



DS 142 Hotel Oberpaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Dortmund

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

1.1. Unternehmen

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

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

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

Die Gesellschaft hält derzeit das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpaffenhofen“ in Gilching. Sie soll das Hotel langfristig halten und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Das Kommanditkapital der Gesellschaft konnte per 2. Mai 2019 ausplatziert werden. Insgesamt wurden EUR 12,5 Mio. am Markt platziert.

Einflussfaktoren auf das Geschäft

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

- Etablierung des Courtyard by Marriott Oberpaffenhofen 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,
- Zukünftige Verkehrswertentwicklung von Hotels sowie
- Auswirkungen der Corona-Epidemie auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Pächterin.

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

Die Entwicklung der Auslastungszahlen des Courtyard by Marriott sind laut Aussagen der Hoteldirektion bis zum Beginn der Corona-Pandemie erfreulich. Bedingt durch die Pandemie brachen die Auslastungszahlen um teils 90 % ein. In den Sommermonaten konnte durch touristische Gäste eine höhere Auslastung erreicht werden, bevor die Belegungszahlen im Herbst wieder einbrachen.

Der Verkehrswert des Hotels wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31. Dezember 2020 mit EUR 23,9 Mio. ermittelt. Dies entspricht einer Wertreduzierung gegenüber dem Vorjahr um 2,4 Mio. €.

2. Wirtschaftsbericht



2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie und der einhergehende weltweit zu beobachtende wirtschaftliche Shutdown im Frühjahr 2020 führten in Deutschland im zweiten Quartal mit -9,7 % zum größten Einbruch des Bruttoinlandsprodukts (BIP) seit Erfassung der vierteljährlichen BIP-Veränderungsraten im Jahre 1970.¹

So fiel der Einbruch deutlich stärker aus als der bisherige Höchstwert aus dem ersten Quartal 2009 (-3,8 %), in dem sich die Auswirkungen der weltweiten Finanzmarktkrise widerspiegeln.² Zur Eindämmung der wirtschaftlichen Schäden sowie drohender Insolvenzen führte die Bundesregierung Hilfen für deutsche Unternehmen in Form von Steuererleichterungen, umfassende Kurzarbeitergeldzahlungen, Soforthilfen sowie unbegrenzten Kreditprogrammen ein.³ Diese und die erhöhten Konsumausgaben des Staates verhinderten einen noch stärkeren Rückgang des BIP. Außerdem wurde die Insolvenzantragspflicht bis April 2021 und rückwirkend zum 01.03.2020 außer Kraft gesetzt. Dadurch soll den Unternehmen, die durch die Folgen der Corona-Pandemie in Bedrängnis gekommen sind, mehr Zeit gegeben werden, durch die Inanspruchnahme der staatlichen Hilfen oder auch im Zuge von Sanierungs- und Finanzierungsvereinbarungen, die Insolvenz abzuwenden. Das Institut der deutschen Wirtschaft berichtet für 2020 von rund 16.300 Pleite gegangenen Unternehmen. Aufgrund der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wird jedoch mit weiteren 5.000 Insolvenzanträgen von Unternehmen gerechnet, für die es trotz der Hilfsmaßnahmen keine Perspektive mehr gibt.⁴ Nach einer Wiederbelebung der Wirtschaft im dritten Quartal 2020, welche durch deutlich gestiegene Exporte und den privaten Konsum zu einem BIP-Wachstum zum Vorquartal von 8,5 % führte, stieg das BIP aufgrund des Ende Oktober beschlossenen zweiten Lockdowns im Schlussquartal 2020 um lediglich 0,3 % gegenüber dem Vorquartal.⁵ Besonders stark betroffen sind (erneut) die Branchen Gastronomie und Gastgewerbe sowie der Einzelhandel. Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Grundversorgung dienen, mussten schließen. Die Ausfälle, insbesondere des Weihnachtsgeschäfts, wiegen schwer. Die Lieferung und Abholung mitnahmefähiger Speisen für den Verzehr zuhause ist der Gastronomie weiterhin gestattet. Der Schulbetrieb wurde unter Aufrechterhaltung einer Notfallbetreuung eingestellt. Unternehmen werden dazu angehalten großzügige Homeoffice-Lösungen anzubieten, um die Betriebsstätten in dieser Zeit schließen zu können. Ausfälle sollen durch staatliche Hilfen wie die sogenannten „Novemberhilfen“ und „Dezemberhilfen“ teilweise kompensiert werden. Zunehmend gerät jedoch auch der Arbeitsmarkt unter Druck: Trotz der massiven Inanspruchnahme der Kurzarbeit summierte sich die Anzahl der entfallenden Jobs bis Ende des Jahres 2020 auf 429.000 bzw. +0,9 % gegenüber 2019. Dies entspricht einer Gesamtzahl an Erwerbslosen von 2.695.000 sowie einer Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt von 5,9 %.⁶

¹ Vgl. Destatis 2021: Pressemitteilung Nr. 081 vom 24. Februar 2021

² Vgl. tagesschau.de 2009: BIP sinkt um 3,8 Prozent - Talfahrt ohne Ende (<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/rezession122.html>)

³ Vgl. Bundesministerium der Finanzen 2020: Kampf gegen Corona: Größtes Hilfspaket in der Geschichte Deutschlands, 22.05.2020

