

# Provent Hotels GmbH

Lüdenscheid

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017**

## Lagebericht

### I. Grundlagen des Unternehmens

#### 1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die PROVENT Hotels GmbH, eine im Jahr 2003 gegründete Hotelbetriebsgesellschaft, ist für potentielle Investoren und strategische Hotelentwickler ein professioneller Partner bei Hotelprojekten in stadtzentralen Lagen von mittelgroßen Städten und zentrumsnahen Lagen von Großstädten mit der bevorzugten Gästezielgruppe des Geschäfts- und Tagungsreisenden im mittleren Preissegment.

Strategischer Partner von PROVENT ist „The Rezidor Hotel Group“, Franchisegeber für den Hotelbrand „Park Inn by Radisson“.

#### 2. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keinerlei Forschung und Entwicklung.

### II. Wirtschaftsbericht

#### 1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

##### Entwicklung der Branche, Entwicklung des Unternehmens

Insgesamt ist der deutsche Hotelmarkt weiterhin florierend. Zum achten Mal in Folge konnten die Übernachtungen auch 2017 übertroffen werden.

Der REVPAR (Zimmerumsatz pro verfügbarem Zimmer) stieg um 3,6 % und wurde sowohl von der Occupancy (durchschnittliche Belegung) als auch von der steigenden Averagerate (durchschnittliche Zimmerrate) getragen. Die deutschen Top-Städte sind zu einem teuren Terrain geworden und auch die sekundären sowie tertiären Standorte entwickeln sich positiv.

**Year to Date Dezember 2017**

**Occ % ADR**

**2017 2016 2017 2016**

Deutschland	71,3	70,6	101,5	99,5
Midscale Class	70,1	68,9	72,3	71,2
Upper Midscale Class	69,2	69,1	83,9	81,7
71,5	70,0	70,0	100,3	98,8
Upper Upscale Class	72,3	72,0	134,0	131,0
Luxury Class	68,0	68,6	242,7	238,0
3 Sterne Hotels*	68,9	68,3	89,2	86,8
4 Sterne Hotels*	70,0	68,8	95,9	94,6
5 Sterne Hotels*	71,0	72,0	155,8	153,2

#### Märkte

Berlin	76,7	77,0	96,3	94,1
Bonn / Umgebung	63,6	62,0	110,1	100,1
Bremen	65,3	64,0	78,6	79,2
Dortmund	66,7	66,0	85,3	80,4
Dresden	69,7	65,6	76,5	74,7
Düsseldorf	70,1	69,3	117,9	120,9
Essen	65,4	67,4	93,2	95,4
Frankfurt	68,5	68,8	122,9	119,2
Hamburg	80,3	79,6	117,8	110,2
Hannover	64,5	63,4	103,9	100,1
Heidelberg	76,4	76,7	118,7	119,8
Köln	73,2	71,3	117,6	108,3
Leipzig	70,6	70,8	80,7	81,0
Mannheim	65,4	64,6	86,3	83,8
München	75,6	75,9	123,1	127,9
Nürnberg	70,3	71,3	96,8	101,6
Rostock	74,7	73,6	99,7	96
Stuttgart	73,1	71,6	105,1	102,4
Wiesbaden	67,9	68,3	85,4	82,8

\*ca. 75% sind mit Sternekategorien klassifiziert. Diese Zahlen enthalten daher nicht alle bei uns teilnehmenden Hotels /

Quelle: STR Global und Fairmas (Deutschland)

#### **Year to Date Dezember 2017**

	RevPAR		Veränderungen ggü. YTD 12/16 in (%)		
	2017	2016	Occ.	ADR	RevPAR
Deutschland	72,3	70,2	0,9	2,0	3,0
Midscale Class	50,7	49,1	1,6	1,5	3,2

Upper Midscale Class	58,0	56,5	0,1	2,7	2,8
71,5	71,7	69,2	2,1	1,5	3,6
Upper Upscale Class	96,9	94,3	0,4	2,3	2,8
Luxury Class	165,1	163,3	-0,8	2,0	1,1
3 Sterne Hotels*	61,4	59,3	0,8	2,8	3,6
4 Sterne Hotels*	67,1	65,1	1,8	1,4	3,2
5 Sterne Hotels*	110,7	110,3	-1,3	1,6	0,4

