



HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Pullach i.Isartal

Jahresbericht nach KAGB, VermAnIG zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

I. Grundlagen des Unternehmens

1) Geschäftstätigkeit

Die HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (*Investmentgesellschaft*) investiert gemäß den Anlagebedingungen mittelbar mit einem Anteil von bis zu 89,9 % über die Beteiligung LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (*Objektgesellschaft*) in eine Büroimmobilie in der Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A und eine Hotelimmobilie in der Georg-Ohm-Straße 1 in Darmstadt. Am 19.04.2018 erwarb die Objektgesellschaft die beiden Anlageobjekte mit notariellem Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 01.02.2019. Bereits bei Erwerb waren die Immobilien vollständig vermietet und am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist eine direkte oder indirekte Veräußerung geplant.

Das im Januar 2019 fertiggestellte Bürogebäude verfügt über sieben Vollgeschosse und wird über zwei Haupteingänge erschlossen. Die zwei Haupteingänge mit Aufzügen ermöglichen eine kleinteilige Vermietung bzw. Teilung der Regelgeschosse in jeweils vier Büroeinheiten, welche unterschiedliche Größen zwischen 250 m² und 430 m² aufweisen können. Bei Bedarf führt dies zu einer flexiblen Flächenvermietung. Die Gesamtmietfläche beträgt 9.586 m², bestehend aus 9.205 m² Bürofläche und 381 m² Archiv- / Lagerfläche. Das Bürogebäude ist vollständig und langfristig an vier Mieter vermietet. Gemessen an der Fläche ist die KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH der Hauptmieter.

Das Hotelgebäude wurde Ende 2018 fertiggestellt und am 30.01.2019 eröffnet. Im Erdgeschoss des Hotelgebäudes wurde ein Open Lobby-Konzept mit Restaurant, Lounge und Bar Bereich umgesetzt. In den sechs Obergeschossen sind insgesamt 178 Zimmer eingerichtet. Die Erschließung erfolgt über zwei Treppenhäuser. Insgesamt verfügt das Gebäude über etwa 5.758 m² Bruttogrundfläche. Das Hotel ist langfristig an den niederländischen Hotelbetreiber Odyssey Hotel Group verpachtet und wird im Franchise System unter der Marke „Moxy by Marriott“ betrieben.

Darüber hinaus verfügen die beiden Immobilien zusammen über 116 PKW-Stellplätze, wovon sich 87 Stellplätze in der Tiefgarage und 29 Stellplätze auf dem Außengelände befinden.

2) Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft (§ 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 5 KARBV sowie § 101 Abs. 2 Nr. 2 - 4, Abs. 3 KAGB)

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der Investmentgesellschaft wurde die HANNOVER LEASING Investment GmbH (*HLI GmbH*) bestellt. Am 13.08.2018 wurde zwischen der Investmentgesellschaft, der Objektgesellschaft und der HLI GmbH ein KVG-Bestellungsvertrag mit folgenden Konditionen geschlossen:

a) Dauer

Der KVG-Bestellungsvertrag beginnt aufschiebend bedingt durch die Genehmigung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gemäß § 267 KAGB und endet mit der Vollbeendigung der Investmentgesellschaft durch Löschung im Handelsregister gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft.

b) Kündigungsrechte



Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Jede Partei kann außerordentlich mit einer angemessenen Kündigungsfrist kündigen. Für die HLI GmbH beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate und sie hat die Kündigung durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus ggf. im Jahresbericht der Investmentgesellschaft zu bewirken. Darüber hinaus sind die Regelungen des § 154 KAGB in Verbindung mit den §§ 99 f. KAGB zu beachten.

c) Umfang der Verwaltungstätigkeit

Die HLI GmbH übernimmt hinsichtlich der Anlageobjekte insbesondere die nachstehend aufgeführten Aufgaben, wobei die Aufzählung keine Einschränkung des gesetzlichen Auftrags an die HLI GmbH darstellt:

- Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit der kaufmännischen Verwaltung und Vermietung der Flächen der Immobilien: kaufmännische Verwaltung der Anlageobjekte oder Auswahl, Beauftragung, Steuerung und Überwachung einer kaufmännischen Verwaltung; laufende vermietetseitige Betreuung der Mietverhältnisse; Koordination der Mietflächen-vermarktung;
- Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit dem Immobilienbetrieb: kaufmännische Verwaltung der Anlageobjekte im Sinne des oben stehenden Absatzes und darüber hinausgehende Betreuung des laufenden Geschäfts während der Betriebsphase oder Auswahl, Verhandlung und Abschluss von Verträgen zum Gebäudemanagement mit einem Hausverwalter; Geschäfte bei besonderem Anlass wie zum Beispiel der Auswahl, Beauftragung, Koordinierung und Kontrolle von geeigneten Unternehmen oder Personen durch einen Hausverwalter mit der Planung, Ausführung, Überwachung und Koordinierung erforderlicher Instandsetzungs-maßnahmen sowie Neubau- und Umbaumaßnahmen; Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit den Geschäftspartnern; Abwicklung von Versicherungsfällen;
- Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs der Anlageobjekte: Vorbereitung und Durchführung der Veräußerung oder Auswahl, Beauftragung und Abschluss von Verträgen mit einem Makler; Führen von Verhandlungen mit Kaufinteressenten;

Die HLI GmbH übernimmt auch die weiteren ihr durch das KAGB bzw. nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (*BaFin*) zugewiesenen Aufgaben, sofern kein gesonderter Vertrag zwischen der Investmentgesellschaft und der HLI GmbH besteht. Die HLI GmbH übernimmt weiterhin Aufgaben im Sinne von Anhang I Nr. 2 der AIFM-Richtlinie.

d) Haftungsregelungen

Die HLI GmbH haftet bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder der Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften. Die HLI GmbH haftet für leichte Fahrlässigkeit, wenn sie eine Vertragspflicht verletzt, deren Erfüllung die nicht ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und auf deren Einhaltung die Investmentgesellschaft regelmäßig vertrauen darf (sog. Kardinalpflichten). In diesen Fällen ist die Haftung der HLI GmbH auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet die HLI GmbH nicht für leichte Fahrlässigkeit.

e) Auslagerung einzelner Tätigkeiten

Bei der Erfüllung ihrer Pflichten aus dem KVG-Bestellungsvertrag kann sich die HLI GmbH der Dienstleistungen Dritter nur bedienen, soweit dies nach geltendem Recht, insbesondere nach § 36 KAGB, zulässig ist. Im Fall der Auslagerung hat die HLI GmbH sicherzustellen, dass die vertraglichen Pflichten in Bezug auf die ausgelagerten Tätigkeiten dem Dritten in gleicher Weise auferlegt werden, wie ihr selbst und überwacht die Einhaltung des Dritten.

f) Angaben zur Umsetzung der Anlageverwaltung durch die HLI GmbH

Die Anlagebedingungen wurden am 06.08.2018 durch die BaFin genehmigt und die HLI GmbH erbringt seit ihrer Bestellung sämtliche durch das KAGB vorgegebenen und die vertraglich vereinbarten Leistungen.

Für die Besorgung der laufenden Geschäfte erhält die HLI GmbH von der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft insgesamt eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,55 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Pro Jahr wurde eine feste Mindestvergütung von rund 161 TEUR zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart.

Weiterhin hat die HLI GmbH mit der Investmentgesellschaft Verträge über die Fondskonzeption, die Verkaufsprospektherausgabe sowie die Eigenkapitalvermittlung geschlossen. Die Gebühren aus den vorgenannten Verträgen belief sich auf rund 1.487 TEUR zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer. Im Juni 2020 wurde die Platzierungsphase abgeschlossen.

II. Tätigkeitsbericht nach § 8 KARBV

1) Tätigkeit der KVG



Die Tätigkeit der HLI GmbH umfasst die Konzeption, den Vertrieb und die Verwaltung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF), die nach Inkrafttreten des KAGB am 22.07.2013 aufgelegt wurden.