⁴ Vgl. IW 2021: Corona-Folgen - BIP schrumpft um eine viertel Billion Euro, 14.03.2021 <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/beitrag/michael-huether-michael-groemling-bip-schrumpft-um-eine-viertel-billion-euro.html>

⁵ Vgl. Destatis 2021: Pressemitteilung Nr. 081 vom 24. Februar 2021

⁶ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2021: Jahresrückblick 2020, Presseinfo Nr. 2 vom 05.01.2021

Die geltenden Kontaktbeschränkungen, welche sich auf den eigenen Haushalt und einen weiteren Haushalt beziehen, wurden lediglich über die Weihnachtsfeiertage ausgesetzt. Anfang März 2021 wurden erste Lockerungen ermöglicht, die jedoch zu wieder ansteigenden Fallzahlen führten. Der schleppende Impfstart zu Jahresbeginn 2021, der anhaltende Lockdown sowie eine Verunsicherung der Bevölkerung in Bezug auf einzelne Impfstoffe lässt erwarten, dass eine Normalisierung erst in 2022 eintreten wird. Aktuelle Prognosen rechnen mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2021, jedoch auf Gesamtjahressicht mit einem BIP-Wachstum von 3,1 %.⁷

Immobilienmarkt

Infolge des ersten Corona-Lockdowns im Frühjahr 2020 wurde europaweit ein deutlicher Rückgang der Investitionsaktivität registriert. Deutlicher noch als in Bezug auf das Volumen zeigte sich dies bei der Anzahl der Transaktionen, woraus ersichtlich wird, dass vor allem kleinere Transaktionen zurückgestellt wurden. Ein etwas positiveres Bild zeichnete sich auf dem deutschen Markt, welcher durch ein dynamisches erstes Quartal das Jahresergebnis vergleichsweise gut ausfallen ließ: Für das Gesamtjahr wurde ein Transaktionsvolumen von 78,6 Mrd. € ermittelt, was einem Rückgang zum Vorjahreszeitraum um 14 % entspricht.⁸ Insgesamt profitiert der deutsche Markt vom hohen Anteil heimischer Investoren. Andere europäische Länder haben insbesondere dort starke Rückgänge erfahren müssen, wo ausländische Investoren das Investitionsvolumen getragen haben.

Zweifelsehne hat sich die Pandemie signifikant auf das Hotelinvestmentvolumen ausgewirkt. Der positive Trend der Vorjahre wurde abrupt gestoppt. Nach einem rekordverdächtigem Jahr 2019, ging das Transaktionsvolumen im Berichtsjahr um 60 % auf 1,95 Mrd. € zurück. Somit lag die Quote gemessen am gewerblichen Gesamttransaktionsvolumen der Assetklasse Hotel bei knapp 3 % deutlich hinter dem Vorjahr, als der Anteil noch 7 % betrug.¹⁰

Hotelmarkt

Insgesamt hat die durch die Pandemie ausgelöste Krise die Hotellerie in Deutschland schwer getroffen. Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) teilte die folgenden Zahlen mit: Von Januar bis Dezember 2020 sank die Zahl der Gästeübernachtungen in der Hotellerie im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 46,4 % auf 164,3 Millionen. Davon entfielen 24,0 Millionen auf ausländische Gäste (-67,1 %) sowie 140,4 Millionen auf Gäste aus dem Inland (-40,0 %). Die durchschnittliche Zimmerauslastung in Betrieben der Hotellerie mit mehr als 25 Gästezimmern sank im Vorjahresvergleich - lag sie 2019 noch bei 63,0 %, so waren es in 2020 nur noch 37,8 %.¹¹

⁷ Vgl. Sachverständigenrat 2021: Konjunkturprognose März 2021 - Deutsche Wirtschaft trotz längerem Shutdown robust - im Sommer weitere Erholung zu erwarten; 17.03.2020

⁸ Vgl. Savills Research: Investmentmarkt Deutschland vom 8. Januar 2021

⁹ Vgl. CBRE: Veröffentlichung vom 11. Januar 2021

¹⁰ Vgl. Colliers International: Pressemitteilung vom 11. Januar 2021

¹¹ Vgl. DEHOGA Bundesverband: Zahlenspiegel IV/2020; S. 13; Veröffentlichung Februar 2021



In Anbetracht dieser erschreckenden Zahlen ist es nicht verwunderlich, dass sich die Anzahl der Insolvenzen von Hotelbetreibern inzwischen stetig erhöht. Viele Experten setzen große Hoffnungen auf die Corona-Schutzimpfungen, die den Weg aus der Pandemie und damit der Krise ebnen sollen - eine spürbare Erholung wird laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) jedoch trotz bereits begonnener Impfungen frühestens im kommenden Jahr erwartet.

