

---

**DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG**  
**Dortmund**  
**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018**

**Bestätigungsvermerk**

**Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund

**Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

•entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

•vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 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 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 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

*Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

•Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

•Die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie unseres Vermerks des unabhängigen Abschlussprüfers.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkerhungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht 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 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

*Darüber hinaus*

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkerhungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen 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 der Gesellschaft.

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

**Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**



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

*Prüfungsurteil*

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2018 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 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 ordnungsmäßig 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 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – 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 wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen 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.

Nürnberg, den 10. Mai 2019

**Rödl & Partner GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Hübschmann, Wirtschaftsprüfer*

*Danesitz, Wirtschaftsprüfer*

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

**A. AKTIVA**

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
<b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>		
1. Beteiligungen	9.440.781,39	8.824.788,68
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	529.851,43	1.816.274,51
3. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	325.500,00
4. Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	4.166,68
	9.970.632,82	10.970.729,87
<b>B. PASSIVA</b>		
1. Rückstellungen	220.184,51	547.740,00
2. Kredite		
von Kreditinstituten	0,00	5.503.166,85
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	235.509,79
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
Andere	0,00	42.260,00
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	7.936.725,60	4.346.153,23
b) Kapitalrücklage	524.650,00	295.900,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.289.072,71	0,00
	9.750.448,31	4.642.053,23
	9.970.632,82	10.970.729,87

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

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
<b>INVESTMENTTÄTIGKEIT</b>			
<b>1. Aufwendungen</b>			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-36.444,87		-82.635,03
b) Verwaltungsvergütung	-47.665,45		-383.366,45
c) Verwahrestellenvergütung	-10.829,00		0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.247,04		-8.064,30
e) Sonstige Aufwendungen	-470.789,79		-1.117.780,99
Summe der Aufwendungen		-580.976,15	-1.591.846,77
2. Ordentlicher Nettoertrag		-580.976,15	-1.591.846,77
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-580.976,15	-1.591.846,77
4. Zeitwertänderung			
Erträge aus der Neubewertung	1.289.072,71		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.289.072,71	0,00
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		708.096,56	-1.591.846,77

## Anhang für das Geschäftsjahr 2018

### A. Allgemeine Hinweise

Die DS 141 Hotel Aachen 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 2018 wurde nach den Vorschriften des KAGB und den ergänzenden Bestimmungen der KARBV aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches, soweit gemäß des KAGB und der KARBV anwendbar, und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a, 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 1 und 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft wurde am 21. Februar 2017 gegründet und am 28. Februar 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18392 eingetragen.

### 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



Die Beteiligung ist zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert entspricht zum Stichtag dem Wert eines von einem externen Bewerter eingeholten Gutachtens von TEUR 9.441.

Das Unternehmen BLS Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat mit Datum vom 11. April 2019 ein externes Verkehrswertgutachten erstellt. Das Gutachten wurde gemäß den Vorschriften des KAGB und der KARBV angefertigt.

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

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

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.

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

## D. Erläuterungen zur Bilanz

### Beteiligungen

Die Gesellschaft hat eine Beteiligung an der Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG, Dortmund, erworben. Die Objektgesellschaft firmierte vormals unter der DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG, Aachen. Die Objektgesellschaft wurde am 15. September 2014 gegründet. Die Objektgesellschaft hat seit dem Jahr 2016 eine Hotelimmobilie in Aachen erbaut, die im Geschäftsjahr 2017 fertiggestellt und in Betrieb genommen wurde. Nachfolgend einige Angaben zum Objekt:

