



Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dortmund

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 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 § 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 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Beirats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.



Der Beirat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 15. Mai 2023

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	458.074,72	499.293,33
b) andere Forderungen	0,00	0,00
	458.074,72	499.293,33
2. Forderungen an Kunden	2.030.969,58	1.795.000,96
davon Forderungen gegen verbundene Unternehmen EUR 879.493,52 (Vorjahr: EUR 1.216.558,78)		
davon Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR 93.327,10 (Vorjahr: EUR 89.828,10)		
3. Beteiligungen	65.434,71	44.000,00
4. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.980,00	17.980,00
5. Immaterielle Anlagewerte	271.158,07	274.008,41
a) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
6. Sachanlagen	2.340,00	2.687,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	50.000,00	318.911,87
8. Rechnungsabgrenzungsposten	9.734,50	9.089,80
Summe der Aktiva	2.905.691,58	2.960.971,37
Für Anteilseigener verwaltetes Investmentvermögen		
a) Nettoinventarwert	146.602.118,32	77.293.046,38
b) Anzahl der verwalteten Investmentvermögen	7	5

Passivseite

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten	1.291.088,69	1.829.117,83
davon Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen EUR 967.234,16 (Vorjahr: EUR 734.705,36)		
davon Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR 5.449,04 (Vorjahr: EUR 5.449,04)		
davon aus Steuern EUR 63.562,36 (Vorjahr: EUR 5.111,70)		
2. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	41.273,00	51.029,00



	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
b) andere Rückstellungen	90.854,16	88.528,84
	132.127,16	139.557,84
3. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	250.000,00	250.000,00
b) Kapitalrücklage	157.000,00	7.000,00
c) andere Gewinnrücklagen	1.075.475,73	735.295,70
	1.482.475,73	992.295,70
Summe der Passiva	2.905.691,58	2.960.971,37

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Zinserträge	2.423,06	812,50
2. Zinsaufwendungen	0,00	-15.069,61
3. Provisionserträge	2.573.682,73	2.395.509,99
4. Provisionsaufwendungen	-550.552,30	-1.111.640,71
5. Sonstige betriebliche Erträge	82.960,64	134.467,72
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-293.511,32	-266.757,78
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-32.225,70	-31.763,37
	-325.737,02	-298.521,15
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-1.374.213,90	-768.150,01
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	-72.295,18	-16.298,20
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.442,35	-16.599,69
9. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft	0,00	128.025,39
10. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	0,00	17.979,00
11. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	318.825,68	450.515,23
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.931,35	-109.416,05



	2022	2021
	EUR	EUR
13. Sonstige Steuern	-577,00	-759,13
14. Jahresüberschuss	340.180,03	340.340,05
15. Einstellung in die Anderen Gewinnrücklagen	-340.180,03	-340.340,05
16. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter HRA 17712, stellt gemäß den Regelungen nach § 38 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 340a HGB den Jahresabschluss nach den Regelungen für große Kapitalgesellschaften und den speziellen Vorschriften für Kreditinstitute auf.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde unter Beachtung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Forderungen an Kreditinstitute und an Kunden sowie sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalwerten, ggf. abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen, angesetzt. Fremdwährungsforderungen und -guthaben werden, soweit kurzfristig, zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst.

Beteiligungen sowie Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bzw. bei dauernder Wertminderung mit niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Die Entwicklung beider Posten ist dem Anlagespiegel in der Anlage zum Anhang zu entnehmen.

Die immateriellen Anlagewerte und die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Die Entwicklung beider Posten ist dem Anlagespiegel in der Anlage zum Anhang zu entnehmen. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Nettoeinzelwert von EUR 800,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden, soweit kurzfristig, zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

Rückstellungen werden für alle erkennbaren ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanz wurde gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV nach dem Formblatt 1 (Kontoform) aufgestellt.

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von TEUR 458 sind täglich fällig. US-Dollar-Forderungen bzw. US-Dollar-Konten werden zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag in Euro umgerechnet.

Bei den Forderungen an Kunden handelt es sich überwiegend um Forderungen gegen verwaltete Fonds bzw. deren Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 1.151, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen darstellen. Die Forderungen an Kunden haben in Höhe von TEUR 875 (abgezinster Betrag) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Alle übrigen Forderungen haben eine Laufzeit von bis zu drei Monaten.

Die ausgewiesenen Beteiligungen beinhalten die Anteile an der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, der FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, der IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG, der DS Score Capital Football Finance Funds Nr. 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG sowie der DS Renew I SCA SICAV-RAIF.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich um die Anteile an der DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG, Dortmund (vormals: DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. geschlossene Investment KG).

Die Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind sämtlich nicht börsenfähig.

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Abs. 11 i.V.m. § 271 Abs. 1 HGB setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:



Unternehmen	Sitz	Beteiligung (%)	Eigenkapital ¹⁾ (TEUR)	Ergebnis 2022 ¹⁾ (TEUR)
DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG	Dortmund	89,90	-13.706,5 ²⁾	-2.123,2 ²⁾
Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Dortmund	2,00	13.726,6 ³⁾	-2.020,5 ³⁾
FMZ Bestwig GmbH & Co. KG	Dortmund	9,09	6.138,5	-44,1
IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG	Dortmund	0,28	3.907,8	-95,2
DS Score Capital Football Finance Funds Nr. 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Dortmund	0,12	14.074,7 ³⁾	681,2 ³⁾
DS Renew I SCA SICAV-RAIF	Munsbach (Luxemburg)	96,70	-27,4	-57,4

¹⁾ vorläufige Werte

²⁾ Werte zum 31.12.2021 bzw. für das Geschäftsjahr 2021

³⁾ Werte nach KARBV incl. Neubewertungsrücklage und nicht realisierte Gewinne/Verluste

Bei den immateriellen Anlagewerten handelt es sich zum einen um das Zweitmarktportal sowie um Software, die auf einen Erinnerungswert abgeschrieben wurden. Zum anderen wird unter diesem Posten ein im Vorjahr entgeltlich erworbenes Recht auf die Übernahme eines KVG-Bestellungsvertrages ausgewiesen (TEUR 271), das über die geplante Nutzungsdauer bis 2026 abgeschrieben wird.

Das Sachanlagevermögen enthält die Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 2), die über die planmäßige Nutzungsdauer linear abgeschrieben wird.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten eine Darlehensforderung an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 50, die eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr hat.

Der Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 10 enthält BaFin-Umlagen und Versicherungsprämien für das folgende Geschäftsjahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 254, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 967, die auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen darstellen und in Höhe von TEUR 637 auf die Gesellschafterin entfallen, und Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (TEUR 58) sowie aus Lohn- und Kirchensteuer (TEUR 6).

Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten. US-Dollar-Verbindlichkeiten werden zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag in Euro umgerechnet.

Für die Gewerbesteuer 2022 wurde eine Rückstellung in Höhe von TEUR 30 gebildet. Die anderen Rückstellungen wurden hauptsächlich für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 41), die interne Revision (TEUR 21) und Personalkosten (TEUR 29) gebildet. Sämtliche Rückstellungen sind kurzfristig.

Im Geschäftsjahr bestehen keine nachrangigen Verbindlichkeiten.

Da der Eigenkapitalausweis in der Bilanz und die Gewinnverwendung in der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß den Formblättern zur RechKredV erfolgen und insofern nicht den Kapitalkonten der Personengesellschaft entsprechen, sind die Kapitalkonten der Personengesellschaft hier ergänzend dargestellt:

	01.01.2022	Veränderung 2022	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
a) Kapitalkonto I	250.000,00	0,00	250.000,00
b) Kapitalkonto II	735.295,70	340.180,03	1.075.475,73
c) Kapitalkonto III	0,00	0,00	0,00
1. Kapitalanteil	985.295,70	340.180,03	1.325.475,73
2. Rücklage	7.000,00	150.000,00	157.000,00
Summe Eigenkapital	992.295,70	490.180,03	1.482.475,73

Das Jahresergebnis in Höhe von EUR 340.180,03 wurde dem Kapitalkonto II gutgeschrieben.



Zur Erhöhung der Eigenkapitalbasis im Geschäftsjahr hat die Gesellschafterin Dr. Peters Holding GmbH mit Gesellschafterbeschluss vom 25. Januar 2022 eine Erhöhung der Rücklage der Gesellschaft um TEUR 150 beschlossen. Die Einzahlung erfolgte mit Datum vom 26. Januar 2022.

