



DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (vormals: Hotel Ludwigshafen GmbH & Co. KG)

Dortmund

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 06. März 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 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 06. März 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 Rumpfgeschäftsjahr vom 06. März 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 143 Hotelportfolio I 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 26. Juni 2020

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz, Wirtschaftsprüfer

Luce, Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31. Dezember 2019

**A. AKTIVA**

	31.12.2019	06.03.2019
	EUR	EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
1. Sachanlagen	30.975.000,00	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten	2.743.814,41	0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	1.016.672,05	0,00
4. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	20.000,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	300.138,44	0,00
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	960.777,41	0,00
7. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	1.235.938,46	0,00
	37.232.340,77	20.000,00

B. PASSIVA

1. Rückstellungen	135.000,00	0,00
2. Kredite		
von Kreditinstituten	34.547.930,53	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	845.302,12	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.665.437,72	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
Andere	38.670,40	0,00
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	-1.115.410,15	20.000,00
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-120.528,31	0,00
	-1.235.938,46	20.000,00
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	1.235.938,46	0,00
	37.232.340,77	20.000,00

Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 06. März bis 31. Dezember 2019



	31.12.2019
	EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT	
1. Erträge	
a) Erträge aus Sachwerten	547.812,84
b) Sonstige betriebliche Erträge	3.120,00
Summe der Erträge	550.932,84
2. Aufwendungen	
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	- 264.690,25
b) Bewirtschaftungskosten	- 28.830,51
c) Verwaltungsvergütung	- 79.106,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	- 15.120,00
e) Sonstige Aufwendungen	- 1.298.596,23
Summe der Aufwendungen	- 1.686.342,99
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 1.135.410,15
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.135.410,15
5. Zeitwertänderung	
Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	- 120.528,31
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	- 120.528,31
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.255.938,46

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr 2019

HRA 18737

A. Allgemeine Hinweise

Die DS 143 Hotelportfolio I 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 § 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 2, 3 und 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft wurde am 06.03.2019 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18737 eingetragen.

Das erste Geschäftsjahr war ein Rumpfgeschäftsjahr. In der Vorjahresspalte der Bilanz werden die Eröffnungsbilanzwerte ausgewiesen.

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

Durch die Viruspanemie Covid-19 bedingt hat die Gesellschaft den Pächtern aufgrund des stark eingeschränkten Hotelbetriebs teilweise Mietstundungen angeboten. Die Geschäftsführung ist im laufenden Austausch mit den Pächtern. Der derzeitige Verhandlungsstand sieht für das Hotel Bochum eine Mietstundung für April bis Juni 2020, für das Objekt Karlsruhe eine Mietstundung für April bis Juni 2020 sowie für das Objekt Ludwigshafen eine 50%ige Mietstundung für Juni 2020 vor. Die gestundeten Mieten sollen in 2021 aufgeholt werden.

Weiterhin weist die Gesellschaft zum Bilanzstichtag einen nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteil der Kommanditisten in Höhe von EUR 1.235.938,46 aus. Der Verlust ist im Wesentlichen durch Initialkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Hotelimmobilien und der Konzeption des Fonds entstanden und aufgrund der noch nicht begonnenen Platzierungsphase nicht durch Einlagen von Kommanditisten gedeckt.

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.

Das Sachanlagevermögen ist zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert entspricht nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB den Kaufpreisen von insgesamt 30.975 TEUR für die Objekte in Ludwigshafen und Karlsruhe. Anschaffungsnebenkosten werden gesondert erfasst und gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über zehn Jahre linear abgeschrieben.

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

Sonstige Vermögensgegenstände sind zum Verkehrswert angesetzt, der dem Nennwert entspricht.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden vor dem Bilanzstichtag geleistete Zahlungen aktiviert, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. In dem Posten enthalten ist ein Zuschuss den die Fondsgesellschaft dem Pächter des Hotels Ludwigshafen für den Erwerb von FF&E durch den Pächter gewährt hat. Der aktivierte Zuschuss wird über die 20-jährige Laufzeit des Pachtvertrages ratierlich aufgelöst.