#### Märkte

Berlin	73,9	72,4	-0,3	2,3	2,0
Bonn / Umgebung	70,0	62,0	2,6	10,0	12,8
Bremen	51,4	50,7	2,0	-0,7	1,3
Dortmund	56,9	53,1	1,1	6,1	7,2
Dresden	53,3	49,0	6,2	2,4	8,7
Düsseldorf	82,7	83,7	1,2	-2,4	-1,2
Essen	61,0	64,3	-2,9	-2,3	-5,2
Frankfurt	85,4	82,0	1,1	3,1	4,2
Hamburg	94,6	87,8	0,9	6,8	7,8
Hannover	67,0	63,4	1,8	3,8	5,7
Heidelberg	90,7	91,9	-0,3	-0,9	-1,3
Köln	86,0	77,2	2,6	8,6	11,5
Leipzig	57,0	57,3	-0,3	-0,4	-0,7
Mannheim	56,4	54,1	1,2	2,9	4,2
München	93,0	97,1	-0,4	-3,8	-4,2
Nürnberg	68,1	72,5	-1,4	-4,8	-6,1
Rostock	74,2	70,7	1,1	3,8	5,0
Stuttgart	76,8	73,3	2,0	2,6	4,7
Wiesbaden	58,0	56,6	-0,6	3,2	2,6

\*ca. 75% sind mit Sternekategorien klassifiziert. Diese Zahlen enthalten daher nicht alle bei uns teilnehmenden Hotels /

Quelle: STR Global und Fairmas (Deutschland)

## **2. Die geschäftliche Entwicklung der PROVENT Hotels GmbH**

Das Jahr 2017 war für die Provent Hotels GmbH das bisher erfolgreichste in der Geschichte der Gesellschaft.

Der sich durch die durchschnittliche Belegung von 67,7 Prozent und die Nettodurchschnittsrate von 80,80 € ergebende RevPAR von netto 54,70 € ist ein Beweis für die weiterhin positive Entwicklung im Bereich Logis. Im Jahr 2016 betrug der RevPAR noch netto 51,20 €.

Die Steigerung des Gesamtumsatzes von netto 23.551,5 T€ (Vorjahr 22.087,5 T€) um 6,6 % ist das Ergebnis von in zunehmendem Maße gezieltem Revenuemanagement und das schnelle Reagieren auf Nachfrageentwicklungen des jeweiligen Marktes. Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich insgesamt gut dar.

Der Personalaufwand ist von 6.569,2T€ auf 6.836,6 T€ gestiegen, was auch auf die gestiegene Mitarbeiteranzahl zurückzuführen ist. Neben dem gestiegenem Einsatz von Fremddienstleistern im

Jahr 2017 wurden durchschnittlich 164 Mitarbeiter (Vorjahr 162,5) beschäftigt.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag bei 749,1 T€ und stellt sich trotz des nach wie vor hohen Kostendrucks in der deutschen Hotellerie positiv dar.

Die Vermögenslage der Gesellschaft weist folgende Parameter auf:

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 75,4 % und liegt nominal unter Berücksichtigung der verrechneten Abschreibungen bei 5.917,5 T€.

Die Eigenkapitalquote liegt im Betriebsjahr bei 19,7 %. Berücksichtigt man den Eigenkapitalanteil des Sonderpostens bei der Berechnung dieser Kennzahl mit, liegt dieser sogar bei 45,7 %.

Auch die Finanzlage der Provent Hotels GmbH kann man als sehr gut bezeichnen. Der Cash-Flow wird von uns gemäß dem Standard DRS 21 ermittelt. Die hiernach operativ erwirtschafteten liquiden Mittel in Höhe von 663,7 T€ wurden vor allem zur weiteren Tilgung von Darlehen genutzt. Diese betragen 176,5 T€. Es wurden keine neuen Darlehen aufgenommen. Neue Zuschüsse für Investitionen in das Anlagevermögen wurden in Höhe von 370,8 T€ gewährt. Die Investitionen in das Anlagevermögen (u.a. für Renovierungsmaßnahmen in den Häusern in Köln und Dresden) betragen 827,7 T€.

Das Unternehmen ist in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen und entsprechende Skonti und Rückvergütungen in Anspruch zu nehmen.

Die nachstehende Übersicht ist der Beweis für die weiterhin positive Entwicklung im operativen Geschäft:

	2017	Vorjahr
Nettoumsatz (reine Hotelumsätze)	<b>22.615.043</b>	<b>21.119.624</b>
Belegung	67,7 %	68,4%
Durchschnittsrate netto	80,80	74,80
RevPAR1)	54,70	51,20
GOP2) (Hotels)	<b>7.336.054</b>	<b>6.367.556</b>

1)RevPAR: Nettodurchschnittsrate aller verfügbaren Zimmer2)GOP: operatives BE vor Pacht, Abschreibungen, Steuern und Umlagen

Die einzelnen Hotels können folgende Ergebnisse vorweisen:

#### **Park Inn by Radisson Papenburg:**

Zwar konnte unser Hotel in Papenburg seinen ersten Platz am Papenburger Hotelmarkt behaupten, allerdings ging die durchschnittliche Belegung um 6 % auf 65,2 % zurück. Das lag vor allem am rückläufigen Buchungsverhalten im Segment Schiffsbau in den ersten Monaten des Jahres sowie an kurzfristigen Stornierungen von Businessgruppen wegen notwendiger Umbaumaßnahmen an der ATP-Teststrecke.

