

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

Dortmund

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	31.12.2020*	31.12.2019**
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	43.486.556,47	33.718.814,41
	43.486.556,47	33.718.814,41
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	123.168,37	0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	258.559,14	300.138,44
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben KI	1.194.013,52	1.016.672,05
	1.575.741,03	1.316.810,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten	962.490,62	960.777,41
D. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag		
I. Kommanditisten	11.583.250,11	1.235.938,46
	57.608.038,23	37.232.340,77

Passiva

	31.12.2020*	31.12.2019**
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Kommanditkapital		
1. Haftkapital	20.000,00	20.000,00



	31.12.2020*	31.12.2019**
	EUR	EUR
2. variables Kapital	-11.603.250,11	-1.256.938,46
	-11.583.250,11	-1.235.938,46
3. nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag	11.583.250,11	1.235.938,46
	0,00	0,00
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	279.950,00	135.000,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.072.429,44	34.547.930,53
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 27.024.447,88; Vorjahr EUR 0,00)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	721.610,42	966.813,28
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 721.610,42; Vorjahr EUR 966.813,28)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.484.048,37	1.582.596,96
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.484.048,37; Vorjahr EUR 1.582.596,96)		
4. sonstige Verbindlichkeiten	50.000,00	0,00
	57.328.088,23	37.097.340,77
	57.608.038,23	37.232.340,77

*) Werte gemäß handelsrechtlicher Bilanzierung incl. Anpassungsbuchungen aufgrund der Umstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**) Werte gemäß testiertem Vorjahresabschluss nach KAGB bzw. KARBV, Gliederung an die handelsrechtlichen Vorschriften angepasst

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

	2020*	2019**
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	2.223.688,86	547.812,84
2. sonstige betriebliche Erträge	0,00	3.120,00
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	-9.061.262,90	-120.528,31
(davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 8.000.000,00; Vorjahr EUR 0,00)		
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.512.532,84	-1.421.652,74
(davon an verbundene Unternehmen EUR 1.217.625,40; Vorjahr EUR 1.270.311,00)		
(davon Einstellungen in die Wertberichtigung von Forderungen EUR 308.000,00; Vorjahr EUR 0,00)		



	2020*	2019**
	EUR	EUR
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-897.938,79	-264.690,25
6. Ergebnis nach Steuern	-10.248.045,67	-1.255.938,46
7. sonstige Steuern	-99.265,98	0,00
8. Jahresfehlbetrag	-10.347.311,65	-1.255.938,46
9. Belastung der Kapitalkonten	10.347.311,65	1.255.938,46
10. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00

*) Werte gemäß handelsrechtlicher Bilanzierung incl. Anpassungsbuchungen aufgrund der Umstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

**) Werte gemäß testiertem Vorjahresabschluss nach KAGB bzw. KARBV, Gliederung an die handelsrechtlichen Vorschriften angepasst.

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

HRA 18737

Allgemeine Hinweise

Die DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG (vormals Hotel Ludwigshafen GmbH & Co. KG bzw. DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. geschlossene Investment KG) wurde am 06.03.2019 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18737 eingetragen. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr war ein Rumpfgeschäftsjahr.

Da die DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG am 31.12.2019 ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) war, wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2019 nach den Vorschriften des KAGB und den ergänzenden Bestimmungen der KARBV aufgestellt. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresangaben ist insofern nur eingeschränkt gegeben.

Aufgrund der Rückgabe der Vertriebs Erlaubnis im November 2020 und der erfolgten Umfirmierung der Gesellschaft in eine Kommanditgesellschaft ist der Jahresabschluss zum 31.12.2020 - abweichend vom Vorjahr - gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufzustellen. Die Gliederung der Vorjahresangaben wurde an die handelsrechtlichen Gliederungsvorschriften angepasst. Die Umstellung von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des KAGB auf die handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfolgte mit Eintragung der KG in das Handelsregister. Dies umfasste insbesondere die Einstellung der Verkehrswertbewertung und die Erfassung der planmäßigen Abschreibung des Sachanlagevermögens. Da der Gesellschaft zu keinem Zeitpunkt Anlagekommanditisten beigetreten waren, wurde die Abschreibung des Sachanlagevermögens retrospektiv ab Erwerbszeitpunkt der Immobilien vorgenommen und im Berichtsjahr eine entsprechende Anpassungsbuchung vorgenommen, die auch die entsprechenden Abschreibungskorrekturen für das Kalenderjahr 2019 enthält.

Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften, die gemäß § 264a HGB auch auf bestimmte Personenhandelsgesellschaften anzuwenden sind. Von den größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 HGB sowie gemäß § 274a HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, ab dem Zugangszeitpunkt linear nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauern zwischen 10 und 50 Jahren um planmäßige Abschreibungen vermindert. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, sofern für das Anlagegut eine dauerhafte Wertminderung anzunehmen ist. Abweichend vom Vorjahresabschluss, der gemäß den Vorschriften des KAGB aufgestellt wurde, erfolgt bei der Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften nunmehr keine Bilanzierung von Sachanlagen zu Verkehrswerten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Bei erkennbaren Risiken werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.



Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Fehlbetrag wird zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erträge und Aufwendungen werden unter Beachtung des Realisationsprinzips erfasst.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Gesellschaft hat im Jahr 2019 Hotelimmobilien in Ludwigshafen und Karlsruhe erworben; im Berichtsjahr wurde zusätzlich ein Objekt in Bochum übernommen. Alle drei Hotelimmobilien sind langfristig vermietet. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen, die in Höhe von 160 TEUR rechnerisch auf das Vorjahr entfallen, im Anlagenspiegel dargestellt.

Für das Hotel in Ludwigshafen wurde aufgrund festgestellter Baumängel im Berichtsjahr eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 8.000 TEUR erfasst.

Anlagevermögen	Stand 01.01.2020	Anschaffungskosten		Stand 31.12.2020
	TEUR	Zugänge	TEUR	TEUR
Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	33.839	18.829		52.668
Summe	33.839	18.829		52.668
Anlagevermögen	Stand 01.01.2020	Abschreibungen		Stand 31.12.2020
	TEUR	Zugänge	TEUR	TEUR
Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	120	9.061		9.181
Summe	120	9.061		9.181
Anlagevermögen	Buchwert		31.12.2019	
	31.12.2020		TEUR	
Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		43.487		33.719
Summe		43.487		33.719

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Aufgrund der bestehenden Zahlungsschwierigkeiten und der Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen die Mieterin des Hotels in Karlsruhe wurde eine Einzelwertberichtigung in Höhe von 308 TEUR auf die ausstehenden Forderungen vorgenommen. Darüber hinaus wurden gegenüber der Mieterin des Objekts Ludwigshafen 50 % der Miete für Juni 2020 bis zum 31.03.2021 gestundet. Der gestundete Betrag wurde in drei Teilzahlungen im Januar, Februar und März 2021 von der Mieterin vollständig zurückgeführt, sodass keine Wertberichtigung erforderlich ist.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen erstinstanzliche Prozesskosten sowie Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2020.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt.

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			Gesamt	
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.443	1.780	24.849	54.072	
(Vorjahr)	(218)	(18.032)	(16.297)		(34.548)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	722	0	0	722	
(Vorjahr)	(967)	(0)	(0)		(967)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.484	0	0	2.484	
(Vorjahr)	(1.582)	(0)	(0)		(1.582)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	50	0	0	50	
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)		(0)
	30.699	1.780	24.849	57.328	37.097

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe besichert. Für die Langfristdarlehen zur Finanzierung der Immobilien wurden erstrangige Grundschulden zugunsten der finanzierenden Bank im Grundbuch eingetragen. Weiterhin wurde die Abtretung der Mietansprüche und für zwei Darlehen die Abtretung des Herausgabenspruchs von sicherungsübereignetem FF&E (Furniture, Fixtures and Equipment) vereinbart. Die Eigenkapitalzwischenfinanzierungen sind durch selbstschuldnerische Bürgschaften der Dr. Peters GmbH & Co. KG sowie die Verpfändung von Guthabenkonten besichert.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Als Umsatzerlöse werden die Erträge aus der Vermietung der Immobilien ausgewiesen. Mietverzicht wurden als Minderung der Umsatzerlöse erfasst.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beinhalten eine außerplanmäßige Abschreibung der Immobilie in Ludwigshafen in Höhe von 8.000 TEUR sowie laufende Abschreibungen in Höhe von 1.061 TEUR, die in Höhe von 160 TEUR auf für das Vorjahr nacherfasste Abschreibungen entfallen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Geschäftsbesorgungsvergütung, Rechts- und Beratungskosten sowie eine Einzelwertberichtigung auf eine Forderung.

Der Jahresfehlbetrag wurde den Kapitalkonten der Gesellschafter belastet.