Vermögensgegenstände in fremder Währung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 6 RechKredV waren zum Stichtag in Höhe von EUR 173 in den Forderungen an Kreditinstitute und in Höhe von TEUR 875 in den Forderungen an Kunden enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalteten Schulden in fremder Währung in Höhe von TEUR 257.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV nach dem Formblatt 3 in Staffelform aufgestellt.

Die Provisionserträge in Höhe von TEUR 2.574 beinhalten im Wesentlichen Vergütungen der im Management befindlichen Fonds für die Investitionsphase (TEUR 618) und für die Bewirtschaftungsphase (TEUR 1.561).

Die Provisionsaufwendungen in Höhe von TEUR 551 resultieren im Wesentlichen aus bezogenen Asset-Management-Leistungen (TEUR 429).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge (TEUR 30), Erträge aus der Währungsumrechnung (TEUR 22), Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen (TEUR 16) und Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 8).

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen umfassen neben den Personalaufwendungen (TEUR 326) insbesondere Dienstleistungs- bzw. Auslagerungsvergütungen (TEUR 606), Marketingkosten (TEUR 290), Rechts- und Beratungs- sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 160), Aufwendungen aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 105), die Treuhandvergütung (TEUR 36), Versicherungsprämien (TEUR 34), Kfz-Kosten (TEUR 30), Abgaben und Beiträge (TEUR 29), Lizenzen (TEUR 22), Aufwendungen für Personalgestellung (TEUR 16) und Raumkosten (TEUR 14).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 17.

E. § 285 Nr. 17 HGB: Honorare des Abschlussprüfers

Die im Geschäftsjahr unter den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erfassten Honorare des Abschlussprüfers beinhalten TEUR 40 für die Prüfung des Jahresabschlusses (aus der Zuführung zu den Rückstellungen), TEUR 15 für die steuerliche Beratung sowie TEUR 1 für andere Bestätigungsleistungen.

F. Mitglieder der Geschäftsführung und des Beirates

Geschäftsführung

Geschäftsführerin und persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, Dortmund. Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt TEUR 25.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind bzw. waren im Berichtsjahr:

- Herr Marc Bartels, Dortmund, Diplom-Kaufmann
- Herr Stefan Lammerding, Dortmund, Diplombankbetriebswirt (bis 31. März 2022)
- Herr Sebastian Wiegand, Waltrop, Diplom-Kaufmann (seit 01. April 2022)
- Herr Fabian Schultheis, Werne, Master of Arts (seit 01. April 2022)

Beirat

Zur Überwachung der Geschäftsführung hat die Gesellschaft einen Beirat installiert. Diesem gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Dr. Albert Tillmann, Essen, Diplom-Kaufmann (Vorsitzender)
- Herr Christian Alain Mailly, Dortmund, Diplom-Kaufmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Arwed Fischer, Aschaffenburg, Diplom-Kaufmann

Forderungen gegen Mitglieder der Geschäftsführung und des Beirates bestanden nicht.

G. Vergütung der Geschäftsführung und des Beirates

Die Geschäftsführer haben im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen ihrer Geschäftsführertätigkeit von der Gesellschaft eine Vergütung von insgesamt TEUR 194 erhalten.



Die Mitglieder des Beirats haben im Geschäftsjahr 2022 keinerlei Vergütungen erhalten.

H. Sonstige Angaben

Mitarbeiterzahl gemäß § 285 Nr. 7 HGB

Durchschnittlich beschäftigte die Gesellschaft im Geschäftsjahr fünf Mitarbeiter.

Persönlich haftende Gesellschafterin

Die Gesellschaft wird vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, Dortmund. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die gemäß § 285 HGB nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB darstellen, bestanden am Abschlussstichtag aus einem Dauerschuldverhältnis (Asset-Managementvertrag).

Es besteht ein Asset-Managementvertrag mit einem verbundenen Unternehmen über das Asset-Management der DS 140 Flugzeugfonds XIV GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Dieser Vertrag läuft bis zur Veräußerung des Flugzeuges. Laut Prospekt ist eine Veräußerung nach 13 Jahren vorgesehen; die Restlaufzeit beträgt somit noch sechs Jahre. Der zukünftige Aufwand in dieser Zeit beläuft sich auf TEUR 751, davon sind TEUR 122 innerhalb eines Jahres fällig. Sofern ein früherer Verkauf des Flugzeuges beschlossen wird, verringert sich der Betrag der finanziellen Verpflichtung entsprechend.

Von Dritten erbrachte Dienstleistungen für die Verwaltung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 5 RechKredV

Im Rahmen der Verwaltung der DS 140 Flugzeugfonds XIV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, der DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG, der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG sowie der HL Flight Invest 51 GmbH & Co. geschlossene Investment KG erbringt jeweils ein verbundenes Unternehmen der Gesellschaft die Dienstleistung des Asset-Managers.

§ 285 Nr. 14 HGB: Konzernabschluss

Das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, ist die JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund. Persönlich haftende Gesellschafterin der JS Holding GmbH & Co. KG ist die JS Holding Verwaltungs-GmbH, Dortmund, mit einem Stammkapital in Höhe von TEUR 50. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Der Konzernabschluss der JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund, wird nach HGB aufgestellt und beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und offengelegt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Konditionen wurden nicht abgeschlossen.

§ 285 Nr. 33 HGB: Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine wesentlichen Entwicklungen und Ereignisse, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens auswirkten.

Dortmund, den 15. Mai 2023

Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH

als Geschäftsführerin der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG

(Kapitalverwaltungsgesellschaft)

Marc Bartels, Geschäftsführer

Fabian Schultheis, Geschäftsführer

Sebastian Wiegand, Geschäftsführer

Anlagenspiegel für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022



	Anschaffungskosten				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umgliederungen	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	297.046,64	68.543,23	0,00	0,00	365.589,87
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	297.046,64	68.543,23	0,00	0,00	365.589,87
II. Sachanlagen					
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.893,58	554,61	0,00	0,00	22.448,19
Summe Sachanlagen	21.893,58	554,61	0,00	0,00	22.448,19
III. Finanzanlagen					
1. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	44.000,00	29.000,00	7.565,29	0,00	65.434,71
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.980,00	0,00	0,00	0,00	17.980,00
Summe Finanzanlagen	61.980,00	29.000,00	7.565,29	0,00	83.414,71
Summe Anlagevermögen	380.920,22	98.097,84	7.565,29	0,00	471.452,77
	Kumulierte Abschreibungen				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	23.038,23	71.393,57	0,00	0,00	94.431,80
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	23.038,23	71.393,57	0,00	0,00	94.431,80
II. Sachanlagen					



	Kumulierte Abschreibungen				31.12.2022 EUR
	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibungen EUR	
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.206,58	901,61	0,00	0,00	20.108,19
Summe Sachanlagen	19.206,58	901,61	0,00	0,00	20.108,19
III. Finanzanlagen					
1. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	42.244,81	72.295,18	0,00	0,00	114.539,99
					Buchwerte
					31.12.2022
					EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			271.158,07		274.008,41
Summe immaterielle Vermögensgegenstände			271.158,07		274.008,41
II. Sachanlagen					
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			2.340,00		2.687,00
Summe Sachanlagen			2.340,00		2.687,00
III. Finanzanlagen					
1. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			0,00		0,00
2. Beteiligungen			65.434,71		44.000,00
3. Anteile an verbundenen Unternehmen			17.980,00		17.980,00
Summe Finanzanlagen			83.414,71		61.980,00
Summe Anlagevermögen			356.912,78		338.675,41

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1. Grundlagen des Unternehmens



1.1 Geschäftsmodell und Strategie

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, im Folgenden Asset Finance, KVG oder Gesellschaft, ist unter der Nummer HRA 17712 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die kollektive Vermögensverwaltung, d. h. die Verwaltung von inländischen, EU- und ausländischen Investmentvermögen.

Die Asset Finance hat im April 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach § 20 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) erhalten und fungiert seitdem als KVG der Dr. Peters Group. Diese Erlaubnis gilt für geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) für die Assetklassen Flugzeuge, Immobilien und Schiffe. Im Jahr 2017 erfolgte eine Erlaubniserweiterung, die zuletzt im Juni 2020 geändert wurde. Die Bereiche Gelddarlehen, Finanzportfolioverwaltung, Anlageberatung und Anlagevermittlung, insbesondere für Zwecke der Fremdvermittlung von Investmentvermögen, gehören inzwischen auch zur Erlaubnis. Damit besteht die Möglichkeit, zukünftig den Investorenkreis weiter auszubauen und weitere Geschäftsfelder für die Asset Finance - und damit auch für die Dr. Peters Group - zu erschließen.

