



DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Dortmund

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

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 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und 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.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2019 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 25. Mai 2020

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz, Wirtschaftsprüfer

Luce, Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31. Dezember 2019

A. AKTIVA

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
1. Beteiligungen	10.311.423,70	9.440.781,39
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	144.330,02	529.851,43
	10.455.753,72	9.970.632,82

B. PASSIVA

1. Rückstellungen	29.038,51	220.184,51
2. Sonstige Verbindlichkeiten		
Andere	2.499,00	0,00
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	7.313.251,19	7.936.725,60
b) Kapitalrücklage	524.650,00	524.650,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.586.315,02	1.289.072,71
	10.424.216,21	9.750.448,31
	10.455.753,72	9.970.632,82

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

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00		-36.444,87
b) Verwaltungsvergütung	-48.380,43		-47.665,45
c) Verwahrstellenvergütung	-9.996,00		-10.829,00



	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-23.290,59		-15.247,04
e) Sonstige Aufwendungen	-1.251,14		-470.789,79
Summe der Aufwendungen		-82.918,16	-580.976,15
2. Ordentlicher Nettoertrag		-82.918,16	-580.976,15
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-82.918,16	-580.976,15
4. Zeitwertänderung			
Erträge aus der Neubewertung	1.297.242,31		1.289.072,71
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.297.242,31	1.289.072,71
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		1.214.324,15	708.096,56

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 zum 31.12.2019 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 21.02.2017 gegründet und am 28.02.2017 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

Der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung an der Objektgesellschaft Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG, mit dem Ziel aus dieser Beteiligungserträge zu erzielen. Die Beteiligungsgesellschaft ist wiederum Eigentümer eines Hotels und hat dieses an eine Betreibergesellschaft verpachtet. Durch die Viruspanemie Covid-19 bedingt hat der Mieter des Hotels eine Mietstundung für die Monate April, Mai und Juni 2020 beantragt. Durch die Stundung sind die Beteiligungserträge der Gesellschaft direkt betroffen. Die Geschäftsführungen der Gesellschaft und der Objektgesellschaft sind im laufenden Austausch mit dem Pächter und haben der Stundung unter Auflage von Bedingungen zugestimmt. Auf Basis der Einschätzung der aktuellen Situation sieht die Geschäftsführung keine Anzeichen für eine Gefährdung der Unternehmensfortführung gemäß § 252 Absatz 1 Nr. 2 HGB. Sollten sich die negativen Auswirkungen der Viruspanemie fortsetzen könnte dies die geplante Entwicklung der Finanz- und Ertragslage negativ beeinträchtigen.

Die Beteiligung ist zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert entspricht zum Stichtag dem Wert eines von einem externen Bewerter eingeholten Gutachtens von 10.311 TEUR.

Das Unternehmen BLS Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat mit Datum vom 30. April 2020 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.

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



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

D. Erläuterungen zur Bilanz

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 15.11.2014 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 ²
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 ² (ohne Tiefgarage)
e) Leerstandsquote	0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
g) Fremdfinanzierungsquote	50,1 % (10,7 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 21,3 Mio. EUR Verkehrswert)
h) Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30.06.2037
i) Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von EUR 21,3 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 28.03.2017 hat die Gesellschaft 94,8 % der Gesellschaftsanteile der Objektgesellschaft erworben. Der Anteilskaufvertrag wurde am 11.12.2017 vollzogen. Zum Bilanzstichtag weist die Beteiligung an der Objektgesellschaft einen Verkehrswert von 10.311 TEUR und ein handelsrechtliches Gesellschaftskapital von 5.032 TEUR aus.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kaufpreisabrechnungen (16 TEUR), Kosten für Bewertungen (10 TEUR) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (3 TEUR).

Kredite und Verbindlichkeiten

Art der Verbindlichkeit	Höhe der Verbindlichkeit	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	
	EUR	EUR	EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten	2.499,00		2.499,00
(Vorjahr)	(0,00)		(0,00)
	2.499,00		2.499,00
	(0,00)		(0,00)

Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 7.313 TEUR. 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 (525 TEUR).

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		9.750.448,31
1. Entnahmen für das Vorjahr		-14.906,25
2. Zwischenentnahmen		-525.650,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-82.918,16
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.297.242,31
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		10.424.216,21

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 0,00 EUR.