Positiv ist eine Nettoratensteigerung von 3,61 € auf 79,56 € anzumerken.

#### **Park Inn by Radisson Dresden:**

Eine RevPAR-Steigerung am Dresdener Hotelmarkt um 8,7 % lässt auf eine langsame Erholung bei Belegung und Rate schließen. Allerdings kann davon unser Dresdner Hotel noch nicht vollumfänglich profitieren.

Eine Analyse des Zahlenmaterials ergab notwendige Umstellungen in der Organisationsstruktur des Hotels und in der Positionierung in den Onlinesystemen.

#### **Park Inn by Radisson Berlin City West:**

Das Hotel in Berlin blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2017 zurück. Die Nettodurchschnittsrate konnte um 4,29 € gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Trotz des leider Ende des Jahres rückläufigen Buchungsverhaltens konnten die GOP-Ziele per Jahresende erreicht werden, auch dank einer effizienten Kostenstruktur.

Wir werden unser Engagement in Berlin per 31. Dezember 2018 beenden. Entsprechende Vereinbarungen sind mit dem Verpächter des Hotels geschlossen worden.

#### **Park Inn by Radisson Köln City West:**

2017 war für den Kölner Hotelmarkt ein sehr erfolgreiches Jahr. Eine RevPAR-Steigerung von 11,5 % ist ein eindeutiger Beweis dafür.

Diese Marktsituation spiegelt sich auch in den Ergebnissen unseres Hotels wider. Hier betrug die RevPAR-Steigerung nominal 7,73 €. Diese überdurchschnittliche Steigerung resultiert vor allem aus der durch aktives Yield-Management gesteigerten Durchschnittsrate um 13,8 % auf 93,81 €.

Die strategische Entscheidung des Unternehmens, den Tagungs- und Eventbereich weiterzuentwickeln und durch neue Qualitätsmaßnahmen weiter erfolgreich am Markt zu positionieren, wurde umgesetzt.

Der Gesamtumsatz von 9.160 T€ ist das beste Umsatzergebnis des Hotels seit Übernahme durch Provent.

#### **Park Inn by Radisson Göttingen:**

Das zurückliegende Geschäftsjahr war geprägt von einer anhaltend guten Nachfragesituation in den Kernsegmenten des Hauses.

Die sich Anfang des Jahres abzeichnende positive Entwicklung im Bereich Tagung und Seminare hielt das ganze Jahr über an.

Die Kostenentwicklung entsprach den Erwartungen. Auch in Göttingen konnten wir das erfolgreichste Geschäftsjahr seit Eröffnung des Hauses verzeichnen.

#### **Park Inn by Radisson Neumarkt:**

Die Nachfrage aus dem lokalen und regionalen Umfeld hat weiter zugenommen.

Zum Vorjahr konnte ein Umsatzplus von über 500 T€ erzielt werden. 53 % Belegung und eine Zimmerdurchschnittsrate von netto 77,60 € sind eine gute Basis, um das Geschäft in allen Segmenten zu steigern.

Aber auch die Kostenstrukturen müssen auf den Prüfstand gestellt werden.

### **3. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Unsere wichtigsten finanziellen Leistungsindikatoren sind:

- RevPAR (Nettoumsatz pro verfügbarem Zimmer)
- Prozentuale operative Betriebskosten vor GOP
- GOP (Gross Operating Profit, operatives Betriebsergebnis vor Pacht, Abschreibungen, Steuern)

und Umlagen)

Bei der Bewertung der RevPAR-Kennzahlen ziehen wir vor allem die über STRGlobal monatlich für die Midscale Hotellerie veröffentlichten Zahlen heran, bei GOP und operative Kosten werden Vergleichszahlen der Branche ausgewertet, welche über die Treugast Unternehmensberatung München regelmäßig zur Verfügung gestellt werden.

Ein GOP-Ergebnis von 29,5 % stellt bei unserem Hotelmix, was Standorte und Struktur betrifft, ein vergleichbar gutes Ergebnis dar.

#### **4. Gesamtaussage**

Unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzen wir als gut ein.

Unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung ist erfreulich. Pro Mitarbeiter beträgt der Umsatz netto 144.415 €.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Betriebsjahr bei allen Lieferverbindlichkeiten durch kurzfristige Zahlungen Skontoabzüge realisieren.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch liquide Mittel und das Warenlager gedeckt.

Regelmäßige Meetings mit unserer Hausbank stärken das Vertrauen in unser betriebswirtschaftliches Engagement.

### **III. Prognosebericht**

Provent erwartet für 2018 einen Gesamtumsatz von 22.500 T€.