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

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

D. Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagevermögen

Die Gesellschaft hat drei Hotels in Ludwigshafen, Karlsruhe und Bochum erworben. Die Objekte in Ludwigshafen und Karlsruhe sind im Geschäftsjahr von der Gesellschaft übernommen worden. Das Objekt in Bochum wurde erst im Folgejahr übernommen.

Nachfolgend einige Angaben zum Objekt Ludwigshafen:

a) Grundstücksgröße	Mehrere Flurstücke, insgesamt 2.383 m ² (Grundstücksflächen für Hotel, Büroflächen, Nutzflächen und Wohnungen)
b) Art und Lage	Hotelgebäude am Ludwigsplatz 5-6. Das Hotel verfügt über 131 Gästezimmer, davon 20 Apartments. Zum Hotelbetrieb gehören acht Tiefgaragenstellplätze, zwei Einzelgaragen und elf Außenstellplätze. Neben den Hotelflächen verfügt das Objekt über drei Wohnungen sowie vermietete Büroflächen.
c) Bau- und Erwerbsjahr	Die Hotelimmobilie wurde 1960-1962 gebaut, 1990 und 2016/2017 erweitert/aufgestockt und in 2019 erworben.
d) Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 8.606 m ²
e) Leerstandsquote	4,04 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	4,04 %
g) Fremdfinanzierungsquote	58,98 %
h) Restlaufzeit Mietverträge	Hotel fest bis 30.07.2039, zweimalige Option des Mieters zur Verlängerung des Mietvertrags um jeweils 5 Jahre; Büroflächen fest bis 30.09.2020, 14.11.2020, 31.07.2022 und 31.07.2021 zum Teil mit Verlängerungsoptionen über 2 Jahre



i) Verkehrswert	Das Ankaufsgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von 17.700 TEUR ermittelt. Der Kaufpreis beträgt 16.615 TEUR.
j) Anschaffungsnebenkosten	1.679.922,71 EUR
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Die Kaufpreiszahlung für das Objekt durch die Gesellschaft fand am 05.06.2019 und der Nutzen- und Lastenübergang am 06.06.2019 statt. Der Hotelbetrieb wurde durch die Mieterin Invest Hotels Kiel GmbH, Kiel, am 01.08.2019 aufgenommen. Das durch die Gesellschaft vereinbarte Mietverhältnis läuft 20 Jahre zzgl. 2x5 Jahre Option zur Verlängerung.

Nachfolgend einige Angaben zum Objekt Karlsruhe:

a) Grundstücksgröße	4.016 m ²
b) Art und Lage	Hotelgebäude an der Siemensallee 86, Karlsruhe. Das Hotel verfügt über 134 Gästezimmer, davon 10 Suiten. Zum Hotelbetrieb gehören 64 Außenstellplätze am Hotel.
c) Bau- und Erwerbsjahr	Die Hotelimmobilie wurde 2009 errichtet und in 2019 erworben.
d) Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 3.554 m ²
e) Leerstandsquote	0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
g) Fremdfinanzierungsquote	55,00 %
h) Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 31.12.2040, zweimalige Option des Mieters zur Verlängerung des Mietvertrags um jeweils 5 Jahre
i) Verkehrswert	Das Ankaufsgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von 14.700 TEUR ermittelt. Der Kaufpreis beträgt 14.360 TEUR.
j) Anschaffungsnebenkosten	1.101.922,98 EUR
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Die Zahlung des Kaufpreises für das Objekt durch die Gesellschaft fand am 26.09.2019 und der Nutzen- und Lastenübergang am 27.09.2019 statt. Der Hotelbetrieb wurde durch die Pächterin Star Inn Hotels Deutschland GmbH, Karlsruhe bereits am 01.05.2009 aufgenommen und ununterbrochen fortgeführt. Das durch die Gesellschaft vereinbarte Pachtverhältnis läuft bis zum 31.12.2040 zzgl. 2x5 Jahre Option zur Verlängerung.

Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten im Wesentlichen Vermittleraufwendungen und Aufwendungen für die Kaufvertragsberatung sowie die Grunderwerbsteuer. Die Objekte werden voraussichtlich zwölf Jahre lang zum Vermögen der Gesellschaft gehören. Die Anschaffungsnebenkosten 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 1.017 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Restlaufzeit der Sonstigen Vermögensgegenstände beträgt weniger als ein Jahr.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen noch nicht abgerechnete Bearbeitungsentgelte für Darlehen in Höhe von 98 TEUR, mögliche Aufwendungen aus Umsatzsteuerkorrekturen in Höhe von 25 TEUR sowie Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 12 TEUR

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten zum 31.12.2019 betragen:

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			31.12.2019 TEUR
	bis 1 Jahr TEUR	über 1 Jahr TEUR	über 5 Jahre TEUR	
1. Kredite	218	18.032	16.297	34.548
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.511	0	0	2.511
3. Sonstige Verbindlichkeiten	39	0	0	39
	2.768	18.032	16.297	37.098

Sicherheiten und Rechte Dritter an Vermögensgegenständen des AIF

Die Kredite sind vollständig besichert. Für die Langfristdarlehen zur Finanzierung der Immobilien wurden erstrangige Grundschulden zugunsten der finanzierenden Bank im Grundbuch eingetragen. Weiterhin wurde die Abtretung der Miet- und Pachtansprüche und für ein Darlehen die Abtretung des Herausgabeanspruchs von sicherungsübereigneten FF&E vereinbart. Die Eigenkapitalzwischenfinanzierungen sind durch selbstschuldnerische Bürgschaften der Dr. Peters GmbH & Co. KG sowie die Verpfändung von Guthaben auf Tagesgeldkonten besichert.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 96 TEUR.

Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 20 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

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)		20.000,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	20.000,00	
b. Mittelabflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-1.135.410,15
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-120.528,31
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		-1.235.938,46

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 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 (Haft einlage)	0,00	201,00	0,00	201,00
Kapitalkonto II (Pflichteinlage)	0,00	19.799,00	0,00	19.799,00

	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto III (Verlustausgleichskonto)	0,00	-1.135.410,15	0,00	-1.135.410,15
Kapitalkonto IV (Gewinnvortragskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto V (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanteile inkl. Agio	0,00	-1.115.410,15	0,00	-1.115.410,15
Rücklage Zeitwertveränderung	0,00	-120.528,41	0,00	-120.528,41
Eigenkapital	0,00	-1.235.938,46	0,00	-1.235.938,46

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	-1.135.410,15
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	+1.135.410,155
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Sachwerten

Im Rumpfgeschäftsjahr 2019 erzielte die Gesellschaft Pächterträge in Höhe von 548 TEUR.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Rumpfgeschäftsjahr 2019 Weiterbelastungen.

Zinsen aus Kreditaufnahmen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 265 TEUR resultieren aus der langfristigen Finanzierung der Immobilien und der Eigenkapitalzwischenfinanzierungen und den im Berichtsjahr aufgelösten, aktivierten Disagien für die Finanzierungen.

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von 75 TEUR sowie der Gesellschaftervergütung in Höhe von 4 TEUR.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

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

Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, Kosten der Platzierungsgarantie und Kosten für die Stellung von Sicherheiten in Höhe von insgesamt 933 TEUR sowie Nebenkosten des Geldverkehrs (im Wesentlichen Bearbeitungsgebühren der Darlehen) in Höhe von 276 TEUR.

F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten

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

Die geschäftsführende Kommanditistin, die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat im Geschäftsjahr keine Geschäftsführungsvergütung erhalten.



Die KVG hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 75 TEUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2019 betragen 38,72 Prozent im Verhältnis zum Nettoinventarwert. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Abschluss- und Prüfungskosten und Kosten für die Haftungsvergütung der Komplementärin) in Höhe von 7,62 Prozent im Verhältnis zum Nettoinventarwert. Im Geschäftsjahr sind daneben Initialkosten aus Rechts- und Beratungskosten in Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien, Vergütungen für die Platzierungsgarantie und die Stellung von Sicherheiten sowie für Bearbeitungsgebühren von Darlehen in Höhe von 97,72 Prozent im Verhältnis zum Nettoinventarwert angefallen.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien sind Transaktionskosten (Anschaffungsnebenkosten) von insgesamt 2.864 TEUR angefallen.

G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren zwei Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 20.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 20.000. 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 40.000 Stimmen vorhanden.

