

Suchergebnis

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Pandox Berlin GmbH Berlin	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019	29.10.2020

Pandox Berlin GmbH

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Pandox Berlin GmbH, Berlin, ist Eigentümerin und Betreiberin des Hotels Berlin, Berlin. Die Gesellschaft ist Teil der PANDOX AB Gruppe in Stockholm/Schweden. Mehrheitsgesellschafter ist die Grundstücksgesellschaft ATLANTIS mbH, Düsseldorf, (ATLANTIS) mit 94,8 % der Anteile. Die verbleibenden 5,2 % hält die Pandox Deutschland GmbH & Co. KG, Düsseldorf. Beide Gesellschaften gehören zur Pandox Gruppe. Mit der Grundstücksgesellschaft ATLANTIS mbH als herrschender Gesellschaft besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Der Vertrag datiert vom 8. Juni 2007.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, Betrieb und die Verwaltung von Hotels einschließlich des „Hotel Berlin, Berlin“, dessen Eigner die Gesellschaft ist.

2 Wirtschaftsbericht

1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2019 stieg der Umsatz der klassischen Hotellerie nominal um 2,5%. Inflationsbereinigt (real) konnte ein Umsatzzuwachs von 0,5% verzeichnet werden. Deutschlandweit erreichte die Hotellerie im Jahr 2019 eine durchschnittliche Zimmerauslastung von 72,1%. Damit setzte sich die positive Entwicklung der letzten Jahre fort, auch wenn die Steigerung von 0,3% gegenüber den Vorjahren nur gering ausfiel.

Betrachtet man die Hotelperformance im Jahr 2019 in den touristischen Primärstandorten in Deutschland (Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) ergibt sich ein gemischtes Bild. Auf das Gesamtjahr bezogen zeigen nur vier Destinationen auf ganzer Linie Wachstumsraten im Vergleich zum Vorjahr. Dies sind Berlin, Dresden, Düsseldorf und Köln.

Hotels in größeren Städten (> 500.000 Einwohner) sowie Hotels in kleineren Städten (< 250.000 Einwohner) konnten ihre Auslastung um 0,3% steigern und erreichten Durchschnittswerte von 76,2 % in größeren Städten und 65,3% in kleineren Städten. Hotels in mittleren Städten (250.000 - 500.000 Einwohner) konnten die Auslastung lediglich um 0,1% auf 70,2% steigern.

Ein Grund für das geringe Wachstum bei der Zimmerauslastung in mittleren Städten kann darauf zurückzuführen sein, dass besonders in den letzten Jahren viele neue Hotelzimmer an B und C Standorten eröffnet wurden und so das Zimmerangebot in mittleren Städten vergrößert wurde. Hotels in Flughafennähe mussten 2019 einen Rückgang bei der Auslastung von 3,8% verbuchen und erreichten einen Wert von 74,1%. Der Übernachtungsanteil ausländischer Touristen und Geschäftsreisender erreichte 2019 mit 89,9 Mio. Übernachtungen (Vorjahr: 87,7 Mio.) und einem Zuwachs von 2,6% eine neue Rekordmarke.

Nach dem konjunkturbedingten starken Einbruch der Netto-Zimmerpreise (ohne Frühstück und Umsatzsteuer) im Jahr 2009 erholten sich die Durchschnittsraten der deutschen Hotellerie kontinuierlich. Die Senkung des Umsatzsteuersatzes für Übernachtungen zum 1. Januar 2010 von 19% auf 7% führte im Jahr 2010 insgesamt zu einer Nettopreiserhöhung bei annähernder Bruttopreisstagnation. Nachdem die Netto-Zimmerpreise im Jahr 2013 und 2014 nur leicht anstiegen, konnten im Jahr 2015 und 2016 die Netto-Durchschnittsraten um 2,7% bzw. um 3,5% gesteigert werden. Im Jahr 2017 fiel die Steigerung mit 1,3% wieder etwas geringer aus. Im Jahr 2018 konnten die Netto-Zimmerpreise deutschlandweit um 2,2% auf einen Wert von 97 Euro gesteigert werden. 2019 stiegen die Durchschnittspreise um 1,6% und erreichten einen Wert von 98 Euro.

Die Entwicklung der Zimmerpreise in Deutschland hat sich in den letzten drei Jahren zwar positiv entwickelt, dennoch kämpft die Hotellerie in Deutschland im europäischen und internationalen Vergleich mit einem niedrigen Preisniveau. Der globale Wettbewerb um Übernachtungsgäste, die steigende Zahl der am Markt agierenden Teilnehmer und die hohe Preissensibilität deutscher

Konsumenten machen es den Hoteliers in Deutschland schwer, mit der Preisentwicklung anderer Märkte mitzuhalten. Zudem hat der stark an Bedeutung gewinnende Online-Vertrieb mit seiner enormen Transparenz die Tendenz forciert, „über den Preis“ zu buchen. Der gegenwärtige Boom der Budgethotels ist gleichzeitig auffälligster Ausdruck wie auch selbstverstärkendes Element dieser Marktentwicklung und die logische Reaktion auf das niedrige Preisniveau.

Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPar) stieg im Jahr 2019 deutschlandweit um 1,9% auf einen Wert von 71 Euro. Der durchschnittliche Zimmerertrag in deutschen Großstädten lag 2019 bei 81 Euro und konnte gegenüber dem Vorjahr um 2,0% gesteigert werden. Hotels in kleineren Städten steigerten ihren RevPar um 1,8% auf 53 Euro und Häuser in mittleren Städten erzielten 2019 einen RevPar von durchschnittlich 58 Euro, was eine Steigerung von 1,3% entspricht. Hotels in Flughafennähe mussten ein Minus von 4,3% beim RevPar verzeichnen und erreichten einen Wert von 73 Euro.

Hotels in Düsseldorf und Köln, bedingt durch das gute Messejahr, konnten eine signifikanteste RevPar-Steigerung verzeichnen. In Düsseldorf stieg der RevPar um 10,1% auf 76 Euro. Köln erreichte eine RevPar-Steigerung von 8,4% auf 83 Euro. In absoluten Zahlen belegt München 2019 erneut Platz eins mit einem durchschnittlichen Zimmerertrag von 87 Euro (+0,2%). Mit einigem Abstand folgen Köln mit 83 Euro sowie Hamburg mit 79 Euro und Berlin mit 78 Euro.