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

	Komplementärin EUR	Gründungskommanditisten EUR	diverse Kapitalanleger EUR	Summe 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	-6.477,50	-3.193.271,31	-3.199.748,81
Kapitalkonto III (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanteile inkl. Agio	0,00	13.522,50	7.824.378,69	7.837.901,19
Rücklage Zeitwertveränderung		4.920,22	2.581.394,80	2.586.315,02
Eigenkapital		18.442,72	10.405.773,49	10.424.216,21

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	-82.918,16
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	82.918,16
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Verwaltungsvergütung



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

Verwahrstellenvergütung

Die laufenden Kosten für die Verwahrstelle belaufen sich im Berichtszeitraum auf 10 TEUR.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen 23 TEUR.

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 1.449,42 EUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, hat für das Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 1.449,42 EUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 45.481,59 EUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2019 betragen 0,82 % im Verhältnis zum durchschnittlichen 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 0,81 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren 295 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 10.513.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 10.513.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 10.533.000 Stimmen vorhanden.

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

	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
NAV (EUR)	10.424.216,21	9.750.448,31	4.642.053,23
NAV / Anteil (EUR)	0,99	0,93	0,78

H. Geschäftsführung und Vertretung

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

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin, 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 Marc Bartels, Dortmund

–Herr Stefan Lammerding, 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 Stefan Lammerding, Dortmund

Dortmund, 25.05.2020

DS Hotelimmobilien GmbH

Joachim Brandt

Herbert Vogel

DS Hotelimmobilien Management GmbH

Marc Bartels

Stefan Lammerding

Der Jahresabschluss wurde durch Beschluss der Gesellschafter am 26. Juni 2020 festgestellt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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) in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft. Die Gesellschaft wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, („KVG“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Die Gesellschaft wurde am 21.02.2017 gegründet und am 28.02.2017 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 94,80 % 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 28.03.2017 geschlossen und der Vollzug des Anteilkaufertrages (Übertragung der 94,80 % Anteile an der Objektgesellschaft und Zahlung des Kaufpreises) fand am 11.12.2017 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 30.07.2018 ausplatziert werden. Insgesamt wurden 10,493 Mio. EUR am Markt platziert.

Das Hotel verfügt über 164 Zimmer, 2 Konferenzräume und 59 PKW-Stellplätze. Es wurde Ende Juni 2017 fertiggestellt, am 04.07.2017 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 Hotel 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 2019 mit 21,3 Mio. EUR ermittelt. Dies entspricht einer Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. EUR. Diese Steigerung ist in den guten Hotelkennzahlen (RevPar¹, Auslastung) sowie der allgemeinen starken Nachfrage begründet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) hat für 2019 gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,6% publiziert.² Unverändert verschlechterten anhaltende Handelsstreitigkeiten, die politischen Entwicklungen in Südeuropa und die Unsicherheit wegen des Brexits die Aussichten für die exportabhängige deutsche Wirtschaft. Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich insgesamt in einer robusten Verfassung; die Arbeitslosenquote erreicht den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. So gab die Bundesagentur für Arbeit für 2019 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,0% an - dies entspricht rund 2,26 Millionen Erwerbslosen³. Bezüglich der Konjunkturstärke Deutschlands im Jahr 2020 lagen zu Jahresbeginn unterschiedliche Prognosen vor. Während die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) verlauten ließ, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland 2020 um nur 0,4% wachsen werde⁴, teilte das BMWi in der Jahresprojektion 2020 mit, einen Anstieg um 1,1% zu erwarten. Aufgrund der extremen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die deutsche Wirtschaft wird nunmehr mit einer Rezession gerechnet: Das BMWi rechnet in der Frühjahrsprojektion 2020 mit einem Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes um 6,3%.⁵

Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt schloss die letzte Dekade mit einem neuen Umsatzrekord ab: Das Transaktionsvolumen im Jahr 2019 belief sich auf knapp 88 Milliarden Euro, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um 8 % entspricht. Allein im Dezember wurden ca. 17,7 Mrd. EUR umgesetzt, gleichbedeutend mit dem höchsten Monatsumsatz aller Zeiten.⁶

