
DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG**Dortmund****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 06.03.2018 bis zum 31.12.2018****Bestätigungsvermerk****Vermerk 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 der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 06. März 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 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 06. März 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 Rumpfgeschäftsjahr vom 06. März 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 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 – 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 Vorkehrungen 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 142 Hotel Oberpfaffenhofen 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	06.03.2018
	EUR	EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
1. Sachanlagen	26.200.000,00	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.232.810,49	0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	1.928.039,89	0,00
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	41.960,00	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	672.000,00	20.000,00
	713.960,00	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	163.459,35	0,00
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	108.951,61	0,00
	30.347.221,34	20.000,00
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	70.812,90	0,00
2. Kredite		
von Kreditinstituten	25.480.700,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.030.570,06	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	584.276,46	0,00
b) Andere	15.012,42	0,00
	599.288,88	0,00
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	1.123.509,99	20.000,00
b) Kapitalrücklage	64.300,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.978.039,51	0,00
	3.165.849,50	0,00
	30.347.221,34	20.000,00

Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 06. März bis 31. Dezember 2018

	31.12.2018	31.12.2018
	EUR	EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	594.004,40	
b) Sonstige betriebliche Erträge	19.653,54	
Summe der Erträge		613.657,94
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-250.726,08	
b) Bewirtschaftungskosten	-138.957,40	
c) Verwaltungsvergütung	-319.861,55	
d) Verwahrstellenvergütung	-1.400,00	
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-7.500,00	
f) Sonstige Aufwendungen	-362.702,92	
Summe der Aufwendungen		-1.081.147,95
3. Ordentlicher Nettoertrag		-467.490,01
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-467.490,01
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.000.000,00	
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-21.960,49	
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.978.039,51
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		1.510.549,50

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 06. März bis zum 31. Dezember 2018

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 zum 31. Dezember 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 § 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 2, 3 und 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft wurde am 26. Februar 2018 gegründet und am 06. März 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18571 eingetragen.

Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

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

Das Sachanlagevermögen ist zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert entspricht zum Stichtag dem Wert eines von einem externen Bewerter eingeholten Gutachtens von TEUR 26.200. 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 17. Dezember 2018 ein externes Verkehrswertgutachten erstellt. Das Gutachten wurde gemäß den Vorschriften des KAGB und der KARBV angefertigt. Die Immobilie wurde in Höhe des Verkehrswerts angesetzt.

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.

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

D. Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagevermögen

Die Gesellschaft hat 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	55,34%
h) Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30.04.2038
i) Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von 26.2 Mio.€ 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 20 Jahre zzgl. 2x5 Jahre Option.

Der Verkehrswert des Objektes entspricht dem Gutachterwert von TEUR 26.200.

Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten im Wesentlichen Vermittleraufwendungen und Aufwendungen für die Kaufvertragsberatung sowie die Grunderwerbsteuer. Das Objekt wird voraussichtlich 33 Jahre lang zum Vermögen der Gesellschaft gehören. Die Kaufnebenkosten werden gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB jedoch über die Dauer von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

Barmittel

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben in Höhe von TEUR 1.928.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind im Wesentlichen Forderungen aus Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 132.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen die noch nicht abgerechnete Vertriebsvergütung (TEUR 36) sowie die noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2018 des Voreigentümers (TEUR 26). Zusätzlich wurde eine Rückstellung für die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von TEUR 8 gebildet.

Kredite

Die langfristige Finanzierung des Objekts valuiert zum Stichtag bei TEUR 14.500. Während der Platzierungsphase ist eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung vorgesehen. Diese valuiert zum Stichtag bei TEUR 10.980 Mio.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2018 betragen:

Art der Verbindlichkeit	Höhe der Verbindlichkeit EUR	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr EUR	bis zu 5 Jahren EUR	mehr als 5 Jahren EUR
1. Kredite	25.480.700,00	183.333,37	11.780.700,16	13.516.666,47
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.030.570,06	1.030.570,06	0,00	0,00
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	599.288,88	599.288,88	0,00	0,00
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)

Art der Verbindlichkeit	davon mit einer Restlaufzeit von			
	Höhe der Verbindlichkeit EUR	bis zu 1 Jahr EUR	bis zu 5 Jahren EUR	mehr als 5 Jahren EUR
	27.110.558,94	1.813.192,31	11.780.700,16	13.516.666,47
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)

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. Für das kurzfristige Darlehen hat die Dr. Peters GmbH & Co. KG gegenüber der finanzierenden Bank eine Bürgschaft abgegeben sowie für den letztangigen Darlehensteil eine Barunterlegung auf einem an die finanzierende Bank abgetretenen Konto vorgenommen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus der stillen Beteiligung gegenüber der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH in Höhe von TEUR 584.

Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt TEUR 1.591. 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 (TEUR 64).

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		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		1.655.300,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	1.655.300,00	
b. Mittelabflüsse aus Gesellschafteraustritten	0	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-467.490,01
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.978.039,51
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		3.165.849,50

Zum Stichtag sind 1.591.000 Kommanditanteile gezeichnet. Der Anteilswert/NAV beträgt unter Berücksichtigung der Platzierungsgarantie 116,69 %.

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

	2018 EUR
Nettoinventarwert (KAGB)	3.165.849,50
Anteilswert (unter Berücksichtigung der Platzierungsgarantie) in %	116,69%

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	Gründungs- kommanditisten	diverse Kapitalanleger	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	0,00	218.930,00	1.372.070,00	1.591.00,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	64.300,00	64.300,00
Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto)	0,00	-438.957,76	-28.532,25	-467.490,01
Kapitalkonto III (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanteile inkl. Agio	0,00	-220.027,76	1.407.837,75	1.187.809,99
Rücklage Zeitwertveränderung		1.857.314,09	120.725,42	1.978.039,51
Eigenkapital		1.637.286,33	1.528.563,17	3.165.849,50

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	- 467.490,01
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	+467.490,01
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Sachwerten

Im Rumpfgeschäftsjahr erzielte die Gesellschaft Pächterträge in Höhe von TEUR 463.

Sonstige betriebliche Erträge

Der Verlustanteil des stillen Gesellschafters betrug TEUR 20. Der entsprechende Ertrag aus Verlustübernahme wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Zinsen aus Kreditaufnahmen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 251 resultieren aus der langfristigen Finanzierung der Immobilie. Ebenfalls im Zinsaufwand ausgewiesen sind die Darlehensgebühren für die Finanzierungen.

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von TEUR 314 sowie der Gesellschaftervergütung in Höhe von TEUR 6.

Verwahrstellenvergütung

Die laufenden Kosten für die Verwahrstelle belaufen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 1.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen TEUR 8.

Sonstige Aufwendungen

Es handelt sich im Wesentlichen um Aufwendungen für die Platzierungsgarantie (TEUR 280) und Vertriebsprovisionen (TEUR 39).

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 TEUR 3 erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management I GmbH, Dortmund, hat eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von TEUR 3 erhalten.

Die KVG hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von TEUR 314 erhalten.

Die Verwahrstelle, die CACEIS Bank S. A., Germany Branch, München, hat für ihre Verwahrstellentätigkeit eine Vergütung in Höhe von TEUR 1 erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2018 betragen 34,15 % 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 10,38 % im Verhältnis zum Nettoinventarwert.

G. Nachtragsbericht

Am 2. Mai 2019 ist die erforderliche Eigenkapitalschwelle von EUR 12,5 Mio. überschritten worden, womit die Gesellschaft voll platziert ist.

H. Geschäftsführung und Vertretung

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DS Hotelimmobilien I 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, 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:

–Herr Andreas Schütz, Düsseldorf

–Herr Stefan Lammerding, Dortmund

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

–Herr Marc Bartels, Dortmund

–Herr Stefan Gerth, Dortmund

I. 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 I GmbH

Andreas Schütz

Stefan Lammerding

DS Hotelimmobilien Management I GmbH

Marc Bartels

Stefan Gerth

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 12.06.2019 festgestellt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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 der 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.

Die Entwicklung der Auslastungszahlen des Courtyard by Marriott sind laut Aussagen der Hoteldirektion seit Mai 2018 erfreulich.