Die Hotellerie blickte 2019 auf das zehnte Rekordjahr in Folge zurück.

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Für Berlin war das Jahr 2019 ein Jahr mit moderatem Wachstum im Tourismus. So stieg die Anzahl der Besucher um 3,4 Prozent auf 13,96 Millionen, was der Stadt ein Plus an Übernachtungen von 3,8 Prozent brachte.

18,6 Millionen Übernachtungen kamen allein aus dem Inland, damit steigt der Anteil deutscher Gäste um 4,7 Prozent und entspricht damit 54,6 Prozent der Gesamtübernachtungen. Auch der ausländische Anteil wuchs in 2019, jedoch lediglich um 2,7 Prozent. Der größte Anteil fällt dabei nach wie vor auf den UK Markt, der jedoch um 6,5 Prozent hinter dem Vorjahr liegt, während Übernachtungen von Gästen aus den USA um 9,2 Prozent, Spanien um 12,2 Prozent stiegen und auch Italien ein zweistelliges Wachstum verzeichnet (+10,1 Prozent).

2.2 Geschäftsverlauf, Ausblick

Durch die Steigerung der Durchschnittsrate um 1,79 Euro und der Auslastung von 74,7 Prozent im Jahr 2018 auf 77,4 Prozent im Jahr 2019 konnte ein RevPar von 74,34 Euro erzielt werden. Damit lag dieser 4,21 Euro über dem Vorjahreswert.

Das Hotel Berlin, Berlin, konnte seine Zuwächse im Jahr 2019 aus dem Individualgeschäft generieren. Hier haben die Optimierungsmaßnahmen der letzten Jahre für eine gute Platzierung in den Vertriebskanälen gesorgt. Die renovierten Zimmer finden Anklang und haben damit einen Zuwachs von TEUR 2.184 erwirtschaftet. Damit konnte das rückläufige Business Gruppengeschäft ersetzt werden. Hier lagen die Rückläufe überwiegend an den fehlenden Messen. Die im Vorjahr stattgefundenen Leichtathletik WM konnte durch kleine Events, wie die „Berlin Finals“ und diverse andere Gruppen zwar nicht im Volumen ersetzt werden, jedoch konnten die Rückläufe in der Belegung durch Zuwächse in der Durchschnittsrate in diesem Segment ausgeglichen werden.

Berlin fühlte sich bis zum Ausbruch des Coronavirus für 2020 vorbereitet. Mit der Tourismusstrategie 2018+ wird der Berlin Tourismus weiterentwickelt und stadtverträglich gemacht. Man zeigt sich zuversichtlich, dass der Flughafen im Oktober eröffnet wird und dies für positive Impulse im Tourismus und der Wirtschaft sorgen wird. Mit dem neu eröffneten „hub27“ stehen der Stadt zusätzliche multifunktionale Kongressflächen zur Verfügung. An weiteren Kongressflächen wird ab Herbst gebaut. Das Berlin Convention Büro wirbt mit innovativen Angeboten wie „Sustainable Meetings“ für neue Kongresspartner. Hier hat sich das Hotel Berlin, Berlin zertifizieren lassen, um bei der Marketingaktion die volle Aufmerksamkeit bei Kongressveranstaltern zu bekommen. Seit der Absage der ITB überschlugen sich jedoch die Ereignisse. COVID – 19 wird als Pandemie von der World Health Organisation eingestuft und zahlreiche Reisewarnungen und -verbote werden ausgesprochen. Der RevPar des Berliner Hotelmarktes sinkt um 93%.

Für das Hotel Berlin, Berlin startet das Jahr 2020 mit einem guten Januar und Februar, hier konnte durch Zuwächse im Business Gruppen Bereich ein Umsatzplus von TEUR 278 erzielt werden. Mit den Absagen des Internationalen Hotel Investmentforums und der ITB im März beginnen die Umsatzeinbrüche. Reiseverbote der Firmenkunden führen zu weiteren Stornierungen und Verschiebungen von Veranstaltungen neben dem Monat März auch im April. Ebenso wurden touristische Reisen verboten, so dass der RevPar für den Monat März von geplanten 77 Euro auf 11 Euro abfällt. Die Zukunft hängt davon ab, wie schnell ein wirksames Medikament oder Impfstoff gegen das Corona Virus gefunden wird. Es ist mit einer globalen Rezession zu rechnen, deren Länge und Tiefe genau davon abhängt, sowie von den weiteren staatlichen Eingriffen und Unterstützungsprogrammen. Wie lange sich dies auf das Reiseverhalten auswirkt ist derzeit nicht abzusehen. Weitere Ausführungen finden sich hierzu auch im Nachtragsbericht und im Prognosebericht.

2.3 Lage

2.3.1 Ertragslage

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren, nach denen wir unsere Gesellschaft steuern, sind Umsatz und GOP (Gross Operating Profit = operatives Ergebnis).

Der GOP errechnet sich wie folgt:

Ergebnis aus dem Logis-Geschäft

+ Ergebnis aus der Gastronomie

= Bruttoüberschuss

- Administrative Kosten (Finance, IT, HR)

- Vertriebs- und Marketingkosten

- Technikkosten

= Operatives Ergebnis

Umsatz

Der Gesamtumsatz des Hotels Berlin, Berlin, im Geschäftsjahr 2019 stieg insgesamt um TEUR 874 und belief sich somit auf TEUR 25.752 (i. Vj. TEUR 24.878). Gegenüber dem Budget 2019 wurde ein Umsatzplus von TEUR 490 erzielt.

Im Jahr 2019 konnte eine Durchschnittszimmerbelegung von 77,4% (i. Vj. 74,4 %) erzielt werden. Der durchschnittliche Zimmerpreis pro Übernachtung (Average Room Rate) übertraf mit EUR 96,03 das Vorjahr (EUR 94,24).

Es wurde in 2019 ein Logisumsatz (Logis inkl. No-Show, Stornogebühren und Nebenleistungen) in Höhe von TEUR 20.005 (i. Vj. TEUR 18.764) erzielt. Bei den Gastronomieumsätzen (Umsätze Speisen, Getränke, Vermietung von Konferenzräumen etc.) betragen die Erlöse EUR 5.746 (i. Vj. TEUR 6.114).