Die Pandemie hatte im Jahr 2020 spürbare ökonomische Einflüsse auf den Hotelimmobilienmarkt. Es gab starke Einnahme- und Wertverluste, die zu einer Investmentunsicherheit geführt haben.¹² Bedingt durch die zunehmende Ausbreitung der Pandemie und die damit verbundene staatlich verordnete Schließung von Hotels gingen die Belegungszahlen im Verlauf des Frühjahrs um bis zu 90 % zurück. Durch die Lockerungen in den Sommermonaten und eine deutliche Normalisierung im Bereich Tourismus setzte ein erkennbarer Aufwärtstrend ein. Im August betrug der deutschlandweite Rückgang bei den Belegungszahlen im Vergleich zum Vorjahresmonat nur noch 42 %.¹³

Die Freude hierüber währte jedoch nur kurz: Mit dem erneuten Anstieg der Infektionszahlen in nahezu allen europäischen Ländern sind auch die Belegungsraten ab Herbst 2020 wieder gefallen.¹⁴ Entsprechend mussten Hotel-Investments auch eine rückläufige Entwicklung des Transaktionsvolumens hinnehmen. Nachdem das erste Quartal noch ein Investmentergebnis von knapp EUR 1,1 Mrd. vorweisen konnte, ließen die Investmenttätigkeiten in dem folgenden Quartal immer mehr nach. Im zweiten Quartal lag das Volumen nur noch bei EUR 280 Mio., das schlechteste Ergebnis seit 2013. Im dritten Quartal zeichnete sich mit einem Transaktionsvolumen von EUR 450 Mio. jedoch wieder eine steigende Tendenz ab. Insgesamt wurde damit in den ersten neun Monaten 2020 ein Umsatz von gut EUR 1,8 Mrd. erreicht - rund ein Viertel weniger als im Vorjahresvergleich.¹⁵

¹² <https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Marktdaten/PDF/Herbstgutachten-Immobilienwirtschaft-2020.pdf>

¹³ <https://hotel-affairs.com/news/juni-2020/> - unter: Hotellerie - Das Geschäft zieht langsam an

¹⁴ <https://www.jll.de/de/presse/vorsichtiger-optimismus-kehrt-zurueck>

¹⁵ © BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020; Hotelinvestmentmarkt Deutschland Q3, Abschnitt Perspektiven, S. 2

2.2 Geschäftsverlauf

Die Geschäftsjahr 2020 wurde maßgeblich durch die Corona-Krise beeinflusst. Auch die Hotelpächterin, die Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH aus Wiesbaden, hat seit Mitte März mit enormen Einbußen zu kämpfen. Das Hotel wurde zur Kostenreduzierung rund zwei Monate geschlossen und war ab dem 28. Mai 2020 wieder geöffnet. Aufgrund der attraktiven Lage konnten im Sommer vermehrt touristische Gäste begrüßt werden, sodass bei der Auslastung gegenüber anderen Hotels mit einer Schwerpunktausrichtung auf Businessreisende ein überdurchschnittliches Niveau erreicht wurde. Jedoch bewegen sich die Durchschnittspreise pro Zimmer aufgrund fehlender Messe- und Veranstaltungsgäste deutlich unter Vorjahresniveau. Zudem verzeichnet der Konferenz- und Bewirtungsbereich hohe Einbußen. Durch die erneut gestiegenen Infiziertenzahlen und den seit Anfang November bestehenden zweiten Lockdown brachen die Belegungszahlen erneut ein.

Um diese Krise gemeinsam zu bestehen, wurde sich mit dem Hotelbetreiber zunächst darauf verständigt, Pachtzahlungen zu stunden: Für die Monate April, Mai und Juni 2020 ist eine vollständige und von Juli 2020 bis März 2021 eine hälftige Pachtstundung vereinbart worden. Ab dem 1. Januar 2022 bis spätestens 31. Dezember 2030 sollten die gestundeten Beträge aufgeholt werden, wobei der jährliche aufzuholende Mindestbetrag bei 100.000 Euro lag und sich darüber hinaus an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Hotelbetriebs orientierte. Aufgrund des seit nunmehr Anfang November bestehenden zweiten Lockdowns und eines unveränderten Anhaltens der Einschränkungen sieht sich die Pächterin aufgrund ausbleibender Einnahmen und Staatshilfen auch außer Stande, die geschlossenen Stundungsvereinbarung einzuhalten, die mit der Erwartung von deutlich kürzeren coronabedingten Ausfällen abgeschlossen wurde.

Zudem hat die Pächterin eindringlich um weitere Zugeständnisse gebeten. Während bis Dezember 2020 zumindest die vereinbarten 50% der regulären Pacht gezahlt wurden, erfolgen seit Januar 2021 keine Pachtzahlungen mehr. Der Pächterin und auch ihrer Muttergesellschaft fehlen nach eigenem Bekunden derzeit die liquiden Mittel dazu. Die Verhandlungen schlossen mit dem Ergebnis, dass auf die Netto kaltpachten für die Monate April bis Juni 2020 vollständig verzichtet wird. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass für die Monate Juli bis Dezember 2020 nur die hälftige Pacht zu leisten ist. Ferner wurde mit der Pächterin Pachtstundungen für im Geschäftsjahr 2021 zu leistende Nettokaltpachten und Nebenkostenvorauszahlungen vereinbart. Im Gegenzug wurden Vereinbarungen über höhere Zimmerpreise geschlossen. Zu den Ergebnissen der endgültige Einigung verweisen wir auf den Nachtragsbericht im Anhang.