Als regulierte KVG ist die Asset Finance innerhalb der Dr. Peters Group für die Auflage und Verwaltung von Investmentvermögen nach KAGB, insbesondere für das Portfolio- und Risikomanagement von AIF, zuständig. Seit 2014 verwaltet sie mit der DS 140 Flugzeugfonds XIV GmbH & Co. geschlossene Investment KG (DS 140 InvKG) den ersten vollregulierten Publikums-AIF der Dr. Peters Group. In den Jahren 2017 und 2018 hat sie das Kommanditkapital der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG (DS 141 InvKG) erfolgreich vertrieben und auch diesen AIF ins Management übernommen. Die Anteile der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG (DS 142 InvKG) wurden in den Jahren 2018 und 2019 vertrieben und der AIF ins Management übernommen. Seit September 2020 befindet sich mit der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (IPD I InvKG) ein weiterer AIF in der Verwaltung der KVG; die Platzierung dieses AIF wurde Ende 2022 erfolgreich abgeschlossen.

Neben den vorgenannten Publikums-AIF verwaltet die KVG auch einen Spezial-AIF der Dr. Peters Group im Bereich Kreditfonds. Es handelt sich um die DS Score Capital Football Finance Funds Nr. 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (FFF 1 InvKG), die im Jahr 2021 aufgenommen und Anfang 2022 ausplatziert wurde.

Darüber hinaus hat die KVG im Jahr 2022 von Hannover Leasing entgeltlich das Management eines bereits bestehenden AIF übernommen, der in einen Airbus A380 investiert hat. Hierbei handelt es sich um die HL Flight Invest 51 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (FI 51 InvKG), die im Jahr 2014 von Hannover Leasing aufgelegt wurde. Die Übernahme wurde im Berichtsjahr erfolgreich umgesetzt und abgeschlossen.

Zudem konnte die Asset Finance im Berichtsjahr weiteres Wachstum ihrer Verwaltungstätigkeiten durch konzerneigene Produkte der Dr. Peters Group realisieren. Mit der Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG (IW I InvKG) wurde ein weiterer AIF aufgelegt, der sich schwerpunktmäßig an Anleger wendet, die stille Reserven nach § 6b EstG übertragen möchten. Die Platzierung des Gesamtvolumens ist bereits zu mehr als 75 % abgeschlossen (Stand Ende März 2023).

Neben den zuvor genannten AIF verwaltet die Asset Finance weiterhin zwei sogenannte Altfonds der Dr. Peters Group, die nicht unter die Regelungen des KAGB fallen. Es handelt sich um die DS-Rendite-Fonds GmbH & Co. Nr. 33 Einkaufszentrum Bad Frankenhausen KG (DS 33 KG) und die DS-Rendite-Fonds Nr. 124 Flugzeugfonds II GmbH & Co. KG (DS 124 KG).

Darüber hinaus verwaltet die Gesellschaft unverändert die DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG (DS 143 KG), die nicht als AIF qualifiziert ist, da die ursprünglich erteilte Vertriebs Erlaubnis aufgrund der Pandemielage im Jahr 2020 zurückgegeben wurde.

Im Berichtsjahr war die Asset Finance außerdem Gründungsgesellschafterin eines in Luxemburg ansässigen Investmentvehikels für institutionelle Kunden im Bereich Erneuerbare Energien, durch das die Dr. Peters Group erstmalig Marktaktivitäten in dieser Assetklasse entfaltet. Dabei ist die KVG nicht für die Vermögensverwaltung oder das Portfoliomanagement zuständig, sondern agiert als Investment Advisor und Distributor der Luxemburger SICAV-RAIF-Struktur. Im Zusammenhang mit ihrer Gesellschafterstellung baut die Asset Finance das erforderliche Knowhow für eine mögliche Lizenzerweiterung auf die Assetklasse Erneuerbare Energien auf.

Zum Geschäftsjahresende 2022 beschäftigte die Asset Finance zwei Mitarbeiter und drei Geschäftsführer. Darüber hinaus waren über Personalstellungs- und Dienstleistungsverträge weitere Mitarbeiter der Dr. Peters Group für die Gesellschaft tätig. Die Funktionsbereiche Finanzmanagement, Controlling, Personalwesen, Rechnungswesen, Steuern, Strukturierung und Konzeption neuer Produkte, die Bereitstellung und Führung des Kundenportals, das Beschwerdemanagement und die IT-Administration sind seit Mitte 2018 an die alleinige Kommanditistin der Asset Finance, die Dr. Peters Holding GmbH, ausgelagert. Die Funktionen des Informationssicherheitsbeauftragten und des Datenschutzbeauftragten sowie die interne Revision sind an Dritte ausgelagert. Im Jahr 2021 wurde zusätzlich mit der Score Capital AG ein Vertrag über eine sonstige Auslagerung von Tätigkeiten im Bereich Kreditfonds abgeschlossen.

Die Asset Finance betreibt keine Forschung und Entwicklung. Die von der Gesellschaft in Zusammenarbeit mit der Dr. Peters Group angebotenen Investitionsprodukte werden bei Bedarf optimiert; außerdem werden laufend mögliche Strukturen für neue Produkte geprüft und analysiert.

1.2 Einflussfaktoren auf das Geschäft

Der Erfolg der Asset Finance hängt davon ab, dass sie zum einen regelmäßig Sachwertinvestments konzipiert, die den jeweils aktuellen Anlegerinteressen entsprechen, und zum anderen die im Bestand befindlichen Fonds und deren Assets im Interesse der Anleger erfolgreich verwaltet werden. Hierbei sind sowohl die Märkte der jeweiligen Sachwerte als auch die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen von Bedeutung.

Das Geschäftsumfeld der KVG hat sich im Berichtsjahr deutlich verändert. Das Abklingen der Corona-Pandemie hat die Begleichung der vorübergehend gestundeten Forderungen durch Mieter und Leasingnehmer ermöglicht, so dass aktuell keine Zahlungsrückstände gegenüber der KVG vorliegen. Durch den Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine und die daraus resultierende Energiekrise, die wiederum Treiber der Inflationsrate wurde, waren die Zentralbanken jedoch zu radikalen Zinsanhebungen gezwungen.

Der Anstieg des Zinsniveaus wiederum hat Auswirkungen auf den Investmentmarkt, sodass fremdfinanzierte Investments deutlich weniger attraktiv wurden und in der Folge das Transaktionsvolumen grundsätzlich, jedoch insbesondere im Bereich Immobilien, sank. Dennoch haben sich auch hier einzelne Bereiche, wie beispielsweise der lebensmittelgebundene Einzelhandel, als krisenresilient erwiesen. Aufgrund der hohen Börsenvolatilitäten investieren Privatanleger in risikoärmere Sachwerte. Im aktuellen Marktumfeld stellen die Anbindung geeigneter Assets sowie deren Finanzierung eine große Herausforderung dar.

Hinzu kommen regulatorische Anforderungen im Zusammenhang mit den ESG-Anforderungen der EU und der BaFin, die sowohl im Rahmen der Neukonzeption als auch im Bereich des laufenden Managements herausfordernd sind.

2. Wirtschaftsbericht



2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hatte im Jahr 2022 mit vielen Herausforderungen zu kämpfen. Die Folgen des Angriffskrieges in der Ukraine, extreme Energiepreiserhöhungen, verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für Lebensmittel und der andauernde Fachkräftemangel haben die deutsche Wirtschaft stark beeinflusst. Umso erfreulicher ist somit die Tatsache, dass sich die Wirtschaft sehr gut entwickelt hat. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahr 2022 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0 %. Damit lag das BIP im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona- Pandemie, um 0,7 % höher, was eine positive Entwicklung in Anbetracht der wirtschaftlichen Herausforderungen darstellt. Auch die preisbereinigte Bruttowertschöpfung konnte ein Wachstum verzeichnen und stieg im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 % gegenüber dem Jahr 2021.¹

Die Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsbereiche verlief dabei sehr unterschiedlich. Hinsichtlich der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben eine wichtige Wachstumsstütze. Sie konnten im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von preisbereinigt 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr erzielen und lagen damit fast beim Vorkrisenniveau von 2019. Dass vor allem der Wegfall der Corona-Schutzmaßnahmen mit ein Grund für das Wachstum war, zeigen besonders die erhöhten Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen. Diese lagen im Jahr 2022 bei 106,26 Mrd. EUR (preisbereinigt 108,66 Mrd. EUR) und somit über dem Niveau von 2019 (94,80 Mrd. EUR).²