Die sonstigen betrieblichen Erträge inklusive der periodenfremden Erträge betragen TEUR 458 (i.Vj. TEUR 490). Hier sind Erträge aus Sachbezügen, Weiterberechnungen von Versicherungsprämien und periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen enthalten.

Der Materialaufwand belief sich auf TEUR 5.528 (i.Vj TEUR 5.551). Die Einsparungen bei Materialaufwand von TEUR 23 gegenüber dem Vorjahr sind auf ein konsequentes Kostenmanagement zurückzuführen.

Die Personalkosten lagen bei TEUR 4.387 (i.Vj. TEUR 4.775). In den Personalkosten sind gesetzlich, soziale Abgaben und Aufwendungen in Höhe von TEUR 939 (i.Vj. TEUR 1.016) enthalten. Die Personalkosten wurden in erster Linie durch das Outsourcing der Housekeepingabteilung im August 2018 verringert und durch eine fortgeführte effiziente Personaleinsatzplanung in 2019.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Renovierungsaufwendungen, umfangreiche Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen, Aufwendungen aus Reisebürokommissionen sowie allgemeine Beratungs- und Managementkosten und Agenturgebühren. Es wurden diverse Instandhaltungsmaßnahmen i.H.v. TEUR 1.025 durchgeführt. So erfolgte zum Beispiel die Ertüchtigung und Überholung der ELA-, RLT und Brandmeldeanlage sowie der Austausch von Zimmertüren und Teppichböden.

Das Abschreibungsvolumen für 2019 belief sich auf TEUR 3.310. Im Jahr 2018 betrug das gesamte Abschreibungsvolumen TEUR 8.066. Hier waren Korrekturen für die Geschäftsjahre 2005 bis 2017 in Höhe von TEUR 4.746 enthalten.

Operatives Ergebnis

Die Gesellschaft ermittelt das operative Ergebnis anhand des Uniform System of Accounts, dem meistverwendeten Betriebsabrechnungssystem der internationalen Hotellerie, um einen Vergleich mit den Mitbewerbern zu ermöglichen.

Das Budget 2019 sah ein operatives Ergebnis (Gross Operating Profit, GOP) in Höhe von TEUR 11.256 vor, erreicht wurden TEUR 11.482. Das operative Ergebnis lag somit TEUR 226 über dem Budget.

Die Ertragskraft in Relation zum Gesamtumsatz betrug im abgelaufenen Jahr 44,63% nach 42,47 % im Vorjahr.

Finanzergebnis

In 2019 wurde das bestehende Darlehen mit der DnB Bank ASA, Oslo, Norwegen, durch ein Darlehen mit der Postbank refinanziert.

Die im Eigentum der Gesellschaft stehende Hotelimmobilie wird ab dem 14.06.2019 über ein Darlehen der Postbank AG, Bonn, Deutschland, mitfinanziert. Es wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 90.000 aufgenommen. Es erfolgt bereits eine Ratentilgung von TEUR 1.212 per 31.12.2019.

Von diesem Darlehen wurde mit EUR TEUR 45.612 das Darlehen der DnB NOR Bank abgelöst. Die verbleibenden EUR 44.388 wurde an die Padox AB ausgeliehen und wurden ab dem 14.06.2019 mit 1,32% p.a. verzinst. Die Forderung gegenüber der Padox AB von EUR TEUR 44.414 inkl. 1,32 % p.a. Verzinsung ist als Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Das Finanzergebnis ergibt sich aus Zinsertrag abzüglich Zinsaufwendungen und lag im Geschäftsjahr 2019 bei TEUR -990 (i. Vj. TEUR -708). Die Abweichung resultiert zum einem aus der höheren Zinsbelastung aufgrund der Zinszahlung an die DnB NOR Bank und an die Postbank. Des Weiteren sind Finanzierungskosten, die im Rahmen der Refinanzierung entstanden sind, in Höhe von TEUR 267 enthalten.

Es wurden TEUR 119 (i.Vj. TEUR 2) Zinsertrag gebucht, die sich aus folgenden Geschäftsvorfällen zusammensetzen: Da die Grundstücksgesellschaft Atlantis auf Grund des negativen Ergebnisses von 2018 den Verlust übernommen hat, ist bei der Padox Berlin GmbH ein Zinsertrag von TEUR 66, auf Basis eines Zinssatzes von 5% p.a., entstanden worden. Des Weiteren resultieren TEUR 26 aus der Verzinsung des Darlehens, das die Padox Berlin GmbH der Padox AB gewährt. Weitere TEUR 21 stammen aus der Zahlung des Finanzamtes für rückerstattete Umsatzsteuer aus 2016. Die verbleibenden TEUR 6 resultieren aus der Verzinsung des Cash Pools.

Jahresüberschuss

Im Jahr 2019 wurde ein positives Jahresergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 5.360 (i.Vj TEUR -1.539) erzielt.

2.3.2 Vermögens- und Finanzlage**Anlagevermögen, Investitionen**

Das Anlagevermögen beträgt 49,86 % der Bilanzsumme (i. Vj. 94,32 %). Der geringere Prozentsatz resultiert in erster Linie aus einer im Vergleich zu 2018 höheren Bilanzsumme. Diese ergibt sich aus dem an die Padox AB gewährtem Darlehen von TEUR 44.388.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen mit einem Investitionsvolumen von TEUR 296 (ohne Berücksichtigung von geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau) getätigt.

Die Gesellschaft betreibt keine eigene Forschungs- und Entwicklungsarbeit.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich per Stichtag auf TEUR 985 (i. Vj. TEUR 1.514). Im Rahmen des Jahresabschlusses blieben die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen auf demselben Niveau von TEUR 10 (i. Vj. TEUR 10) wie im

Vorjahr.

Sonstige Vermögensgegenstände.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf TEUR 18 (i.Vj. TEUR 34). Die Vermögenwerte enthalten in erster Linie Pfandforderungen aus Transportkisten oder auch Flaschen.

Liquide Mittel

Per 31. Dezember 2019 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von TEUR 86 (i. Vj. TEUR 63) in Form von Bank- und Kassenguthaben. Die Gesellschaft nahm auch in 2019 am Konzern-Cash-Pooling teil. Daraus resultiert eine Finanzforderung in Höhe von TEUR 7.336 (i. Vj. TEUR 21), die unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen wird.

