



DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Dortmund

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB und i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von 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.

Sonstige Informationen

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht



Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben, sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil



Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsgemäß ist sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 24. Juli 2023

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022



1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

1.1. Unternehmen

Die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „DS 142“) ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds nach den Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, („KVG“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Die Gesellschaft wurde am 26. Februar 2018 gegründet und am 6. März 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18571 eingetragen.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Fondsgesellschaft soll das Hotel langfristig halten und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Das Kommanditkapital der Gesellschaft konnte per 2. Mai 2019 ausplatziert werden. Insgesamt wurden EUR 12,5 Mio. am Markt platziert.

Das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ in Gilching verfügt über 174 Zimmer, davon 20 Apartments. Marriott lässt ihre Hotels nicht von der DeHoGa (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V.) mit Sternen klassifizieren. Marriott-intern wird ein Courtyard der Klasse „Classic Select“ zugeordnet. Dies entspricht weitestgehend einer 4-Sterne-Kategorie.

1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft

Die Entwicklung der Gesellschaft wird durch die Geschäftsentwicklung des Hotels bestimmt, da der DS 142 keine anderen Geschäftstätigkeiten ausübt. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- Etablierung des Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen im lokalen Markt,
- vertragsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen des Pächters aus dem Pachtvertrag,
- zukünftige Entwicklung der Kosten für Verwaltung, Betriebskosten, Instandhaltung und der Zinsen,
- Entwicklung des Hotelmarktes insgesamt sowie
- zukünftige Verkehrswertentwicklung von Hotels,
- Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie der weltwirtschaftlichen Entwicklungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Pächterin

Die Auslastungszahlen des Courtyard by Marriot haben sich nach den Lockerungen der Corona-Pandemie leicht erholt. Beeinträchtigt wurde diese positive Entwicklung durch die weltwirtschaftlichen Entwicklungen. Insgesamt konnte dennoch eine Auslastung von 57,60 % erreicht werden, die somit deutlich über dem Vorjahr (38,01 %) liegt.

Der Verkehrswert des Hotels wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31. Dezember 2022 mit EUR 22,9 Mio. ermittelt, was einer Wertminderung gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,1 Mio entspricht, die im Wesentlichen durch die Anpassung von Bewertungsparametern (insbesondere in Bezug auf die Bodenwerte) begründet ist.

1.3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als geschlossener inländischer Publikums-AIF betreibt die Gesellschaft keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hatte im Jahr 2022 mit vielen Herausforderungen zu kämpfen. Die Folgen des Angriffskrieges in der Ukraine, extreme Energiepreiserhöhungen, verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für Lebensmittel und der andauernde Fachkräftemangel haben die deutsche Wirtschaft stark beeinflusst. Umso erfreulicher ist somit die Tatsache, dass sich die Wirtschaft sehr gut entwickelt hat. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahr 2022 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0 %. Damit lag das BIP im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, um 0,7 % höher. Eine positive Entwicklung, in Anbetracht der wirtschaftlichen Herausforderungen.¹ Auch die preisbereinigte Bruttowertschöpfung konnte ein Wachstum verzeichnen und stieg im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 % gegenüber dem Jahr 2021.

Die Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsbereiche verlief dabei sehr unterschiedlich. Hinsichtlich der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben eine wichtige Wachstumsstütze. Sie konnten ein Wachstum von preisbereinigt 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr erzielen und lagen damit fast beim Vorkrisen Niveau von 2019. Dass vor allem der Wegfall der Corona Schutzmaßnahmen mit ein Grund für das Wachstum war, zeigen besonders die erhöhten Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststätdienstleistungen. Diese lagen im Jahr 2022 bei 106,26 Mrd. EUR (preisbereinigt 108,66 Mrd. EUR) und somit über dem Niveau von 2019 (94,80 Mrd. EUR).²



Aber auch die Bereiche Freizeit, Unterhaltung und Kultur zeigten ein deutliches Wachstum im Vergleich zum Vorjahr. Diese zum Bereich „sonstige Dienstleistungen“ gehörenden Branchen konnten ein Plus von 6,3 % verzeichnen. Insgesamt konnte vor allem der Dienstleistungssektor von den Nachholeffekten auf Grund der Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen profitieren. Gegenteilige Entwicklungen zeigten sich in den Branchen Industrie und Bau. Im Baugewerbe führten hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung von - 2,3 %. Vor allem die steigenden Bauzinsen führten dazu, dass im Jahresverlauf Auftragsstornierungen im gewerblichen sowie im privaten Bereich zunahmten. Insgesamt nahmen die Bauinvestitionen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab.³

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Publikationen/Downloads-Inlandsprodukt/konsumausgaben-pdf-5811109.pdf?_blob=publicationFile, Seite 9

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

Der Einzelhandelssektor konnte im Jahr 2022 einen Umsatzanstieg von 7,8 % verzeichnen. Wegen der hohen Inflation entspricht dies real jedoch einem Rückgang von 0,6 % gegenüber dem Jahr 2021. Gründe hierfür sind vor allem die gestiegenen Verbraucherpreise, vornehmlich für Lebensmittel und Energie.⁴ Damit ging die Bruttowertschöpfung im Handel zurück, nachdem sie im letzten Jahr noch gestiegen war.⁵

Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %.⁶

Zusammenfassend hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 besser entwickelt als erwartet. Nach Einschätzungen der EU-Kommission dürfte sich die konjunkturelle Lage in Deutschland auch weiterhin besser entwickeln als gedacht. Das Wachstum wird den Prognosen zufolge jedoch sehr gering ausfallen. Insgesamt geht die Brüsseler Behörde beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) von einem kleinen Plus von 0,2 % aus.⁷

Eine auch weiterhin große Herausforderung für Wirtschaft und Konsumenten ist die hohe Inflation. Bereits vor Ausbruch des Krieges in der Ukraine war die Inflation im Euro-Raum zu Jahresbeginn 2022 überraschend weiter gestiegen. Dienstleistungen und Waren kosteten im Januar durchschnittlich 5,1 % mehr als ein Jahr zuvor, wie das Statistische Amt der europäischen Union Eurostat ermittelte. Weiter angefacht wurde die Inflation anschließend durch den Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine am 24. Februar 2022 und die dadurch ausgelöste Krise im deutschen Energiesektor.