¹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Publikationen/Downloads-Inlandsprodukt/konsumausgaben-pdf-5811109.pdf>

² https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Publikationen/Downloads-Inlandsprodukt/konsumausgaben-pdf-5811109.pdf_blob=publication-File, Seite 9

Aber auch die Bereiche Freizeit, Unterhaltung und Kultur zeigten ein deutliches Wachstum im Vergleich zum Vorjahr. Diese zum Bereich „sonstige Dienstleistungen“ gehörenden Branchen konnten ein Plus von 6,3 % verzeichnen. Insgesamt konnte vor allem der Dienstleistungssektor von den Nachholeffekten auf Grund der Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen profitieren. Gegenteilige Entwicklungen zeigten sich in den Branchen Industrie und Bau. Im Baugewerbe führten hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung von 2,3 %. Vor allem die steigenden Bauzinsen führten dazu, dass im Jahresverlauf Auftragsstornierungen im gewerblichen sowie im privaten Bereich zunahm. Insgesamt nahmen die Bauinvestitionen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab.³

Der Einzelhandelssektor konnte im Jahr 2022 einen Umsatzanstieg von 7,8 % verzeichnen. Wegen der hohen Inflation entspricht dies real jedoch einem Rückgang von 0,6 % gegenüber dem Jahr 2021. Gründe hierfür sind vor allem die gestiegenen Verbraucherpreise, vornehmlich für Lebensmittel und Energie.⁴ Damit ging die Bruttowertschöpfung im Handel zurück, nachdem sie im letzten Jahr noch gestiegen war.⁵

Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren um 1,1 %.⁶

Zusammenfassend hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 besser entwickelt als erwartet. Nach Einschätzungen der EU-Kommission dürfte sich die konjunkturelle Lage in Deutschland auch weiterhin besser entwickeln als gedacht. Das Wachstum wird den Prognosen zufolge jedoch sehr gering ausfallen. Insgesamt geht die Brüsseler Behörde beim Bruttoinlandsprodukt von einem kleinen Plus von 0,2 % aus.⁷

Eine auch weiterhin große Herausforderung für Wirtschaft und Konsumenten ist die hohe Inflation. Bereits vor Ausbruch des Krieges in der Ukraine war die Inflation im Euro-Raum zu Jahresbeginn 2022 überraschend weiter gestiegen. Dienstleistungen und Waren kosteten im Januar durchschnittlich 5,1 % mehr als ein Jahr zuvor, wie das Statistische Bundesamt Eurostat ermittelte. Weiter angefacht wurde die Inflation anschließend durch den Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine am 24. Februar 2022 und die dadurch ausgelöste Krise im deutschen Energiesektor.

Ihren Höchststand erreichte die Inflation im Oktober des vergangenen Jahres mit einem Anstieg gegenüber dem Vorjahresmonat von 10,4 %⁸. Durchschnittlich lag die Inflationsrate in Deutschland im Jahr 2022 bei 7,9 %⁹. Eine kurzzeitig höhere Inflation hatte es zuletzt 1948 gegeben.¹⁰

Zur Bekämpfung dieser rasanten Entwicklung der Teuerung hat die EZB seit Juli 2022 insgesamt sechs Mal ihren Leitzins angehoben - zuletzt um einen weiteren halben Prozentpunkt auf mittlerweile 3,5 %¹¹. Als Ergebnis dieser Rettungspolitik ist die Inflationsrate im März 2023 im Vergleich zum Vormonat erstmalig wieder gesunken und befindet sich nun auf dem tiefsten Stand seit August 2022. Vor allem die Teuerung der Energiepreise hat sich im März 2023 deutlich verlangsamt. Dennoch liegt die Inflation mit rund 7,4 % auch im März 2023 noch immer auf einem historisch hohen Niveau.¹²

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁴ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/einzelhandel-umsatzeinbruch-konsum-101.html>

⁵ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁷ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/rezession-deutschland-eurozone-eu-global-wachstum-konjunktur-101.html>

⁸ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_472_611.html

⁹ <https://www.handelsblatt.com/finanzen/geldpolitik/inflation-so-hoch-ist-die-aktuelle-inflationsrate-in-deutschland/26252124.html>

¹⁰ <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/2022-hoehste-inflation-seit-1948-18576604.html>

¹¹ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/ezb-zinzerhoehung-103.html>

2.2 Immobilienmarkt Deutschland



Der deutsche Immobilienmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen inklusive Wohnen von 66 Mrd. EUR¹³ abgeschlossen. Das Ergebnis weist ein Minus gegenüber dem Vorjahr von 41 % aus. Der Zehnjahresschnitt wird dagegen nur um circa 8 % verfehlt. Grund dafür ist die recht starke erste Jahreshälfte, während die zweite Hälfte eher von Zurückhaltung geprägt war.

Losgelöst vom Segment Wohnen zeigte der Gewerbeimmobilienmarkt ein zumindest stabiles Ergebnis. Trotz Zinswende, einer sich abschwächenden Konjunktur und einer Inflation auf Rekordniveau wurde durch Transaktionen von Gewerbeimmobilien ein Investitionsvolumen von 54 Mrd. EUR¹⁴ generiert. Damit wurde der Zehnjahresschnitt um knapp 2 % verfehlt.

Wie herausfordernd das vergangene Jahr war, wird besonders in der Betrachtung des vierten Quartals deutlich. Mit lediglich 9,9 Mrd. EUR lag das Volumen in diesem um die Hälfte niedriger als im letzten Fünfjahresdurchschnitt. Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben für eine merkliche Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Märkte geführt, so dass zum Teil bereits in der Vermarktung befindliche Verkäufe nicht mehr realisiert worden sind.

In der Betrachtung der Investments nach Objektart liegen Büros mit 22,25 Mrd. EUR nach wie vor an der Spitze. Prozentual sind das 41 % des Gesamtumsatzes für Gewerbeimmobilien. Damit wurde das starke Vorjahresergebnis um knapp 28 % und der Zehnjahresschnitt um 10 % verfehlt. Jedoch zeigt die Investitionsentwicklung über die Quartale hinweg, dass das Investorenvertrauen in den deutschen Büromarkt nach wie vor sehr hoch ist. Denn trotz der Unsicherheiten bezüglich immer wieder aufflammender Diskussionen rund um das Thema Homeoffice zeigten sich die Transaktionsbewegungen in den ersten drei Quartalen relativ hoch, erst im vierten Quartal ließ die Marktdynamik spürbar nach.¹⁵

Auch hinsichtlich des Flächenumsatzes zeigt sich der deutsche Büromarkt resilient. Dieser bleibt an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München wie im Vorjahr bei gut 3,4 Mio. m². Das Resultat liegt zudem auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Jedoch konnte sich der Markt zum Jahresende auch hier nicht dem Einfluss der sich deutlich abkühlenden konjunkturellen Entwicklung entziehen. Mit Ausnahme von Düsseldorf mussten alle großen Standorte zum Teil spürbare Rückgänge in Kauf nehmen.

Nichtsdestotrotz zeigt sich im Durchschnitt ein zumeist überdurchschnittlicher Flächenumsatz auf dem Feld der großen Büromärkte. Aber auch das mittlere Marktsegment zeigt weiterhin eine hohe Dynamik. Auch wenn der Leerstand im Durchschnitt gestiegen ist (+5 % ggü. Vorjahr), sind über alle Standorte hinweg die Mieten gestiegen: Überall konnten für 2022 steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten vermeldet werden. Hier führt Frankfurt weiterhin das Feld der TOP-Standorte mit 48,00 EUR/m² in der Spitze an. In Summe hat der deutsche Büromarkt im Jahr 2022 eine bemerkenswerte Resilienz unter Beweis gestellt.¹⁶

¹² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1045/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-veraenderung-des-verbraucherpreisindex-zum-vorjahresmonat/>

¹³ JLL: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁴ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

¹⁵ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

¹⁶ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buromarkt/deutschland-at-a-glance>

Auf dem zweiten Platz folgen die Logistikimmobilien, die durch ein starkes erstes Halbjahr ein Rekordergebnis von 10,14 Mrd. EUR erzielen konnten und damit 19 % des Gesamtumsatzes ausmachen.