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

	31. Dezember 2019
NAV (EUR)	-1.235.938,46
NAV / Anteil (EUR)	-61,80

H. Geschäftsführung und Vertretung

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

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

Die Geschäftsführung obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund; die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

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

- Herr Stefan Gerth, Seligenstadt
- Herr Godrik Stöcker, Essen

Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, 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 Stefan Lammerding, Dortmund

–Herr Christoph Bernd Seeger, Düsseldorf (bis 31.05.2020)

Dortmund, 26.06.2020

DS Hotelimmobilien II GmbH

Stefan Gerth

Godrik Stöcker

**Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Marc Bartels

Stefan Lammerding

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

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2019

1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

1.1. Unternehmen

Die DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „DS 143“) 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 06.03.2019 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18737 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. Die Anlagestrategie sieht vor, dass die Gesellschaft in drei langfristig vermietet/ verpachtete Hotelimmobilien („Anlageobjekte“) investiert. Anlageobjekte sind das „GHOTEL hotel & living“, Alleestraße 140, 44793 Bochum, das „Star Inn, by Comfort“, Siemensallee 86, 76187 Karlsruhe und das „Tulip Inn Ludwigshafen City“, Ludwigsplatz 5, 6, 9a, 67059 Ludwigshafen. Im Berichtsjahr konnten mit Kaufvertragsdatum vom 04.12.2019 (Bochum), 08.08.2019 (Karlsruhe) sowie am 12.04.2019 (Ludwigshafen) die Anlageobjekte kaufvertraglich angebunden werden. Die Objektübernahmen sind am 01.02.2020 (Bochum), 27.09.2019 (Karlsruhe) sowie am 06.06.2019 (Ludwigshafen) erfolgt. Die Gesellschaft soll die Hotels langfristig halten und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen.

Bei den Anlageobjekten handelt es sich um folgende Hotels:

Kategorie	Bochum	Karlsruhe	Ludwigshafen
Hotel	GHOTEL hotel & living	Star Inn, by Comfort	Tulip Inn Ludwigshafen City
Standort	Alleestraße 140, 44793 Bochum	Siemensallee 86, 76187 Karlsruhe	Ludwigsplatz 5, 6, 9a, 67059 Ludwigshafen
Baujahr	2019	2009	1962, Aufstockung 1990 und 2016/2017
Zimmeranzahl	162 Zimmer	134 Zimmer, davon zehn Suiten	111 Zimmer und 20 Apartments
Zimmergröße	23 m ² bzw. 35 m ² (behindertengerechten Zimmer)	18 m ² - 36 m ² je nach Zimmertyp	15 m ² - 47 m ² je nach Zimmertyp
Stellplätze	64 Außenstellplätze	64 Außenstellplätze	acht Tiefgaragenstellplätze, zwei Einzelgaragen, elf Außenstellplätze



Kategorie	Bochum	Karlsruhe	Ludwigshafen
Weitere Flächen	Loungebereich, Frühstücksbereich, zwei kleine Besprechungsräume	Restaurantbereich, Bar, Serviceflächen	Restaurant, Hotelbar, Schwimmbad, drei Konferenzräume
Weitere nicht zum Hotel gehörende Flächen	keine	keine	mehrere unterteilbare Büroeinheiten, drei Wohnungen, Lagerräume

Die Gesellschaft befand sich im Berichtsjahr noch in der Strukturierung, da das Anlageobjekt „Bochum“ erst Anfang 2020 übernommen werden konnte. Entsprechend lag noch keine BaFin-Vertriebsfreigabe vor und es konnten noch keine Anlegergelder eingesammelt werden. Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt im Wesentlichen durch Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen sowie Langfristdarlehen bei verschiedenen Kreditinstituten.

1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft

Die Entwicklung der Gesellschaft steht in enger Abhängigkeit zum Erfolg der Hotelbetreiber, da der DS 143 keine anderen Geschäftstätigkeiten ausübt. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- Etablierung der Hotels im jeweils lokalen Markt,
- Vertragsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen des Pächters/ Mieters aus dem Pacht-/Mietvertrag,
- Zukünftige Entwicklung der Kosten für Verwaltung, Betriebskosten, Instandhaltung und der Zinsen,
- Entwicklung des Hotelmarktes insgesamt, insbesondere bezogen auf die Auswirkungen der derzeitigen Corona-Krise sowie
- Zukünftige Verkehrswertentwicklung von Hotels.

