wesentlichen auf neue Investitionen sowie den Anstieg der Lieferforderungen zurückzuführen.

Das *Eigenkapital* erhöhte sich um 0,38 Mio. Euro auf 12,11 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt in der AG komfortable 63%.

Die *Rückstellungen* erhöhten sich um 0,77 Mio Euro und beinhalten im Wesentlichen die Rückstellungen für Personal sowie ausstehenden Rechnungen. Die *übrigen Verbindlichkeiten* konnten im Berichtszeitraum um 1,07 Mio. Euro reduziert werden. Dies ist hauptsächlich auf die rückgestellten Rechnungen zurückzuführen.

Liquidität und Kapitalausstattung

Die *liquiden Mittel* in der AG betragen zum 31. Dezember 2019 rund 0,40 Mio. Euro, was einem Rückgang von 0,75 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Ein positiver operativer Cashflow führt zu einem weiteren Anstieg der Forderungen gegen die Starwood (M) France Holdings SAS.

Der Vorstand geht davon aus, dass im Jahr 2020 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. 25 Mio. Euro wurde erreicht. Das erwartete Ergebnis vor Zinsen und Steuern von ca. 1,6 Mio. Euro konnte ebenfalls erreicht werden.

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

Entwicklung ausgewählter Rentabilitätskennziffern der AG

	2019	2018
Gross Margin	52,69%	54,23%
EBIT-Marge = EBIT x 100 / Umsatz	7,69	12,55
Umsatzrendite = Jahresüberschuss x 100 / Umsatz	5,42	8,85
EK-Rendite = Jahresüberschuss x 100 / bilanzielles EK	11,99	18,51

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 2019 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 2019 hatte Design Hotels 348 Mitgliedshotels. Im Geschäftsjahr 2019 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 Fünf- bis Siebenjahresverträge 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 Großteil der USD-Ausgaben kann durch USD-Einnahmen gedeckt werden. Der die Einnahmen übersteigende Teil wird selbst bei einer USD-Kursschwankung 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.

Die Auswirkungen des Corona-Virus auf die Geschäftsentwicklung 2020 sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht abschließend zu beurteilen. Negative Auswirkungen auf die Umsatz- und Ergebnisentwicklung können insoweit nicht ausgeschlossen werden.



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.

PROGNOSEBERICHT

Die Aussicht für die weltweite Reisebranche ist weiterhin positiv. Bis zum Jahresende rechnen Branchenexperten der *IPK International* mit einem Anstieg der internationalen Ankunfts zahlen um ca. 4%, insbesondere aus dem asiatischen Raum.

Mit diesem Ausblick sowie der sukzessiven Einführung des neuen Vertragsmodells und den daraus resultierenden Einnahmen erwartet die Geschäftsführung der Design Hotels AG einen Anstieg des Gesamtumsatzes auf ca. 28,0 Mio. Euro in 2020. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern wird mit ca. 2,2 Mio. Euro prognostiziert.

Wir gehen davon aus, dass sich die Partnerschaft mit Marriott und die Anbindung der Design Hotels-Mitgliedshotels an das Kundenbindungsprogramm Marriott Bonvoy™ positiv auf unsere Kennzahlen auswirken wird. Allerdings bleibt auch zu sagen, dass die Einführung neuer Vertragsmodelle immer mit gewissen Risiken verbunden ist. Darüber hinaus ist und bleibt der in den vergangenen Jahren beschriebene Druck durch digitale Reservierungsportale (Online Travel Agencies: OTAs) auch in 2020 bestehen, denn sie nehmen eine zunehmend dominante Rolle in unserer Industrie und Marktnische ein.

Neben Marktrisiken gehen wir außerdem davon aus, dass gewisse soziale, kulturelle sowie technologische Trends das Reiseverhalten der Konsumenten zukünftig verändern werden, was einen gewissen Einfluss auf unsere Branche haben wird. Zusammen mit dem Trendforschungsbüro *The Future Laboratory* hat Design Hotels in 2019 eine Studie zu Thema ‚Reisende der Zukunft‘ durchgeführt. Demnach gehen wir davon aus, dass insbesondere ein gestiegenes Bewusstsein der Menschen sowie staatliche Regulierungen zum Klimawandel und ‚Übertourismus‘ Auswirkungen auf unsere Industrie haben werden.