Direkt dahinter liegen mit knapp 9,4 Mrd. EUR die Retailinvestments, die ihren Anteil sogar von im letzten Jahr 10 % auf 17 % steigern konnten. Im langjährigen Vergleich ordnet sich das Investmentvolumen jedoch immer noch gut ein Fünftel unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre ein. In der Verteilung der Umsätze nach Objektart zeigt sich erstmals wieder ein ausgeglicheneres Bild. Zwar sind die Fachmärkte nach wie vor mit 44 % dominierend, jedoch liefern erstmals auch wieder Shoppingcenter mit 28 % einen erhöhten Beitrag. Geschäftshäuser machen diesmal 21 % des Umsatzes aus. Die restlichen 7 % kommen von Kaufhäusern.¹⁷

Der leichte Anstieg der Shoppingcenter könnte darin begründet liegen, dass der Retail-Flächenumsatz in Innenstadtlagen sich mittlerweile wieder auf einem Post-Covid-Niveau eingependelt hat. Nach zwei Jahren der Abwärtsspirale zeichnet sich erstmalig wieder eine Stabilisierung ab und die Passantenfrequenzen konnten sich seit dem Frühjahr nicht nur vollständig erholen, sondern auch ihre Vorjahreswerte deutlich übertreffen.¹⁸

Mit knapp 3,3 Mrd. EUR befinden sich die Healthcare-Immobilien auf dem vorletzten Platz, auf sie entfallen gut 6 % des Umsatzes. Damit notiert der Healthcare-Investmentmarkt zwar rund ein Viertel unter dem Bestwert aus dem vergangenen Jahr, übertrifft aber den langjährigen Schnitt um mehr als ein Drittel. Das solide Ergebnis fußt maßgeblich auf dem starken ersten Halbjahr. Sowohl das dritte (-22 %) als auch das vierte Quartal (-37 %) unterschreiten den Quartalsschnitt der vergangenen fünf Jahre. Die Rekordinflation und die noch nicht vollends überwundene Pandemie setzen den Betreibern kostenseitig noch zu.

2.3 Luftverkehrsmarkt

Die Luftfahrtindustrie befindet sich weiter auf Erholungskurs und hat im Jahr 2022 an Dynamik gewonnen. Der schrittweise Wegfall bestehender Reiserestriktionen hat dazu geführt, dass der Luftverkehr wieder deutlich an Fahrt aufgenommen hat und die weltweiten Einnahmen pro Passagierkilometer wieder bei 64,4 % des Vorkrisenniveaus des Jahres 2019 lagen.^{19,20} Insgesamt legte der internationale Luftverkehr um rund 150 % zu, mit im Jahreslauf steigender Tendenz.²¹ Damit ist das Niveau vom Vorkrisenjahr 2019 noch nicht wieder erreicht. Der lange Weg zur Normalität zeigt den großen Schaden, den die Branche in den letzten drei Jahren erlitten hat. Insgesamt 190 Mrd. US-Dollar Verlust und Insolvenzen von insgesamt 85 Fluggesellschaften²² zeigen nur einige der tiefen Auswirkungen der Pandemie.²³ Aber nicht nur Corona, auch die zuletzt immer schwieriger gewordenen Marktbedingungen wie die hohe Inflation, die gestiegenen Treibstoffkosten und der vorherrschende Ukraine-Krieg haben ihre Spuren in der Branche hinterlassen.

Trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten gibt es viele Gründe, optimistisch in das Jahr 2023 zu blicken. Die niedrige Ölpreisinflation und der anhaltende Nachholbedarf sollten dazu beitragen, die Kosten bei anhaltend starkem Wachstum im Zaum zu halten. Die International Transport Association (IATA) erwartet in diesem Zusammenhang dieses Jahr erstmals wieder schwarze Zahlen und prophezeit einen globalen Nettogewinn von voraussichtlich 4,7 Mrd. US-Dollar, das entspricht einer Marge von 0,6 %. Haupttreiber für das Wachstum ist unter anderem das Passagiergeschäft, das prognostizierte Einnahmen in Höhe von 522 Mrd. US-Dollar erzielen soll. Die IATA erwartet im Laufe des Jahres eine Passagierachfrage des Niveaus von 2019 in Höhe von 85,5 %. Damit würden die Passagierzahlen zum ersten Mal seit der Corona-Pandemie die Vier-Milliarden-Marke überschreiten.²⁴



¹⁷ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

¹⁸ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retailmarkt/deutschland-in-a-nutshell>

¹⁹ <https://www.iata.org/en/pressroom/2023-releases/2023-02-06-02/>

²⁰ <https://www.fvw.de/touristik/verkehr/iata-zahlen-2022-flugverkehr-erreicht-zwei-drittel-des-vorkrisen-niveaus-232126>

²¹ <https://www.iata.org/en/pressroom/2023-releases/2023-02-06-02/>

²² <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/iata-fluggesellschaften-2023-1.5710860>

²³ <https://www.iata.org/en/pressroom/2022-speeches/2022-09-27-02/>

Insgesamt befindet sich die Luftfahrtindustrie auf einem guten Weg. IATA-Chef Welsh betonte jedoch, dass ein Gewinn von 4,7 Mrd. US-Dollar bei einem erwarteten Branchenumsatz von 779 Mrd. US-Dollar zeigt, dass es noch ein langer Weg ist, um die Luftfahrtbranche auf ein solides finanzielles Fundament zu stellen. Viele Airlines stehen weiterhin vor der Herausforderung der hohen Kosten, Bürokratie und einer schlechten Infrastruktur.²⁵

Airbus geht in seinem aktuellen „Global Market Forecast 2022 - 2041“ davon aus, dass sich die derzeitigen schwierigen Marktbedingungen innerhalb der nächsten Jahre wieder normalisieren werden, und prognostiziert der Branche einen langfristigen Bedarf an knapp 40.000 neuen Passagier- und Frachtflugzeugen; das entspricht einer Verdoppelung der benötigten Maschinen.²⁶ Boeing rechnet hier sogar mit einem noch höheren Bedarf. Grund für den hohen Bedarf sieht Airbus vor allem in dem weltweit weiter zunehmenden Flugverkehr. Einen weiteren Grund sieht der europäische Flugzeughersteller bei dem Bedarf der Airlines an treibstoffeffizienteren Flugzeugen. Derzeit machen diese lediglich 20 % der weltweiten Flotten aus. Zur strategischen Absicherung gegen hohe Energiekosten sowie zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen geht Airbus davon aus, dass die Airlines ihre Maschinen nach und nach gegen treibstoffeffizientere Flugzeuge der neueren Generation austauschen werden, denn der Luftverkehr hat sich zu einer „Nettonullemission bis 2050 verpflichtet.“²⁷

2.4 Publikums-AIF in Deutschland

Im Markt für geschlossene Publikums-AIF lag das prospektierte Angebotsvolumen laut der Ratingagentur Scope mit 1,26 Mrd. EUR im Jahr 2022 rund 491 Mio. EUR höher als 2021 (764 Mio. EUR). Insgesamt wurden 21 Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen; das sind drei Fonds weniger als 2021.²⁸

Durch den enormen Anstieg von 2021 auf 2022 übertraf das prospektierte Angebotsvolumen 2022 sogar das Volumen aus dem Jahr 2019 (1,24 Mrd. EUR). Es stellt damit den Höchstwert der vergangenen sechs Jahre (2017 bis 2022) dar.²⁹

Wie bereits in den Vorjahren dominierten Investmentangebote aus dem Immobilienbereich das Marktgeschehen. Von den 21 im vergangenen Jahr zugelassenen Publikums-AIF investieren 14 in Immobilien. Diese 14 Fonds vereinen ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen in Höhe von 950 Mio. EUR auf sich, was rund 76 % des gesamten Neuangebots entspricht.³⁰

²⁴ <https://www.iata.org/en/pressroom/2022-releases/2022-12-06-01/>

²⁵ <https://www.blick.ch/wirtschaft/optimismus-fuer-2023-luftfahrtbranche-erwartet-ruueckkehr-zu-schwarzen-zahlen-id18120266.html>

²⁶ <https://www.n-tv.de/ticker/Airbus-rechnet-mit-Verdopplung-der-benoetigten-Maschinen-in-den-kommenden-20-Jahren-article23457518.html>

²⁷ <https://www.airbus.com/en/products-services/commercial-aircraft/market/global-market-forecast file:///C:/Users/mareen/Downloads/GMF-Key-%20Messages-2022-2041-1.pdf>

²⁸ <https://www.scopegroup.com/dam/jcr:c9a96ca5-2c6a-4c9d-a863-2c9d1e212037/>

Scope%20Angebots-%20und%20Platzierungszahlen%20Geschlossene%20Publikumsfonds%202022.pdf

²⁹ <https://www.scopegroup.com/dam/jcr:c9a96ca5-2c6a-4c9d-a863-2c9d1e212037/Scope%20Angebots%20und%20Platzierungszahlen%20Geschlossene%20Publikumsfonds%202022.pdf>