Ihren Höchststand erreichte die Inflation im Oktober des vergangenen Jahres, mit einem Anstieg gegenüber dem Vorjahresmonat von 10,4 %⁸. Durchschnittlich lag die Inflationsrate in Deutschland im Jahr 2022 bei 7,9 %⁹. Eine kurzzeitig höhere Inflation hatte es zuletzt 1948 gegeben.¹⁰

Zur Bekämpfung dieser rasanten Entwicklung der Teuerung hat die EZB seit Juli 2022 insgesamt sechs Mal ihren Leitzins angehoben - zuletzt um einen weiteren halben Prozentpunkt auf mittlerweile 3,5 %¹¹.

⁴ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/einzelhandel-umsatzeinbruch-konsum-101.html>

⁵ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁷ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/rezession-deutschland-EURzone-eu-global-wachstum-konjunktur-101.html>

⁸ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_472_611.html

⁹ <https://www.handelsblatt.com/finanzen/geldpolitik/inflation-so-hoch-ist-die-aktuelle-inflationsrate-in-deutschland/26252124.html>

¹⁰ <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/2022-hoechste-inflation-seit-1948-18576604.html>

¹¹ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/ezb-zinzerhoehung-103.html>

Als Ergebnis dieser Rettungspolitik ist die Inflationsrate im März 2023 im Vergleich zum Vormonat erstmalig wieder gesunken und befindet sich nun auf dem tiefsten Stand seit August 2022. Vor allem die Teuerung der Energiepreise hat sich im März 2023 deutlich verlangsamt. Dennoch liegt die Inflation mit rund 7,4 % auch im März 2023 noch immer auf einem historisch hohen Niveau.¹²

Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilientransaktionsmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen inklusive Wohnen von 66 Milliarden EUR¹³ abgeschlossen. Das Ergebnis weist ein Minus gegenüber dem Vorjahr von 41 % aus. Der Zehnjahresschnitt wird dagegen nur um circa 8 % verfehlt. Grund dafür ist die recht starke erste Jahreshälfte, während die zweite Hälfte eher von Zurückhaltung geprägt war.

Losgelöst vom Segment Wohnen zeigte der Gewerbeimmobilientransaktionsmarkt ein relativ ordentliches Ergebnis. Trotz Zinswende, einer sich abschwächenden Konjunktur und einer Inflation auf Rekordniveau wurde durch Transaktionen von Gewerbeimmobilien ein Investitionsvolumen von 54 Mrd. EUR¹⁴ generiert. Damit liegt das Ergebnis in Anbetracht der Umstände „nur“ 16 % unter dem Vorjahreswert. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde hier um nur knapp 2% verfehlt.

Wie herausfordernd das letzte Jahr war, wird besonders in der Betrachtung des letzten Quartals deutlich. Mit lediglich 9,9 Mrd. EUR lag das Volumen um die Hälfte niedriger als im letzten Fünfjahresdurchschnitt. Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben für eine merkliche Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Märkte geführt, so dass zum Teil bereits in der Vermarktung befindliche Verkäufe nicht mehr realisiert wurden.



In der Betrachtung der Investments nach Objektart liegen Büros mit 22,25 Mrd. EUR nach wie vor an der Spitze. Prozentual sind das 41 % des Gesamtumsatzes für Gewerbeimmobilien. Damit wurden das starke Vorjahresergebnis um knapp 28 % und der Zehnjahresschnitt um 10% verfehlt. Jedoch zeigt die Investitionsentwicklung über die Quartale hinweg, dass das Investorenvertrauen in den deutschen Büromarkt nach wie vor sehr hoch ist. Denn trotz der Unsicherheiten bezüglich immer wieder aufflammender Diskussionen rund um das Thema Homeoffice zeigten sich die Transaktionsbewegungen in den ersten drei Quartalen relativ hoch, erst im vierten Quartal ließ die Marktdynamik spürbar nach.¹⁵

Hinsichtlich des Flächenumsatzes zeigt sich der deutsche Büromarkt resolut. Dieser bleibt an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München wie im Vorjahr bei gut 3,4 Mio. m². Das Resultat liegt zudem auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Jedoch konnte sich der Markt zum Jahresende auch hier nicht dem Einfluss der sich deutlich abkühlenden konjunkturellen Entwicklung entziehen. Mit Ausnahme von Düsseldorf mussten alle großen Standorte zum Teil spürbare Rückgänge in Kauf nehmen.

¹² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1045/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-veraenderung-des-verbraucherpreisindex-zum-vorjahresmonat/>

¹³ JLL: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁴ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

¹⁵ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

Nichtsdestotrotz zeigt sich im Durchschnitt ein zumeist überdurchschnittlicher Flächenumsatz auf dem Feld der großen Büromärkte. Aber auch das mittlere Marktsegment zeigt weiterhin eine hohe Dynamik. Auch wenn der Leerstand im Durchschnitt gestiegen ist (+5 % gegenüber dem Vorjahr), sind über alle Standorte hinweg die Mieten gestiegen. Hier führt Frankfurt weiterhin das Feld der TOP-Standorte mit 48,00 EUR/m² in der Spitze an. In Summe hat der deutsche Büromarkt im Jahr 2022 eine bemerkenswerte Resilienz unter Beweis gestellt.¹⁶

Auf dem zweiten Platz folgen die Logistikimmobilien, die durch ein starkes erstes Halbjahr ein Rekordergebnis von 10,14 Mrd. EUR erzielen konnten und damit 19 % des Gesamtumsatzes ausmachen.

Direkt dahinter liegen mit knapp 9,4 Mrd. EUR die Retailinvestments, die ihren Anteil sogar von im letzten Jahr 10 % auf 17 % steigern konnten. Im langjährigen Vergleich ordnet sich das Investmentvolumen jedoch immer noch gut ein Fünftel unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre ein. In der Verteilung der Umsätze nach Objektart zeigt sich erstmals wieder ein ausgeglicheneres Bild. Zwar sind die Fachmärkte nach wie vor mit 44 % dominierend, jedoch liefern erstmals auch wieder Shoppingcenter mit 28 % einen erhöhten Beitrag. Geschäftshäuser machen diesmal 21 % des Umsatzes aus. Die restlichen 7 % kommen von Kaufhäusern.¹⁷

Der leichte Anstieg der Shoppingcenter könnte darin begründet liegen, dass der Retail-Flächenumsatz in Innenstadtlagen sich mittlerweile wieder auf einem Post-Covid-Niveau eingependelt hat. Nach zwei Jahren der Abwärtsspirale zeichnet sich erstmalig wieder eine Stabilisierung ab, und die Passantenfrequenzen konnten sich seit dem Frühjahr nicht nur vollständig erholen, sondern auch ihre Vorjahreswerte deutlich übertreffen.¹⁸