Der Umsatzrückgang des Unternehmens ist begründet in der Schließung des Kölner Hotels wegen umfangreicher Umbau- und Renovierungsmaßnahmen im Zeitraum vom 15. Juni bis zum 08. September 2018. Die Mitarbeiter wurden rechtzeitig nach Abschluss der Nachtragsvereinbarung zum Pachtvertrag über die Schließung des Hotels informiert und es wurde kollektiv vereinbart, dass während der Schließung mindestens 15 Urlaubstage genommen, 5 Guttage abgebaut und 5 Minustage aufgebaut werden. Ebenso wurde der Vertrag mit dem Fremdreinigungsunternehmen für diesen Zeitraum aufgehoben.

Während der Schließzeit ruht auch der Franchisevertrag, sodass hier ebenfalls keine Kosten entstehen.

Ein weiteres Hotelvorhaben in der Nähe von Frankfurt am Main ist im Gespräch.

Auch zukünftig wird Provent strukturell und organisatorisch so aufgestellt sein, dass das jährliche operative Betriebsergebnis aller von Provent betriebenen Hotels mindestens 30 % beträgt.

Die Liquiditätsslage ist zufriedenstellend. Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Kundenstamm, Forderungsausfälle sind die absolute Ausnahme. Es wird weiterhin mit Deposits garantiert, insbesondere bei Messebuchungen, wodurch sich das Liquiditätsrisiko weiter reduziert.

Die Modernisierung des Hotels in Köln startet am 15. Juni. Das Gesamtvolumen beträgt ca. 2 Mio. Euro. Der Verpächter des Hotels trägt davon 50 %. 1 Mio Euro werden durch unsere Hausbank über ein langfristiges Darlehen finanziert. Die Finanzierungszusage liegt zwischenzeitlich vor. Des Weiteren erhalten wir vom Verpächter des Kölner Hotels einen Betriebskostenzuschuss für die Zeit der Schließung von netto 1.000 T€.

Intuitives Kostenmanagement, gutes Revenuemanagement und die Dienstbereitschaft unserer Mitarbeiter sind eine gute Basis, unsere Ziele auch in diesem Jahr zu erreichen, dadurch wird ein GOP von 6.300 T€ erwartet. Neue Mitarbeiter werden nicht benötigt.

#### **IV. Chancen- und Risikobericht**

Das prognostizierte Wirtschaftswachstum von über 2 % wird auch das Hotelgeschäft in diesem Jahr positiv beeinflussen.

##### **Branchenspezifische Risiken**

Obwohl die ersten Zahlen des laufenden Jahres eine starke Nachfrage im 3- bis 4-Sterne-Segment signalisieren, hängt die Entwicklung der Hotellerie in Deutschland neben den konjunkturellen Parametern auch von außenpolitischen Signalen ab.

Diese stimmen nachdenklich, insbesondere was die Signale hinsichtlich des internationalen Handels aus den USA betrifft.

In zunehmendem Maße fehlt Fachpersonal und allen Bereichen der Hotels. Auch verfügen wir über freie Ausbildungsplätze.

##### **Ertragsorientierte Risiken**

Nicht unerwähnt darf der enorme Kostendruck in allen Bereichen bleiben.

Die Einkaufspreise steigen nach wie vor, ebenso wie die Personalausgaben, insbesondere durch die durchschnittliche Tarifierhöhung von 3 %.

Durch die im I. Halbjahr erzielten höheren Umsätze und die Ergebnisse des vorliegenden Jahresabschlusses besteht kein Liquiditätsrisiko, ebenso durch die uns zur Verfügung gestellten Dispositionslinie unserer Hausbank.

Alle unsere Hotels verfügen über eine sehr gute Performance und ermöglichen PROVENT, über ein weiteres neues Hotelvorhaben zu verhandeln.

##### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Währungsrisiken bestehen aufgrund der Konzentration auf den deutschen Markt nicht.

Liquiditätsrisiken werden durch die Anforderung von Deposits minimiert.

Bestandsgefährdende Risiken werden derzeit nicht gesehen.

##### **Chancen**

Trotz der aufgezeigten Risiken beweisen die Forecastzahlen des ersten Quartals 2018, dass der Hotelmarkt und die Nachfrage in fast allen Segmenten robust und nachhaltig ist. Auch können die Zimmerpreise schrittweise (mit Ausnahme in Dresden) gesteigert werden. Zudem verfügt PROVENT über ein hohes Stammgästepotential und kann sich hinsichtlich des Dienstleistungsanspruches auf eine geringe Mitarbeiterfluktuation stützen, was für die Konstanz der Qualität der angebotenen Leistung von hoher Wichtigkeit ist. Natürlich tragen auch die jährlichen Investitionen in den Hotels dazu bei, diese am Markt weiterhin wettbewerbsfähig zu halten.