Der Verkehrswert des Hotels wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31. Dezember 2018 mit EUR 26,2 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 %).¹ Die Bundesregierung hat in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2019 das vorläufige preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt mit einer Steigerung um 1,5 % und die Prognose für 2019 mit einer Steigerung um 1,0 % angegeben.² Weiterhin sind privater Konsum, Warenexporte und höhere Investitionen Wachstumstreiber.³ Die Arbeitslosenquote reduzierte sich abermals auf ein neues Rekordtief von 5,2 %, die Erwerbstätigkeit erreichte mit 44,8 Millionen Personen ein weiteres Allzeithoch.⁴ Der Haushaltsüberschuss für das erste Halbjahr 2018 betrug EUR 48,1 Mrd.⁵

¹ DIW, Berlin, 2018: Pressemitteilung vom 13.06.2018.

² Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Berlin, 2019: Jahreswirtschaftsbericht 2019, S. 64.

³ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Berlin, 2019: Jahreswirtschaftsbericht 2019, S. 67.

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Berlin, 2019: Jahreswirtschaftsbericht 2019, S. 71.

⁵ Statistisches Bundesamt, Berlin, 2018: Pressemitteilung Nr. 317 vom 24.08.2018.

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.⁶

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.⁷

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.⁸

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.⁹

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

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

⁸ Dehoga, Berlin, 2018: Zahlenspiegel 4. Quartal 2018; S. 9.

⁹ Colliers International, Berlin, 2019: Deutscher Hotelinvestmentmarkt knackt 2018 erneut 4-Milliarden-Marke; 11-01-2019.

Das Hotel liegt im Asto Park, Teil des Gewerbegebietes Gilching-West, welches zusammen mit den weiteren Gewerbegebieten Argelsrieder Feld und Gilching-Süd sowie dem bedeutenden Sonderflughafen Oberpfaffenhofen einen prosperierenden Wirtschaftsstandort bildet. Für den Wirtschaftsstandort mit 70 international tätigen Unternehmen und gut 9.000 Mitarbeitern stehen bisher vornehmlich privat geführte und kleine Hotelbetriebe zur Verfügung. Der Ende April 2018 fertiggestellte Hotelneubau „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ ist das erste markengebundene Hotel in der Region. Das Haus ist mit seinen 174 Zimmern, davon 20 „Long-Stay-Apartments“, und seinen Tagungsmöglichkeiten u.a. auf den Geschäftsreisenden ausgelegt, der sich im Großraum München bewegt.

2.2. Geschäftsverlauf



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 1,0 % 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.

Während der Platzierungsphase ist eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung (EK-ZwiFi) über EUR 11,2 Mio. vorgesehen. Diese wurde im August des Berichtsjahres ausgezahlt und betrug zum 31. Dezember 2018 noch EUR 10,98 Mio. Der vereinbarte Zinssatz liegt bei 1,97 %. Die EK-ZwiFi ist bis zum 30. August 2020 vollständig zurückzuführen.

Der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr 2018 hat sich plangemäß entwickelt. Der Pächter Realotel Oberpfläffenhofen Hotelbetriebs GmbH aus Wiesbaden ist seinen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag ordnungsgemäß nachgekommen. Die Pachtzahlungen gehen pünktlich ein. Im Januar 2019 hat die Gesellschaft die erste Auszahlung gemäß § 12 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages durchgeführt. Insgesamt wurde ein Betrag von rund TEUR 1 an die Kommanditisten ausgezahlt.

2.3. Ertragslage

Die Vertriebsprovisionen im Berichtsjahr belaufen sich auf rund TEUR 39. Die sonstigen Aufwendungen betragen TEUR 363, wovon rund TEUR 280 auf die Kosten für die Platzierungsgarantie und Sicherheiten, TEUR 43 auf Rechts- und Beratungskosten sowie TEUR 2 auf Grundsteuer sowie nicht abzugsfähige Vorsteuer entfallen. Die Zinsaufwendungen betragen rund TEUR 251. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt TEUR -467.

Aus der Neubewertung der Immobilie ergibt sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 1.978.

2.4. Finanz- und Vermögenslage

Der Wert des Assets der Gesellschaft wurde zum Stichtag von einem externen Gutachter auf EUR 26,2 Mio. taxiert. Der Kaufpreis des Objektes lag bei EUR 24,2 Mio.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf TEUR 1.928. Die Liquiditätssituation lässt keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft beliefen sich zum Stichtag auf TEUR 27.111.