Mit knapp 3,3 Mrd. EUR befinden sich die Healthcare-Immobilien auf dem vorletzten Platz, auf sie entfallen gut 6 % des Umsatzes. Damit notiert der Healthcare-Investmentmarkt zwar rund ein Viertel unter dem Bestwert aus dem vergangenen Jahr, übertrifft aber den langjährigen Schnitt um mehr als ein Drittel. Das solide Ergebnis fußt maßgeblich auf dem starken ersten Halbjahr. Sowohl das dritte (-22 %) als auch das vierte Quartal (-37 %)

¹⁶ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueroimarkt/deutschland-at-a-glance>

¹⁷ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

¹⁸ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retailmarkt/deutschland-in-a-nutshell>

unterschreiten den Quartalsschnitt der vergangenen fünf Jahre. Die Rekordinflation und die noch nicht vollends überwundene Pandemie setzen den Betreibern kostenseitig noch zu. Die Umstände verleihen der Bewertung des jeweiligen Betreiberisikos eine gewichtigere Rolle als dies bislang der Fall war. Aber auch der Mangel an adäquatem Bestandsangebot mit attraktiven Betreiberverträgen limitiert maßgeblich das Transaktionsvolumen.¹⁹

Insgesamt zeigt sich das letzte Quartal 2022 auch als Vorbote für das nächste Jahr. Es spricht vieles dafür, dass die ersten zwei Quartale im Jahr 2023 noch von steigenden Leitzinsen und Finanzierungskosten geprägt sein werden, somit sind auch in den nächsten Monaten im Langzeitvergleich eher moderate Umsätze wahrscheinlich.

Hotelmarkt

Schlusslicht des Investitionsmarktes sind mit 1,9 Mrd. EUR Hotel-Investments. Sie steuern insgesamt 3,5 % zum Transaktionsvolumen bei und liegen damit knapp unter ihrem Vorjahreswert. Insgesamt verharrt das Investitionsvolumen auf einem sehr niedrigen Niveau. Der Vorjahreswert wurde um rund ein Viertel und der 10-Jahres-Schnitt um sogar 45 % verfehlt. Als positiv zu bewerten ist jedoch, dass der Markt zum Jahresende Fahrt aufgenommen hat, was zur Folge hatte, dass im vierten Quartal das zweitbeste Quartalsergebnis seit Pandemiebeginn erzielt wurde. Dies zeigt eine allmähliche Wiederbelebung des Marktes.²⁰

Insbesondere in den A-Städten ist das Volumen rückläufig und gegenüber dem Vorjahr um 55 % zurückgegangen. Als größte Rückläufer ist hierbei Berlin zu sehen (-81 % gegenüber dem Vorjahr), Hamburg (+94 %) und Düsseldorf (+550 %) konnten als einzige A-Städte die Vorjahreswerte übertreffen. Die Tourismusaktivitäten in den klassischen Urlaubsregionen konnten sich rasch erholen, wohingegen A-Städte eher von Geschäftsreisen geprägt sind.²¹

Mit Blick auf weitere Leitzinserhöhungen und eine schwächelnde Wirtschaft wird sich der Hotel-Investmentmarkt auch im Jahr 2023 weiter Herausforderungen stellen müssen. Auf Betreiberseite verspricht das Jahr nach dem rekordverdächtigen Comeback 2022 Gutes: Die Übernachtungszahlen haben sich rapide erholt und erreichten in den Primärstandorten fast 90 % des Vorkrisenniveaus.²²

¹⁹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/healthcare-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>



²⁰ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotel-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

²¹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotel-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

²² HOTOUR Monitor Ausgabe 01/2023, Februar 2023

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2022 war geprägt von der Erholung von den Auswirkungen der Corona- Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen. Die Reisetätigkeiten, neben den touristisch geprägten Reisetätigkeiten auch insbesondere die beruflichen, steigerten sich deutlich. Das Vorkrisenniveau konnte die Hotelpächterin des Hotels in Oberpfaffenhofen, die Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH aus Wiesbaden, jedoch noch nicht erreichen.

Durch geringe Corona-Regulierungen konnte der Landkreis Starnberg, zu dem Oberpfaffen gehört, wieder vermehrt Touristen begrüßen, was sich in den durchschnittlichen monatlichen Auslastungsquoten spiegelt. Dennoch ist das Hotel in wesentlichen Teilen auch auf (internationale) Geschäftsreisende ausgelegt, deren Reisetätigkeiten sich moderater erhöhen.

Eine Erholung der Umsätze war insbesondere im Logisgeschäft erkennbar, wo eine deutliche Steigerung von etwa 50 % gegenüber dem Vorjahr erreicht werden konnte. Aber auch alle weiteren Umsatzzahlen konnten sich im Vergleich zum Vorjahr erholen.

Bezogen auf das Gesamtjahr 2022 lag die Auslastung bei 57 % und der RevPar²³ bei 58,08 EUR. Die Auslastung hat sich zum Vorjahr um 20-Prozentpunkte erhöht, der RevPar konnte um 29,34 EUR gesteigert werden. Insgesamt konnten sich die Durchschnittspreise pro Zimmer stark erholen und sind, trotz geringerer Auslastung, deutlich höher als vor der Krise.

Mit Nachtrag Nummer 7 zum Pachtvertrag vom 14. August 2015 wurde für die Monate Januar bis April eine 50%ige Pachtstundung und für die Monate Mai und Juni eine 25%ige Pachtstundung erklärt, um die Liquiditätssituation der Pächterin zu entlasten. Die gestundeten Beträge waren spätestens bis zum 30. Dezember 2022 zurückzuführen. Die Hotelpächterin ist ihren vertraglichen Verpflichtungen nachgekommen. Sämtliche Pachtstundungen wurden bis zum 30. Dezember 2022 vereinbarungsgemäß aufgeholt.

Die Pächterin ist eine 100 %ige Tochter der B&K-BHG GmbH, ehemals Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH. Im September 2022 hat die Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH bekanntgegeben, dass sie sich der Borealis Hotel Group angeschlossen habe. Daher wurde mit Nachtrag Nummer 8 zum Pachtvertrag die von der Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH erteilte Patronatserklärung durch die B&K-BHG GmbH ausgetauscht. Die Borealis Hotel Group (Borealis) ist eine in den Niederlanden ansässige Hotelgruppe. Borealis hat sich laut eigener Aussage als Marktführer im Hotelwesen etabliert, welcher ein Portfolio von Economy-, Mid-, Upscale- und Extended Stay-Hotels in den wichtigsten europäischen Märkten betreibt und mit großen Marken wie IHG, Hilton, Marriott, Accor und Hyatt zusammenarbeitet.