a) Grundstücksgröße	3.046 m <sup>2</sup>
b) Art und Lage	Hotelgebäude mit Tiefgarage an der Krefelder Straße (B57). Das Hotel verfügt über 164 Gästezimmer, 52 Tiefgaragen- und 7 Außenstellplätze
c) Bau- und Erwerbsjahr	gebaut 2016 - 2017, fertiggestellt Ende Juni 2017, Hotel wurde in Betrieb genommen am 4. Juli 2017
d) Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 5.481 m <sup>2</sup> (ohne Tiefgarage)
e) Leerstandsquote	0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
g) Fremdfinanzierungsquote	51,9 % (EUR 10,8 Mio. langfristiges Darlehen bei EUR 20,8 Mio. Verkehrswert)
h) Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30. Juni 2037
i) Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von EUR 20,8 Mio. ermittelt. Das Wertgutachten hat darüber hinaus keine außergewöhnlichen Feststellungen getroffen; es handelt sich um ein modernes Mittelklassehotel mit langfristigem Pachtvertrag und gemeinsamer Nutzung der Tiefgarage mit zwei Nachbarn.
j) Anschaffungsnebenkosten	keine
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Mit Kaufvertrag vom 28. März 2017 hat die Gesellschaft 94,8 % der Gesellschaftsanteile der Objektgesellschaft erworben. Der Anteilskaufvertrag wurde am 11. Dezember 2017 vollzogen. Zum Bilanzstichtag weist die Beteiligung an der Objektgesellschaft einen Verkehrswert von TEUR 9.441 und ein handelsrechtliches Gesellschaftskapital von TEUR 5.234 aus.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen noch ausstehende Bürgschaften (TEUR 200) und Kaufpreisabrechnungen (TEUR 16). Zusätzlich wurde eine Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 2 gebildet.

### Kredite und Verbindlichkeiten

Art der Verbindlichkeit	Höhe der Verbindlichkeit	davon mit einer Restlaufzeit von	
		bis zu 1 Jahr	bis zu 5 Jahren
	EUR	EUR	EUR
1. Kredite	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(5.503.166,85)	(4.259.106,85)	(1.244.060,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(235.509,79)	(235.509,79)	(0,00)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(42.260,00)	(42.260,00)	(0,00)
	0,00	0,00	0,00
	(5.780.936,54)	(4.536.876,64)	(1.244.060,00)

**Eigenkapital**

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt TEUR 7.937. Die realisierten Verluste wurden entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet. Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio von 5 % bezogen auf das Kommanditkapital geleistet (TEUR 525).

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

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		4.642.053,23
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-403.451,48
3. Mittelzufluss (netto)		4.803.750,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	4.803.750,00	
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-580.976,15
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.289.072,71
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		9.750.448,31

Zum Stichtag sind 10.513.000 Kommanditanteile gezeichnet. Der Anteilswert / NAV beträgt 92,75 % (Eigenkapital gesamt / Kommanditkapital: EUR 9.750.448,31 / EUR 10.513.000,00).

Im Folgenden ist die vergleichende Übersicht des Nettoinventarwertes und des Wertes je Anteil dargestellt.

	2018	2017
	EUR	EUR
Nettoinventarwert (KAGB)	9.750.448,31	4.642.053,23
Anteilswert in %	92,75	78,18



Die einzige 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)	0,00	20.000,00	10.493.000,00	10.513.000,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	524.650,00	524.650,00
Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto)	0,00	-10.483,31	-2.565.791,19	-2.576.274,50
Kapitalkonto III (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanteile inkl. Agio	0,00	9.516,69	8.451.858,81	8.461.375,50
Rücklage Zeitwertveränderung		5.245,46	1.283.827,25	1.289.072,71
Eigenkapital		14.762,15	9.735.686,16	9.750.448,31

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	-580.976,15
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	580.976,15
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

## E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Zinsen aus Kreditaufnahmen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 36 betreffen die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung.

### Verwaltungsvergütung

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von TEUR 45 sowie der Gesellschaftervergütung in Höhe von TEUR 3.

### Verwahrstellenvergütung

Die laufenden Kosten für die Verwahrstelle belaufen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 11.

### Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen TEUR 15.

### Sonstige Aufwendungen

Es handelt sich im Wesentlichen um die Aufwendungen für die Vertriebsprovision in Höhe von TEUR 460.

## F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten



Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von EUR 1.428,00 erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, hat für das Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von EUR 1.428,00 erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von EUR 44.809,45 erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2018 betragen 5,96 % 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 0,76 % im Verhältnis zum Nettoinventarwert.