³⁰ <https://www.scopegroup.com/dam/jcr:c9a96ca5-2c6a-4c9d-a863-2c9d1e212037/>

Scope%20Angebots-%20und%20Platzierungszahlen%20Geschlossene%20Publikumsfonds%202022.pdf

Insgesamt investierten Anleger 2022 rund 1,19 Mrd. EUR in 57 geschlossene Publikums-AIF. Damit sank das platzierte Eigenkapitalvolumen gegenüber dem Vorjahr um rund 8 % und zeigte sich damit annähernd stabil.³¹

Für das Jahr 2023 erwartet Scope eine Reduzierung der Emissionsaktivitäten der geschlossenen Publikums-AIF auf wieder unter eine Milliarde Euro. Maßgeblich für die künftige Entwicklung werden die Folgen des Krieges in Europa, das hohe Zinsniveau, die Inflation und die Energiekrise sein. Auch hinsichtlich des Platzierungsvolumens 2023 rechnet Scope mit einem Niveau deutlich unter dem des Jahres 2022. Dies begründet sich unter anderem in der Unsicherheit auf den Immobilienmärkten sowie den auch zuvor schon beschriebenen, deutlich gestiegenen Finanzierungskosten für die Fonds.³²

2.5 Geschäftsverlauf des Unternehmens

Im Berichtsjahr verwaltete die Asset Finance neben zwei Bestandsfonds aus der Zeit vor der Einführung des KAGB sechs seit 2014 nach KAGB aufgelegte AIF der Dr. Peters Group: die DS 140 InvKG, die DS 141 InvKG, die DS 142 InvKG, die IPD I InvKG, die FFF I InvKG und die IW I InvKG (im Berichtsjahr neu in die Verwaltung aufgenommen), die sich im Mai 2023 in der letzten Vertriebsphase befindet. Als siebten AIF hat die KVG im Jahr 2022 die Portfolioverwaltung der ursprünglich von Hannover Leasing aufgelegten und ebenfalls nach KAGB regulierten FI 51 InvKG übernommen.

Des Weiteren verbleibt die Verwaltung der DS 143 KG in der KVG. Hierbei handelt es sich um eine Gesellschaft, die in Hotelimmobilien in Bochum, Karlsruhe und Ludwigshafen investiert hat. Der ursprünglich geplante Vertrieb als geschlossener Publikums-AIF wurde pandemiebedingt trotz zwischenzeitlicher Vertriebsgenehmigung seitens der BaFin nicht gestartet und die Vertriebsanzeige bei der BaFin Ende 2020 zurückgenommen.

Darüber hinaus hat die KVG im Berichtsjahr ihr Spektrum insoweit erweitert, als auch Investments in Erneuerbare Energien als weitere Säule des Assetmanagements aufgebaut werden sollen. Zunächst hat die KVG Ende 2022 Aufgaben als Investment Advisor und Distributor für eine Luxemburger SICAV-RAIF-Struktur der Dr. Peters Group übernommen, wobei die KVG nicht als AIFM fungiert. Sie macht Investitionsvorschläge für den in Luxemburg verwalteten RAIF und übernimmt die deutschen Vertriebstätigkeiten.

Die beschriebene Ausweitung der Verwaltungstätigkeiten spiegelt sich auch in einem Anstieg des wertmäßig von der Asset Finance verwalteten Investmentvermögens³³ wider. Zum 31.12.2022 wurden von der Asset Finance für die Anteilinhaber sieben Investmentvermögen mit Inventarwerten von insgesamt rund 146,6 Mio. EUR (Vorjahr: fünf Investmentvermögen mit 77,3 Mio. EUR) verwaltet.

2.6 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Auf der Grundlage stabiler Einnahmen aus den Bestandsfonds sowie der in Vorjahren und im laufenden Berichtsjahr ins Management übernommenen AIF entwickelte sich das Jahresergebnis der Gesellschaft im Berichtsjahr erwartungsgemäß positiv.

³¹ https://www.scopegroup.com/dam/jcr:c9a96ca5-2c6a-4c9d-a863-2c9d1_e212037/Scope%20Angebots-%20und%20Platzierungszahlen%20Geschlossene%20Publikumsfonds%202022.pdf

³² https://www.scopegroup.com/dam/jcr:c9a96ca5-2c6a-4c9d-a863-2c9d1_e212037/Scope%20Angebots-%20und%20Platzierungszahlen%20Geschlossene%20Publikumsfonds%202022.pdf

³³ Summe der Nettoinventarwerte (NAV) der verwalteten AIF ohne Berücksichtigung von Altfonds

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2022 Provisionserträge in Höhe von 2.574 TEUR (Vorjahr 2.396 TEUR). Die Provisionserträge des Berichtsjahres beinhalten im Wesentlichen Vergütungen der im Management befindlichen Fonds für die Investitionsphase (618 TEUR, Vorjahr: 723 TEUR) und für die Bewirtschaftungsphase (1.863 TEUR, Vorjahr: 1.610 TEUR). Diesen Erlösen stehen Provisionsaufwendungen in Höhe von 551 TEUR (Vorjahr: 1.112 TEUR) gegenüber, die vollständig aus bezogenen Asset-Management-Leistungen resultieren, während im Vorjahr noch bezogene Leistungen für die Strukturierung bzw. Neuanbindung von Fonds in Höhe von 878 TEUR enthalten waren.

Die Personalaufwendungen stiegen im Geschäftsjahr 2022 aufgrund leichter personeller Veränderungen um 27 TEUR auf 326 TEUR (Vorjahr 299 TEUR). Die anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1.374 TEUR (Vorjahr 768 TEUR) beinhalten unter anderem Marketingkosten (290 TEUR, Vorjahr 180 TEUR), Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten (160 TEUR, Vorjahr 198 TEUR), nicht abziehbare Vorsteuern (TEUR 105), Versicherungen und Beiträge (63 TEUR, Vorjahr 83 TEUR), Auslagerungskosten (60 TEUR, Vorjahr 60 TEUR), Kfz-Kosten (30 TEUR, Vorjahr 35 TEUR), Lizenzkosten (22 TEUR, Vorjahr 22 TEUR) und Kosten für Personalgestellung (16 TEUR, Vorjahr 17 TEUR).

Insgesamt schloss die Asset Finance das Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis vor Steuern von 319 TEUR (Vorjahr 451 TEUR) und einem Jahresüberschuss in Höhe von 340 TEUR (Vorjahr 340 TEUR) ab, womit die Prognose des Vorjahres erreicht werden konnte.

Im Geschäftsjahr 2022 reduzierte sich der Cash-Bestand der Asset Finance leicht gegenüber dem Vorjahr von 499 TEUR auf 458 TEUR. Der negative Gesamt-Cash-Flow von 41 TEUR (Vorjahr 31 TEUR) resultierte hauptsächlich daraus, dass den Zahlungsmittelzuflüssen aufgrund der positiven Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr ein deutlicher Abbau der Verbindlichkeiten gegenüberstand.

Aufgrund ihres hohen Liquiditätsbestandes und ihrer profitablen Geschäftsaktivitäten im Jahr 2022 ist eine solide Ausstattung der Asset Finance mit liquiden Mitteln weiterhin gesichert. Die Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 KAGB wurden im Berichtsjahr in vollem Umfang erfüllt.

Zur weiteren Absicherung der Liquiditätslage hat die Dr. Peters Holding GmbH der Asset Finance ein Abrufdarlehen in Höhe von 250 TEUR bereitgestellt, welches im Jahr 2022 wie auch im Vorjahr nicht beansprucht werden musste und daher zum Abschlussstichtag mit Null valutierte.

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von 458 TEUR (Vorjahr 499 TEUR) stellen weiterhin einen wesentlichen Vermögenswert der Gesellschaft dar und sind täglich fällig.

Die Forderungen an Kunden liegen mit 2.031 TEUR über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr 1.795 TEUR). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen verwaltete Fonds bzw. deren Objektgesellschaften, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen darstellen.

Die ausgewiesenen Beteiligungen beinhalten die Anteile an der IPD I InvKG, der FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, der IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG, der FFF 1 InvKG sowie der DS Renew I SCA SICAF-RAIF.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich um die Anteile an der DS 143 KG.

Die sonstigen Verbindlichkeiten liegen mit 1.291 TEUR deutlich unter dem Vorjahreswert und beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 259 TEUR und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 967 TEUR, die ebenfalls Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen darstellen und in Höhe von 637 TEUR auf die Gesellschafterin entfallen.