²³ RevPar = Revenue per available Room / Umsatz je verfügbarem Zimmer

Die Hotelbetreiberin ist zuversichtlich, die Corona-Pandemie und auch die Energiekrise, bedingt durch den Ukraine-Krieg, gut überstanden zu haben und sieht im Objekt Oberpfaffenhofen weiterhin ein zukunftsfähiges Haus. Die rasche Erholung der Übernachtungszahlen im Jahr 2022 zeugen davon, dass sich das Reiseverhalten nach Überwindung der Pandemie in den gewohnten Bahnen bewegen wird: Die Motive für Geschäftskunden werden in Zukunft noch vielfältiger und bieten Raum für kreative, neue Geschäftsmodelle.²⁴

Die aufgenommenen Langfristdarlehen bestehen aus einer Tranche über EUR 13 Mio., für die ein Festzins in Höhe von 1,82 % mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde, und einer zunächst variablen Tranche über EUR 1,5 Mio. Diese wurde mittlerweile zu einem Festzins von 1,79 % auf ebenfalls 10 Jahre festgeschrieben. Die jährliche Tilgung der größeren Tranche beträgt fix EUR 200.000 p.a. ab Februar 2019, die kleine Tranche ist tilgungsfrei bis zum Laufzeitende.

Die Fondsgesellschaft konnte im Geschäftsjahr die vierteljährliche Auszahlung wieder wie geplant aufnehmen. Insgesamt wurde damit die vorgesehene Auszahlung von 5,5 % p.a. vorgenommen.

2.3 Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Erträge aus der Verpachtung der Hotelimmobilie in Höhe von 1.676 TEUR (Vorjahr 1.595 TEUR) erzielt. Die Zinsaufwendungen betragen rund 255 TEUR (Vorjahr 260 TEUR). Die Bewirtschaftungskosten für das Geschäftsjahr lagen bei 275 TEUR (Vorjahr 274 TEUR) und die Verwaltungsvergütungen bei 119 TEUR (Vorjahr 117 TEUR). Rund 13 TEUR (Vorjahr 20 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie 8 TEUR (Vorjahr 8 TEUR) auf die Verwahrstellenvergütung. Die sonstigen Aufwendungen betragen 21 TEUR (Vorjahr 4 TEUR). Aus der Neubewertung der Hotelimmobilie und den Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten ergibt sich in Summe ein Aufwand in Höhe von 1.233 TEUR (Vorjahr 33 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -243 TEUR (Vorjahr 885 TEUR).

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2022 betragen 6,34 % im Verhältnis zum Nettoinventarwert. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle, Abschluss- und Prüfungskosten und Kosten für die geschäftsführende Kommanditistin) in Höhe von 1,26% im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

²⁴ HOTOUR Monitor Ausgabe 01/2023, Februar 2023

2.4 Finanz- und Vermögenslage

Der Wert des Assets der Gesellschaft wurde zum Stichtag von einem externen Gutachter auf 22.900 TEUR (Vorjahr 24.000 TEUR) taxiert. Der Kaufpreis des Objektes lag bei 24.200 TEUR.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf TEUR 852 (Vorjahr 952 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt auch unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Folgen des Ukraine-Krieges keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellung der Fondsgesellschaft belaufen sich zum Stichtag auf 14.107 TEUR (Vorjahr 14.293 TEUR).



2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 43,6 %.

Weitere wesentliche Steuerungsgröße während der gesamten Fondslaufzeit ist der Nettoinventarwert (Net-Asset-Value). Der Nettoinventarwert ergibt sich als Delta des bilanzierten Fondsvermögens abzüglich aller Fondsverbindlichkeiten und beträgt zum Bilanzstichtag rund 10.893 TEUR (Vorjahr 11.828 TEUR).

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind der Marktwert des Hotels der Objektgesellschaft und das Ausfallrisiko des Pächters, da beide auf den Nettoinventarwert und somit auf das Kapital der Gesellschafter wesentlichen Einfluss haben. Schwankungen des Marktwertes wirken sich direkt auf den Nettoinventarwert aus, wohingegen die Änderung des Ausfallrisikos des Pächters den zukünftigen Nettoinventarwert beeinflussen kann. Der Marktwert des Hotels liegt bei TEUR 22.900, ausgewiesen durch ein Gutachten eines externen Bewerter zum Stichtag. Im Rahmen der Corona-Krise hatte sich aufgrund der Pachtstundungen das Ausfallrisiko des Pächters deutlich erhöht, das Risiko ist inzwischen bedingt durch die Begleichung der gestundeten Beträge und das Abklingen der Corona-Krise deutlich gesunken.

2.6. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr aufgrund des Aufwands aus der Neubewertung der Immobilie insgesamt mit einem negativen Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -243 TEUR (Vorjahr 885 TEUR).

3. Tätigkeitsbericht

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat mit Vertrag vom 6. Juli 2018 die Portfolioverwaltung inklusive des Asset Managements für die Gesellschaft übernommen. Hierzu gehörten unter anderem das laufende Vertragscontrolling, die laufende Überwachung sowie Wahrung der gesetzlichen Pflichten sowie die laufende Überwachung der Zahlungsströme und die Überwachung der Aufgaben externer Dienstleister.

Das von der KVG im Rahmen der Verwaltung durchzuführende Risikomanagement umfasst insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Gesellschaft, insbesondere von Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Gegenpartei Risiken, operationellen Risiken und Kreditrisiken, die Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko der Gesellschaft, die Einrichtung quantitativer und qualitativer Risikolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits.

Hinsichtlich der bestehenden Auslagerungen verweisen wir auf Abschnitt 4 (Weitere Angaben).

Die KVG hat folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

- mit der DS-AIF Treuhand GmbH, Dortmund, über die Tätigkeit als Registertreuhand,
- mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, über das technische Property-Management sowie
- mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, über die Verwahrstellentätigkeit.

Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Geschäftsjahres

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der langfristigen Verpachtung des Hotels „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ in Gilching (inkl. der Stellplätze im benachbarten Parkhaus) sowie aus dessen Veräußerung angestrebt.

Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb des Anlageobjekts und der Erzielung von Erträgen aus der Verpachtung dieses Hotels. Das Hotel soll planmäßig bis Ende 2030 gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik der Gesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen.