##### **Gesamtaussage**

Risiken der künftigen Entwicklung sehen wir weiterhin in einem schwierigen Wettbewerbsumfeld, steigenden Beschaffungspreisen und dem stagnierenden Preisniveau. Vor dem Hintergrund unserer finanziellen Stabilität sehen wir uns für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet.

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Risiken, die insbesondere durch ein weiteres Angebotswachstum an Hotelzimmern am deutschen Markt bestehen, sind wir gut gerüstet. Hohe Flexibilität in allen Bereichen, die Anbindung der Hotels an ein internationales Franchisesystem, die Fachkompetenz aller Mitarbeiter und das schrittweise Wachstum des Unternehmens vor dem Hintergrund finanzieller Stabilität stellt eine gute Grundlage für wirtschaftlichen Erfolg auch in der Zukunft dar.

## **V. Risikomanagementziele und -methoden**

In jährlichen Planungsrunden und halbjährlichen Managementmeetings in den Hotels vor Ort werden alle Geschäftsaktivitäten auf Chancen und Risiken untersucht und bewertet.

Daraus werden wiederum Ziele abgeleitet, deren Erfüllungsgrad monatlich durch das unternehmenseigene Controlling- und Berichtssystem kontrolliert wird.

Sollte es zu Abweichungen oder Veränderungen der Markt- oder Wettbewerbslage kommen, werden diese durch das Kontrollsystem sofort erfasst und analysiert – und zudem die Entscheidungsträger im Unternehmen umgehend darüber informiert. Dieses Vorgehen erlaubt es, negative Entwicklungen zu erkennen und sofortige Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

## **VI. Bericht über Zweigniederlassungen**

### **Park Inn by Radisson Papenburg**

Der Schiffsbau in Papenburg und die damit verbundene Übernachtungsnachfrage wächst. Walt Disney Imagineering, SAGA-Cruises und AIDA/Carnival sind feste Vertragskunden unseres Hotels. Auch sind Automobilfirmen und deren Zulieferer über Firmenkundenverträge an das Hotel gebunden.

Durch Neugestaltung des Restaurantbereiches erwarten wir einen deutlichen Zuwachs im Bereich Gastronomie.

### **Park Inn by Radisson Dresden**

Wegen der seit Jahren stagnierenden Entwicklung der wichtigsten Kennzahlen haben wir die Entscheidung getroffen, das Hotel in Kernpositionen durch das Headoffice führen zu lassen.

Wir haben uns mittels betriebsbedingter Kündigung von der Direktorin und der Direktionsassistentin getrennt. Ein in wichtigen Positionen zu erstellendes Team soll helfen, die Hotelperformance schrittweise zu verbessern.

### **Park Inn by Radisson Berlin City West**

Für das laufende letzte Geschäftsjahr kann wegen eines starken Messe- und Kongressjahres in Berlin mit einem erfolgreichen Verlauf gerechnet werden.

Die F&B-Outlets des Hotels werden konstant gebucht, so dass auch die Budgeterwartungen 2018 erreicht werden können.

### **Park Inn by Radisson Köln City West**

Das Geschäftsjahr 2018 startete leider verhalten. Die fehlende Messe Living Kitchen und eine geringere Nachfrage zu Karneval dämpften unsere Erwartungen. Wir gehen aber davon aus, dass die Budgetziele mit Beginn der Umbaumaßnahmen realisiert werden können.

Die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen umfassen vor allem die Bäder, den gesamten Empfangsbereich und die Hotelzufahrt. Back of House werden energie- und umwelttechnische

Maßnahmen vorgenommen

### Park Inn by Radisson Göttingen

Ein weiterhin vom lokalen Übernachtungsaufkommen getragenes Hotelgeschäft kennzeichnet die Situation in Göttingen. Auch die Vorbuchungssituation im Tagungssegment ist stabil.

### Park Inn by Radisson Neumarkt

Ein weiterer Umsatzzuwachs wird das Hotelgeschäft in Neumarkt stabilisieren. Es konnte ein weiterer Serienbucher (Ergo und Signal Iduna) mit einem Gesamtvolumen von 2000 Roomnights akquiriert werden.

Auch das Leisuresegment entwickelt sich durch den Gewinn eines holländischen Touroperators positiv.