Weiterhin werden das nächste Geschäftsjahr folgende finanzielle Leistungsindikatoren erwartet:

Leistungsindikatoren	AG / Konzern
Gross Margin	57,6%
EBIT – Marge	7,7 %
Umsatzrendite	5,4 %
EK Rendite	9,8 %

Berlin, den 04. März 2020

Design Hotels AG

Peter Cole

Der Vorstand



DESIGN HOTELS AG

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

	TEUR	TEUR	Vorjahr TEUR		TEUR	TEUR	Vorjahr TEUR
A K T I V A							
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	305		366				
2. Geleistete Anzahlungen	248		52				
II. Sachanlagen							
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	333	333	298				
		886	716				
B. Umlaufvermögen							
I. Vorräte							
Unterrichtliche Leistungen		264	302				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.708		3.024				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.310		13.051				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	506		522				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr TEUR 96 (Vorjahr TEUR 96)		17.524	16.597				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		788	1.408				
		18.576	18.307				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		206	164				
		19.668	19.187				
P A S S I V A							
A. Eigenkapital							
I. Gezeichnetes Kapital							
II. Gewinnrücklagen							
Gesetzliche Rücklage		538	358				
III. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung		-1.736	-1.750				
IV. Konzernbilanzgewinn		4.950	4.618				
		12.724	12.198				
B. Rückstellungen							
1. Steuerrückstellungen							
		0	142				
2. Sonstige Rückstellungen							
		4.008	3.082				
		4.008	3.224				
C. Verbindlichkeiten							
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen							
		1.425	1.649				
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
		336	147				
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen							
		0	88				
4. Sonstige Verbindlichkeiten							
davon aus Steuern TEUR 75 (Vorjahr TEUR 62)		530	869				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 3 (Vorjahr TEUR 4)							
		2.291	2.753				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		645	1.012				
		19.668	19.187				

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>TEUR</u>
1. Umsatzerlöse		26.823	24.548
2. Verminderung / Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-37	-152
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.322	710
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		-11.817	-10.361
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-7.458		-6.275
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung TEUR 2 (Vorjahr TEUR 2)	-747		-685
		<u>-8.205</u>	<u>-6.960</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-375	-377
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.509	-4.209
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		48	42
davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 47 (Vorjahr TEUR 42)			
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-661</u>	<u>-956</u>
10. Ergebnis nach Steuern		1.589	2.285
11. Sonstige Steuern		<u>-1</u>	<u>-8</u>
12. Konzernjahresüberschuss		1.588	2.277
13. Konzerngewinnvortrag aus dem Vorjahr		3.542	2.520
14. Einstellung in die Gesetzliche Rücklage		-180	-179
15. Konzernbilanzgewinn		<u>4.950</u>	<u>4.618</u>

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	TEUR	Vorjahr TEUR
1. Konzernjahresüberschuss	1.588	2.277
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	375	377
3. + Zunahme der Rückstellungen	926	735
4. + Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	569	-1.654
5. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-828	640
6. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-26	101
7. - Zinserträge	-47	-42
8. + Ertragsteueraufwand	661	956
9. - Ertragsteuerzahlungen	-804	-938
10. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.414	2.452
11. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-365	-264
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	61	16
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-215	-187
14. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-1.500	-1.500
15. + Erhaltene Zinsen	47	42
16. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.972	-1.893
17. - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-1.076	-897
18. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.076	-897
19. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-634	-338
20. +/- Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	14	-9
21. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.408	1.755
22. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	788	1.408

Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2019

	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Konzern- bilanzgewinn	Eigenkapital- differenz aus Währungs- umrechnung	Summe Eigenkapital des Mutterunternehmens =Summe Konzerneigenkapital
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Stand am 1.1.2019	8.972	358	4.618	-1.750	12.198
Ausschüttung			-1.076		-1.076
Währungsumrechnung				14	14
Konzernjahresüberschuss			1.588		1.588
Einstellung in Gesetzliche Rücklage		180	-180		0
Stand am 31.12.2019	8.972	538	4.950	-1.736	12.724

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Bilanzwerte	
	01.01.2019 TEUR	Zugang TEUR	Abgang TEUR	31.12.2019 TEUR	01.01.2019 TEUR	Zugang TEUR	Abgang TEUR	31.12.2019 TEUR	31.12.2019 TEUR	31.12.18 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.641	168	0	1.809	1.275	229	0	1.504	305	366
2. Geleistete Anzahlungen	52	196	0	248	0	0	0	0	248	52
	1.693	364	0	2.057	1.275	229	0	1.504	553	418
II. Sachanlagen										
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.186	215	301	1.100	888	145	266	767	333	298
	2.879	579	301	3.157	2.163	374	266	2.271	886	716