Das Hotel Karlsruhe ist bereits seit 2009 am Markt etabliert und kann auf solide betriebswirtschaftliche Kennzahlen verweisen. Das Hotel Ludwigshafen ist ebenfalls schon seit langem am Markt etabliert, jedoch hat sich mit Objektübernahme die Betreiberstruktur grundlegend geändert: das über Jahrzehnte familiengeführte Hotel wird nun von einer internationalen Hotelkette betrieben. Neu am Markt etablieren muss sich hingegen das Hotel Bochum. Hier hat der Hotelbetrieb bzw. die Festlaufzeit des Pachtvertrages erst am 01.09.2019 begonnen.

Die Verkehrswerte der Hotels wurden jeweils von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen im Rahmen der Ankaufphase ermittelt. Insgesamt weisen die Sachverständigen für die drei Objekte einen Verkehrswert von 50,1 Mio. EUR aus. Die vereinbarten Kaufpreise für die Immobilien liegen inklusive eines vereinbarten FF&E Zuschusses an einen Pächter in Summe bei 49,5 Mio. EUR und somit leicht unter den ermittelten Verkehrswerten.

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 Prozent publiziert¹. 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 und erreicht den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. So gab die Bundesagentur für Arbeit für 2019 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,0 Prozent an — dies entspricht rund 2,26 Millionen Erwerbslosen². Für 2020 wird der deutschen Wirtschaft eine unterschiedliche Konjunkturstärke prognostiziert. Während die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) prognostizierte, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland 2020 um nur 0,4 Prozent wachsen werde³, teilte das BMWi in der Jahresprojektion 2020 mit, einen Anstieg um 1,1 Prozent 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 Prozent.

¹ BMWi: Pressemitteilung vom 29.01.2020

² Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslosenquote im Jahr 2019

³ OECD: Pressemitteilung vom 21.11.2019

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 Prozent entspricht. Allein im Dezember wurden ca. 17,7 Mrd. EUR umgesetzt, gleichbedeutend mit dem höchsten Monatsumsatz aller Zeiten.⁴

⁴ BMWi: Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Mai 2020, S. 11

Hotelmarkt



Der positive Trend setzte sich auch im Jahr 2019 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 Prozent gesteigert und der fünfjährige Durchschnitt um 20 Prozent übertroffen werden. Im Gesamtmarkt bleibt der Anteil der Assetklasse Hotel stabil bei sieben Prozent.⁵

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 Prozent) und 234,0 Millionen auf Gäste aus dem Inland (+3,5 Prozent). Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Zimmerauslastung, in Betrieben mit mehr als 25 Gästezimmern, im Berichtsjahr auf 63,0 Prozent (Vorjahr: 62,7 Prozent) gesteigert werden.⁶

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 Prozent. 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 sehen sich auch die Pächter der Hotels der Gesellschaft konfrontiert. Aufgrund des starken Nachfragerückgangs und der staatlichen Beschränkungen hat die Gesellschaft den Pächtern teilweise angeboten, die Mieten für drei Monate (April 2020 bis Juni 2020) zu stunden und nach Ende der Krise nachzuholen. Der derzeitige Verhandlungsstand sieht für das Hotel Bochum eine Mietstundung für April bis Juni 2020, für das Objekt Karlsruhe eine Mietstundung für April bis Juni 2020 sowie für das Objekt Ludwigshafen eine 50%ige Mietstundung für Juni 2020 vor. Die gestundeten Mieten sollen in 2021 aufgeholt werden. Die Geschäftsführung ist derzeit im Austausch mit den Pächtern der Hotels, um gemeinsam einen tragfähigen Weg aus dieser Krise zu finden. Nur so kann es gelingen, die Liquiditätslage der Pächter und damit letztendlich auch der Gesellschaft nachhaltig zu stabilisieren und weitere potentielle Risiken zu minimieren.

⁵ Colliers International: Pressemitteilung vom 09.01.2020

⁶ Dehoga, Berlin, 2020: Zahlenspiegel IV/2019; S. 11

2.2 Geschäftsverlauf

Die Geschäftstätigkeit des DS 143 hat formell mit der Gründung begonnen. Oberstes Ziel im Berichtsjahr war die Anbindung und Übernahme der Anlageobjekte sowie deren Bewirtschaftung. Die Investitionsentscheidung für die Anlageobjekte ist unabhängig voneinander getroffen worden. Den Entscheidungen ging jeweils eine umfangreiche Due Dilligence voraus, in deren Zuge unabhängige Gutachten von externen Beratern erstellt wurden.