## Bilanz

### Aktiva

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen	5.917.517,12	6.063.189,29
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	72.817,43	75.529,43
1. Geschäfts- oder Firmenwert	4.500,00	9.000,00
2. sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	68.317,43	66.529,43
II. Sachanlagen	5.844.699,69	5.987.659,86
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.709.736,29	5.979.593,09
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	134.963,40	8.066,77
III. Finanzanlagen	0,00	0,00
1. sonstige Finanzanlagen	0,00	0,00
B. Umlaufvermögen	1.813.908,50	1.945.350,83
I. Vorräte	199.498,89	216.871,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.259.379,04	1.368.281,72
1. sonstige Vermögensgegenstände	1.259.379,04	1.368.281,72
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	355.030,57	360.197,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten	116.790,90	90.871,55
Bilanzsumme, Summe Aktiva	7.848.216,52	8.099.411,67

### Passiva

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
A. Eigenkapital	1.546.069,29	1.125.527,66
I. gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
II. Gewinnvortrag	1.075.527,66	889.363,42

III. Jahresüberschuss	420.541,63	186.164,24
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen	2.911.958,84	2.896.195,47
C. Rückstellungen	688.243,07	529.710,34
D. Verbindlichkeiten	2.701.945,32	3.547.978,20
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	678.905,19	855.401,87
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	290.188,19	328.788,87
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	388.717,00	526.613,00
2. sonstige Verbindlichkeiten	2.023.040,13	2.692.576,33
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.796.287,79	2.692.576,33
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	226.752,34	0,00
Bilanzsumme, Summe Passiva	7.848.216,52	8.099.411,67

### Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1.2017 - 31.12.2017 EUR	1.1.2016 - 31.12.2016 EUR
1. Rohergebnis	22.554.825,18	21.165.728,18
2. Personalaufwand	6.836.533,26	6.569.244,40
a) Löhne und Gehälter	5.737.994,03	5.511.069,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.098.539,23	1.058.174,54
davon für Altersversorgung	20.766,22	18.316,90
3. Abschreibungen	973.335,08	903.078,93
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	973.335,08	903.078,93
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	13.866.547,20	13.153.733,03
davon Aufwendungen aus Währungsumrechnung	88,75	37,37
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.102,28	119,39
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	35.289,90	43.232,38
7. Steuern vom Einkommen und Ertrag	328.633,16	212.266,86
8. Ergebnis nach Steuern	515.588,86	284.291,97
9. sonstige Steuern	95.047,23	98.127,73
10. Jahresüberschuss	420.541,63	186.164,24

### Anhang

#### Anhang zum 31. Dezember 2017

##### 1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Provent Hotels GmbH hat ihren Sitz in Lüdenscheid. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Iserlohn unter HR B 8715 eingetragen.

##### 1.1 Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften für "mittelgroße" Kapitalgesellschaften i. S. v. § 267 HGB in Euro aufgestellt.

Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gliederung der Bilanz entspricht der Kontenform gem. § 266 Abs. 2 und 3 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt worden.

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungsgrundsätzen aufgestellt worden.

## 1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten trägt allen erkennbaren Risiken nach den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung.

Auf fremde Währungen lautende Forderungen und Verbindlichkeiten wurden entsprechend § 256a HGB in Euro umgerechnet.

## A k t i v a

### ANLAGEVERMÖGEN

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen, angesetzt.

Für Besteck, Geschirr und Wäsche wurden Festwerte gebildet, die nicht abgeschrieben werden. Zugänge im Bereich dieser Wirtschaftsgüter werden als Ersatzbeschaffungen direkt im Aufwand verbucht.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sinne von § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurden nicht vorgenommen.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie der kumulierten Abschreibungen werden gesondert in einem Anlagespiegel dargestellt, der Bestandteil dieses Anhangs ist.

### UMLAUFVERMÖGEN

Die Bewertung des Vorratsvermögens erfolgte zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie des Bank- und Kassenbestandes erfolgte zum Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert.

## P a s s i v a

### RÜCKSTELLUNGEN

Bei der Bemessung der sonstigen Rückstellungen wurde allen erkennbaren Risiken sowie ungewissen Verbindlichkeiten angemessen und ausreichend Rechnung getragen. Sie sind in der Höhe bemessen, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

### VERBINDLICHKEITEN

Die Passivierung erfolgte mit dem Erfüllungsbetrag.

## 2. Spezielle Ausführungen

### 2.1 Ausführungen zur Bilanz

## Aktiva

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die Abschreibung des Firmenwertes wurde nach der Mietlaufzeit (10 Jahre) vorgenommen. Die Gründe für eine betriebliche Nutzung von mehr als 5 Jahren ist die Restlaufzeit des Pachtvertrages - unter Berücksichtigung der Verlängerungsoption -, diese beträgt mehr als 10 Jahre.

#### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird ebenfalls zu Anschaffungskosten abzüglich gewährter Lieferantenskonti und vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibungen erfolgen über die voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern.

Bewegliche, selbständig nutzungsfähige Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Wert zwischen Euro 150,00 und 1.000,00 wurden im Jahr des Zugangs aktiviert und auf 5 Jahre linear abgeschrieben.