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(TM) 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 wurden bis zum 30. Dezember 2019 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:

Tochterunternehmen	Kapitalanteil	Eigenkapital 31.12.2019 im Abschluss nach Landesrecht	Jahres- ergebnis 2019 nach Landesrecht
	%	TEUR	TEUR
Design Hotels Inc., New York/USA	<u>100,0</u>	<u>228</u>	<u>71</u>
Design Hotels Ltd., London/GB	<u>100,0</u>	<u>116</u>	<u>13</u>
Design Hotels PTE Ltd., Singapur/Singapur	<u>100,0</u>	<u>299</u>	<u>51</u>

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 HBG übergeleitet.

Konsolidierungsmaßnahmen

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung der vollkonsolidierten 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.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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.

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.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ DES DESIGN HOTELS-KONZERNS

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 Mietereinbauten, 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 264 (Vj. TEUR 302). Im Wesentlichen beinhalten die Vorräte die 2019 angefallenen Beträge für die 2020 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 Mitgliedhotels.

Die Forderungen haben jeweils Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen die Starwood (M) France Holdings SAS i.H.v. TEUR 12.000 (Vj. TEUR 10.500).

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen vorwiegend Mitarbeiterdarlehen, Kautionen sowie Steuererstattungen.

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

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 788 (Vj. TEUR 1.408) beinhalten im Wesentlichen laufende Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristig verfügbare Geldanlagen.

Ein Festgeldguthaben besteht in Höhe von TEUR 187 (Vj. TEUR 187) aus hinterlegten Kautionen der Mitgliedshotels.

Eigenkapital

Einzelheiten zur Entwicklung des Eigenkapitals im Konzern sind dem Konzern-Eigenkapitalspiegel zu entnehmen (**Anlage 5**).

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

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:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	TEUR	TEUR
Ausstehende Rechnungen	1.845	1.635
Personalverpflichtungen	1.171	891
Sonstige Rückstellungen	<u>992</u>	<u>556</u>
	<u>4.008</u>	<u>3.082</u>

Verbindlichkeiten

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	TEUR	TEUR
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.425	1.649
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	336	147
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	0	88
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>530</u>	<u>869</u>
	<u>2.291</u>	<u>2.753</u>

Sämtliche Verbindlichkeiten haben Restlaufzeiten unter einem Jahr.

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	TEUR	TEUR
Lizenzgebühren	4.571	4.398
Transaktionsgebühren	17.005	14.708
Marketing- und Beratungsdienstleistungen	<u>5.247</u>	<u>5.442</u>
	<u>26.823</u>	<u>24.548</u>

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Kursdifferenzen (TEUR 360; i.Vj. TEUR 227), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 134; i. Vj. TEUR 119), Eigennutzung KFZ (TEUR 33; i. Vj. TEUR 44), sowie periodenfremde Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 503; i. Vj. TEUR 284).

Materialaufwand

Die Position enthält ausschließlich bezogene Fremdleistungen.

Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	7.458	6.275
Soziale Abgaben	745	683
Aufwendungen für Altersversorgung	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>8.205</u>	<u>6.960</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Verwaltungskosten (TEUR 2.361, Vj. TEUR 1.687), Vertriebskosten (TEUR 1.592, Vj. TEUR 1.336), Aufwand aus Kursdifferenzen (TEUR 457; i.Vj. TEUR 335), sowie periodenfremde Aufwendungen im Rahmen von Einstellungen in die Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 992, Vj. TEUR 787) und Forderungsverlusten (TEUR 43, Vj. TEUR 65).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten 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 (TEUR 661, Vj. TEUR 956).

SONSTIGE ANHANGANGABEN

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 den zweifachen Betrag, in keinem Fall jedoch das Vierfache des Betrags eines Aufsichtsratsmitglieds.

Die Angabe der Bezüge des 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:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Fällig in 1 Jahr	403	313
Fällig in 1-5 Jahren	1.249	851

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

Anzahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt waren 100 (Vj. 90) Angestellte im Konzern beschäftigt, davon waren 24 (Vj. 27) 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

Die Auswirkung des COVID19-Virus auf den Geschäftsverlauf in 2020 kann zum Zeitpunkt der Aufstellung des Anhangs noch nicht eingeschätzt werden. Daher kann ein negativer Einfluss auf Umsatzerlöse und Ergebnis nicht ausgeschlossen werden.