2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt unter Berücksichtigung des Platzierungsstandes zum Bilanzstichtag 10,43 %. Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat eine Platzierungsgarantie für das gesamte Kommanditkapital abgegeben.

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 3.166.

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 26.200, ausgewiesen durch ein Gutachten eines externen Bewerter zum Stichtag. Das Ausfallrisiko des Pächters wird als tendenziell gering angesehen.

2.6. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Rumpfgeschäftsjahr insgesamt mit einem positiven Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres beträgt TEUR 1.511.

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 absehbarer 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. Die Funktion des Datenschutzbeauftragten wurde an Thilo Noack, Shared IT Professional GmbH & Co.KG, Saebyst. 17a, 24576 Bad Bramstedt 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.

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 DS-AIF Treuhand GmbH, Dortmund, über die Tätigkeit als Registertreuhand,
- mit der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG, Dortmund für das Marketing und den Vertrieb von Kommanditeilen des DS 142 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 hat 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 Sarnberg, Grundbuch von Gilching, Blatt 12637 und Blatt 13474, 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 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 Mietpreissrisiko / 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.

● Platzierungsrisiko / Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Platzierung des AIFS nicht wie geplant voranschreitet und die erforderlichen Eigenmittel nicht oder nicht rechtzeitig in der erforderlichen Höhe eingeworben werden. Das Platzierungsrisiko wird allerdings durch die Platzierungsgarantie der Dr. Peters GmbH & Co. KG begrenzt und verringert sich des Weiteren laufend durch die voranschreitende Platzierung. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung ist die Platzierung weit fortgeschritten und die Vollplatzierung wird bald erreicht sein.

● 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 und um München 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 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 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 plangemätem 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.

Alle Risiken werden vom Risikomanagement laufend überwacht.

Wesentliche Vermögensgegenstände

Wesentlicher Vermögensgegenstand der Gesellschaft ist die in 2018 erworbene Immobilie, das Hotel Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen. 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 3.166. Somit ergibt sich für einen Anteil von EUR 100.000 ein Nettoinventarwert in Höhe von EUR 198.985. Unter Berücksichtigung der vorliegende Platzierungsgarantie ergibt sich ein Nettoinventarwert von EUR 116.699 je Anteil von EUR 100.000.

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 sind 40 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von EUR 1.591.000 an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 1.591.000. 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 6. Juni 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.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von 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 2018 betrug rund TEUR 314 (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. 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 Personalgestaltung	171.161,68	26
Gesamt	686.381,68	33
davon an Risktaker (hier: Geschäftsführung)		
Gehälter	103.500,00	2
Kosten Personalgestaltung	67.214,12	1
Gesamt	170.714,12	3

* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

6. 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“.

Zu den Risikomanagementsystemen siehe die Erläuterungen unter dem nachfolgenden Punkt

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 1.928.039,89 handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 93,65 %.

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 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 Mietpreissrisiko, das Platzierungsrisiko 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 Mietpreissrisikos wird laufend überwacht, ob die kalkulierten Mietsteigerungen erzielt werden. Das Platzierungsrisiko reduziert sich sukzessive durch Platzierung der Anteile. Die Platzierung wird im Rahmen von marktüblichen Incentives, Mailings und Vertriebsveranstaltungen professionell unterstützt. 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 langfristige Bankdarlehen von anfänglich EUR 14,5 Mio. Zusätzlich sind während der Investitions- und Platzierungsphase Eigenkapitalzwischenfinanzierungen vorhanden, die nach der Platzierungsphase getilgt sein werden. Zum 31. Dezember 2018 beträgt die Leverage-Quote (ohne EK-Zwif) des AIF 148,26 %.

Änderungen zu den im Verkaufsprospekt gemachten Angaben

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

Dortmund, 10. Mai 2019

DS Hotelimmobilien I GmbH

*Andreas Schütz
Stefan Lammerding*

DS Hotelimmobilien Management I GmbH

*Marc Bartels
Stefan Gerth*

4. DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG



ERKLÄRUNG 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 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, 10. Mai 2019

DS 142 Hotel Oberpaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

gez. Andreas Schütz

gez. Stefan Lammerding

gez. Marc Bartels

gez. Stefan Gerth