Es wurden Rückstellungen in Höhe von 132 TEUR (Vorjahr 140 TEUR) gebildet, die sich hauptsächlich auf die Gewerbesteuer, die Honorare für die Jahresabschlussprüfung und die interne Revision sowie auf Personalkosten beziehen.

Das Eigenkapital der Asset Finance stieg im Geschäftsjahr 2022 hauptsächlich ergebnisbedingt auf 1.482 TEUR (Vorjahr 992 TEUR). Zusätzlich stellte die Dr. Peters Holding GmbH zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft mit Gesellschafterbeschluss vom 25. Januar 2022 einen Betrag in Höhe von 150 TEUR in die Kapitalrücklage der Gesellschaft ein. Die Einzahlung erfolgte am 26. Januar 2022. Die Eigenkapitalquote lag aufgrund der oben genannten Effekte am Abschlussstichtag bei 51 % (Vorjahr 34 %).

Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von der Geschäftsführung weiterhin als solide und gut beurteilt.

2.7 Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Im operativen Geschäft sind das Jahresergebnis und die liquiden Mittel unverändert die entscheidenden Kennzahlen. Die Asset Finance schloss das Geschäftsjahr 2022 wie das Vorjahr mit einem Jahresüberschuss von 340 TEUR (Vorjahr 340 TEUR) ab und verfügte zum Ende des Berichtsjahres über liquide Mittel in Höhe von 458 TEUR (Vorjahr 499 TEUR).



Weitere Steuerungsgröße ist der Nettoinventarwert (NAV) des verwalteten Investmentvermögens. Da die laufende KVG-Vergütung der Asset Finance an den NAV der AIF gekoppelt ist, wird hiervon die Ertragssituation der Asset Finance mit beeinflusst.

Die Gesellschaft verwendet keine nicht-finanziellen Leistungsindikatoren.

3. Chancen- und Risikobericht

Der bewusste und kontrollierte Umgang mit Chancen und Risiken ist ein zentrales Element der Unternehmenssteuerung in der Asset Finance. Aufgrund der stetig steigenden Komplexität und Volatilität der Investmentmärkte wird das Chancen- und Risikomanagement regelmäßig den veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Das größte Risiko der Gesellschaft besteht neben dem allgemeinen Geschäftsrisiko im Marktrisiko, d.h. in einem unsicheren Marktumfeld für geschlossene AIF und in der damit verbundenen Zurückhaltung potenzieller Anteilszeichner. Während sich die Pandemie-Krise im Jahr 2022 deutlich abgemildert hat, traten mit dem Ukraine-Krieg (Beginn 02.2022), der Energiekrise und der (teilweise) damit in Zusammenhang stehenden Preisexplosion weitere erschwerende Marktveränderungen auf. Das daraus resultierende allgemeine Geschäftsrisiko spiegelt sich auch im Vertriebsrisiko wider. Im Ergebnis kann die Zurückhaltung der Anleger aufgrund der unsicheren Marktlage dazu führen, dass aus der Geschäftstätigkeit der KVG nicht die erforderlichen Erträge in geplanter Höhe erwirtschaftet werden können. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft, indem sich das Kostenmanagement eng an den Erlöschancen orientiert und dabei vor allem an den gestiegenen langfristigen Erträgen. Aufgrund der Einbindung in die Dr. Peters Group, insbesondere über den Auslagerungsvertrag, ist die Gesellschaft nicht gezwungen, größere Vorleistungen für neue Projekte eigenständig zu erbringen.

Ein weiteres Risiko betrifft die Akquise von neuen Objekten, die sich für einen AIF eignen. Der Immobilienmarkt in Deutschland wird durch die Corona-Krise, die Ukraine-Krise und steigende Zinsen im Zusammenhang mit hoher Inflation deutlich beeinträchtigt. Es zeigt sich aktuell die Schwierigkeit, bei erhöhten Renditeerwartungen von Anlegern trotz gestiegener Zinsen bei noch nicht deutlich sinkenden Immobilienpreisen attraktive Investitionsmöglichkeiten zu schaffen. Wenn geplante Objektakquisitionen nicht gelingen, können auch die geplanten Konzeptionserlöse nicht realisiert werden. Der Immobilienmarkt wird daher von den Mitarbeitern der Dr. Peters Group intensiv beobachtet, um auf interessante Akquisitionsmöglichkeiten schnell reagieren zu können und der Konkurrenz zuvorzukommen. Die veränderten Gegebenheiten aus der Corona-Krise (z.B. Home-Office und geändertes Reiseverhalten) müssen dabei ebenfalls berücksichtigt werden. Das unmittelbare Kostenrisiko bei der Konzeption liegt durch die Auslagerung jedoch nicht bei der Asset Finance.

Grundsätzlich besteht außerdem das Risiko, dass die tatsächlichen Kosten der Asset Finance (Betriebskosten, Verwaltungskosten, Personalkosten, Fondskosten etc.) die ursprünglich kalkulierten Kosten übersteigen und das Bestandsgeschäft daher nicht mehr ausreicht, die anfallenden Kosten vollständig zu decken. Die Asset Finance hat mit der Dr. Peters Holding GmbH einen Auslagerungsvertrag geschlossen, durch den zahlreiche Tätigkeiten der Asset Finance an die Dr. Peters Group ausgelagert wurden. Hierdurch werden Projekt- und Strukturierungskosten im Neugeschäft und das damit verbundene Kostenrisiko deutlich reduziert. Das Vertragspartnerrisiko wird als gering eingeschätzt. Durch die Auslagerung sind die Erlöse und Kosten der Asset Finance weniger volatil und daher fundierter und besser planbar.

Um bei eventuell auftretenden Mindererlösen oder höheren Kosten gegenüber dem Budget rechtzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, wird neben dem retrospektiven Monats-Controlling auch eine kurzfristige rollierende Planung erstellt.

Weiterhin besteht das Risiko, dass Schlüsselpersonen aus der Asset Finance ausscheiden oder dem Unternehmen durch sonstige Personalrisiken (z.B. Kommunikationsfehler, Fehlentscheidungen aufgrund suboptimaler Informationen) Schaden entsteht. Diesem Risiko wird durch ein zentrales Personalmanagement der Dr. Peters Group entgegengewirkt.

Darüber hinaus bestehen hinsichtlich der im Bestand befindlichen Altfonds und AIF die üblichen Markt- und Vertragspartnerrisiken, die laufend überwacht werden und weiterhin dem Risikoprofil entsprechen.

Chancen sieht die Geschäftsführung der Asset Finance insbesondere in der unveränderten Verwaltung der bestehenden AIF sowie in der Konzeption und Verwaltung neu aufzulegender AIF. Die KVG verfügt aufgrund ihrer insgesamt 10 in Verwaltung befindlichen Fonds (davon 7 AIFs) über eine solide Einnahmenbasis. Die Geschäftstätigkeiten sollen mittelfristig weiter ausgebaut werden. So plant die KVG aktuell mit mindestens zwei zum Vertrieb zugelassenen AIF pro Jahr. Die gestiegenen Neuzeichnungen der letzten 12 Monate sowie das gut gestartete Jahr 2023 lassen die Chancen auf die Konzeption weiterer AIF und den Aufbau von Assets und Management begründet steigen.

Hier liegt der Schwerpunkt neuer AIF weiterhin im Bereich Immobilien. Neben der Nutzungsklasse Lebensmittelgebundener Einzelhandel und Fachmarktzentren, die seit der IPD I InvKG das Spektrum der KVG-Verwaltung erweitert haben, konnte zuletzt mit der seit Dezember 2022 im Vertrieb befindlichen IW I InvKG ein Produkt ins Leben gerufen werden, welches steuerliche Herausforderungen von Anlegern (sogenannte § 6 b EStG-Anleger) mit Investitionsmöglichkeiten bedient. Nachdem dieser AIF sein Kommanditvolumen zu zwei Dritteln bereits im ersten Quartal 2023 erreicht hat, plant die KVG hier eine Serie von § 6 b-EStG-Angeboten für ihre Kunden und Vertriebspartner. Dieses Angebot trifft zudem auf niedrigere Rendite-Anforderungen, die im aktuellen Markt Anfang 2023 besser zu erreichen sein werden.

Insgesamt ist die Chancen- und Risikolage der Gesellschaft ausgewogen. Die Auswirkungen der abklingenden Corona-Pandemie und des anhaltenden Ukraine-Kriegs sowie der im Zusammenhang mit der höheren Inflation gestiegenen Zinsen auf die Risikolage der Gesellschaft werden beobachtet; hierauf wird im Prognosebericht näher eingegangen. Aus diesem Umfeld ergeben sich einerseits Chancen insbesondere für Nischenprodukte, jedoch auch Herausforderungen durch die verschiedenen Veränderungen in den Märkten.