Vorstand im Geschäftsjahr 2019

Peter Cole, Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2019

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. (bis 19.06.2019)

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

Karin Timpone, Global Marketing Officer bei Marriott International, Inc. (seit 19.06.2019)

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 4. März 2020

Design Hotels AG

Der Vorstand



DESIGN HOTELS AG

EINZELABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	TEUR	TEUR	Vorjahr TEUR	TEUR	TEUR	Vorjahr TEUR
A K T I V A						
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Eigentlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	305		366			
2. Kundenstamm	0		0			
3. Geleistete Anzahlungen	248		52			
II. Sachanlagen	553		418			
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	325		289			
III. Finanzanlagen	33		33			
Anteile an verbundenen Unternehmen	911		740			
B. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
Umfertige Leistungen	264		302			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.708		3.024			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.414		13.155			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	354		456			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 96; 308; 26 (Vorjahr TEUR 96)						
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	17.476		16.635			
	396		1.145			
	18.136		18.082			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	206		164			
	19.253		18.986			
P A S S I V A						
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital						
	8.972					8.972
II. Gewinnrücklage						
Gesetzliche Rücklage	538					359
III. Bilanzgewinn	2.604					2.407
	12.114					11.738
B. Rückstellungen						
I. Steuerrückstellungen						
1. Steuerrückstellungen	0					140
2. Sonstige Rückstellungen	3.939					3.024
	3.939					3.164
C. Verbindlichkeiten						
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen						
	1.426					1.649
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
	335					146
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen						
	288					424
4. Sonstige Verbindlichkeiten						
davon aus Steuern EUR 74; 950; 06 (Vorjahr TEUR 62)	506					853
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2; 742; 19 (Vorjahr TEUR 4)						
	2.555					3.072
D. Rechnungsabgrenzungsposten	645					1.012
	19.253					18.986

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>TEUR</u>
1. Umsatzerlöse		26.823	24.548
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-37	-152
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.322	710
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		-13.975	-11.794
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-5.634		-4.844
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-747		-685
davon für Altersversorgung EUR 2.023,67			
(Vorjahr TEUR 2)		-6.381	-5.529
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-367	-375
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.322	-4.326
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		52	48
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 52.134,09			
(Vorjahr TEUR 47)			
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-661	-955
10. Ergebnis nach Steuern		1.454	2.175
11. Sonstige Steuern		-1	-2
12. Jahresüberschuss		1.453	2.173
13. Gewinnvortrag (Verlustvortrag) aus dem Vorjahr		1.331	413
14. Einstellung in die Gesetzliche Rücklage		180	179
15. Bilanzgewinn		2.604	2.407

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Abschreibungen			Bilanzwerte		
	01.01.2019 TEUR	Zugang TEUR	Abgang TEUR	31.12.2019 TEUR	01.01.2019 TEUR	Zugang TEUR	Abgang TEUR	31.12.2019 TEUR	31.12.18 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.643	168	0	1.811	1.277	229	0	1.506	305
2. Kundenstamm	137	0	0	137	137	0	0	137	0
3. Geleistete Anzahlungen	52	196	0	248	0	0	0	0	52
	1.832	364	0	2.196	1.414	229	0	1.643	418
II. Sachanlagen									
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.161	184	200	1.145	872	114	165	821	324
III. Finanzanlagen									
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.603	0	0	2.603	2.570	0	0	2.570	33
	5.596	548	200	5.944	4.856	343	165	5.034	910

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019 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(TM) 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 wurden bis zum 30. Dezember 2019 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 2019 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:

Tochterunternehmen	Kapitalanteil	Eigenkapital 31.12.2019 im Abschluss nach Landesrecht	Jahres- ergebnis 2019 nach Landesrecht
	%	TEUR	TEUR
Design Hotels Inc., New York/USA	100,0	228	71
Design Hotels Ltd., London/GB	100,0	116	13
Design Hotels PTE Ltd., Singapur/Singapur	100,0	299	51

Umlaufvermögen

Die Vorräte betreffen vor allem die 2019 gezahlten Beträge für die 2020 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 die Starwood (M) France Holdings SAS i.H.v. TEUR 12.000 (Vj. TEUR 10.500).

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen vorwiegend Steuervorauszahlungen sowie Kautionen.

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

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Diese Position enthält Festgeldguthaben von TEUR 187 (Vj. TEUR 187) aus hinterlegten Kautionen der Mitgliedshotels.