Hotelmarkt

Auch im Bereich der Hotelimmobilien setzte sich 2019 der positive Trend der Vorjahre fort. Das Transaktionsvolumen für deutsche Hotelinvestments lag im Berichtsjahr zum zweiten Mal überhaupt knapp über 5,0 Milliarden EUR - der bisherige Rekord wurde in 2016 mit 5,2 Milliarden EUR erzielt. Somit konnte das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um sehr gute 25 % gesteigert und der fünfjährige Durchschnitt um 20 % übertroffen werden. Im Gesamtmarkt bleibt der Anteil der Assetklasse Hotel stabil bei 7%.⁷ Die Hotellerie in Deutschland konnte im Zeitraum von Januar bis Dezember 2019 die Zahl der Gästeübernachtungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 3,1 Prozent auf 306,8 Millionen steigern. Davon entfielen 72,8 Millionen auf ausländische Gäste (+2,0 %) und 234,0 Millionen auf Gäste aus dem Inland (+3,5 %). Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Zimmerauslastung, in Betrieben mit mehr als 25 Gästezimmern, im Berichtsjahr auf 63,0 % (Vorjahr: 62,7 %) gesteigert werden.⁸

¹ RevPar = Revenue per available room ->Umsatz je verfügbarem Zimmer

² BMWi: Pressemitteilung vom 29.01.2020

³ Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslosenquote im Jahr 2019

⁴ OECD: Pressemitteilung vom 21. November 2019

⁵ BMWi: Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Mai 2020, S. 11

⁶ Savills Research: Investmentmarkt Deutschland Januar 2020

⁷ Colliers International: Pressemitteilung vom 9. Januar 2020

⁸ Dehoga, Berlin, 2020: Zahlenspiegel IV/2019; S. 11

Der Aachener Hotelmarkt spiegelt dies ebenfalls wider. Auch hier konnten in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres deutliche Steigerungen zum entsprechenden Vorjahreszeitraum vermeldet werden. Die kontinuierlich steigenden Ankunftsahlen der vergangenen Jahre übersteigen das derzeitige Angebot - folglich wird das Hotelangebot in Aachen weiter ausgeweitet: Zuletzt hat Ende 2019 das B&B Hotel Aachen City mit 143 Zimmern eröffnet. Für das Frühjahr 2021 ist die Eröffnung eines Motel One sowie für das Frühjahr 2021 die Eröffnung eines Holiday Inn Express geplant.⁹

Durch die Ende 2019 zunächst nur in China ausgebrochene Viruspanemie Covid-19 ist die zukünftige Entwicklung des Hotelmarkts ungewiss. Die Buchungszahlen der meisten Hotels sind erheblich zurückgegangen - teils um bis zu 90%. Der staatlich verordnete Shutdown der gesamten Hoteltouristik trifft die Branche nun zusätzlich schwer. Welche konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen die Corona-Krise letztendlich haben wird, hängt maßgeblich vom weiteren Verlauf der Krise und deren Dauer ab. Eine belastbare Prognose kann derzeit nicht abgegeben werden.

Positiv zu bewerten ist, dass bereits zahlreiche Gegenmaßnahmen von der Bundesregierung beschlossen und eingeleitet worden sind - beispielsweise in Form von Liquiditätshilfen oder Anpassungen bei Kurzarbeitergeldregelungen, um Unternehmen und damit auch Hotelbetriebe zu stützen. Gleichwohl ist ungewiss, ob diese Unterstützung reicht, um die derzeitige Ausnahmesituation zu überbrücken.



Mit dieser Ausnahmesituation sieht sich auch der Pächter des Hotels der Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft) konfrontiert. Aufgrund des starken Nachfragerückgangs und der staatlichen Beschränkungen hat er die Objektgesellschaft gebeten, die Mieten für drei Monate (April 2020 bis Juni 2020) zu stunden und nach Ende der Krise nachzuholen. Die Geschäftsführung der Objektgesellschaft hat diesem Wunsch unter Auflage von Bedingungen entsprochen. Durch die Stundung sind die Beteiligungserträge und Liquiditätsentnahmen aus der Gesellschaft direkt betroffen. Die Geschäftsführungen der Gesellschaft und der Objektgesellschaft sind im regelmäßigen Austausch mit dem Pächter des Hotels, um gemeinsam einen tragfähigen Weg aus dieser Krise zu finden. Nur so kann es gelingen, die Liquiditätssituation des Pächters und damit letztendlich auch die Ihrer Gesellschaft nachhaltig zu stabilisieren und weitere potentielle Risiken zu minimieren.