Die Gesellschaft hat für die teilweise Finanzierung der Investitionen mehrere langfristige Darlehen über insgesamt 27,4 Millionen EUR bei der Volksbank in Schaumburg eG nebst Konsorten sowie mehrere Eigenkapitalzwischenfinanzierungen über insgesamt 27,52 Millionen EUR bei der Volksbank in Schaumburg eG nebst Konsorten abgeschlossen. Für die Darlehen wurden den Banken jeweils Sicherheiten eingeräumt. Daneben werden die Investitionen durch das aufzubringende geplante Kommanditkapital in Höhe von rund 31,17 Millionen EUR von den bereits vorhandenen Gesellschaftern und den künftigen Anlegern finanziert. Bezüglich des von künftigen Anlegern einzuwerbenden Kommanditkapitals besteht eine Platzierungsgarantie der Dr. Peters GmbH & Co. KG.

Die Langfristfinanzierungen sind je Objekt abgeschlossen und verfügen jeweils über eine Zinsfestschreibung über zehn Jahre. Mithin laufen die derzeitigen Finanzierungsbedingungen in 2029 aus. Die einzelnen Konditionen stellen sich wie folgt dar:

Kategorie	Bochum	Karlsruhe	Ludwigshafen
Darlehenshöhe	9.702.000	7.898.000	9.800.000
Datum der Auszahlung	31.01.2020	26.09.2019	05.06.2019
Verzinsung	1,23 Prozent	1,31 Prozent	1,70 Prozent
Zinsbindung bis	30.10.2029	20.07.2029	30.05.2029
beteiligte Banken	Volksbank im Bergischen Land eG, Volksbank Uelzen-Salzwedel eG	Volksbank Karlsruhe eG	Volksbank Uelzen-Salzwedel eG

Die Tilgungssätze sind je Darlehen zunächst mit 1,50 Prozent p.a. vorgesehen. Für die Finanzierung des Objektes in Ludwigshafen ist ein Tilgungswechsel ab dem 30.04.2024 auf 1,75 Prozent p.a. vorgesehen.

Der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr 2019 stand im Fokus der erfolgten Ankäufe. So wurde für jedes Objekt eine aufwendige Due Dilligence Phase („DD-Phase“) durchlaufen, um zu eruieren ob das jeweilige Objekt strategisch in den angedachten Portfolio-Fonds passt. Die DD-Phase wurde von externen Beratern professionell begleitet. Die Übernahme der Objekte in Ludwigshafen und Karlsruhe erfolgte im Berichtsjahr, das Objekt in Bochum wurde in 2020 übernommen. Parallel zu den Ankäufen hat die Fondsstrukturierung stattgefunden. Hier sind die Erkenntnisse aus der DD-Phase in die Fondskalkulation sowie die Erstellung des Prospektes eingeflossen.

Die erstellten Fondskalkulationen sind zuletzt von einem Vertriebsstart im ersten Quartal 2021 ausgegangen.

2.3. Ertragslage



Die Erträge von 551 TEUR entfallen zu 548 TEUR auf Erträge aus Vermietung und Verpachtung. Diese wurden in den Objekten Karlsruhe und Ludwigshafen erwirtschaftet. Die Aufwendungen von 1.686 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Beratungskosten aus der Investitionsphase sowie Vergütungen für die Platzierungsgarantie und die Stellung von Sicherheiten von insgesamt 933 TEUR, Asset Management- und Geschäftsbesorgungsgebühren von 79 TEUR sowie Gebühren für die finanzierenden Kreditinstitute von 276 TEUR zusammen. Die Bewirtschaftungskosten für das Geschäftsjahr lagen bei 29 TEUR. Weitere 265 TEUR wurden für Zinsen zur Finanzierung der Objekte aufgewendet. Der Jahresfehlbetrag des Rumpfgeschäftsjahres beträgt 1.256 TEUR.