## G. Geschäftsführung und Vertretung

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

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin, der DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, und – kraft ausdrücklich erteilter Bevollmächtigung – der geschäftsführenden Kommanditistin, der DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund.

Die Geschäftsführung obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin; die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, der DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, sind:

- Herr Joachim Brandt, Gelsenkirchen
- Herr Herbert Vogel, Velbert

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

- Herr Jochen Gedwien, Dortmund
- Herr Marcel Dee, Erkrath

## H. 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 Christoph Bernd Seeger, Düsseldorf
- Herrn Dr. Albert Tillmann, Essen (bis 31. Dezember 2018)

–Herrn Stefan Lammerding, Dortmund (seit 01. Januar 2019)

Dortmund, 10. Mai 2019

**DS Hotelimmobilien GmbH**

*Joachim Brandt*

*Herbert Vogel*

**DS Hotelimmobilien Management GmbH**

*Jochen Gedwien*

*Marcel Dee*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 25.06.2019 festgestellt.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

### 1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

#### 1.1. Unternehmen

Die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. KG geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „DS 141“) 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 21. Februar 2017 gegründet und am 28. Februar 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18392 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB der Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen 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 Gesellschaft übt keine originär eigene Geschäftstätigkeit aus. Unternehmensschwerpunkt ist der Erwerb einer 94,8 % Beteiligung an der Objektgesellschaft, die Eigentümer des Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli, Merowinger Straße 2 in Aachen ist. Der Kaufvertrag über die Anteile an der Objektgesellschaft wurde am 28. März 2017 geschlossen und der Vollzug des Anteilkaufertrages (Übertragung der 94,8 % Anteile an der Objektgesellschaft und Zahlung des Kaufpreises) fand am 11. Dezember 2017 statt.

Die Objektgesellschaft DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG wurde zwischenzeitlich umfirmiert in Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG. Es handelt sich um eine typische Doppelstockkonstruktion. Die Objektgesellschaft soll das Hotel langfristig halten und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. In der Folge wird auch die Fondsgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und in geringem Umfang aus Kapitalvermögen erzielen. Das Kommanditkapital der Gesellschaft konnte per 30. Juli 2018 ausplatziert werden. Insgesamt wurden EUR 10,493 Mio. am Markt platziert.

Das Hotel verfügt über 164 Zimmer, 2 Konferenzräume und 59 PKW-Stellplätze. Es wurde Ende Juni 2017 fertiggestellt, am 04. Juli 2017 eröffnet und ist seitdem ununterbrochen im Betrieb.

#### 1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft

Die Entwicklung der Gesellschaft wird durch die Geschäftsentwicklung der Objektgesellschaft bestimmt, da der DS 141 keine anderen Geschäftstätigkeiten ausübt. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- Etablierung des Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli 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.

Die Entwicklung der Auslastungszahlen des Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli seit Sommer 2017 war erfreulich.

Der Verkehrswert des Hotels wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31. Dezember 2018 mit EUR 20,8 Mio. ermittelt.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hat in der Sommerprognose 2018 das Wirtschaftswachstum für 2018 auf 1,9 % und für 2019 auf 1,7 % gesenkt. Die ursprünglichen Prognosen wurden damit deutlich reduziert (-0,5 % bzw. -0,2 %).<sup>1</sup> Die Bundesregierung hat in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2019 das vorläufige preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt für 2018 mit einer Steigerung um 1,5 % und die Prognose für 2019 mit einer Steigerung um 1,0 % angegeben.<sup>2</sup> Weiterhin sind privater Konsum, Warenexporte und höhere Investitionen Wachstumstreiber.<sup>3</sup> Die Arbeitslosenquote reduzierte sich auf ein neues Rekordtief von 5,2 %, die Erwerbstätigkeit erreichte mit 44,8 Millionen Personen ein weiteres Allzeithoch.<sup>4</sup> Der Haushaltsüberschuss für das erste Halbjahr 2018 betrug 48,1 Mrd. €.<sup>5</sup>