Sonstige Angaben

Mitarbeiter



Die Gesellschaft beschäftigte während des Geschäftsjahres keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung und Vertretung

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin, der DS Hotelimmobilien II GmbH, Dortmund, die im Berichtsjahr vertreten wurde durch ihre Geschäftsführer

- Herrn Godrik Stöcker, Essen (bis 14. Januar 2021)
- Herrn Stefan Gerth, Seligenstadt (bis 02. Februar 2021)
- Herrn Fabian Schultheis (seit 14. Januar 2021)
- Herrn Dr. Albert Tillmann, Essen (seit 02. Februar 2021)

Die persönlich haftende Gesellschafterin verfügt über ein gezeichnetes Kapital in Höhe von 25 TEUR. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (geschäftsführende Kommanditistin), Dortmund, berechtigt und verpflichtet. Deren Geschäftsführerin ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, Dortmund, als Komplementärin. Diese wurde im Berichtsjahr vertreten durch ihre Geschäftsführer

- Herrn Marc Bartels, Dortmund
- Herrn Stefan Lammerding, Dortmund
- Herrn Christoph Seeger, Düsseldorf (bis 31. Mai 2020)

Nachtragsbericht

Die Ausbreitung des SARS-Cov 2-Virus hat weiterhin erhebliche Auswirkungen auf den globalen Reiseverkehr und die Geschäftstätigkeit der Mieter. Nachdem im Dezember 2020 der Mieter des Hotels in Karlsruhe, StarInn Deutschland GmbH, nach anhaltenden Zahlungsschwierigkeiten Insolvenz anmelden musste, drohte ein Objektleerstand. Der Geschäftsführung ist es jedoch bereits im ersten Quartal 2021 gelungen, mit der Plaza Group einen Nachfolgemmieter zu finden. Der Mietvertrag, der am 1. April 2021 begann, sieht eine mietfreie Zeit bis zum 30. Juni 2021 vor. Im Anschluss erfolgt eine Staffelmiete, die ab dem 01. Januar 2023 die endgültige Mindestmiete von EUR 64.320,00 monatlich erreicht. Der Mieter kommt seinen mietvertraglichen Verpflichtungen bisher uneingeschränkt nach.

Dem Mieter GHOTEL Bochum hat die Geschäftsführung bereits im Berichtsjahr umfassende Zugeständnisse gemacht, die auch das erste Quartal 2021 betrafen: Für die Monate Juli 2020 bis März 2021 wurde ein Mieterlass in Höhe von 50% vereinbart. Im Gegenzug wurde die Miete erhöht sowie die Mietvertragslaufzeit verlängert. Im Rahmen eines weiteren Nachtrags wurde 2021 die Miete für April 2021 zu 100% sowie für Mai 2021 zu 50% bis zum 31. August 2021 gestundet. Die gestundeten Beträge wurden zu 50% aufgeholt, sodass sie in Höhe von 0,75 Monatsmieten weiterhin ausstehend sind. Zum Erstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses kamen die Mieter für die Hotels in Karlsruhe und Bochum ihren (nicht gestundeten) Mietzahlungen regelmäßig nach.

Durch diverse Wasserschäden im Hotel Ludwigshafen und daraufhin entdeckte weitere massive bauliche Mängel wurde im Berichtsjahr mit der Planung für eine umfassende Objektsanierung begonnen. Zur Umsetzung der Maßnahme wurde das Hotel im März 2021 geschlossen, weshalb seither keine Pachterlöse anfallen. Die Sanierung des Objektes wurde einem Generalplaner (Mengü Ingenieure, Hamm) und einem Generalunternehmer (Polygonvatro, Olpe) übergeben. Der mit dem Generalunternehmer geschlossene Vertrag, der Maßnahmen des Brandschutzes und der statischen Ertüchtigung noch nicht berücksichtigt, sah ursprünglich ein Investitionsvolumen von 6,0 Mio EUR vor. Derzeit wird von Gesamtkosten in Höhe von 10,5 Mio EUR ausgegangen. Die Sanierungsmaßnahmen wurden begonnen und sollen bis Juni 2022 abgeschlossen sein.