2.4. Finanz- und Vermögenslage

Die im Rahmen der Ankaufphase ermittelten Verkehrswehre der bereits übernommenen Assets Karlsruhe und Ludwigshafen betragen 14,7 Mio. EUR bzw. 17,7 Mio. EUR. Das kaufvertraglich bereits gesicherte, aber noch nicht übernommene Objekt in Bochum wurde mit 17,7 Mio. EUR bewertet.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf 1.017 TEUR. Die Liquiditätssituation lässt unter Berücksichtigung der Corona-Krise kurzfristig keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten zum Stichtag betragen 37.097 TEUR, wovon 34.548 TEUR auf Kredite von Kreditinstituten entfallen. 2.511 TEUR entfallen auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteil der Kommanditisten in Höhe von 1.236 TEUR aus. Der Verlust ist im Wesentlichen durch Initialkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Hotelimmobilien und der Konzeption des Fonds entstanden und aufgrund der noch nicht begonnenen Platzierungsphase nicht durch Einlagen von Kommanditisten gedeckt.

2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag aufgrund des Jahresfehlbetrags -3,43 Prozent.

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 -1.236 TEUR. Der negative Wert ergibt sich im Wesentlichen durch die Initialkosten und die fehlende Platzierung im Geschäftsjahr.

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind der Marktwert der Hotels und das Ausfallrisiko der Pächter, da beide auf den Nettoinventarwert und somit auf das Kapital der Gesellschafter wesentlichen Einfluss haben. Schwankungen der Marktwerte wirken sich direkt auf den Nettoinventarwert aus, wohingegen die Änderung des Ausfallrisikos der Pächter den zukünftigen Nettoinventarwert beeinflussen kann. Die Marktwerte der Hotels liegen in Summe bei 50,1 Mio. EUR, ausgewiesen durch die Gutachten der externen Bewerter im Rahmen der Ankaufphase. Im Rahmen der Corona-Krise hat sich aufgrund der Pachtstundungen 2020 das Ausfallrisiko der Pächter 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 Jahresfehlbetrag von 1.256 TEUR ab, der jedoch auf die aktuelle Investitionsphase zurückzuführen ist. Dies stellt nur eine temporäre Momentaufnahme zum Stichtag dar.

3. Tätigkeitsbericht

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat mit Vertrag vom 05.12.2019 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

Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Geschäftsjahres

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der drei langfristig verpachteten Anlageobjekte sowie aus deren Veräußerung angestrebt.

Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb der drei Anlageobjekte, der Erzielung von Erträgen aus den Anlageobjekten sowie deren planmäßigen Veräußerung Ende 2032. 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 im Geschäftsjahr drei Anlageobjekte kaufvertraglich angebonden. Mit Kaufvertragsdatum vom 04.12.2019 wurde das GHOTEL hotel & living Bochum erworben, mit Kaufvertragsdatum vom 08.08.2019 das Star Inn by Comfort Karlsruhe und mit Datum 12.04.2019 das Tulip Inn Ludwigshafen City. Die Objektübernahmen sind am 01.02.2020 (Bochum), 27.09.2019 (Karlsruhe) sowie am 06.06.2019 (Ludwigshafen) erfolgt.

Aus der Vermietung und Verpachtung der Anlageobjekte wurden im Berichtsjahr Erträge in Höhe von TEUR 548 erzielt.

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. Die Gesellschaft investiert gemäß dem Grundsatz der Risikomischung, da in drei Objekten an drei Standorten mit drei unterschiedlichen Pächtern investiert wird. 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.

•Platzierungsrisiko / Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Platzierung des AIF nicht wie geplant beginnt 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 nach Beginn des Vertriebs laufend durch die voranschreitende Platzierung.