International ist Deutschland als exportstarke Nation von einem funktionierenden Handel abhängig. Der Handelskonflikt mit den USA, protektionistische Tendenzen in unterschiedlichen Ländern, Unsicherheiten im Euroraum bezogen auf die Zahlungsfähigkeit Italiens sowie den bevorstehenden Brexit führen zu Verunsicherungen bei den Marktteilnehmern. Im Fall einer ernsthaften Krise kann eine Kooperation unter den wichtigsten Volkswirtschaften, wie sie während der Finanzkrise erfolgte, heute zum Beispiel nicht mehr als selbstverständlich vorausgesetzt werden.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> DIW, Berlin, 2018: Pressemitteilung vom 13.06.2018

<sup>2</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Berlin, 2019: Jahreswirtschaftsbericht 2019, S. 64

<sup>3</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Berlin, 2019: Jahreswirtschaftsbericht 2019, S. 67

<sup>4</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Berlin, 2019: Jahreswirtschaftsbericht 2019, S. 71

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, Berlin, 2018: Pressemitteilung Nr. 317 vom 24.08.2018

<sup>6</sup> Jones Lang Lasalle, Frankfurt, 2019: Investmentmarktüberblick – Deutschland – 4. Quartal 2018; S. 2

### Immobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen in Deutschland steigt seit 2010 kontinuierlich. Für gewerblich genutzte Immobilien wurde 2018 ein neues Rekordjahr verzeichnet: EUR 60,3 Mrd. wurden investiert. Das ist eine Steigerung von 6 % gegenüber dem Vorjahr. 2019 halten die Experten von Jones Lang Lasalle ein Transaktionsvolumen von EUR 55 Mrd. für erreichbar.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Jones Lang Lasalle, Frankfurt, 2019: Investmentmarktüberblick – Deutschland – 4. Quartal 2018; S. 5

### Hotelmarkt

Die deutsche Hotellerie konnte gemäß DEHOGA (Zahlenspiegel 4. Quartal 2018) in 2018 die Zahl der Übernachtungen in den Hotelbetrieben auf 298 Mio. und damit um 3,0 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steigern. Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Auslastung der Gästezimmer im Berichtsjahr auf 62,7 % (Jan. - Dez. 2017: 62,1 %) gesteigert werden.<sup>8</sup>

Aufgrund der Produktknappheit lag das Transaktionsvolumen gemäß Pressemitteilung von Colliers in 2018 mit rund EUR 4,0 Mrd. rund 5 % unter dem Vorjahreswert. Der Portfolioanteil betrug dabei lediglich EUR 650 Mio., die weiteren Transaktionen stellten Einzelverkäufe dar. Aktivste Käufergruppe waren Vermögensverwalter. Wie in den Vorjahren verzeichnete das 4-Sterne-Segment den größten Anteil am Transaktionsvolumen (46 %), gefolgt von 3-Sterne-Hotels (22 %). Auf die sieben wichtigsten Hotelstandorte – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – entfielen rund 67 % des Transaktionsvolumens, die Mehrzahl der Transaktionen wurde jedoch außerhalb dieser Standorte getätigt. Aufgrund der Produktknappheit rücken B- und C-Standorte sowie Projektentwicklungen vermehrt in den Fokus von Investoren.<sup>9</sup>

Der lokale Hotelmarkt in Aachen ist geprägt durch eine relativ hohe Zahl von Betrieben der Accor Gruppe. Mit der Neueröffnung des Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli im Sommer 2017 hat die erste markenstarke Hotelkette den Markteintritt geschafft. Zwei weitere Objekte befinden sich aktuell im Bau: Das Motel One am Kapuzinergraben (260 Zimmer) soll Ende 2019/Anfang 2020 eröffnen, ein Hotel der Marke B&B Hotels hat die Eröffnung eines 157 Zimmer Hotels in der Großkölnstraße für Sommer 2019 angekündigt.