Mit dem KVG-Bestellungsvertrag vom 13.08.2018 wurde die HLI GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft bestellt. Die HLI GmbH übernimmt die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Als solche obliegen ihr die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Die HLI GmbH übernimmt ferner die im KVG-Bestellungsvertrag im Einzelnen genannten anderen Aufgaben im Sinne von Anhang I Nr. 2 der Richtlinie 2011/61/EU (*AIFM-Richtlinie*).

2) Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlageziele und die Anlagepolitik ergeben sich für die Investmentgesellschaft aus dem Gesellschaftsvertrag, den von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen sowie den weiteren wesentlichen Verträgen, die zum Erwerb, der Vermietung und der Finanzierung des Anlagevermögens geschlossen wurden. Demgemäß ist die Beteiligung an der Objektgesellschaft, welche die Anlageobjekte langfristig halten und bewirtschaften wird, vorgesehen. Der Erwerb wird anfänglich durch die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung sowie über ein langfristiges Bankdarlehen finanziert. Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung wird durch das noch einzuwerbende Eigenkapital von Investoren abgelöst. Nach der Haltephase von mindestens 10 Jahren sollen die Anlageobjekte oder die Anteile an der Objektgesellschaft veräußert werden.

3) Auslagerungen

a) Auslagerungen innerhalb der Hannover Leasing Gruppe

Die zwischen der HLI GmbH und der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach im Isartal, am 04.07.2014 geschlossenen Auslagerungsverträge zur Übertragung von Verwaltungsfunktionen umfassen die folgenden wesentlichen Pflichten:

- Übernahme der Internen Revision gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 7 KAGB
- Bereitstellung der IT-Organisation
- Übernahme der Investorenbetreuung
- Stellvertretung Zentrale Stelle und Stellvertretung Compliance

Die Auslagerungen wurden mit Wirkung zum 31.05.2022 beendet. Mit der Beendigung erbringt die HANNOVER LEASING Investment GmbH die bis dahin ausgelagerten Tätigkeiten selbst oder durch Personalgestaltung.

b) Auslagerungen außerhalb der Hannover Leasing Gruppe

- Externer Datenschutzbeauftragter: Diese Funktion wurde von der HLI GmbH mit Wirkung zum 01.03.2018 an Herr Richard Laqua von der eyeDsec Information Security GmbH, Bayreuth, ausgelagert.
- Kaufmännisches Facility Management: Diese Funktion wurde von der HLI GmbH mit Wirkung zum 08.01.2019 an die ATOS Property Management GmbH, Ulm, ausgelagert. Am 01.07.2021 verschmolzen die ATOS Property Management GmbH und die Capera Immobilien Service GmbH. Infolge der Verschmelzung gingen sämtliche Rechte und Pflichten auf die Capera Immobilien Service GmbH, Neu-Isenburg, über.
- Technisches infrastrukturelles Facility Management: Diese Funktion wurde von der HLI GmbH mit Wirkung zum 16.10.2018 an die Sauter FM GmbH, Augsburg, ausgelagert.

III. Wirtschaftsbericht

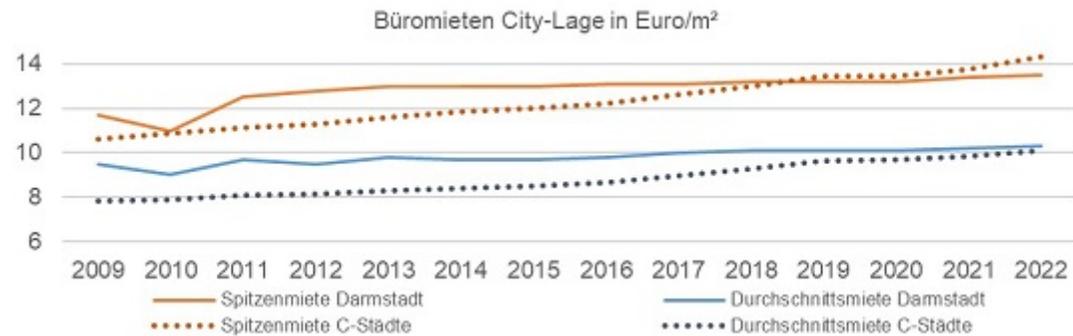
1) Entwicklung der Branche[1]