Insgesamt ist die Hotelbetreiberin noch zuversichtlich, die Krise zu überstehen. Dennoch sind die langfristigen Folgen immens, da nun neue Verbindlichkeiten getilgt und gestundete Pachten zurückgezahlt werden müssen. Eine Pächterinsolvenz oder die Kündigung des Pachtvertrages aufgrund der aufgelaufenen Rückstände wäre aus Sicht der Geschäftsführung und der Kapitalverwaltungsgesellschaft der denkbar ungünstigste Fall, sodass ein teilweiser Mietverzicht für die Gesellschaft vertretbar erschien. Dennoch kann vor dem Hintergrund der oben dargestellten Sachverhalte nicht ausgeschlossen werden, dass der Fortbestand der Gesellschaft je nach Fortgang und Ausmaß der Auswirkungen der Ausbreitung des Coronavirus auf das Hotel- und Gaststättengewerbe gefährdet sein könnte, wenn die Betreiberin der Immobilie nicht zur vertragsgemäßen Zahlung der Leasingraten an die Gesellschaft in der Lage sein sollte und somit die eigenen vorhandenen Mittel nicht ausreichen sollten, um den eigenen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dies stellt eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit den oben genannten Ereignissen und Gegebenheiten dar, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens an der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können.

Die aufgenommenen Langfristdarlehen bestehen aus einer Tranche über EUR 13 Mio., für die ein Festzins in Höhe von 1,82 % mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde, und einer zunächst variablen Tranche über EUR 1,5 Mio. Diese wurde mittlerweile zu einem Festzins von 1,79 % auf ebenfalls 10 Jahre festgeschrieben. Die jährliche Tilgung der größeren Tranche beträgt fix EUR 200.000 p.a. ab Februar 2019, die kleine Tranche ist tilgungsfrei bis zum Laufzeitende. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2020 gestundeten Pachten wurde mit der Bank eine Tilgungsaussetzung für die Monate Juni bis einschließlich Oktober 2020 vereinbart. Die ausgesetzten Tilgungen wurden entsprechend des Tilgungsmoratoriums bis zum 31.05.2021 geleistet.

Die im Berichtsjahr vorgesehene Auszahlung an die Gesellschafter von 5,5 % p.a. wurde aufgrund der Pachtstundungen und zur Sicherung der Liquidität der Gesellschaft nicht vorgenommen.

2.3 Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Erträge aus der Verpachtung der Hotelimmobilie in Höhe von 1.689 TEUR (Vorjahr 1.419 TEUR) erzielt, denen Wertminderungen aufgrund von Pachtverzichten in Höhe von 677 TEUR gegenüberstanden. Die Zinsaufwendungen betragen rund 292 TEUR (Vorjahr 356 TEUR). Die Bewirtschaftungskosten für das Geschäftsjahr lagen bei 283 TEUR (Vorjahr 248 TEUR) und die Verwaltungsaufwendungen bei rund 116 TEUR (Vorjahr 113 TEUR). Rund 14 TEUR (Vorjahr 14 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie 8 TEUR (Vorjahr 8 TEUR) auf die Verwahrstellungsvergütung. Die sonstigen Aufwendungen betragen 4 TEUR (Vorjahr 1.210 TEUR). Aus der Neubewertung der Hotelimmobilie und den Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten ergibt sich in Summe ein Aufwand aus der Zeitwertänderung in Höhe von 2.533 TEUR (Vorjahr 33 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -2.237 TEUR (Vorjahr -546 TEUR).



2.4. Finanz- und Vermögenslage

Der Wert des Assets der Gesellschaft wurde zum Stichtag von einem externen Gutachter auf 23.900 TEUR (Vorjahr 26.300 TEUR) taxiert (-2.400 TEUR oder -9,1%). Der Kaufpreis des Objektes lag bei 24.200 TEUR. Gegenüber dem Kaufpreis ergibt sich insofern ein Verlust aus der Neubewertung von 300 TEUR oder 1,2%.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf TEUR 518 (Vorjahr 429 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt auch unter Berücksichtigung der pandemiebedingten Einschnitte kurzfristig keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellung der Gesellschaft beliefen sich zum Stichtag auf 14.596 TEUR (Vorjahr 14.663 TEUR)

2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 43,61 % (Vorjahr 47,99%).

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 11.289 TEUR (Vorjahr 13.527 TEUR).

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind der Marktwert des Hotels der Objektgesellschaft und das Ausfallrisiko des Pächters, da beide auf den Netto inventarwert und somit auf das Kapital der Gesellschafter wesentlichen Einfluss haben. Schwankungen des Marktwertes wirken sich direkt auf den Nettoinventarwert aus, wohingegen die Änderung des Ausfallrisikos des Pächters den zukünftigen Nettoinventarwert beeinflussen kann. Der Marktwert des Hotels liegt bei TEUR 23.900, ausgewiesen durch ein Gutachten eines externen Bewerter zum Stichtag. Im Rahmen der Corona-Krise hat sich aufgrund der Pachtstundungen das Ausfallrisiko des Pächters deutlich erhöht, das Risiko ist abhängig von der weiteren Entwicklung der Corona-Krise und steht unter enger Beobachtung des Risikomanagements und Liquiditätssteuerung.

2.6. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden nicht analysiert.

2.7. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem negativen Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -2.237 TEUR (Vorjahr -546 TEUR).