Eigenkapital

Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2019 liegt bei 9,10 % (i. Vj. 16,35%).

Rückstellungen

Die Rückstellungen betragen 2019 TEUR 554 (i.Vj. TEUR 714). Es wurden Rückstellungen für Reisebürokommissionen, Aufwendungen für Strom, Wasser/Abwasser, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten, sowie Verpflichtungen im Personalbereich gebildet.

Verbindlichkeiten

Unter den Verbindlichkeiten ist per 31.12.2019 ein Darlehen inkl. Zinsverbindlichkeit gegenüber der Postbank in Höhe von TEUR 88.794 ausgewiesen. Per 31.12.2018 gab es ein Darlehen inkl. Zinsen von TEUR 47.544 gegenüber der DnB Norbank. Dieses wurde 2019 durch ein neues Darlehen der Postbank abgelöst.

Per 31. Dezember 2019 hatte die Padox Berlin GmbH Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 260 (i. Vj. TEUR 162) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 243 (i. Vj. TEUR 301). Ferner werden im Jahresabschluss erhaltene Anzahlungen in Höhe TEUR 958 (i. Vj. TEUR 511) ausgewiesen.

Die gegenüber der Grundstücksgesellschaft ATLANTIS mbH ausgewiesene Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 5.360 resultiert aus dem positiven Jahresergebnis 2019.

Liquidität

Vorrangiges Ziel des Liquiditätsmanagements ist es, in ausreichendem Umfang langfristige Mittel zu beschaffen, um die erforderlichen Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen zur strategiekonformen Ausrichtung des Hotels Berlin, Berlin, durchführen zu können.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 27.12.2013 wurde die Padox Berlin GmbH Teilnehmer eines von der Padox AB geführten Cashpools zur Steuerung der Gruppenliquidität. Das Ziel ist die Optimierung und Vereinfachung des Zahlungsflusses. Die Administration des Cash Pools erfolgt durch die Padox AB.

2.3.3 Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Bilanzstichtag 141 Mitarbeiter (i. Vj. 158 Mitarbeiter), davon 30 Auszubildende (i. Vj. 39). Sie bildet weiterhin im Rahmen einer Nachwuchssicherung und -förderung aktiv junge Menschen für Berufe in der Hotellerie aus.

3 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Padox Berlin GmbH nutzt zur Kontrolle und zur Transparenz des Unternehmens eine Vielzahl von Controlling Instrumenten. Das Ziel ist ein kontrollierter Umgang mit den Risiken, die im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten entstehen. Das geschieht in dem Bewusstsein, dass den Ertragschancen auch Verlustpotenziale gegenüberstehen.

Chancen

Neue Chancen ergeben sich für die Padox Berlin GmbH insbesondere durch die Neupositionierung des Hotels mit der konsequenten Implementierung des Gesellschaftsprojektes „You, Me & Berlin“ sowie die damit einhergehenden, bereits abgeschlossenen Renovierungsmaßnahmen bei 500 der insgesamt 701 Gästezimmer. Die renovierten Zimmer werden von den Entscheidern für das hochpreisige und anspruchsvolle Gruppensegment in Verbindung mit begleitenden Konferenzen und Veranstaltungen weiterhin außerordentlich positiv bewertet. Die durchschnittliche Zimmerrate konnte im vergangenen Jahr bereits um EUR +4,22 im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden.

Im 4. Quartal 2019 wurde damit begonnen, die Renovierung fortzusetzen und damit die Investitionen des „Masterplan HBB 2020“ zu realisieren.

Der erste Schritt ist der Umbau von bisher ungenutzten Flächen des Hotels in neue Büroflächen. Der Bedarf an Büroflächen ergibt sich aus der Entscheidung, bisher genutzte Büros in neue Veranstaltungsräume umzuwandeln.

Die unternehmerische Unterscheidung der Padox AB, dass Hotel einem Revenue-Management Cluster (RMC) zuzuführen ist eine sich immer weiter entwickelte Erfolgsgeschichte, da auch die Marktanteile kontinuierlich in den vergangenen Jahren verbessert werden konnten. Strategische Entscheidungen zur preislichen Positionierung des Hotels, tägliche Entscheidungen zum Yield-Management sowie mittel- und langfristige Entscheidungen zur Distributionspolitik werden weiterhin konsequent auf täglicher und wöchentlicher Basis vom Business-Development Team und der Geschäftsführung gemeinschaftlich mit den Mitarbeitern des Revenue-Cluster, dem RMC, getätigt.

Der Distributionspartner TravelClick ist weiterhin eine verlässliche und insbesondere erfolgreiche Unterstützung, um die Einzelreisenden gezielt zu erreichen und nachhaltig für unser Hotel zu gewinnen.

Die Kooperation mit Worldhotels ist eine erfolgreiche Partnerschaft. Das Ziel der Kooperation mit World Hotel und mit den verbundenen Vertriebskanäle, wie Best Western Hotel Group und Mice Service Group, ist die Vermittlung von Tagungsgeschäft.

Durch die Preferred Listing des Hotel Berlin, Berlin, auf den entsprechenden Websites wird eine größere Reichweite und gezielte Ansprache von Kunden mit dem Fokus auf Tagungen und Meetings erreicht.

Weitere Vertriebspartner wie visitBerlin oder das GCB werden konsequent genutzt, um die Vertriebsaktivitäten und Präsenz des Hotels auf internationalen Märkten (Verkaufsfreisen, Messebesuche, Roadshows, etc.) weiter zu optimieren.

Neben einer kontinuierlichen und deutlichen Positionierung als Tagungs- und Konferenzhotel gibt es weitere gute Möglichkeiten, die Umsätze durch eine Optimierung des Business-Mix zu entwickeln. Es ist jedoch essentiell, dass das Hotel weiterhin eigene erfolgsversprechende Maßnahmen entwickelt, um das Übernachtungs- und Veranstaltungsgeschäft weiter zu entwickeln.