Die "Jugendstilstadt" Darmstadt ist im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet gelegen und ist nach Frankfurt, Wiesbaden und Kassel die viertgrößte Stadt in Hessen. Die Stadt ist Oberzentrum, Verwaltungssitz und Standort mehrerer Hochschulen (u.a. Technische Universität) mit zahlreichen Forschungseinrichtungen. Sie bildet mit den vier umliegenden Landkreisen die sogenannte "Engineering Region Darmstadt Rhein-Main-Neckar". Darmstadt vermarktet sich intensiv über das Thema Wissenschaftsstadt. Aufgrund der Lage am Kreuzungsbereich der Bundesautobahnen A 5 und A 67 sowie des vorhandenen ICE-Haltepunktes ist Darmstadt sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden und profitiert zudem von der Nähe zum Frankfurter Flughafen.

Darmstadt ist mit knapp 160 tausend Einwohnern ein wichtiges Oberzentrum in Hessen und gehört zu den C-Städten in Deutschland. Die Einwohnerentwicklung lag in den vergangenen Jahren überwiegend über dem Durchschnitt der C-Städte. Zwischen 2015 und 2021 konnte insgesamt ein Einwohnerzuwachs verzeichnet werden, was sowohl auf einen positiven Wanderungssaldo als auch einen Geburtenüberschuss zurückzuführen ist. Nur im Jahr 2020 nahm die Bevölkerungszahl, aufgrund weniger Zuzüge, leicht ab.

Bis 2030 ist laut Prognosen von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung sowie einem Anstieg der Haushaltszahlen auszugehen. Im Vergleich mit ähnlichen C-Städten weist Darmstadt einen überdurchschnittlichen Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten sowie Einwohnern bis 29 Jahren auf. Der Studentenanteil bezogen auf die Einwohnerzahl liegt in Darmstadt bei rund 28 %. Eine entsprechend große Bedeutung hat diese Personengruppe für die Stadt.

Darmstadt verzeichnete in den Jahren von 2016 bis 2021 eine Zunahme der Beschäftigten von 10,6 % auf rd. 108.000 im Jahr 2021, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt widerspiegelt. Die Arbeitslosenquote ist nach einem Anstieg aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie 2020 wieder gesunken und lag Ende 2022 bei 5,1 %. Damit liegt diese leicht unter dem bundesweiten Schnitt von 5,3 %. Das Wirtschaftsgefüge in Darmstadt wird durch die Bereiche Chemie/Pharma/Biotech, Haarkosmetik, IT, Maschinenbau/Mechatronik/Elektrotechnik sowie Weltraum-Technologie geprägt. Neben dem alleinigsten und größten Arbeitgeber Merck sind unter anderem Evonik, Schenck Process und die Deutsche Telekom in Darmstadt vertreten. Die Telekom meldete, dass gegebenenfalls der Standort in Darmstadt verkleinert werden soll.



Darmstadt ist unter den C-Städten einer der bedeutenden Büromärkte, fällt jedoch im regionalen Vergleich hinter Frankfurt und Wiesbaden zurück. Das Mietniveau liegt mit zuletzt 13,50 Euro/m² Nettotonutzfläche (MFG) in der Spitze über dem Durchschnitt der C-Standorte und weist damit seit vielen Jahren ein konstant hohes Niveau auf. Verantwortlich für diesen positiven Trend sind unter anderem die seit mehreren Jahren zunehmende Bürobeschäftigung und auch der seit 2010 wachsende Büroflächenbestand. Aktuell datiert dieser bei 1,65 Mio. m² MFG. Nachdem die Leerstandsrate bis zum Jahr 2020 stetig gesunken ist, stieg diese in Folge rückläufiger Vermietungsumsätze, u. a. aufgrund der Corona-Pandemie, auf zuletzt 5,1 % an. Die attraktivsten Bürostandorte befinden sich in der City und am Cityrand. Weitere wichtige Lagen sind die Bürozentren Europäisches Viertel und TZ Rhein-Main. Die Nachfrage ist entsprechend der Branchenstruktur breit aufgestellt.