Festwerte sind wie folgt enthalten:

EUR

Festwert Wäsche	95.624,56
Festwert Geschirr	186.813,62
Festwert Gläser	17.150,88
Festwert Besteck	27.876,63
<b>Summe</b>	<b>327.465,69</b>

Die Festwerte werden alle drei Jahre gemäß § 240 Abs. 3 S.2 HGB gezählt. Die letzte Aufnahme fand im Jahr 2017 statt

### Umlaufvermögen

#### Vorratsvermögen

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie die Waren wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Ansatz erfolgte zum Nennwert.

Es wurde eine Pauschalwertberichtigung auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,5 % auf den um einzelwertberichtigte Forderungen und Umsatzsteuer korrigierten Forderungsbestand, somit in Höhe von EUR 17.901,00 (EUR 19.449,00), gebildet.

Darüber hinaus wurden Forderungen in Höhe von EUR 3.087,00 (EUR 18.325,00) einzelwertberichtigt.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände liegen unter einem Jahr.

#### Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

Der Ansatz von Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte zum Nominalwert.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Unter diesem Posten werden nur transitorische Abgrenzungen ausgewiesen.

Aktivisch abgegrenzt wurden Aufwendungen, die wirtschaftlich das Folgejahr betreffen.

P a s s i v a

#### **Eigenkapital**

##### Gezeichnetes Kapital

Als gezeichnetes Kapital ist das Stammkapital in Höhe des Nennbetrages ausgewiesen. Laut Gesellschaftsvertrag wurde dabei das Stammkapital auf EUR 50.000,00 (EUR 50.000,00) festgesetzt.

Die Bilanz wird vor Ergebnisverwendung aufgestellt.

Der Jahresüberschuss des laufenden Geschäftsjahres von EUR 420.541,63 (Vorjahr EUR 186.164,24) soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

#### **Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen**

Für die Anschaffung neuer Wirtschaftsgüter wurden seitens der Verpächter teilweise Zuschüsse gewährt. Diese wurden in diesem Posten entsprechend der IDW Stellungnahme HFA 1/1984 passivisch abgegrenzt. Die dazu korrespondierenden Investitionen in das Anlagevermögen wurden entsprechend ungekürzt ausgewiesen. Die Auflösung des Postens erfolgt entsprechend den Nutzungsdauern der bezuschussten Vermögensgegenstände, d. h. über ca. zehn Jahre.

#### **Rückstellungen**

Die Steuerrückstellungen setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	2017	2016
	EUR	EUR
Körperschaftsteuer	39.156,76	0,00
Gewerbesteuer	83.675,00	32.494,00
	122.831,76	32.494,00

Bei der Bemessung der sonstigen Rückstellungen wurde allen erkennbaren Risiken sowie ungewissen Verbindlichkeiten angemessen und ausreichend Rechnung getragen. Sie sind in der Höhe bemessen, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Soweit Rückstellungen abzuzinsen sind, erfolgt der Ausweis nach der Bruttomethode.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2017	2016
	EUR	EUR
Pachtnebenkosten	30.230,00	56.450,45
Ergebnispacht	215.414,00	130.889,00
Gebühren / Kommissionen	25.390,00	30.285,00
Versicherungen	10.960,00	0,00
Personalaufwendungen	222.767,31	196.559,89
Instandhaltung	3.000,00	23.820,00
Ausstehende Rechnungen	12.020,00	0,00
Sonstige	12.630,00	30.210,00
Jahresabschluss	33.000,00	29.002,00
	565.411,31	497.216,34

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Hierin sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von EUR 2.787,79 (Vorjahr EUR 1.344,14) enthalten. Es handelt sich um Reisekosten. Aufgrund der Kurzfristigkeit erfolgt keine Verzinsung.

Bezüglich der Fristigkeiten verweisen wir auf den Verbindlichkeitspiegel auf der nächsten Seite.

### Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Davon mit einer	Davon mit einer	Davon mit einer	Durch Grundpfand-	Durch andere
lt. Bilanzausweis zum	Restlaufzeit bis	Restlaufzeit	Restlaufzeit von mehr	rechte Dritter	Rechte
31.12.2017	zu einem Jahr	von ein bis fünf Jahre	als fünf Jahren	gesichert	gesichert
EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	678.905,19	290.188,19	388.717,00	0,00	0,00 539.113,00
2. Erhaltene Anzahlungen	542.964,75	316.212,41	226.752,34	0,00	0,00 0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.152.139,83	1.152.139,83	0,00	0,00	0,00 0,00

4. Sonstige Verbindlichkeiten	327.935,55	327.935,55	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.701.945,32	2.086.475,98	615.469,34	0,00	0,00	539.113,00

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen teilweise branchenübliche Eigentumsvorbehalte.

## 2.2 Ausführungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen fielen in Höhe von EUR 15.238,00 (Vorjahr EUR 0,00) an.

Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Zuschüsse in das Anlagevermögen sind in Höhe von EUR 355.076,35 (EUR 334.827,14) enthalten.