4. Prognosebericht

Der Prognosebericht für die Gesellschaft beruht aufgrund der abklingenden Corona-Pandemie, der Ukraine-Krise sowie den inflationsbedingt gestiegenen Zinsen auf schwierig prognostizierbaren Marktentwicklungen. Aus diesen Gründen können sich für die Asset Finance sowohl die unter Punkt 3. beschriebenen Risiken als auch Chancen ergeben.

Die weitere Erholung des Luftverkehrsmarktes hängt derzeit von der Entwicklung der abklingenden Corona-Pandemie und der Entwicklung der Ukraine-Krise ab. Details hierzu sind dem Punkt 2.3 Luftverkehrsmarkt zu entnehmen.

Wie und wann sich der weltweite Luftverkehrsmarkt auf Vorkrisenniveau erholen wird, ist schwierig zu prognostizieren. Die Erholung des internationalen Passagierluftverkehrsmarktes ist jedoch deutlich vorangeschritten.

Die Inlandsmärkte für Kurzstreckenflüge, insbesondere in Europa, werden aller Voraussicht nach weiterhin einen Druck durch innerstaatliche Beschränkungen und ein Umdenken der Bevölkerung in Sachen Umweltbewusstsein spüren.



Betroffen von den Auswirkungen der Corona-Krise waren auch die Hotelbetreiber der DS 141 InvKG, DS 142 InvKG und DS 143 KG. Mit allen Pächtern konnten für die Jahre 2020 bis 2022 Verzechts- oder Stundungsregelungen sowie Anpassungen der laufenden Pacht vereinbart werden. Gestundete Pachten und Reduzierungen von Pachtverpflichtungen konnten weitgehend in Nachholregelungen durch Anpassungen der Zimmerpacht in der Zukunft und Verlängerung der Pachtlaufzeit kompensiert werden. Alle gestundeten Forderungen wurden im Jahr 2022 beglichen. Für das Objekt in Karlsruhe, dessen ursprünglicher Mieter Ende 2020 insolvent war, wurde bereits im Jahr 2021 ein neuer Mieter gefunden, der das Hotel seit Februar 2022 störungsfrei betreibt. Die Stundungsvereinbarung zwischen der KVG und der DS 143 KG, die im Geschäftsjahr 2021 geschlossen wurde und eine Stundung von Forderungen über TEUR 888 bis zum Jahr 2025 vorsieht, gilt unabhängig von der Begleichung der Forderungen durch die Pächter allerdings weiterhin.

Der Vertrieb des ersten risikogemischten Immobilien-AIF IPD I InvKG konnte Ende 2022 erfolgreich abgeschlossen werden. Bislang wurden drei Objekte im Bereich Nahversorgungszentren eingekauft. Hierbei handelt es sich um Immobilien in Wietendorf, Thedinghausen und Bestwig, die bereits übernommen wurden. Der Ankauf einer weiteren Immobilie für diesen AIF ist für 2023 geplant.

Für die IW I InvKG wurde eine Immobilie in Fulda angebunden und der Vertrieb Ende 2022 gestartet. Bis Ende des 1. Quartals konnten von 12 Mio. EUR Kommanditkapital bereits mehr als 8,5 Mio. EUR eingeworben werden. Eine Vollplatzierung wird zeitnah erwartet. Derzeit sind neben den bereits eingekauften Objekten Projekte in Vorbereitung bzw. in Umsetzung, die für das Gesamtjahr ein Platzierungsvolumen in Höhe von insgesamt 30 Mio. EUR realistisch erscheinen lassen.

Im Bereich der Kreditfonds wurde im Jahr 2021 der erste Spezial-AIF für institutionelle bzw. professionelle und semiprofessionelle Anleger aufgelegt (FFF 1 InvKG) und in Höhe von rund 20 Mio. EUR platziert. Der Fonds hat das Kapital voll investiert und bereits planmäßig 33 % des eingesetzten Kapitals an die Anleger zurückzahlen können. Eine Weiterentwicklung dieses Geschäftsfeldes bleibt möglich. Die Herausforderung an dieser Stelle ist die Gewinnung von Investoren im aktuellen Zinsumfeld.

Im Jahr 2022 wurde von Hannover Leasing das Management eines bereits bestehenden AIF (FI 51 InvKG) übernommen. Hierbei handelt es sich wie bei der DS 140 InvKG um einen AIF, der ein Flugzeug vom Typ A380 hält und verleast.

Aus der laufenden Verwaltung der Bestandsfonds sowie der angebundenen AIF wird mit weiterhin konstanten Erlösen geplant. Für 2023 wird erneut mit einem deutlich positiven Jahresergebnis und ausreichenden liquiden Mitteln gerechnet.

5. Risikomanagement

Nach dem KAGB und den KAMaRisk ist die Asset Finance verpflichtet, ein angemessenes Risikomanagement einzurichten und zu unterhalten. Insbesondere ist sie verpflichtet, ein Überwachungssystem einzurichten, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft resultieren im Wesentlichen aus der Verwaltung von geschlossenen alternativen Investmentfonds und dem damit verbundenen Kostenrisiko. Die Gesellschaft legt ihr eigenes Vermögen ausschließlich in Form von Bankguthaben an. Ein differenziertes Risikosteuerungs- und -Überwachungssystem ist daher für das Eigengeschäft nicht erforderlich.

Das Risikomanagement orientiert sich an einer Geschäfts- und Risikostrategie, welche an der Planung und den Zielen für die wesentlichen Geschäftsaktivitäten ausgerichtet ist. Die Risiken werden in die folgenden wesentlichen Kategorien eingeteilt: Finanzwirtschaftliche Risiken einschließlich Marktrisiken, Kontrahentenrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken sowie operationelle Risiken. Die Umsetzung der Vorgaben für das Risikomanagement erfolgt dezentral in den jeweiligen Fachabteilungen.

Für alle wesentlichen Risiken wurde ein Limitsystem unter Berücksichtigung des Risikodeckungspotenzials sowohl auf Gesellschaftsebene als auch auf Basis der einzelnen AIF eingerichtet. Vierteljährlich wird das Risikodeckungspotenzial der Asset Finance ihrem Gesamtrisikoportfolio gegenübergestellt und die Risikotragfähigkeit ermittelt. Das Risikodeckungspotenzial der Asset Finance ergibt sich aus den verfügbaren aufsichtsrechtlichen Eigenmitteln und dem Nettoertrag des laufenden Jahres. Die Berechnung des Gesamtrisiko potenzials erfolgt unter Berücksichtigung aller für die Asset Finance wesentlichen Risiken und deren Limitierungen. Die Risikotragfähigkeit wird quartalsweise berechnet, wobei auch die Einhaltung der Limitvorgaben - unter besonderer Berücksichtigung der regulatorischen Eigenkapitalanforderungen - überwacht wird.

Die Gesellschaft bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, sodass hieraus keine Risiken resultieren.

Die Anforderungen der Offenlegungsverordnung (EU) Nr. 2019/2988 werden seitens des Risikomanagements berücksichtigt und die ESG-Risiken, u.a. Klimaziele, werden betrachtet und berücksichtigt. Sie sind in die Analysen der einzelnen Risiken mit eingearbeitet worden.

Die Risikotragfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

6. Vorbehalt für Zukunftsaussagen



Soweit in diesem Lagebericht Prognosen oder Erwartungen geäußert oder die Zukunft betreffende Aussagen gemacht werden, können diese Aussagen mit bekannten oder unbekanntem Risiken und Ungewissheiten verbunden sein. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können daher von den geäußerten Erwartungen und Annahmen abweichen. Neben weiteren hier nicht aufgeführten Gründen können sich Abweichungen aus Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der Wettbewerbssituation ergeben. Auch die Entwicklung der Finanzmärkte sowie die nationale und europäische Gesetzgebung können entsprechenden Einfluss haben. Die Asset Finance übernimmt keine Verpflichtung, Zukunftsaussagen zu aktualisieren.

Dortmund, den 15. Mai 2023

Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH
als Geschäftsführerin der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft
Marc Bartels, Geschäftsführer
Sebastian Wiegand, Geschäftsführer
Fabian Schultheis, Geschäftsführer

Der Jahresabschluss wurde durch Beschluss der Gesellschafter am 16. Mai 2023 festgestellt.