Dem Hotel ist es gelungen, den Wegfall der Übernachtungen, die im Zusammenhang mit dem Airline-Business zu verzeichnen waren, auf erfolgreiche Art und Weise durch alternatives Geschäft zu kompensieren. Dabei wurde nicht nur das Volumen an Übernachtungen ersetzt, sondern auch durch eine modifizierte Gästestruktur und veränderte Zielgruppe die durchschnittliche Zimmerrate weiter nach oben entwickelt. Diesen optimierten Business-Mix gilt es nun weiter zu entwickeln und gleichzeitig den Schwerpunkt kontinuierlich auf das Gruppen- und Veranstaltungsgeschäft zu setzen, da die wichtigsten Segmente für das Hotel die Bereiche MICE (Meetings, Incentives, Conventions, Events) und BUSG (Business Groups) bleiben, da sie am umsatzstärksten und gleichzeitig profitabelsten sind.

In diesem Zusammenhang ist eine Veränderung im Beschaffungs- und Entscheidungsmanagement bei der Buchung von großen Veranstaltungen zu erkennen. Im Rahmen der Digitalisierung bedienen sich immer mehr Veranstaltungsorganisatoren und Entscheider online-basierten Lösungen, in der die durchzuführende Veranstaltung mit den entsprechenden Parametern einmalig in Systeme (z.B. CVENTS) eingegeben werden und dann an beliebig viele Hotels bzw. Veranstaltungsstätten gesendet wird. Mit diesem Trend erreichen die Hotels nicht nur immer mehr Anfragen, sondern die Chancen, nach einem aufwändigen Angebotsprozess einen Zuschlag für die Durchführung zu erhalten, sinken zunehmend. Hier müssen in der Gruppen- und Veranstaltungsabteilung Qualifizierungsmechanismen greifen, um Konvertierungsraten zu sichern und die Produktivität im Commercial-Team zu sichern.

Risiken

Die in diesem Lagebericht enthaltenen Annahmen und Einschätzungen der zukünftigen Geschäftsentwicklung unterliegen der Prognoseunsicherheit. So können beispielsweise Ereignisse, die höherer Gewalt unterliegen, die Veränderung politischer und volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen sowie weitere, nicht vorhersehbare Entwicklungen, die das Reiseverhalten der Gäste verändern, die Umsatz-, Ertrags- und Liquiditätsentwicklung nennenswert beeinflussen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 ist die Gesellschaft in hohem Maße fremd finanziert, wobei der überwiegende Teil der Verbindlichkeiten variabel verzinslich ist. Aus dieser Art der Finanzierung resultiert ein Zinsänderungsrisiko. Unter Berücksichtigung des aktuellen und allgemein Niedrigzinsniveaus ist jedoch davon auszugehen, dass die Zinsen auf niedrigem Niveau verharren bzw. nur langsam anziehen und daher das Risiko in diesem Zusammenhang als relativ gering einzustufen ist. Zinssicherungsinstrumente kommen bislang nicht zum Einsatz.

Für das Hotel war auch im Jahr 2019 die nun dauerhafte Schließung des ICC als Kongress-Kapazität und die damit einhergehende Unsicherheit in Bezug auf die weitere Nutzung des Geländes negativ spürbar. Der City-Cube ist durch seine eingeschränkte Kapazität nicht in der Lage, die bisher angefragten und in der Vergangenheit auch durchgeführten Großveranstaltungen zukünftig im gleichen Umfang zu ermöglichen. Darüber hinaus ist der City-Cube durch die nun deutlich fehlenden Kongresskapazitäten auch über Jahre bereits gut ausgelastet. Auch die Erweiterung der Messe Berlin um ein weiteres multifunktionales Kongresszentrum („hub27“), welches im August 2019 fertiggestellt wurde, wird den Bedarf an Kongresskapazitäten für 500 bis 1500 PAX nicht decken, da die Kosten für Kongresse für derartige Größenordnungen im Vergleich zu anderen Veranstaltungsstätten einfach zu hoch sind und damit die Wettbewerbsfähigkeit fehlt. Die Verantwortlichen des Kongress- und Destinationsmarketings in Berlin haben mehrfach konstatiert, dass die Stadt große Kongressanfragen aus diesem Grund bereits absagen musste. Auch zukünftig werden uns diese eminent wichtigen Kongressbesucher in der Hotellerie fehlen, da diese weniger preissensibel sind und da die Kosten für Reisen nach Berlin im Vergleich zu anderen Städten in Europa geringer sind. Darüber hinaus fehlt der Hotellerie durch den Wegfall einiger Kongresse auch die von vielen Firmen begleitend gebuchten Veranstaltungen, von der die Hotels stets profitiert haben.

Bezüglich der Auswirkungen des Corona-Virus auf die Lage des Hotels siehe den Prognosebericht 2020 und den Nachtragsbericht im Anhang.

4 Prognosebericht 2020

Die ersten beiden Monate des Jahres 2020 waren sehr erfolgreich und der GOP lag deutlich über dem Vorjahr und auf Höhe des Budgets.

Der Vorbuchungsstand für die verbleibenden Monate 2020 hatte vor COVID-19 für Optimismus gesorgt, dass die budgetierten Umsatz- und Profitabilitätskennziffern erreicht werden könnten und zu einer weiteren, positiven Entwicklung der Kennzahlen führen würden. Gestützt wurde dies durch die nunmehr finale Entscheidung, den neuen Hauptstadt-Flughafen BER abschließend im Oktober 2020 nach 9 Jahren Verzögerung zu öffnen.

Zu Beginn des Jahres wurde noch davon ausgegangen, dass sich der robuste Aufschwung der deutschen Wirtschaft in etwas abgeschwächter Form fortsetzen würde. Die Wirtschaftsforschungsinstitute sahen im Januar noch ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 1,1% gegenüber dem Vorjahr vor. Mit zunehmenden Einschränkungen in der Reise- und Kontaktfreiheit wurden die Erwartungen zum Wirtschaftswachstum jedoch kontinuierlich nach unten korrigiert und seit April erwarten die Wirtschaftsweisen nun Verluste gegenüber dem Vorjahr von -4 bis -7%.

Die Unternehmensplanung sah ursprünglich Logisumsätze von TEUR 19.575 mit einem durchschnittlichen Zimmerpreis von EUR 100,58 bei einer Belegung von 75,9% vor. Die Gastronomieumsätze wurden mit TEUR 5.181 geplant. Diese Planung sah ein Brutto-Betriebsergebnis von TEUR 11.391 vor.