Erträge aus Währungsdifferenzen sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von EUR 29,79 (Vorjahr EUR 0,00) enthalten.

Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von EUR 52.709,27 (Vorjahr EUR 128.076,06) enthalten. Weitere periodenfremde Erträge in Form von Auflösung von Verbindlichkeiten und Nebenkostenerstattungen sind in Höhe von EUR 163.164,71 (EUR 76.083,86) enthalten.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Periodenfremde Aufwendungen, u.a. aufgrund von Nachzahlungen zu Nebenkosten, sind in Höhe von EUR 55.360,95 (EUR 59.454,17) enthalten.

Aufwendungen aus Währungsdifferenzen sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 88,75 (Vorjahr EUR 37,37) enthalten.

### Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres von EUR 420.541,63 (Vorjahr EUR 186.164,24) auf neue Rechnung vorzutragen.

## 2.3 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse i. S. v. § 251 HGB bestehen nicht.

Von den sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz erscheinen, sind für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung:

	2017
	EUR
Leasing Bürogeräte	48.186
Leasing PKW	203.613

Mieten Hotels	64.518.656
Miete Büroräume	12.040
Franchiseverträge	3.923.687
	68.706.182

Bei der Miete der Büroräume handelt es sich um eine Jahresmiete, da der Vertrag jährlich gekündigt werden kann.

Die Franchiseverträge sind umsatzabhängig und wurden auf Basis der erwarteten Umsätze geschätzt.

### 3. Sonstige Ausführungen

#### 3.1 Angaben zu Organen der Gesellschaft

Geschäftsführer: Herr Michael Lachmann, Kaufmann, Lüdenscheid

Auf die Angabe der Bezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

#### 3.2 Honorar des Abschlussprüfers

	EUR
Abschlussprüfungsleistungen	16.000
Andere Bestätigungsleistungen	0
Steuerberatungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	0
	16.000

#### 3.3 Angaben zu Arbeitnehmern der Gesellschaft

					<b>Durchschnitt</b>
	31. Mrz	30. Jun	30. Sep	31. Dez	
leitende Angestellte	8	8	9	9	<b>9</b>
Angestellte	152	152	158	155	<b>154</b>
Summe	160	160	167	164	<b>163</b>

#### 3.4. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Abschlussstichtag keine ergeben.

**Anlagespiegel**

Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand am 01.01. EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umgliederung EUR	Stand am 31.12.2017 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	308.950,04	28.838,50	0,00	0,00	337.788,54
2. Geschäfts- oder Firmenwert	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
	353.950,04	28.838,50	0,00	0,00	382.788,54
<b>II. SACHANLAGEN</b>					
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.804.990,76	663.861,01	0,00	8.066,77	9.476.918,54
2. geleistete Anzahlungen	8.066,77	134.963,40		-8.066,77	134.963,40
Summe Sachanlagevermögen	8.813.057,53	798.824,41	0,00	0,00	9.611.881,94
Summe Anlagevermögen	9.167.007,57	827.662,91	0,00	0,00	9.994.670,48

Kumulierte Abschreibungen

	Stand am 01.01. EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umgliederung EUR	Stand am 31.12.2017 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	242.420,61	27.050,50	0,00	0,00	269.471,11

2. Geschäfts- oder Firmenwert	36.000,00	4.500,00	0,00	0,00	40.500,00
	278.420,61	31.550,50	0,00	0,00	309.971,11

## II. SACHANLAGEN

1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.825.397,67	941.784,58	0,00	0,00	3.767.182,25
2. geleistete Anzahlungen	0,00			0,00	0,00
Summe Sachanlagevermögen	2.825.397,67	941.784,58	0,00	0,00	4.708.966,83
Summe Anlagevermögen	3.103.818,28	973.335,08	0,00	0,00	5.018.937,94

### Restbuchwerte

Stand am	Stand am
31.12.2016	31.12.2016
EUR	EUR

## A. ANLAGEVERMÖGEN

### I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	68.317,43	66.529,43
2. Geschäfts- oder Firmenwert	4.500,00	9.000,00
	72.817,43	75.529,43

### II. SACHANLAGEN

1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.709.736,29	5.979.593,09
2. geleistete Anzahlungen	134.963,40	8.066,77
Summe Sachanlagevermögen	5.844.699,69	5.987.659,86
Summe Anlagevermögen	5.917.517,12	6.063.189,29

## sonstige Berichtsbestandteile

Lüdenscheid, im März 2018

Michael Lachmann  
Geschäftsführer

### Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 10.12.2018 festgestellt.

## Bestätigungsvermerk

### Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Provent Hotels GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften,

vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, 26. März 2018

HANSA REVISION Schubert & Coll. GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Christian Feit  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Michael Klein  
Wirtschaftsprüfer