Zu diesem Zweck hatte die Gesellschaft mit der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH sowie der ASTO Besitz -und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH am 18. Mai 2018 einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Von der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH wurde der Grundbesitz eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Starnberg, Grundbuch von Gilching, Blatt 12637, Flurstücke 3244/22, 3239/27 und 3239 von der Gesellschaft erworben.

Allgemeine und wesentliche Risiken

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Gesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Da die Gesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert, besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis der Anleger wesentlich beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet bis hin zu einer Privatinsolvenz.

• Ausfallrisiko Leasingnehmer / Adressausfallrisiko



Beim Adressausfallrisiko handelt es sich um das Risiko des Ausfalls oder Verzögerung von Zahlungsverpflichtungen des Pächters. Diese können beispielsweise durch Insolvenz oder Liquiditätsprobleme aufgrund von signifikanten Bonitätsverschlechterungen ausgelöst werden. Zur Überwachung des Ausfallrisikos werden die laufenden Pachteinträge überwacht. Zudem werden regelmäßig die vom Pächter veröffentlichten Finanzdaten ausgewertet, um so eventuelle Hinweise auf Zahlungsstörungen oder sogar Zahlungsausfälle frühzeitig erkennen zu können.

• Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisrisiko / Marktrisiko

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass während der Pachtlaufzeit geringere Pachteinahmen erzielt werden als erwartet oder nach Ablauf der Pachtlaufzeit eine Verschlechterung der erzielbaren Einnahmen bei Anschlussverpachtung erzielt werden kann. Des Weiteren besteht das Risiko, dass beim Verkauf nur ein Veräußerungserlös unter dem kalkulierten Verkehrswert erzielt wird oder erst gar kein Käufer gefunden werden kann. Während der Fondslaufzeit wird der Immobilienmarkt laufend beobachtet, um eventuelle Wertverluste der Assets erkennen zu können.

• Kostenüberschreitungsrisiko / Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Kosten der Immobilie und des Fonds (Property Management, nicht umlagefähige Kosten, Verwaltungskosten etc.) die ursprünglich kalkulierten Kosten übersteigen. Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagefähigen Kosten, Property Management und die Verwaltungskosten kontrolliert.

• Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Gesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch die Gesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Bonität und Zahlungsbereitschaft der Pächterin und der Entwicklung des Hotelmarktes in Oberpfaffenhofen und der zukünftigen Wertentwicklung von Hotels im Allgemeinen. Die Erträge der Gesellschaft können infolge eines Zahlungsausfalls der Pächterin sinken oder ausfallen. Ferner können der Gesellschaft zusätzliche Kosten entstehen, sofern die Pächterin ihren vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebs-, Wartungs- und anteiliger Instandhaltungskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommt. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös Ende 2030 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Hotels, der speziellen Nachfragesituation für das Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen, vom Zustand des Hotels sowie von evtl. ausstehenden Modernisierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen ab.

Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich ändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.

• Fremdfinanzierung

Die Gesellschaft finanziert das Hotel zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßigem Verlauf der Gesellschaft deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital schneller aufgezehrt wird.

• Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung

Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Gesellschaft geringere Erträge und/oder höhere Aufwendungen als erwartet hat. Die daraus folgende Insolvenz der Gesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (Totalverlust) führen, da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

• Allgemeines Haftungsrisiko

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftsumme entspricht 1 % der Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Eine Rückgewähr der Einlage oder Auszahlungen bzw. Entnahmen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister eingetragenen Betrag der Hafteinlage herabmindern, führen gemäß § 172 Abs. 4 HGB zu einem Wiederaufleben der Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar, sondern haften durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhänderin indirekt.

• Eingeschränkte Handelbarkeit

Für Anteile an der Gesellschaft existiert kein Handelsplatz, der mit einer Wertpapierbörse vergleichbar ist. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist grundsätzlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen.

Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit durch die Geschäftsführung der Gesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf nicht sichergestellt. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen.

Alle Risiken werden vom Risikomanagement laufend überwacht.

Struktur des Portfolios

Wesentlicher Vermögensgegenstand der Gesellschaft ist die im Jahr 2018 erworbene Immobilie, das Hotel Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel als Liquiditätsreserve.

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse



Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse haben im Berichtszeitraum nicht stattgefunden.

Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Am Bilanzstichtag waren 239 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 12.585.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 12.585.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 12.605.000 Stimmen vorhanden.

Der Nettoinventarwert (NAV) und der Nettoinventarwert pro umlaufenden Anteil (NAV / Anteil) haben sich wie folgt entwickelt:

	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
NAV (EUR)	10.892.731,08	11.827.669,84	11.289.184,24
NAV / Anteil (EUR)	0,87	0,94	0,90

Der Nettoinventarwert (NAV) hat sich im Geschäftsjahr von 11.827.669,84 EUR auf 10.892.731,08 EUR reduziert. Der Nettoinventarwert pro Anteil (Anteilwert) ist insofern von 0,94 auf 0,87 gesunken.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

4. Weitere Angaben

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die KVG beauftragt.

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 6. Juli 2018 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31. Dezember 2030 gekündigt werden. Die Vertragslaufzeit ist ungeachtet dessen begrenzt auf den Abschluss der Liquidation und die Auflösung der Gesellschaft. Daneben besteht ggfs. die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund.

In diesem Rahmen hat die Gesellschaft die KVG damit beauftragt, für sie die kollektive Vermögensverwaltung zu erbringen. Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst dabei insbesondere die Konzeption des Beteiligungsangebotes, die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstiger Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der AIFM-Richtlinie.

Die KVG hat die Funktion des IT-Beauftragten seit dem 01.03.2020 an die Security Assist GmbH ausgelagert. Seit dem 01.01.2021 wurde das Aufgabengebiet auf die Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten ausgeweitet. Ferner ist die Interne Revision an die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert.

Außerdem sind seit dem 01.07.2018 die Bereiche Finanzen, Controlling, Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, Personalwesen, Rechnungswesen, Bereitstellen und Führen des Kundenportals, Beschwerdemanagement und Steuern an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert, die sie an die Dr. Peters GmbH & Co. KG unterausgelagert hat. Auch der Bereich der IT wurde mit ausgelagert.

Darüber hinaus erfolgt seit dem 01.07.2018 eine Auslagerung des Datenschutzbeauftragten an Shared IT (Herrn Thilo Noack).

Zu den Auslagerungen wurden jeweils Verträge geschlossen, deren Einhaltung vom Auslagerungscontroller der KVG überwacht wird. Unregelmäßigkeiten bzw. Nichteinhaltung gab es keine.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von anfänglich EUR 125.545 inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, höchstens jedoch bis zu 1,5 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2020 mit 1,75 % indexiert wird. Die Vergütung der KVG im Jahr 2022 betrug rund 111 TEUR (zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %).