•Ausfallrisiko Mieter/Pächter / Adressausfallrisiko

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

•Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisrisiko / Marktrisiko

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass während der Miet-/Pachtlaufzeit geringere Miet/Pachteinnahmen erzielt werden als erwartet oder nach Ablauf der Miet-/Pachtlaufzeit eine Verschlechterung der erzielbaren Einnahmen bei Anschlussvermietung/-verpachtung 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, das 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 Mieter/Pächter und der Entwicklung der jeweiligen Hotelmärkte und der zukünftigen Wertentwicklung von Hotels im Allgemeinen. Die Erträge der Gesellschaft können infolge eines Zahlungsausfalls der Mieter/Pächter sinken oder ausfallen. Ferner können der Gesellschaft zusätzliche Kosten entstehen, sofern die Mieter/Pächter ihren vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebs-, Wartungs- und anteiliger Instandhaltungskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommt. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Anlageobjekte Ende 2032 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Hotels, der speziellen Nachfragesituation für die Anlageobjekte, dem Zustand der Anlageobjekte sowie von evtl. ausstehenden Modernisierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen ab.

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

•Fremdfinanzierung

Die Gesellschaft finanziert die Anlageobjekte zum Teil durch langfristige Darlehen. Diese sind unabhängig von der Einnahmesituation der Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Prozent 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.

Struktur des Portfolios

Wesentliche Vermögensgegenstände der Gesellschaft sind die in 2019 kaufvertraglich angebotenen und erworbenen Anlageobjekte Star Inn by Comfort Karlsruhe und Tulip Inn Ludwigshafen City. 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 zwei Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 20.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 20.000. 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 40.000 Stimmen vorhanden.

Der Nettoinventarwert betrug zum Abschlussstichtag 31.12.2019 -1.236 TEUR. Der Nettoinventarwert pro Anteil (Anteilwert) betrug zum Abschlussstichtag -61,80 EUR.

Der zum Abschlussstichtag ermittelte Nettoinventarwert spiegelt die im Geschäftsjahr angefallenen Initialkosten für den Erwerb der Immobilien wider. Die Geschäftsführung plant einen Platzierungsbeginn im Jahr 2020. Der zum 29.02.2020 ermittelte jüngste Nettoinventarwert betrug unter Berücksichtigung der Platzierungsgarantie pro Anteil +1,00 EUR.

Weitere Angaben

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die KVG beauftragt.

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 05.12.2019 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31.12.2031 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. Seit 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 Initial- und Investitionsphase erhält die KVG eine pauschale Vergütung von 638.972 EUR. Der Anspruch auf diese Vergütung entsteht mit der Erteilung der Vertriebsgenehmigung. Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von 268.500 EUR zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 Prozent, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2021 mit 1,5 Prozent indexiert wird. Für 2019 beträgt diese mindestens 22 TEUR. Von der KVG wurden im Berichtsjahr Verwaltungskosten und Geschäftsbesorgungsgebühren von 75 TEUR belastet.

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

4. 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.

5. Risikobericht

Der DS 143 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 6.

6. 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 1.016.672,05 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 97,18 Prozent.

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. Risiküberwachung und -berichterstattung

Im Berichtsjahr wurden als Hauptrisiken der Gesellschaft das Weiterverwertungsrisiko, das Mietpreisrisiko sowie das Objektzustandsrisiko identifiziert.

Zur Einschätzung des Weiterverwertungsrisikos wird laufend der Wert der Immobilien überwacht, um einen vorzeitigen Werteverlust der Assets erkennen zu können. Hinsichtlich des Mietpreisrisikos wird laufend überwacht, ob die kalkulierten Mietsteigerungen erzielt werden. Für die Überwachung des Objektzustandsrisikos werden laufend die getätigten, notwendigen Investitionen für Instandhaltung, Modernisierung oder besondere Reparaturmaßnahmen 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 diese 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 an den Objekten festgestellt wurden, waren im Berichtsjahr 2019 keine Risikosteuerungsmaßnahmen nötig.

Leverage

Zur Finanzierung der Objektankäufe hat die Gesellschaft langfristiges Fremdkapital sowie eine kurzfristige Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgenommen. Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung soll während der Investitions- und Platzierungsphase kurzfristig zurückgeführt werden. Die Vollplatzierung ist im Mai 2021 geplant.

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2019 wie folgt.

	31. Dezember 2019
Brutto-Methode	-2.830,20 %
Commitment-Methode	-2.912,50 %

Dortmund, den 26. Juni 2020

DS Hotelimmobilien II GmbH

Stefan Gerth

Godrik Stöcker

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Marc Bartels

Stefan Lammerding

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 26.06.2020

DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Stefan Gerth

Godrik Stöcker

Marc Bartels

Stefan Lammerding