3. Tätigkeitsbericht

Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Geschäftsjahres

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

Das Hotel der Marriott-internen Klasse „Classic Select“ verfügt über 174 Zimmer, davon 20 Apartments.

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

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

Allgemeine und wesentliche Risiken

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Gesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Da die Gesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert, besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers wesentlich beeinträchtigen: Adressenausfallrisiko/Ausfallrisiko des Leasingnehmers, Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisrisiko/Marktpreisrisiko, Liquiditätsrisiko, Fremdfinanzierungsrisiko. 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.

Die Risiken werden im Rahmen des Vertrages beobachtet und bewertet. Zu den Einzelrisiken siehe „Chancen- und Risikobericht“.

Struktur des Portfolios

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

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse



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

Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Am Bilanzstichtag waren 238 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 12.585.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 12.585.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 12.605.000 Stimmen vorhanden.

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

	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
NAV (EUR)	11.289.184,24	13.527.452,20	3.165.849,50
NAV/Anteil (EUR)	0,89	1,07	1,99

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

4. Weitere Angaben

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Der KVG obliegt 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 folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

- mit der DS-AIF Treuhand GmbH, Dortmund, über die Tätigkeit als Registertreuhand,
- mit der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG, Dortmund für das Marketing und den Vertrieb von Kommanditanteilen des DS 142 sowie
- mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, über die Verwahrstellentätigkeit.

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

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

Die KVG hatte die Funktion des IT-Beauftragten auf das Unternehmen Bechtle GmbH, Dortmund, ausgelagert. Seit dem 1. März 2020 wird diese Funktion von der Secure Assist GmbH übernommen. Vom 1. Januar 2021 an wurde das Aufgabengebiet auf die Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten ausgeweitet. Ferner wurde die Interne Revision auf die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert. Die Funktion des Datenschutzbeauftragten wurde an Thilo Noack, Shared IT Professional GmbH & Co.KG, Saebyst. 17a, 24576 Bad Bramstedt ausgelagert.

Außerdem wurden ab dem 1. Juli 2018 die Bereiche Finanzen, Controlling, Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, Personalwesen, Rechnungswesen, Bereitstellen und Führen des Kundenportals, Beschwerdemanagement und Steuern an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert, die sie an die Dr. Peters GmbH & Co. KG unterausgelagert hat.

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

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von EUR 125.545 inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, höchstens jedoch bis zu 1,5 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2020 mit 1,75 % indexiert wird. Die Vergütung der KVG im Jahr 2020 betrug rund 109 TEUR (zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von 16% bzw. 19 %).

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



5. Angaben zur Vergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 die folgenden Vergütungen gezahlt:

Vergütungen*	Betrag in EUR	Anzahl der Begünstigten
Konto		
60200000 Gehälter	263.128,50	5
Gesamt	289.795,17	15
davon an Risktaker (hier: Geschäftsführung)		
60200000 Gehälter	183.750,00	3
Gesamt	183.750,00	3

* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

6. Chancen- und Risikobericht

Der DS 142 ist Bestandteil des Risikomanagementsystems der KVG, die adäquate Systeme zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Risiken im Einsatz hat. Im Berichtszeitraum bestanden keine den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken. Zu den Auswirkungen der SARS-Cov-2 Pandemie verweisen wir auf den Nachtragsbericht im Anhang.

• Ausfallrisiko Leasingnehmer / Adressausfallrisiko

Beim Adressausfallrisiko handelt es sich um das Risiko des Ausfalls oder Verzögerung von Zahlungsverpflichtungen des Pächters. Diese können beispielsweise durch Insolvenz oder Liquiditätsprobleme aufgrund von signifikanten Bonitätsverschlechterungen ausgelöst werden. Zur Überwachung des Ausfallrisikos werden die laufenden 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 und um München und der zukünftigen Wertentwicklung von Hotels im Allgemeinen. Die Erträge der Gesellschaft können infolge eines Zahlungsausfalls der Pächterin sinken oder ausfallen. Ferner können der Gesellschaft zusätzliche Kosten entstehen, sofern die Pächterin ihren vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebs-, Wartungs- und anteiliger Instandhaltungskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommt. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Beteiligung an der Objektgesellschaft Ende 2030 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Hotels, der speziellen Nachfragesituation für das Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen, vom Zustand des Hotels sowie von evtl. ausstehenden Modernisierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen ab.

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

• Fremdfinanzierung

Die Objektgesellschaft finanziert das Hotel zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßen Verlauf der Gesellschaft deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaft schneller aufgezehrt wird.



• Insolvenzzisiko/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.

7. Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2020

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben von 518.303,23 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 97,99 %.

Liquiditätsmanagement

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

Es ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen zu den ursprünglichen, im Verkaufsprospekt dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagement-systems der Gesellschaft. Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Anpassungen in der Regulierungsvorschriften so umgesetzt, dass im Rahmen der Liquiditätsstresstests mehrere Szenarien beurteilt wurden, u.a. der Ausfall mehrerer Leasingraten sowie zwei multivariable Szenarien.

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 im Rahmen der Corona-Krise als Hauptrisiken der Gesellschaft das Adressausfallrisiko des Pächters, das Weiterverwertungsrisiko sowie das Adressausfallrisiko des Haftungübernehmers (Muttergesellschaft des Pächters) identifiziert.