<sup>8</sup> Dehoga, Berlin, 2018: Zahlenspiegel 4. Quartal 2018; S. 9



<sup>9</sup> Colliers International, Berlin/, 2019: Deutscher Hotelinvestmentmarkt knackt 2018 erneut 4-Milliarden-Marke; 11-01-2019

## 2.2 Geschäftsverlauf

Die Geschäftstätigkeit des DS 141 hat formell mit der Gründung begonnen. Seine Funktion als Finanzholding hat der DS 141 erst mit der Übernahme der 94,8 % Gesellschaftsanteile an der Objektgesellschaft am 11. Dezember 2017 begonnen.

Mit Mehrheitsübernahme der Objektgesellschaft ist die Fondsgesellschaft mittelbar auch in die (anteilige) Finanzierung eingetreten. Zur Finanzierung innerhalb der Platzierungsphase wurde eine Zwischenfinanzierungslinie über EUR 7 Mio. von der Volksbank in Schaumburg eG bereitgestellt. Dieses kurzfristige Darlehen valutierter per 31. Dezember 2017 bei EUR 3,5 Mio. Des Weiteren wurde eine Kontokorrentkreditlinie über EUR 2,0 Mio. bei der Aachener Bank gewährt. Diese war zum 31. Dezember 2017 voll in Anspruch genommen. Sowohl Darlehen als auch Kontokorrentkreditlinie konnten im Sommer des Berichtsjahres vollständig zurückgeführt werden.

Das aufgenommene Langfristedarlehen auf Ebene der Objektgesellschaft besteht aus einer Tranche über EUR 10,25 Mio., für die ein Festzins in Höhe von 2,279 % mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde, und einer variablen Tranche über EUR 0,75 Mio. Beide Tranchen werden ratiertlich mit 1,5 % des anfänglichen Darlehensbetrages pro Jahr zurückgeführt; bei der Festzins-tranche ist eine annuitätische Tilgung von 1,5 % des Darlehensbetrages p.a. zzgl. ersparter Zinsen vereinbart.

Der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr 2018 hat sich plangemäß entwickelt. Der Pächter tristar GmbH aus Berlin ist seinen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag ordnungsgemäß nachgekommen. Die Pachtzahlungen gehen pünktlich ein. Die monatliche Pacht betrug zunächst EUR 87.080. Seit dem 13. Monat, mithin ab Juli 2018, ist eine Pacht von EUR 96.100 pro Monat zu zahlen.

Ende Januar 2018 hat die Gesellschaft wie geplant die Auszahlung der 1,5 % Vorabauszahlung gemäß § 12 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages durchgeführt. Die im Berichtsjahr vorgesehene Auszahlung von 4,5 % p.a. wurde in vierteljährlichen Teilauszahlungen von je 1,125 % vorgenommen. Insgesamt wurde ein Betrag von rund TEUR 403 an die Kommanditisten ausgezahlt, TEUR 15 wurden aufgrund von laufenden Übertragungen oder fehlender Bankverbindung einbehalten.

## 2.3. Ertragslage

Die Verwaltungsaufwendungen für das Geschäftsjahr belaufen sich auf rund TEUR 48. Die sonstigen Aufwendungen betragen TEUR 471, wovon rund TEUR 460 auf Vertriebsprovisionen und TEUR 6 auf Rechts- und Beratungskosten entfallen. Die Abschluss- und Prüfungskosten betragen TEUR 15. Die Zinsaufwendungen betragen TEUR 36. Aus der Neubewertung der Beteiligung ergibt sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 1.289. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt TEUR 708.

## 2.4. Finanz- und Vermögenslage

Der Wert des Assets der Objektgesellschaft hat sich gegenüber dem Kaufdatum um TEUR 500 erhöht. Die Wertermittlung wurde von einem externen Gutachter zum Stichtag vorgenommen. Entsprechend ist die Beteiligung an der Objektgesellschaft als positive Zeitwertänderung zu korrigieren.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf TEUR 530. Die Liquiditätssituation lässt keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Verbindlichkeiten zum Stichtag bestanden nicht.