Aufgrund der Ende Februar einsetzenden Krise durch COVID-19 unterliegen die Prognosen zur Entwicklung der Wirtschaftsleistung für das Jahr 2020 einer dauerhaften Dynamik und sind daher kaum belastbar. Damit ist auch die Unternehmensplanung für 2020 schon nach dem 1. Quartal obsolet, da wir erdrutschartige Verluste in den Umsätzen und in der Profitabilität zu verzeichnen haben und diese nicht mehr im Laufe des Geschäftsjahres aufgefangen werden können.

Durch das anhaltende Verbot von jeglichen touristischen Übernachtungen und den Kontaktbeschränkungen sind die Umsätze in den Hotelbetrieben um mehr als 90% gesunken, viele Hotelbetriebe haben ganz geschlossen.

Handelsstreitigkeiten der USA mit China und der Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union (BREXIT) verlieren in der aktuellen Situation zunehmend an Bedeutung.

Durch die Corona-Pandemie musste die ursprüngliche Budgetplanung korrigiert werden. Die aktuelle Planung zeigt Logisumsätze von TEUR 5.533 bei einem durchschnittlichen Zimmerpreis von EUR 90,77 und einer Belegung von 23,8%. Die Gastronomieumsätze sinken auf TEUR 1.231. Der Gross Operating Profit wird hier bei TEUR 119 liegen.

Wir haben uns entschlossen, das Hotel weiter zu betreiben, wenn auch mit einer minimalen personellen Besetzung. Mit dieser Entscheidung möchten wir weiterhin agil im Berliner Hotelmarkt wirken und bei Lockerungen der Reiseeinschränkungen schnellstmöglich auf die anziehende Nachfrage reagieren. Die operativen Kosten sind auf ein absolutes Minimum reduziert und Kurzarbeit wurde bereits Ende März beantragt.

Es werden in kurzen und regelmäßigen Abständen Planungen zur Sicherstellung der Liquidität durchgeführt. Aufgrund der Finanzstärke der Padox AB, Stockholm, Schweden, des bestehenden, für die nächsten 24 Monate unkündbaren Cashpool-Vertrags mit Padox AB und des erfolgreich praktizierten und diversifizierten Geschäftsmodells ist die Liquidität gesichert.

Wann und in welchem Zeitraum sich die Hotellerie wieder erholt, ist sehr schwer abzuschätzen, es wird jedoch sicher zu signifikanten Veränderungen im Reiseverhalten kommen, auf die wir uns vorbereiten müssen. Ferner müssen wir uns auf eine stufenweise Zunahme der Belegung einstellen und die Organisationsstruktur darauf abstimmen.

Berlin, 29.04.2020

Padox Berlin GmbH

Die Geschäftsführung

Christian Melkersson

Lars Häggström

Liia Nõu

Jan- Patrick Krüger

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software	77.804,45	28.556,00
2. Firmenwert	40.602,57	527.832,76
	118.407,02	556.388,76
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	49.976.993,85	51.365.141,61
2. Technische Anlagen und Maschinen	228.509,00	245.667,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.077.357,83	3.250.091,27
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	351.503,14	93.944,40
	52.634.363,82	54.954.844,28
	52.752.770,84	55.511.233,04
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Waren	51.267,84	46.213,99
	51.267,84	46.213,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	985.181,67	1.513.563,27
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	51.755.724,83	1.560.150,75
3. Sonstige Vermögensgegenstände	17.573,95	33.613,42
	52.758.480,45	3.107.327,44
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	86.101,39	63.080,96
	52.895.849,68	3.216.622,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten	145.954,00	129.284,28
	105.794.574,52	58.857.139,71

Passiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. Eigenkapital		
I. gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	9.600.000,00	9.600.000,00
	9.625.000,00	9.625.000,00
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	554.067,47	713.995,88
	554.067,47	713.995,88
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.794.149,92	47.543.961,25
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	958.431,44	511.329,37
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	259.748,23	162.280,78
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	5.360.046,74	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	243.130,72	300.572,43
	95.615.507,05	48.518.143,83
	105.794.574,52	58.857.139,71

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

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse	25.751.701,01	24.877.604,32
2. Sonstige betriebliche Erträge	457.618,35	489.538,31
(davon Erträge aus Währungsumrechnung € 1.346,78; Vorjahr € 1.082,46)		
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Waren	2.578.009,67	2.734.456,97
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.949.738,84	2.816.497,80
	5.527.748,51	5.550.954,77
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.386.730,75	4.774.881,66
b) Soziale Abgaben	939.059,68	1.015.664,11
	5.325.790,43	5.790.545,77
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.307.833,62	8.066.269,35
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.370.703,86	6.533.137,07
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	118.804,73	1.547,46
(davon an verbundene Unternehmen € 98.033,73; Vorjahr € 0,00)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.109.073,86	710.041,92
(davon an verbundene Unternehmen € 0,00; Vorjahr € 66.875,60)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.895,76	8.895,76
10. Ergebnis nach Steuern	5.678.078,05	-1.291.154,55
11. Sonstige Steuern	318.031,31	247.955,20
12. Aufgrund eines Ergebnisführungsvertrages abgeführter Gewinn (Vorjahr: übernommener Verlust)	5.360.046,74	1.539.109,75
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

A. Allgemeine Angaben

Gesellschafter der Padox Berlin GmbH ist seit dem 31. Dezember 2017 die Grundstücksgesellschaft ATLANTIS mbH, Düsseldorf, (ATLANTIS) mit einem Anteil von 94,8 %, die weiteren 5,2 % der Anteile hält die Padox Deutschland GmbH & Co. KG, Düsseldorf. Seit dem 1. Januar 2007 besteht mit der Grundstücksgesellschaft ATLANTIS mbH als herrschender Gesellschaft ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Padox Berlin GmbH ist auf dem Registerblatt HRB 96069 im Handelsregister B des Amtsgerichts Charlottenburg hinterlegt.

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der PANDOX AB, Stockholm/Schweden, einbezogen, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss kann am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden kann. Die PANDOX AB ist mit ihren B-Aktien seit dem 18.06.2015 wieder an der Stockholmer Börse notiert.