⁹ Initiative Aachen e.V.; 2019; „Der gewerbliche Immobilienmarkt mit gewerblichen Mietspiegeln und Standortanalyse 2019/2020“; S. 20

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 94,80 % Gesellschaftsanteile an der Objektgesellschaft am 11.12.2017 begonnen.

Der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr 2019 hat sich plangemäß entwickelt. Der Pächter tristar GmbH aus Berlin ist seinen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag ordnungsgemäß nachgekommen. Die Pachtzahlungen von derzeit 96.100 EUR pro Monat gingen pünktlich ein. Zur Wertsicherung ist eine Indexanpassung von 75 % der jeweiligen Indexveränderung vorgesehen, sollte sich der Verbrauchspreisindex für Deutschland nach Ablauf der ersten 3 Pachtjahren um 5 % oder mehr verändert haben. Ausgangsmonat für die Wertsicherung ist somit der 37. Pachtmonat, mithin August 2020.

Mit Mehrheitsübernahme der Objektgesellschaft ist die Fondsgesellschaft mittelbar auch in die (anteilige) Finanzierung eingetreten. Das aufgenommene Langfristdarlehen auf Ebene der Objektgesellschaft besteht aus einer Tranche über 10,25 Mio. EUR, für die ein Festzins in Höhe von 2,279 % mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde, und einer variablen Tranche über 0,75 Mio. EUR. Beide Tranchen werden ratiertlich mit 1,5 % des anfänglichen Darlehensbetrages pro Jahr zurückgeführt; bei der Festzinstranche ist eine annuitätische Tilgung von 1,5 % des Darlehensbetrages p.a. zzgl. ersparter Zinsen vereinbart.

Die im Berichtsjahr vorgesehene Auszahlung von 5,00 % p.a. wurde in vierteljährlichen Teilauszahlungen von je 1,25 % vorgenommen. Insgesamt wurde ein Betrag von rund 526 TEUR an die Kommanditisten ausgezahlt.

2.3 Ertragslage

Die Verwaltungsaufwendungen für das Geschäftsjahr belaufen sich auf rund 48 TEUR (Vorjahr: 48 TEUR). Rund 23 TEUR (Vorjahr: 15 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie 10 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR) auf die Verwahrestellenvergütung. Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf rund 1 TEUR (Vorjahr 471 TEUR). Aus der Neubewertung der Beteiligung ergibt sich ein Ertrag in Höhe von 1.297 TEUR (Vorjahr 1.289 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 1.214 TEUR (Vorjahr 708 TEUR).

2.4 Finanz- und Vermögenslage

Der Wert des Assets der Objektgesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 500 TEUR erhöht. Die Wertermittlung wurde von einem externen Gutachter zum Stichtag vorgenommen. Aus der Verpachtung der Immobilie wurde auf Ebene der Objektgesellschaft ebenfalls ein positives Ergebnis erzielt. Entsprechend ist die Beteiligung an der Objektgesellschaft als positive Zeitwertänderung zu korrigieren.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf 144 TEUR (Vorjahr: 530 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt unter Berücksichtigung der Corona-Krise derzeit keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum Stichtag betragen 32 TEUR (Vorjahr: 220 TEUR).

2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 99,70 % (Vorjahr: 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 10.424 TEUR (Vorjahr: 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 21.300 TEUR, ausgewiesen durch ein Gutachten eines externen Bewerbers zum Stichtag. Der Wert des wesentlichen Assets hat sich somit gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (Vorjahr 20.800 TEUR). Im Rahmen der Corona-Krise hat sich aufgrund der Pachtstundungen 2020 das Ausfallrisiko des Pächters deutlich erhöht, das Risiko ist abhängig von der weiteren Entwicklung der Corona-Krise und steht unter enger Beobachtung des Risikomanagements.

2.6 Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem Jahresüberschuss ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 1.214 TEUR (Vorjahr: 708 TEUR).