## 2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 97,79 %.

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 TEUR 9.750.

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 20.800, ausgewiesen durch ein Gutachten eines externen Bewerter zum Stichtag. Der Wert des wesentlichen Assets hat sich somit gegenüber dem Kaufdatum leicht erhöht (VJ TEUR 20.300). Das Ausfallrisiko des Pächters wird als tendenziell gering angesehen.

## 2.6. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem Jahresüberschuss ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt TEUR 708.

# 3. Tätigkeitsbericht

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat im Berichtsjahr 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- und 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 abschätzbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits.

Die KVG hat die Funktion des IT-Beauftragten auf das Unternehmen Bechtle GmbH, Dortmund, ausgelagert. Ferner wurde die Interne Revision auf die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert.

Außerdem wurden ab dem 1. Juli 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.

Darüber hinaus erfolgt seit dem 1. Oktober 2018 eine Auslagerung des Datenschutzbeauftragten an Shared IT Professional GmbH & Co. KG, Bad Bramstedt (Herrn Thilo Noack).

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

Zudem hat die KVG folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

– mit der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG, Dortmund, für das Marketing und den Vertrieb von Kommanditanteilen des DS 141 sowie

– mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, über die Verwahrstellenfähigkeit.

#### **Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Geschäftsjahres**

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft und damit aus der mittelbaren langfristigen Verpachtung des Hotels „Hampton by Hilton Aachen Tivoli“ in Aachen sowie aus dessen unmittelbarer bzw. mittelbarer Veräußerung angestrebt.

Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb von 94,8 % der Anteile an der Objektgesellschaft und damit mittelbar eines Hotels und dadurch der Erzielung von Erträgen aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft. Die Beteiligung an der Objektgesellschaft bzw. dem Hotel soll plamäßig 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 hat die Gesellschaft mit der DAixKo Hotel Krefelder Straße GmbH am 28. März 2017 einen Vertrag über den Kauf und die Abtretung von 94,8 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Aachen unter HRA 8523 (umfirmiert Anfang 2018 in Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG) geschlossen und am 11. Dezember 2017 diesen Vertrag vollzogen und anschließend eine Erhöhung der gesamthänderischen Rücklagen der Objektgesellschaft vollzogen. Das geplante und im Verkaufsprospekt beschriebene Anlagegeschäft wurde wie geplant umgesetzt. Weitere Anlagegeschäfte darüber hinaus wurden nicht getätigt.

#### **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 des Anlegers 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 Pachteingänge 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 Mieteinnahmen 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 umlagerfähige Kosten, Verwaltungskosten etc.) die ursprünglich kalkulierten Kosten übersteigen. Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagerfähigen 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 Aachen 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 der Beteiligung an der Objektgesellschaft Ende 2030 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Hotels, der speziellen Nachfragesituation für das Hampton by Hilton Aachen Tivoli, 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 Objektgesellschaft finanziert das Hotel zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßen Verlauf der Gesellschaft deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaft 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.

Im Berichtsjahr wurden als wesentliche Risiken das Veräußerungsrisiko im Jahr 2030, das Mietanpassungsrisiko (aufgrund der unsicheren Inflationsentwicklung) und das zu Jahresbeginn noch vorhandene Platzierungsrisiko gesehen, wobei letzteres durch die vollständige Platzierung per 30. Juli 2018 obsolet geworden ist. Alle Risiken werden vom Risikomanagement laufend überwacht.

**Wesentliche Vermögensgegenstände**

Wesentlicher Vermögensgegenstand der Gesellschaft ist die in 2017 erworbene und in 2017 übernommene Beteiligung an der Objektgesellschaft und damit mittelbar am Hampton by Hilton Hotel Aachen Tivoli. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel als Liquiditätsreserve.

**Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse**

Es sind derzeit keine wesentlichen Ereignisse bekannt.

**Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres**

Der Nettoinventarwert betrug zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2018 TEUR 9.750. Somit ergibt sich für einen Anteil von EUR 100.000 ein Nettoinventarwert in Höhe von EUR 92.747.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 sind 295 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von EUR 10.513.000 an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 10.513.000. Jeder Gesellschafter hat pro EUR 1 seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen.

## 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 2. März 2017 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.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von EUR 37.655 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2019 mit 1,5 % indexiert wird, höchstens jedoch bis zu 1,05 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft. Bei der Berechnung der Höchstgrenze von 1,05 % wird die Vergütung der KVG von der Objektgesellschaft in Abzug gebracht. Die Vergütung der KVG im Jahr 2018 betrug rund TEUR 45 (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %).

Die Gesellschaft hat mit Zustimmung der KVG mit der DS-AIF Treuhand GmbH, Dortmund, einen Vertrag über die Tätigkeit als Registertreuhand geschlossen. Des Weiteren hat die Objektgesellschaft mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, einen Vertrag über das technische Asset-Management geschlossen. Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Objektgesellschaft und der KVG ist die KVG mit der Vertretung der Objektgesellschaft aus dem technischen Asset-Management Vertrag betraut.

## 5. Angaben zur Vergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 die folgenden Vergütungen gezahlt:

Vergütungen*	Betrag in EUR	Anzahl der Begünstigten
Gehälter	515.220,00	7
Kosten Personalgestellung	171.161,68	26
Gesamt	686.381,68	33
davon an Risktaker (hier: Geschäftsführung)		
Gehälter	103.500,00	2
Kosten Personalgestellung	67.214,12	1
Gesamt	170.714,12	3

\* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

## 6. Risikobericht

Der DS 141 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“.

Zu den Risikomanagementsystemen siehe die Erläuterungen unter dem nachfolgenden Punkt 7. „Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2018“.

## 7. Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2018

### Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben von EUR 529.851,43 handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 94,69 %.



---

#### 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 vom 30. Juni 2017 dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagementsystems 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 Risikomanagementsystems 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 Berichtsjahr wurden als Hauptrisiken der Gesellschaft das Weiterverwertungsrisiko, das Mietpreisrisiko sowie das Kostenüberschreitungsrisiko identifiziert.

Zur Einschätzung des Weiterverwertungsrisikos wird laufend der Wert der Immobilie überwacht, um einen vorzeitigen Werteverlust des Assets erkennen zu können. Hinsichtlich des Mietpreisrisikos wird laufend überwacht, ob die kalkulierten Mietsteigerungen erzielt werden. Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagefähigen Kosten, Property Management und die Verwaltungskosten kontrolliert.

Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen der anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Risikolimits. Auch in Zukunft ist aus heutiger Sicht 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 nicht notwendig.

Da vordefinierte Limits zur Risikosteuerung, insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen, im Berichtsjahr nicht überschritten und keine wertmindernden Faktoren am Objekt festgestellt wurden, waren im Berichtsjahr 2018 keine Risikosteuerungsmaßnahmen nötig.

#### Leverage

Die Gesellschaft verfügt nach Vollplatzierung planmäßig über kein eigenes Fremdkapital.

Während der Investitions- und Platzierungsphase waren Eigenkapitalzwischenfinanzierungen vorhanden, die nach der Platzierungsphase getilgt werden konnten. Da die Objektgesellschaft ferner über ein langfristiges Bankdarlehen über anfänglich EUR 11 Mio. verfügt, hat die Gesellschaft ein mittelbares Leverage. Zum 31. Dezember 2018 beträgt die Leverage-Quote des AIF 108,75 %.

#### 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, den 10. Mai 2019

**DS Hotelimmobilien mbH**

*Joachim Brandt*

*Herbert Vogel*

**DS Hotelimmobilien Management GmbH**

*Jochen Gedwien*

*Marcel Dee*

**ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

Gemäß § 158 Abs. 1. KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 KAGB § 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 2018 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, den 10. Mai 2019

**DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

*gez. Marcel Dee*

*gez. Jochen Gedwien*

*gez. Hans-Joachim Brandt*

*gez. Herbert Vogel*