B. Anwendung der gesetzlichen Vorschriften

Der Jahresabschluss der Pandox Berlin GmbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 wurde gemäß § 264 HGB nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Der Bilanz wurde das Gliederungsschema des § 266 HGB zugrunde gelegt. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Die Gesellschaft ist i. S. d. § 267 Abs. 2 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Im Einzelnen werden folgende Grundsätze angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern, angesetzt. Selbst geschaffene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden grundsätzlich nicht aktiviert. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Geleistete Anzahlungen und erhaltene Anzahlungen wurden mit ihrem Nennwert bewertet.

Geringwertige Anlagegegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis maximal € 150,00 je Gegenstand werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Für Anlagenzugänge wird ein Sammelposten gebildet, wenn die Anschaffungskosten oder Herstellungskosten für das einzelne Anlagegut mehr als € 150,00, aber nicht mehr als € 1.000,00 betragen. Der jeweilige Sammelposten wird im Jahr der Bildung und in den folgenden vier Geschäftsjahren mit jeweils einem Fünftel ergebniswirksam aufgelöst.

Für den zum 1. Februar 2005 entgeltlich erworbenen **Geschäfts- und Firmenwert** wurde im Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung in Anlehnung an die steuerrechtlichen Vorschriften des § 7 Abs. 1 Satz 3 EStG eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt. Die voraussichtliche Nutzungsdauer von 15 Jahren liegt im Rahmen einer vertretbaren Schätzung, der keine besonderen Umstände entgegenstehen.

Der Wertansatz der **Waren** umfasst die Nettoeinkaufspreise und berücksichtigt die Grundsätze der verlustfreien Bewertung. Es erfolgte eine Stichtagsinventur per 31. Dezember 2019.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bilanziert. Dabei werden alle erkennbaren Risiken durch individuelle Bewertungsabschläge berücksichtigt, dem allgemeinen Ausfallrisiko wird durch Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen werden auf den Barwert abgezinst.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden stets in einem gesonderten Posten ausgewiesen, und sind zum Nennwert bilanziert.

Der Ansatz der **Kassenbestände** und **Guthaben bei Kreditinstituten** erfolgt zum Nennwert.

Soweit bei Vermögensgegenständen des Anlage- und Umlaufvermögens in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen wurden, werden diese, solange die Gründe hierfür weiterbestehen, beibehalten.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Bei der Ermittlung der Rückstellungen werden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt, wenn ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und von der Deutsche Bundesbank herausgegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre zum 31. Dezember 2019 abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Forderungen und Verbindlichkeiten in fremder Währung werden grundsätzlich mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles bewertet. Verluste aus Kursänderungen zum Bilanzstichtag werden ergebniswirksam berücksichtigt. Kurzfristige Fremdwährungsforderungen und verbindlichkeiten werden zum Stichtag mit dem Devisenkassakurs umgerechnet. Erträge und Aufwendungen werden zum Tageskurs im Zeitpunkt ihrer Entstehung umgerechnet.

Die sich aus den Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden ergebenden latenten Steuern werden, soweit eine Bilanzierungspflicht besteht, auf der Ebene des obersten Organträgers bilanziert.

D. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

1. Aktiva

Die Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** im Geschäftsjahr ergibt sich aus dem Anlagenspiegel, der dem Anhang beigelegt ist.

Die **Vorräte** enthalten Lebensmittel, Getränke und sonstige Verbrauchsartikel.

Sämtliche **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Es bestehen **Forderungen gegenverbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 51.756 (i. Vj. TEUR 1.560). Hieraus resultieren EUR 7.336 aus dem Finanzverkehr im Rahmen des Cash Pooling mit der PANDOX AB, Stockholm/Schweden, und TEUR 44.414 aus Darlehen an die Pandox AB und TEUR 6 an die Philotes Germany Hotel Properties GmbH, Düsseldorf.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten Kautionen, sowie Pfand.

2. Passiva

Das **gezeichnete Kapital** beträgt unverändert TEUR 25 und ist voll eingezahlt. Bei der Kapitalrücklage handelt es sich um eine Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen offene Rechtsstreitigkeiten, Reisebürokommissionen, Aufwendungen für Strom, Wasser/Abwasser, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten sowie Verpflichtungen im Personalbereich.

Die **Verbindlichkeiten** sind wie folgt strukturiert:

	Gesamtbetrag TEUR	mit einer Laufzeit bis zu 1 Jahr TEUR	mit einer Laufzeit über 1 Jahr TEUR
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.794	2.256	86.538
davon mit einer Laufzeit über 5 Jahre			75.291
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	958	958	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	260	260	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.360	5.360	0
Sonstige Verbindlichkeiten	243	222	21
davon aus Steuern	116	116	0
Gesamtbetrag 31. Dezember 2019	95.616	9.057	86.559
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.544	3.844	43.700
davon mit einer Laufzeit über 5 Jahre			24.700
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	511	511	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	162	162	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	301	301	0
davon aus Steuern	168	168	0
Gesamtbetrag 31. Dezember 2018	48.518	4.818	43.700

In 2019 wurde das bestehende Darlehen mit der DnB Bank ASA, Oslo, Norwegen, durch ein Darlehen mit der Postbank AG, Bonn refinanziert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich zum Bilanzstichtag von TEUR 47.544 auf TEUR 88.794 erhöht. Die im Eigentum der Gesellschaft stehende Hotelimmobilie wird ab dem 14.06.2019 über ein Darlehen der Postbank AG, Bonn, Deutschland, mitfinanziert. Es wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 90.000 aufgenommen. Es erfolgt bereits eine Ratentilgung von TEUR 1.212 per 31.12.2019. Von diesem Darlehen wurde mit EUR TEUR 45.612 das Darlehen der DnB NOR Bank abgelöst. Die verbleibenden EUR 44.388 wurde an die Pandox AB ausgeliehen und wurden ab dem 14.06.2019 mit 1,32% p.a. verzinst. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Postbank) sind durch die Eintragung von Grundschulden in Höhe von nominal EUR 77,9 Mio auf dem Grundbesitz besichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Gesellschafterin Grundstücksgesellschaft ATLANTIS mbH, Düsseldorf.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Finanzielle Verpflichtungen resultieren aus Verträgen wie Versicherungen, Kfz-Leasing, Wartungsverträgen für Technik, Software, etc. und betragen für die Jahre 2020-2024 TEUR 1.686.