Zur Einschätzung des Adressausfallrisikos des Pächters wird laufend die Bonität des Pächters überprüft, um eine Insolvenz des Pächters abschätzen zu können. Im Rahmen der Corona-Krise werden außerdem laufend Gespräche mit dem Pächter geführt, um die Situation besser einschätzen zu können. Hinsichtlich des Weiterverwertungsrisikos wird laufend der Wert der Immobilie überwacht, um einen vorzeitigen Werteverlust des Assets erkennen zu können. Für die Überwachung des Adressausfallrisikos des Haftungübernehmers wird laufend die Bonität der Muttergesellschaft des Pächters überprüft, um das Risiko einer Insolvenz der Gesellschaft abschätzen zu können. Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen des anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten

Gesamt-Risikolimits. Auch in Zukunft ist aus heutiger Sicht nicht mit einem Überschreiten zu rechnen, allerdings kann die Entwicklung der Corona-Krise eine deutliche Auswirkung auf die Einschätzung einzelner Risiken haben. Das aktuelle Risikoprofil des Fonds deckt sich nach wie vor mit der Geschäfts- und Risikostrategie. Auch eine Abänderung der Geschäfts- und Risikostrategie aufgrund von deutlich geänderten Rahmenbedingungen war nicht notwendig.

Vordefinierte Limits zur Risikosteuerung, insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen, wurden im Berichtsjahr nicht überschritten und es wurden keine wertmindernden Faktoren am Objekt festgestellt. Im Rahmen der Corona-Krise mussten im Berichtsjahr 2020 jedoch Risikosteuerungsmaßnahmen in Form eines Verzichts mehrerer Pachten und einer Stundung mehrerer Teilpachten vorgenommen werden.

Leverage

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

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
Brutto-Methode	226,21 %	205,22 %
Commitment-Methode	230,85 %	208,39 %

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, 26. Mai 2021

DS Hotelimmobilien I GmbH

Stefan Lammerding

Björn Juhnke

DS Hotelimmobilien Management I GmbH

Marc Bartels

Stefan Gerth

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Investmentanlagevermögen

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. Aktiva	25.884.987,25	28.190.231,41
1. Sachanlagen	23.900.000,00	26.300.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	996.110,89	1.128.925,69
3. Barmittel und Barmitteläquivalente	518.303,23	428.812,84
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	518.303,23	428.812,84

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
4. Forderungen	15.704,95	0,00
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	15.704,95	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	421.417,90	268.758,13
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	33.450,28	63.734,75
B. Passiva	25.884.987,25	28.190.231,41
1. Rückstellungen	19.300,00	13.300,00
2. Kredite	14.199.999,94	14.316.666,63
a) von Kreditinstituten	14.199.999,94	14.316.666,63
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.503,07	2.538,93
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.503,07	2.538,93
4. Sonstige Verbindlichkeiten	294.000,00	330.273,65
a) Andere	294.000,00	330.273,65
3. Eigenkapital	11.289.184,24	13.527.452,20
a) Kapitalanteile	11.314.424,33	11.019.877,49
aa) Kapitalanteile der Kommanditisten	11.314.424,33	11.019.877,49
b) Rücklagen	562.350,00	562.350,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-587.590,09	1.945.224,71

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Investmenttätigkeit

	2020	2019
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.688.648,38	1.419.147,98
abzgl. Ausbuchung aufgrund Forderungsverzicht	-676.800,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	17.116,26
Summe der Erträge	1.011.848,38	1.436.264,24
2. Aufwendungen		



	2020	2019
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	291.562,95	355.950,15
b) Bewirtschaftungskosten	282.570,45	247.816,30
c) Verwaltungsvergütung	116.060,35	112.700,00
d) Verwahrstellenvergütung	8.400,00	8.400,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.984,30	13.982,72
f) Sonstige Aufwendungen	3.898,49	1.210.392,77
Summe der Aufwendungen	716.476,54	1.949.241,94
3. Ordentlicher Nettoertrag	295.371,84	-512.977,70
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	295.371,84	-512.977,70
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	100.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	2.400.000,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	132.814,80	132.814,80
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.532.814,80	-32.814,80
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.237.442,96	-545.792,50

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

HRA 18571

A. Allgemeine Hinweise

Die DS 142 Hotel Oberpaffenhofen 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 31.12.2020 wurde gemäß § 158 Satz 1 i. V. m. § 135 KAGB nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. 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 26.02.2018 gegründet und am 06.03.2018 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18571 eingetragen.

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

B. Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden



Das Sachanlagevermögen ist zum Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswert der Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt der Ermittlung, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das Unternehmen TÜV SÜD ImmoWert GmbH hat mit Datum vom 07.01.2021 ein externes Verkehrswertgutachten erstellt. Das Gutachten wurde gemäß den Vorschriften des KAGB und der KARBV angefertigt. Die Immobilie wurde in Höhe des Verkehrswerts (23.900 TEUR), der nach dem Ertragswertverfahren ermittelt wurde, angesetzt.

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.