Die Geschäftsführung hat in den letzten Monaten mit den finanzierenden Banken eine Umfinanzierung der Gesellschaft bzw. eine Verlängerung der gewährten Darlehen zur Eigenkapitalzwischenfinanzierung verhandelt. Auf der Grundlage eines umfassenden Sanierungskonzeptes wurden mit Datum vom 07.10.2021 eine Verpflichtungsvereinbarung zwischen der Gesellschaft, den finanzierenden Banken und den übrigen Sanierungsbeteiligten sowie die entsprechenden Darlehens- und Sicherheitenverträge unterzeichnet. Diese sehen eine grundsätzliche Verlängerung der bisherigen Eigenkapitalzwischenfinanzierung bis 30.06.2022 gegen Stellung weiterer Sicherheiten insbesondere in Form von Verpfändungen von Geschäftsanteilen vor. Die Gesellschaft hat sich im Gegenzug verpflichtet, die Eigenkapitalzwischenfinanzierungen in Tranchen bis zum 30.06.2022 bis auf einen Betrag von 5 Mio EUR zu tilgen. Hierzu werden der Gesellschaft finanzielle Mittel durch die Dr. Peters Holding GmbH in Form von Darlehen über insgesamt 22 Mio EUR (z.T. mit qualifiziertem Nachrang) zur Verfügung gestellt. Neben der obenstehenden Verlängerung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung haben sich die Banken verpflichtet, ab dem 01.07.2022 die Langfristfinanzierung über einen Betrag von insgesamt 8 Mio EUR aufzustocken, sofern die Gesellschaft ihrerseits ihren Tilgungsverpflichtungen hinsichtlich der Eigenkapitalzwischenfinanzierung über insgesamt 22 Mio EUR nachgekommen ist. Die restlichen 5 Mio EUR der Eigenkapitalzwischenfinanzierung werden sodann aus den Valutierungen der zugesagten Aufstockungsdarlehen zurückgeführt. Die Aufstockungsdarlehen werden über die bestehenden und zusätzliche, neu im Grundbuch einzutragende Grundschulden sowie die bereits unter der Eigenkapitalzwischenfinanzierung vereinbarte Verpfändung von Geschäftsanteilen besichert. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass einzelne Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber verbundenen Unternehmen, die am Abschlussstichtag als kurzfristig auszuweisen waren, bis mindestens 2025 gestundet werden.

Der Fortbestand der Gesellschaft ist gefährdet, wenn die Dr. Peters Group nicht in der Lage ist, die für die Gewährung der Darlehen an die Gesellschaft erforderlichen finanziellen Mittel aus den vorhandenen liquiden Mitteln und aus der erfolgreichen Emission von Anleihen zu generieren oder die Gesellschaft Mieterlöse aufgrund wesentlicher Verzögerungen bei der Sanierung und Übergabe des Hotels in Ludwigshafen an den Mieter nicht wie geplant erzielt, und damit die vorhandenen liquiden Mittel der Gesellschaft nicht ausreichen sollten.



um ihren eigenen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dies stellt eine Unsicherheit im Zusammenhang mit den oben genannten Ergebnissen und Gegebenheiten dar, die Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens an der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können und dazu führen können, dass das Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, im gewöhnlichen Geschäftsverlauf seine Vermögenswerte zu realisieren sowie seine Schulden zu begleichen (bestandsgefährdendes Risiko).

Dortmund, 12. November 2021

DS Hotelimmobilien II GmbH

Dr. Albert Tillmann

Fabian Schultheis

Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH

Marc Bartels

Stefan Lammerding

Der Jahresabschluss wurde durch Beschluss der Gesellschafter am 09.12.2021 festgestellt.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. 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.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 bis zum 31. Dezember 2020.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 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" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 zum Jahresabschluss zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben im Abschnitt „Nachtragsbericht“ im Anhang, in dem die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass der Fortbestand der Gesellschaft gefährdet ist, wenn die Dr. Peters Group nicht in der Lage ist, die zum Zwecke der Darlehensgewährung an die Gesellschaft erforderlichen finanziellen Mittel aus den vorhandenen liquiden Mitteln und der erfolgreichen Emission von Anleihen zu generieren oder die Gesellschaft Mieterlöse aufgrund wesentlicher Verzögerungen bei der Sanierung und Übergabe des Hotels in Ludwigshafen an den Mieter nicht wie geplant erzielt und damit die vorhandenen liquiden Mittel der Gesellschaft nicht ausreichen, um ihren eigenen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Wie im Abschnitt „Nachtragsbericht“ 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. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss



Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung 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.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 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 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, 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 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, 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 Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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.

Hamburg, den 15. November 2021

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer

ppa. Ruth Koddebusch, Wirtschaftsprüferin