Im Jahr 2009 wurde von einem Liegenschaftsfond des Landes Berlin ein an das Hotel Berlin, Berlin, angrenzendes Grundstück erworben. Für die nachfolgenden sieben Jahre galt eine im Kaufvertrag festgelegte, nach Jahren gestaffelten Kaufpreis-Nachzahlung, sollte es zu einer unanfechtbaren Baugenehmigung für dieses Grundstück kommen.

E. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse im Berichtsjahr resultieren im Wesentlichen aus den Bereichen Logis TEUR 20.005, (i. Vj. TEUR 18.764) und Gastronomie inkl. Vermietung von Tagungsräumen TEUR 5.746 (i. Vj. TEUR 6.114).

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 435 (i.Vj. TEUR 377) umfassen Erträge aus Sachbezügen, Weiterberechnungen und Erträge aus dem Umtausch von Fremdwährungen.

Unter den periodenfremden Erträge in Höhe von TEUR 22 (i.Vj TEUR 112) fallen außerordentliche Erträge, aus der Rückzahlung von Umsatzsteuer 2016.

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen, Aufwendungen aus Reisebürokommissionen sowie allgemeine Beratungs- und Managementkosten und Agenturgebühren.

4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen laufenden Steueraufwand.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr **durchschnittlich 153** Arbeitnehmer, welche sich wie folgt aufteilen:

Durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer	2019	2018
Angestellte Arbeitnehmer	70	74
Gewerbliche Arbeitnehmer	50	59
Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer nach § 267 Abs. 5 HGB	120	133
Auszubildende	33	40
Gesamt	153	173

Geschäftsführer der Gesellschaft im Geschäftsjahr waren:

- Häggström, Lars Johann Eriksson, Techniker, Danderyd/Schweden
- Melkersen, Karl Magnus Christian, Kaufmann, Stockholm/Schweden
- Nöu, Liia, Kauffrau, Vaxholm/Schweden
- Krüger, Jan-Patrick, Kaufmann, Berlin /Deutschland (ab 9.4.2019)
- Kausch, Cornelia, Dipl. Hotelier EHL, Berlin/Deutschland (bis 9.4.2019)

Bezüge der Geschäftsführung

Es wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB keine Angabe von Bezügen der Geschäftsführung erfolgen, weil sich sonst die Bezüge einzelner Geschäftsführer feststellen lassen würden.

Nachtragsbericht

Die Corona-Krise hat unser Hotel in besonderer Härte getroffen da die Einschränkungen in der Reise- und Versammlungsfreiheit zu erheblichen Umsatzeinbrüchen geführt hat. Durch das Verbot von allen touristischen Reisen sowie Verbote von Veranstaltungen aller Art sind kaum noch Umsätze zu verzeichnen.

Wir haben uns dennoch entschlossen, das Hotel nicht zu schließen und mit einem absoluten Minimum an personaler Besetzung weiter zu betreiben. Wir möchten mit dieser Entscheidung weiterhin agil im Markt wirken und bei Lockerung der Einschränkungen schnellstmöglich auf die anziehende Nachfrage reagieren. Die Kosten sind auf ein absolutes Minimum reduziert und Kurzarbeit ist beantragt und bereits bewilligt.

Es werden in kurzen und regelmäßigen Abständen Planungen zur Sicherstellung der Liquidität durchgeführt. Aufgrund der Finanzstärke der Pandox AB, Stockholm, Schweden, des bestehenden, für die nächsten 24 Monate unkündbaren Cashpool-Vertrags mit Pandox AB und des erfolgreich praktizierten und diversifizierten Geschäftsmodells ist die Liquidität gesichert.

Berlin, 29.04.2020

Die Geschäftsführung

Christian Melkersen

Lars Häggström

Liia Nöu

Jan-Patrick Krüger

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	01.01.2019 €	Anschaffungskosten		31.12.2019 €
		Zugänge €	Abgänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	407.464,88	69.056,53	0,00	476.521,41
2. Firmenwert	8.513.932,77	0,00	0,00	8.513.932,77
	8.921.397,65	69.056,53	0,00	8.990.454,18

	Anschaffungskosten			
	01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2019 €
II. Sachanlagen				0,00
1. Grundstücksgleiche Rechte und Bauten	75.045.234,84	0,00	0,00	75.045.234,84
2. Technische Anlagen und Maschinen	473.253,57	0,00	0,00	473.253,57
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.471.585,59	226.684,15	127.114,52	12.571.155,22
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	93.944,40	257.558,74	0,00	351.503,14
	88.084.018,40	484.242,89	127.114,52	88.441.146,77
	97.005.416,05	553.299,42	127.114,52	97.431.600,95
	Abschreibungen			
	01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	378.908,88	19.808,08	0,00	398.716,96
2. Firmenwert	7.986.100,01	487.230,19	0,00	8.473.330,20
	8.365.008,89	507.038,27	0,00	8.872.047,16
II. Sachanlagen				
1. Grundstücksgleiche Rechte und Bauten	23.680.093,23	1.388.147,76	0,00	25.068.240,99
2. Technische Anlagen und Maschinen	227.586,57	17.158,00	0,00	244.744,57
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.221.494,32	1.395.489,59	123.186,52	10.493.797,39
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
	33.129.174,12	2.800.795,35	123.186,52	35.806.782,95
	41.494.183,01	3.307.833,62	123.186,52	44.678.830,11
	Buchwerte			
			31.12.2019 €	31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software			77.804,45	28.556,00
2. Firmenwert			40.602,57	527.832,76
			118.407,02	556.388,76
II. Sachanlagen				
1. Grundstücksgleiche Rechte und Bauten			49.976.993,85	51.365.141,61
2. Technische Anlagen und Maschinen			228.509,00	245.667,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			2.077.357,83	3.250.091,27
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			351.503,14	93.944,40
			52.634.363,82	54.954.844,28
			52.752.770,84	55.511.233,04

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Padox Berlin GmbH, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Padox Berlin GmbH, Berlin, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Padox Berlin GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 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 bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und 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 Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Lageberichts" 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 Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die

bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres 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 Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 15. Mai 2020

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Alexander Fernis, Wirtschaftsprüfer

ppa. Elin Lüdemann, Wirtschaftsprüferin

Feststellungsvermerk Zum Jahresabschluss 31.12.2019

Der Jahresabschluss 2019 der Pandox Berlin GmbH wurde am 29.09.2020 durch einen Gesellschafterbeschluss festgestellt.