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

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

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

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

D. Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagevermögen

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

a) Grundstücksgröße

2.837 m² (nur Hotel)

588 m² (Teileigentum Parkhaus)

1.770 m² (Ausgleichsfläche sowie Grünstreifen)

b) Art und Lage

Hotelgebäude an der Friedrichshafener Str. 3a, Gilching. Das Hotel verfügt über 174 Gästezimmern, davon 20 Apartments. Zum Hotelbetrieb gehören 110 Stpl. im Teileigentum in einem ca. 100 m entfernten Parkhaus (Bj. 2003) plus 8 Außenstellplätze am Hotel.

c) Bau- und Erwerbsjahr

Die Hotelimmobilie wurde 2017/2018 in einer funktionalen Gegenwartsarchitektur und gehobenen Ausstattung errichtet und in 2018 erworben.

d) Gebäudenutzfläche

Vermietbare Nutzfläche 6.518 m² (ohne Parkhaus)

e) Leerstandsquote

0%

f) Nutzungsausfallentgeltquote

0%

g) Fremdfinanzierungsquote

59,41%



h) Restlaufzeit Mietvertrag

fest bis 30.04.2038

i) Verkehrswert

Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von 23.900 TEUR ermittelt.

j) Anschaffungsnebenkosten

1.283.700,98 EUR (historisch)

k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen

derzeit keine Maßnahmen geplant

Der Erwerb des Objekts durch die Gesellschaft fand am 18. Mai 2018 und der Nutzen- und Lastenübergang am 2. August 2018 statt. Der Hotelbetrieb wurde durch die Pächterin Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH, Wiesbaden, am 1. Mai 2018 aufgenommen. Das durch die Gesellschaft vereinbarte Pachtverhältnis läuft 25 Jahre zzgl. 5 Jahre Option.

Der Verkehrswert des Objektes entspricht dem Gutachterwert von 23.900 TEUR.

Anschaffungsnebenkosten

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

Barmittel

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben in Höhe von 518 TEUR.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen (16 TEUR) umfassen ausschließlich Forderungen aus der Bewirtschaftung. Die sonstigen Vermögensgegenstände (421 TEUR) betreffen im Wesentlichen die Abgrenzung der Nebenkosten für das Jahr 2020 i.H.v. 324 TEUR.

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

Aktive Rechnungsabgrenzung

Das Auszahlungsdisagio i.H.v. 0,25% der Darlehenssumme wird linear über die Laufzeit des Kreditvertrags aufgelöst.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen die noch nicht abgerechnete Kosten der Verwahrstelle für das vierte Quartal 2 TEUR sowie die Kosten des Wertgutachtens 4 TEUR zusätzlich wurde eine Rückstellung für die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 14 TEUR gebildet.

Kredite

Die Kredite bestehen aus einer Tranche a) über 13.000 TEUR, für die ein Festzins in Höhe von 1,82 % mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde, und einer zunächst variablen Tranche b) über EUR 1,5 Mio. Diese wurde mittlerweile zu einem Festzins von 1,79 % auf ebenfalls 10 Jahre festgeschrieben. Die jährliche Tilgung der Tranche a) beträgt fix 200.000 TEUR p.a. ab Februar 2019, die Tranche b) ist tilgungsfrei bis zum Laufzeitende.

Aufgrund der gestundeten Pachten wurde mit der Bank eine Tilgungsaussetzung für die Monate Juni bis einschließlich Oktober 2020 vereinbart.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten zum 31.12.2020 betragen:



Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			Gesamt 31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre		
	TEUR	TEUR	TEUR		
1. Kredite	200	800	13.200	14.200	
(Vorjahr)	(200)	(800)	(13.317)		(14.317)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83	0	0	83	
(Vorjahr)	(3)	(0)	(0)		(3)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	294	0	0	294	
(Vorjahr)	(330)	(0)	(0)		(330)
	577	800	13.200	14.577	14.650

Sicherheiten

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

Eigenkapital

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

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio von 5 % bezogen auf das anfängliche Kommanditkapital geleistet (562 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		13.527.452,20
1. Entnahmen für das Vorjahr		-825,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		295.371,84
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-2.532.814,80
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		11.289.184,24

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

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



	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	0,00	663.930,00	11.921.070,00	12.585.000,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	562.350,00	562.350,00
Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto)	0,00	-210.307,87	-1.060.267,80	-1.270.575,67
Kapitalkonto III (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanteile inkl. Agio	0,00	453.622,13	11.423.152,20	11.876.774,33
Rücklage Zeitwertveränderung		-30.998,70	-556.591,39	-587.590,09
Eigenkapital		422.623,43	10.866.560,81	11.289.184,24

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	295.371,84
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-295.371,84
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Sachwerten

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die Gesellschaft Pächterträge - nach Forderungsverzichten von 677 TEUR - in Höhe von 1.012.

Zinsen aus Kreditaufnahmen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 292 TEUR resultieren aus der langfristigen Finanzierung der Immobilie und den Darlehensgebühren für die Finanzierungen.

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von 109 TEUR sowie der Gesellschaftervergütung in Höhe von 7 TEUR.

Verwahrstellenvergütung

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

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen 14 TEUR.

Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen betragen 4 TEUR.

F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Hotelimmobilien I GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von 3.663,00 EUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management I GmbH, Dortmund, hat eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 3.663,00 EUR erhalten.

Die KVG hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 108.734,35 EUR erhalten.