Die Gesellschaft hat mit Zustimmung der KVG mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, einen Vertrag über das Facility Management geschlossen. Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der KVG ist die KVG mit der Vertretung der Gesellschaft aus dem Facility Management Vertrag betraut.

5. Risikobericht

Der DS 142 ist Bestandteil des Risikomanagementsystems der KVG, die adäquate Systeme zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Risiken im Einsatz hat. Im Berichtszeitraum bestanden keine den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken. Die Risiken werden im Rahmen des Vertrages beobachtet und bewertet. Zu den Einzelrisiken siehe „Tätigkeitsbericht“.



Zum Risikomanagementsystem wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Dortmund, 23.06.2023

DS Hotelimmobilien I GmbH

Fabian Schultheis

Thomas Munck

DS Hotelimmobilien Management I GmbH

Marc Bartels

Stefan Gerth

Bilanz zum 31. Dezember 2022

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Sachanlagen	22.900.000,00	24.000.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	730.481,29	863.296,09
3. Barmittel und Barmitteläquivalente	852.142,59	952.197,39
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	852.142,59	952.197,39
4. Forderung	0,00	0,00
a) Forderung aus der Bewirtschaftung	0,00	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	325.533,40	279.015,51
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	191.223,26	25.759,44
Summe der Aktiva	24.999.380,54	26.120.268,43

B. Passiva

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	14.100,00	18.700,00
2. Kredite	13.716.666,51	13.916.666,55
a) von Kreditinstituten	13.716.666,51	13.916.666,55
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.185,30	27.235,09



	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.185,30	27.235,09
4. Sonstige Verbindlichkeiten	308.697,65	329.996,95
a) gegenüber Gesellschaftern	3.162,50	3.712,50
b) andere	305.535,15	326.284,45
5. Eigenkapital	10.892.731,08	11.827.669,84
a) Kapitalanteile	12.183.600,77	11.885.724,73
aa) Kapitalanteile der Kommanditisten	12.183.600,77	11.885.724,73
b) Rücklagen	562.350,00	562.350,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-1.853.219,69	-620.404,89
Summe der Passiva	24.999.380,54	26.120.268,43

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.675.785,02	1.595.353,32
abzgl. Ausbuchung aufgrund Forderungsverzicht	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	5.000,00	4.500,00
Summe der Erträge	1.680.785,02	1.599.853,32
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	254.820,46	259.524,94
b) Bewirtschaftungskosten	274.679,69	273.777,82
c) Verwaltungsvergütung	118.720,89	116.679,03
d) Verwahrstellenvergütung	8.400,00	8.400,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.484,64	20.208,38
f) Sonstige Aufwendungen	20.628,30	3.875,25
Summe der Aufwendungen	690.733,98	682.465,42
3. Ordentlicher Nettoertrag	990.051,04	917.387,90



	2022	2021
	EUR	EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	990.051,04	917.387,90
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	100.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.100.000,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	132.814,80	132.814,80
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-1.232.814,80	-32.814,80
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-242.763,76	884.573,10

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Hinweise

Die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss wurde gemäß § 158 Satz 1 i. V. m. § 135 KAGB nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gesellschaft wurde am 26.02.2018 gegründet und am 06.03.2018 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18571 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, %) auftreten.

B. Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i. V. m. § 22 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Rückstellungen sind entsprechend des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten erfolgt unter Berücksichtigung der Bewertungsvorschriften des KAGB und der spezifischen Regelungen der KARBV.

Das Sachanlagevermögen ist zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert entspricht zum Stichtag dem Wert eines von einem externen Bewerter eingeholten Gutachtens von 22.900 TEUR. Anschaffungsnebenkosten werden gesondert erfasst und gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über zehn Jahre linear abgeschrieben.

Das Unternehmen TÜV SÜD ImmoWert GmbH hat mit Datum vom 27.02.2023 ein externes Verkehrswertgutachten erstellt. Das Gutachten wurde gemäß den Vorschriften des KAGB und der KARBV angefertigt. Die Immobilie wurde in Höhe des Verkehrswerts, der nach dem Ertragswertverfahren ermittelt wurde, angesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich eine Reduktion des Gutachtenwertes, die im Wesentlichen durch die Anpassung von Bewertungsparametern (insbesondere in Bezug auf die Bodenwerte) begründet ist.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente sind gem. § 29 Abs. 2 KARBV zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Verkehrswert angesetzt, der dem Nennwert entspricht.



Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden vor dem Bilanzstichtag geleistete Zahlungen aktiviert, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Inanspruchnahme in der Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind gem. § 29 Abs. 3 KARBV zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

D. Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagevermögen

Die Gesellschaft hat in 2018 das 3-Sterne-Superior Standard geführte Hotel „Courtyard by Marriot Oberpfaffenhofen“ in der Gemeinde Gilching erworben. Somit hat die Gesellschaft das Volleigentum an den Grundstücken (Blatt 12637 und Blatt 13474), das mit einer Hotelimmobilie mit Parkhaus bebaut ist. Nachfolgend einige Angaben zum Objekt:

a) Grundstücksgröße	2.837 m ² (nur Hotel)
	588 m ² (Teileigentum Parkhaus)
	1.770 m ² (Ausgleichsfläche sowie Grünstreifen)
b) Art und Lage	Hotelgebäude an der Friedrichshafener Str. 3a, Gilching. Das Hotel verfügt über 174 Gästezimmern, davon 20 Apartments. Zum Hotelbetrieb gehören 110 Stpl. im Teileigentum in einem ca. 100 m entfernten Parkhaus (Bj. 2003) plus 8 Außenstellplätze am Hotel.
c) Bau- und Erwerbsjahr	Die Hotelimmobilie wurde 2017/2018 in einer funktionalen Gegenwartsarchitektur und gehobenen Ausstattung errichtet und in 2018 erworben.
d) Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 6.518 m ² (ohne Parkhaus)
e) Leerstandsquote	0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
g) Fremdfinanzierungsquote	54,87 %
h) Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30.04.2043
i) Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von 22.900 TEUR ermittelt.
j) Anschaffungsnebenkosten	1.254.770,98 €
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Der Erwerb des Objekts durch die Gesellschaft fand am 18. Mai 2018 und der Nutzen- und Lastenübergang am 2. August 2018 statt. Der Hotelbetrieb wurde durch die Pächterin Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH, Wiesbaden, am 1. Mai 2018 aufgenommen. Das durch die Gesellschaft vereinbarte Pachtverhältnis läuft nach Ausübung der ersten Option und der Addenden zum Pachtverhältnis 25 Jahre. Es besteht die Möglichkeit, das Pachtverhältnis durch Ausübung einer Option um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Der Verkehrswert des Objektes entspricht dem Gutachterwert von 22.900 TEUR.

Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten im Wesentlichen Vermittleraufwendungen und Aufwendungen für die Kaufvertragsberatung sowie die Grunderwerbsteuer. Die Kaufnebenkosten werden gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die Dauer von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

Barmittel

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben in Höhe von 852 TEUR.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beträgt wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem Posten wird ein FF&E-Zuschuss (TEUR 167) gegenüber dem Pächter ausgewiesen, der im Berichtsjahr ausbezahlt wurde und raterlich über die Grundpachtzeit als Aufwand erfasst wird. Daneben beinhaltet der Posten ein bei Auszahlung der Darlehen fälliges Disagio (TEUR 24), das über die Kreditlaufzeit abgeschrieben wird.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen hauptsächlich die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 12 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2022 zusammen wie nachfolgend dargestellt:

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			Gesamt 31.12.2022	31.12.2021
	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	200	800	12.717	13.717	
(Vorjahr)	(200)	(800)	(12.917)		(13.917)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67	0	0	67	
(Vorjahr)	(27)	(0)	(0)		(27)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	309	0	0	309	
(Vorjahr)	(330)	(0)	(0)		(330)
davon aus Steuern	7	0	0	7	
(Vorjahr)	(33)	(0)	(0)		(33)
	576	800	12.717	14.093	14.274

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 309 (Vorjahr: TEUR 330) bestehen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 4) gegenüber Gesellschaftern.

Sicherheiten

Die Kredite sind vollständig besichert. Für das Langfristdarlehen zur Finanzierung der Immobilie wurde eine erstrangige Grundschuld zugunsten der finanzierenden Bank im Grundbuch eingetragen. Weiterhin wurde die Abtretung der Miet- und Pachtansprüche vereinbart.

Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 12.585 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio von 5 % bezogen auf das Kommanditkapital geleistet (562 TEUR).

Die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten gem. § 24 Abs. 2 KARBV stellt sich wie folgt dar:

N	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		11.827.669,84
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00



N	EUR	EUR
2. Zwischenentnahmen		-1.046.599,16
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b. Mittelabflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		990.051,04
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.232.814,80
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		10.892.731,08

Die Komplementärin hat keinerlei Einlage geleistet und nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht teil, insofern beträgt das Vermögen der Komplementärin gemäß § 24 Abs. 2 KARBV EUR 0,00.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) Gesamthänderisch	0,00	663.930,00	11.921.070,00	12.585.000,00
gebundenes	0,00	0,00	562.350,00	562.350,00
Rücklagenkonto (Agio) Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto)	0,00	-7.027,63	-684.822,54	-691.850,17
Kapitalkonto III (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanteile inkl. Agio	0,00	656.902,37	11.791.172,46	12.448.074,73
Rücklage Zeitwertveränderung		-97.796,99	-1.755.422,70	-1.853.219,69
Eigenkapital		559.105,38	10.035.749,76	10.892.731,08

Das Ergebnis des Geschäftsjahres wird entsprechend des Gesellschaftsvertrages verwendet. Die Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV stellt sich wie folgt dar:

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	+990.051,04
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-990.051,04
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die Kapitalkonten der Kommanditisten und des Komplementärs werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

Für jeden Kommanditisten werden drei Kapitalkonten geführt. Auf dem Kapitalkonto I wird die Pflichteinlage des Gesellschafters erfasst. Diese ist während der Dauer der Beteiligung unveränderlich, gesetzt dem Fall, dass keine Teilung einer Beteiligung vorgenommen wird. Auf dem Kapitalkonto II werden anteilig auf den Gesellschafter entfallende Verluste sowie Gewinne bis zum vollständigen Ausgleich der vorgetragenen Verluste gebucht. Auf dem Kapitalkonto III werden anteilig auf den Gesellschafter entfallende Gewinne gutgeschrieben, sofern sie nicht zum Ausgleich der Verluste auf dem Kapitalkonto II benötigt werden. Zusätzlich werden dort gegebenenfalls anfallende weitere Einlagen, sämtliche Entnahmen sowie sonstige auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage beruhende Geschäftsvorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern gebucht.

Komplementärin der Gesellschaft ist die DS Hotelimmobilien I GmbH, Dortmund. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft ist die DS Hotelimmobilien Management I GmbH, Dortmund, mit einer Hafteinlage von TEUR 6,6.



E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Sachwerten

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die Gesellschaft Pächterträge in Höhe von 1.676 TEUR.

Zinsen aus Kreditaufnahmen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 255 TEUR resultieren im Wesentlichen aus der langfristigen Finanzierung der Immobilie.

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von 111 TEUR sowie der Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 4 TEUR.

Verwahrstellenvergütung

Die laufenden Kosten für die Verwahrstelle belaufen sich im Berichtszeitraum auf 8 TEUR.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Es handelt sich im Wesentlichen um die Kosten für die Jahresabschlussprüfung 2022 (12 TEUR).

Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen nicht abziehbare Vorsteuern.

F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Hotelimmobilien I GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von 4 TEUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management I GmbH, Dortmund, hat eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 4 TEUR erhalten.

Die KVG hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 111 TEUR erhalten.

Die Verwahrstelle, die CACEIS Bank S. A., Germany Branch, München, hat für ihre Verwahrstellentätigkeit eine Vergütung in Höhe von 8 TEUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2022 betragen 6,34 % im Verhältnis zum Nettoinventarwert. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle, Abschluss- und Prüfungskosten und Kosten für die geschäftsführende Kommanditistin) in Höhe von 1,26 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren 239 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 12.585.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 12.585.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 12.605.000 Stimmen vorhanden.

Der Nettoinventarwert (NAV) und der Nettoinventarwert pro umlaufenden Anteil (NAV / Anteil) haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
NAV (EUR)	10.892.731,08	11.827.669,84	11.289.184,24	13.527.452,20
NAV / Anteil (EUR)	0,87	0,94	0,90	1,07

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

§ 285 Nr. 17 HGB: Honorare des Abschlussprüfers



Die im Geschäftsjahr unter den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten erfassten Honorare des Abschlussprüfers beinhalten TEUR 12 für die Prüfung des Jahresabschlusses (aus der Zuführung zu den Rückstellungen).

H. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine wesentlichen Entwicklungen und Ereignisse ergeben, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirkten.

Die Gesellschaft hat einen langfristigen Mietvertrag geschlossen. Risiken können sich durch den Krieg in der Ukraine ergeben, wenn der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommen könnte. Anzeichen dafür waren bis zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses nicht erkennbar.

I. Geschäftsführung und Vertretung

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DS Hotelimmobilien I GmbH, Dortmund. Sie verfügt über ein gezeichnetes Kapital in Höhe von 25 TEUR. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin, DS Hotelimmobilien Management I GmbH, Dortmund.

Die Geschäftsführung obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin DS Hotelimmobilien Management I GmbH; die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, DS Hotelimmobilien I GmbH, Dortmund sind bzw. waren im Berichtsjahr:

- Herr Stefan Lammerding (bis 31.03.2022)
- Herr Fabian Schultheis, Werne (seit 28.03.2022)
- Herr Björn Juhnke, Dortmund (bis 31.12.2022)
- Herr Thomas Munck, Dortmund (seit 01.01.2023)

Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, DS Hotelimmobilien Management I GmbH, Dortmund, sind:

- Herr Marc Bartels, Dortmund
- Herr Stefan Gerth, Dortmund

J. Verwaltung

Die geschlossene Investment KG wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, verwaltet. Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, Dortmund, als Komplementärin. Diese wiederum wurde im Berichtsjahr vertreten durch:

- Herrn Marc Bartels, Dortmund
- Herrn Stefan Lammerding (bis 31.03.2022)
- Herrn Sebastian Wiegand, Waltrop (seit 01.04.2022)
- Herrn Fabian Schultheis, Werne (seit 01.04.2022)

K. Angaben zu Vergütungen

Die Vergütungspolitik der KVG verfolgt im Sinne des Risikomanagements das Ziel, die Übernahme vermeidbarer Risiken bzw. die Schaffung entsprechender Anreize zu verhindern, und bezieht auch Nachhaltigkeitsrisiken ein.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 die folgenden Vergütungen gezahlt:

Feste Vergütungen*	Betrag in EUR	Anzahl der Begünstigten
Gezahlte Vergütungen	272.047	6
davon an Risktaker	272.047	6

* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.



L. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB / § 135 KAGB

Im Folgenden werden die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB wiedergegeben. Zu weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit den Informationen nach § 300 Abs. 1 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben von 852.142,59 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 96,59%.

Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagementsystem der KVG erfasst seit Auflegung des Investmentvermögens die Liquiditätsrisiken, überwacht sie und gewährleistet, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlage der Fondsgesellschaft mit seinen Verbindlichkeiten deckt.

Es ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen zu den ursprünglichen, im Verkaufsprospekt dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagement-systems der Gesellschaft.

Risikomanagement

Zur Steuerung der Risiken des AIF setzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes Risikomanagementsystem ein. Hierzu hat sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Einsatz eines IT-gestützten Risikomanagement-systems entschieden. Zudem soll das Risikomanagement nicht nur der Überwachung und Steuerung von Risiken dienen, sondern der Geschäftsführung beim Entscheidungsprozess dienen.

Die Geschäftsführung der KVG hat es sich, der gesetzlichen Intention und der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit folgend, zur Aufgabe gemacht, ein Konzept nach dem Prinzip der Regelkreissystematik einzuführen. Hierzu erfolgt turnusgemäß eine quartalsweise Prozessabfolge, die jedoch auch bei wesentlichen Ereignissen ad-hoc angestoßen wird.

Die vier Phasen der Regelkreissystematik bzw. der Prozessabfolge sind im Einzelnen:

1.	Risikoidentifikation
2.	Risikobewertung
3.	Risikosteuerung
4.	Risikoüberwachung und -berichterstattung

Im Rahmen der Corona-Krise, der weltwirtschaftlichen Entwicklung und der Energiekrise im Berichtsjahr wurden das Adressausfallrisiko des Pächters, das Weiterverwertungsrisiko sowie das Kostenüberschreitungsrisiko als Hauptrisiken der Gesellschaft identifiziert.

Zur Einschätzung des Adressausfallrisikos des Pächters wird laufend die Bonität des Pächters überprüft, um Zahlungsschwierigkeiten des Pächters abschätzen zu können. Des Weiteren wurden insbesondere im Rahmen der Corona-Krise und werden laufend Gespräche mit dem Pächter geführt, um die Situation besser einschätzen zu können. Hinsichtlich des Weiterverwertungsrisikos wird laufend der Wert der Immobilie überwacht, um einen vorzeitigen Werteverlust des Assets erkennen zu können. Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagefähigen Kosten, Property Management und die Verwaltungskosten kontrolliert. Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen des anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Gesamt-Risikolimits. Aus heutiger Sicht ist auch in Zukunft nicht mit einem Überschreiten zu rechnen. Das aktuelle Risikoprofil des Fonds deckt sich nach wie vor mit der Geschäfts- und Risikostrategie. Auch eine Abänderung der Geschäfts- und Risikostrategie aufgrund von deutlich geänderten Rahmenbedingungen war bisher nicht notwendig.

Vordefinierte Limits zur Risikosteuerung, insbesondere Einnahmen-Ausgaben- Abweichungen, wurden im Berichtsjahr nicht überschritten und es wurden keine wertmindernden Faktoren am Objekt festgestellt.

Leverage

Die Gesellschaft verfügt nach Vollplatzierung planmäßig über langfristige Bankdarlehen von anfänglich 14,5 Mio. EUR. Während der Investitions- und Platzierungsphase waren Eigenkapitalzwischenfinanzierungen vorhanden, die nach der Platzierungsphase getilgt werden konnten.

Leverage

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
Brutto-Methode	221,68 %	212,79 %
Commitment-Methode	229,51 %	220,84 %



Änderungen zu den im Verkaufsprospekt gemachten Angaben

Im Berichtsjahr haben sich gegenüber den im Verkaufsprospekt gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen gemäß Art 105 Abs. 1c EU-VO Nr. 231/2013 ergeben.

Dortmund, 23.06.2023

DS Hotelimmobilien I GmbH

Thomas Munck

DS Hotelimmobilien Management I GmbH

Marc Bartels

Stefan Gerth

Der Jahresabschluss wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 22.09.2023 festgestellt.

IV. ERLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB erklären wir folgendes:

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, den 23 Juni 2023

DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Fabian Schultheis

Thomas Munck

Marc Bartels

Stefan Gerth