3. Tätigkeitsbericht

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.



Die KVG hat mit Vertrag vom 02.03.2017 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, Gegenparteirisiken, 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 folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

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

Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Geschäftsjahres

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der 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 94,80 % 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 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 DAixKo Hotel Krefelder Straße GmbH am 28.03.2017 einen Vertrag über den Kauf und die Abtretung von 94,80 % 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 11.12.2017 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 Pächter / 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 Pachtingänge 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 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 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.

Alle Risiken werden vom Risikomanagement laufend überwacht.

Struktur des Portfolios

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

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

Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Am Bilanzstichtag waren 295 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 10.513.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 10.513.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 10.533.000 Stimmen vorhanden.

Der Nettoinventarwert (NAV) hat sich im Geschäftsjahr von 9.750.448,31 EUR auf 10.424.216,21 EUR erhöht. Ursächlich hier war im Wesentlichen die Neubewertung der Immobilie der Objektgesellschaft von +500.000,00 EUR. Der Nettoinventarwert pro Anteil (Anteilwert) hat sich insofern von 0,93 auf 0,99 erhöht.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

4. Weitere Angaben

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die KVG beauftragt.

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 02.03.2017 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31.12.2030 gekündigt werden. Die Vertragslaufzeit ist ungeachtet dessen begrenzt auf den Abschluss der Liquidation und die Auflösung der Gesellschaft. Daneben besteht ggfs. die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund.



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

Die KVG hat die Funktion des IT-Beauftragten auf das Unternehmen Bechtle GmbH, Dortmund, ausgelagert. Ab dem 01.03.2020 übernimmt die Security Assist GmbH diese Aufgabe. Ferner wurde die Interne Revision auf die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert.

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

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

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

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von 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 2019 betrug rund 45 TEUR (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 2019 die folgenden Vergütungen gezahlt:

Vergütungen*	Betrag in EUR	Anzahl der Begünstigten
Von der KVG an ihre Mitarbeiter gezahlte Vergütungen.		
Gezahlte Vergütung	77.079,93	2
an Risktaker (hier: Geschäftsführung) gezahlte Vergütungen		
Gezahlte Vergütung	249.480,00	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 31.12.2019“.

7. Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2019

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben von 144.330,02 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 98,62 %.

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 30.06.2017 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, das Kostenüberschreitungsrisiko sowie das Beschädigungsrisiko 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, die Kosten des Property Managements und die Verwaltungskosten kontrolliert.

Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen der anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Risikolimits. Im Rahmen der Corona-Krise ist die Auslastung der Risikolimits deutlich angestiegen. Je nach Entwicklung der Krise (bestehende Verbote von Großveranstaltungen, dauerhafter Ersatz von Geschäftsreisen durch Video-Konferenzen, Verbot von wirtschaftlichen Aktivitäten) besteht ein erhöhtes Risiko, dass weitere Pachteinnahmen gestundet werden müssen oder ggf. ausfallen und geplante Mietsteigerungen nicht realisiert werden können. Damit einher ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert der Hotelimmobilie verringert und sich negative Auswirkungen auf den NAV ergeben. Aus heutiger Sicht besteht daher das Risiko, dass die Auslastung der Risikolimits weiter ansteigt und ggf. auch überschritten werden können. Das aktuelle Risikoprofil des Fonds deckt sich nach wie vor mit der Geschäfts- und Risikostrategie. Auch eine Abänderung der Geschäfts- und Risikostrategie aufgrund der Corona-Krise 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 2019 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 jedoch über ein langfristiges Bankdarlehen über anfänglich 11 Mio. EUR verfügt, hat die Gesellschaft ein mittelbares Leverage.

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
Brutto-Methode	98,92 %	96,82 %
Commitment-Methode	100,30 %	102,26 %

Änderungen zu den im Verkaufsprospekt gemachten Angaben

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

Dortmund, den 25.05.2020

DS Hotelimmobilien GmbH

Herbert Vogel

Joachim Brandt

DS Hotelimmobilien Management GmbH

Stefan Lammerding

Marc Bartels



DS 141 HOTEL AACHEN 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 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, den 25.05.2020

DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Joachim Brandt

Herbert Vogel

Marc Bartels

Stefan Lammerding