Die Verwahrstelle, die CACEIS Bank S. A., Germany Branch, München, hat für ihre Verwahrstellentätigkeit eine Vergütung in Höhe von 8.400,00 EUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2020 betragen 5,77 % 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 1,12 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren 238 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 12.585.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 12.585.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 12.605.000 Stimmen vorhanden.

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

	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
NAV (EUR)	11.289.184,24	13.527.452,20	3.165.849,50
NAV / Anteil (EUR)	0,90	1,07	1,99

Nachtragsbericht

Durch die Viruspanemie Covid-19 bedingt, hat die Gesellschaft mit dem Pächter aufgrund des stark eingeschränkten Hotelbetriebs Mietstundungen vereinbart. Für die Monate April, Mai und Juni 2020 ist im September 2020 eine vollständige und von Juli 2020 bis März 2021 eine hälftige Pachtstundung als Nachtrag zum Pachtvertrag vereinbart worden (Gesamtvolumen: 518 TEUR). Ab dem 1. Januar 2022 bis spätestens 31. Dezember 2030 sollten die gestundeten Beträge aufgeholt werden, wobei der jährliche aufzuholende Mindestbetrag mit 100.000 Euro festgelegt wurde und sich darüber hinaus an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Hotelbetriebs orientierte.

Die Geschäftsführung ist seither im laufenden Austausch mit dem Pächter.

Im April 2021 wurde ein weiterer Nachtrag zum Pachtvertrag vereinbart, der einen Pachtverzicht für die bisher gestundete Nettokaltpacht für die Monate April bis Juni 2020 vorsieht (331 TEUR). Darüber hinaus wurde vereinbart, dass die Nettokaltpacht für die Monate Juli bis Dezember 2020 nur zur Hälfte geschuldet wird (345 TEUR). Der im Nachtrag Nr. 5 insgesamt ausgesprochene Pachtverzicht beläuft sich auf 677 TEUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Nebenkosten für das Geschäftsjahr 2020 sind vom Pachtverzicht nicht eingeschlossen und sind weiterhin vom Pächter zu tragen. Ferner wurde vereinbart, die Miete für die Monate Januar bis Juni 2021 sowie die Nebenkostenvorauszahlungen für die Monate Februar bis Juni 2021 vollumfänglich zu stunden (691 TEUR, 123 TEUR). Auf die gestundeten Nebenkosten sind bis zum 25. Mai bzw. 30. Juni 2021 zu leisten. Die gestundeten Mieten sind spätestens bis zum 30. Juni bzw. 31. Dezember 2021 zu leisten. Bei Zahlungsverzug sind alle gestundeten Beträge sofort fällig. Im Gegenzug wurde der Pachtzins ab 1. Januar 2025 angehoben.

Der Fortbestand der Gesellschaft könnte je nach Fortgang und Ausmaß der Auswirkungen der Ausbreitung des Coronavirus auf das Hotel- und Gaststättengewerbe gefährdet sein, wenn die Betreibergesellschaft der Immobilie nicht zur vertragsgemäßen Zahlung der Leasingraten an die Gesellschaft in der Lage sein sollte und somit die eigenen vorhandenen Mittel der DS 142 nicht ausreichen sollten, um ihre eigenen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dies stellt eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit den oben genannten Ereignissen und Gegebenheiten dar, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens an der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können.

H. Geschäftsführung und Vertretung

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

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

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

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

–Herr Stefan Lammerding, Dortmund

–Herr Björn Juhnke, Dortmund

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

–Herr Marc Bartels, Dortmund

–Herr Stefan Gerth, Dortmund

I. Verwaltung



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

–Herrn Marc Bartels, Dortmund

–Herrn Christoph Bernd Seeger, Düsseldorf (bis zum 31.05.2020)

–Herrn Stefan Lammerding, Dortmund

Dortmund, 26.05.2021

DS Hotelimmobilien I GmbH

Björn Juhnke

Stefan Lammerding

DS Hotelimmobilien Management I GmbH

Marc Bartels

Stefan Gerth

Der Jahresabschluss wurde durch Beschluss der Gesellschafter am 30. Juni 2021 festgestellt.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben in Abschnitt „Nachtragsbericht“ im Anhang sowie die Angaben in Abschnitt „2.2 Geschäftsverlauf“ des Lageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass der Fortbestand der Gesellschaft je nach Fortgang und Ausmaß der Auswirkungen der Ausbreitung des Coronavirus auf das Hotel- und Gaststättengewerbe gefährdet sein könnte, wenn die Betreibergesellschaft der Immobilie nicht zur vertragsgemäßen Zahlung der Leasingraten an die Gesellschaft in der Lage sein sollte und somit die eigenen vorhandenen Mittel nicht ausreichen sollten, um den eigenen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Wie in Abschnitt „Nachtragsbericht“ und Abschnitt „2.2 Geschäftsverlauf“ dargelegt, deuten diese Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht- ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen -, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen 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 den 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 dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir 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 unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 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 Satz 1 i.V.m. § 136 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.

Hamburg, den 27. Mai 2021

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer

ppa. Ruth Koddebusch, Wirtschaftsprüferin

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 2020 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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. Mai 2021

DS 142 Hotel Oberpaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Björn Juhnke

Stefan Lammerding

Marc Bartels

Stefan Gerth