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

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:

	<u>31.12.2019</u>
	TEUR
Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2018	1.331
Jahresüberschuss 2019	1.453
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-180
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2019	<u><u>2.604</u></u>

**Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen ausstehende Rechnungen von TEUR 1.845 (Vj. TEUR 1.635) und Personalverpflichtungen von TEUR 1.171 (Vj. TEUR 891).

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	TEUR	TEUR
Lizenzgebühren	4.571	4.398
Transaktionsgebühren	17.005	14.708
Marketing- und Beratungsdienstleistungen	<u>5.247</u>	<u>5.442</u>
	<u>26.823</u>	<u>24.548</u>

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Kursdifferenzen (TEUR 360; i.Vj. TEUR 227), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 134; i. Vj. TEUR 119) Eigennutzung KFZ (TEUR 33; i. Vj. TEUR 44), sowie periodenfremde Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 503; i. Vj. TEUR 284).

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält ausschließlich bezogene Fremdleistungen.

Personalaufwand

Im Jahresdurchschnitt waren 83 (Vj. 78) Angestellte, davon 18 (Vj. 20) leitende Angestellte, bei der Design Hotels AG beschäftigt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Rechts- und Beratungskosten (TEUR 463), Aufwendungen aus Kursdifferenzen (TEUR 457, i.Vj 335), Allgemeine Verwaltungskosten (TEUR 1.725), sowie periodenfremde Aufwendungen im Rahmen der Erhöhung des Postens Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 992) und Forderungsverlusten (TEUR 44).



Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten im Wesentlichen Zinsen von verbundenen Unternehmen (TEUR 52).

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 den zweifachen Betrag, in keinem Fall jedoch das Vierfache des Betrags eines Aufsichtsratsmitglieds.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Fällig in 1 Jahr	403	313
Fällig in 1-5 Jahren	1.249	851

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



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

Die Auswirkung des COVID19-Virus auf den Geschäftsverlauf in 2020 kann zum Zeitpunkt der Aufstellung des Anhangs noch nicht eingeschätzt werden. Daher kann ein negativer Einfluss auf Umsatzerlöse und Ergebnis nicht ausgeschlossen werden.

**Vorstand im Geschäftsjahr 2019**

Peter Cole, Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2019

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.

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

Carlton C. Ervin, Chief Development Officer, Europe bei Marriott International, Inc. (bis 19.06.2019)

Karin Timpone, Global Marketing Officer bei Marriott International, Inc. (seit 19.06.2019)

Honorar des Abschlussprüfers

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, In. einbezogen, die den Konzernabschluss für den größten Kreis aufstellt. Der Konzernabschluss ist dort erhältlich.

Berlin, den 4. März 2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 wesentlichen – 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 Buchführung 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 Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 4. März 2020

PKF Deutschland GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kempa
Wirtschaftsprüfer

Hirschmann
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung laufend 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, insbesondere über den im April 2019 beschlossenen Rückzug aus dem Freiverkehr (Delisting). Anhand des periodischen Berichtswesens war der Aufsichtsrat ebenso in die Investitions-, Finanz- und Personalplanung eingebunden. Die Planung für das Geschäftsjahr 2020 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 2019 hat der Aufsichtsrat viermal getagt. Die erste Sitzung des Aufsichtsrates fand in Form von einer Telefonkonferenz statt. Herr Povinelli und Frau Timpone haben an der zweiten 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 2019 zweimal getagt. Die zweite Sitzung des Finanzausschusses fand in Form einer Telefonkonferenz statt. Der Präsidialausschuss hat im Geschäftsjahr 2019 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. Herr Carlton Ervin ist mit Beendigung der Hauptversammlung am 19. Juni 2019 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Frau Karin Timpone wurde in der Hauptversammlung am 19. Juni 2019 in den Aufsichtsrat gewählt. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2019 hat Frau Karin Timpone ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 6. Januar 2020 niedergelegt.

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

Der Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 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.

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. Am 12. Juni 2019 haben Design Hotels AG und Marriott eine Dienstleistungsvereinbarung geschlossen. Der Aufsichtsrat hat sich in diesem Zusammenhang mit der weiteren Zusammenarbeit der Design Hotels AG mit Marriott beschäftigt.

Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 hat die Hauptversammlung am 19. Juni 2019 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 2019 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 4. März 2020 ausführlich besprochen und vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 20. März 2020 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 2019 in der Sitzung vom 20. März 2020 gebilligt. Der Jahresabschluss der Design Hotels AG für das Geschäftsjahr 2019 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 2020

Dr. Holger Peres
Vorsitzender des Aufsichtsrats