Bekanntermaßen zählen Hotelimmobilien zu den Assetklassen, die am stärksten unter den Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie zu leiden hatten. Der Hotel-Investmentmarkt in Deutschland verharrt im Jahr 2022 mit knapp 1,9 Mrd. EUR auf einem sehr niedrigen Niveau. Dabei wurde der Vorjahreswert um rund 25 % und der 10-jährige Schnitt um fast 45 % verfehlt. Treiber dieser Entwicklung ist in erster Linie das weiterhin geringe Volumen von Portfoliotransaktionen mit 231 Mio. EUR. Jedoch ist positiv anzumerken,



dass dieses Volumen gänzlich im vierten Quartal 2022 registriert wurde, sodass das zweitbeste Quartalergebnis seit Pandemiebeginn erzielt wurde. Es ist somit eine allmähliche Wiederbelebung des Marktes zu beobachten, was sich auch in den in Vorbereitung befindlichen Transaktionen bereits jetzt bemerkbar macht.

In Darmstadt war bis zum Beginn der Corona-Pandemie ein stetiges Wachstum des Fremdenverkehrs zu beobachten. Zwischen den Jahren von 2010 bis 2019 wurden 22 % mehr Gästeankünfte mit einem Hoch im Jahr 2019 von rund 354.000 Besuchern registriert. Dagegen waren es im Jahr 2021 nur noch rund 149.000 Ankünfte und damit ein Rückgang von 42 %, was auf stringente Reise- und Versammlungsbeschränkungen zurückzuführen ist. Auch die Zahl der Übernachtungen stieg zunächst in den Jahren von 2010 bis 2019 um knapp 13 %. Im Vergleich von 2019 zu 2021 sank jedoch die Zahl der Übernachtungen in Darmstadt von rund 671.000 im Jahr 2019 auf rund 358.000 Übernachtungen im Jahr 2021, also um drastische 47 %.

Im Vergleich mit anderen C-Städten Deutschlands stieg die Zahl der Übernachtungen bis zum Jahr 2019 in Darmstadt weniger stark an. In Deutschlands C-Städten konnte zwischen den Jahren von 2010 bis Jahr 2019 ein Anstieg der Übernachtungen von durchschnittlich 31 % verzeichnet werden. Jedoch sank auch hier die Zahl der Übernachtungen um durchschnittlich 33 % von 19.265 tausend Übernachtungen im Jahr 2019 auf 12.851 tausend Übernachtungen im Jahr 2021.



2) Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2022 verlief aufgrund der auferlegten Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung der Covid-19 Pandemie weiterhin außerplanmäßig. Anfang des Jahres 2022 kam es wieder zu Maßnahmen, die Geschäfts- und Privatreisen stark einschränkten. Im Jahr 2022 bestand, wie auch schon in den Jahren 2020 und 2021, teilweise eine geringe Auslastung des Hotels.

Die gestundeten Pacht- und Nebenkostenvorauszahlungen des Zeitraums April 2020 bis September 2021 in Höhe von rund 590 TEUR sowie die erlassenen Pachtzahlungen der Jahre 2020 bis 2022 in Höhe von rund 359 TEUR führten zu einem geringeren Liquiditätsüberschuss als prognostiziert. Im Oktober und November 2021 wurde die Hotelpacht gemäß der getroffenen Stundungsvereinbarung in voller Höhe gezahlt. Ein weiterer Teil der gestundeten Pachtzahlungen sollte umsatzabhängig zurückgezahlt werden. Die vereinbarten Schwellen wurden bisher jedoch nicht erreicht, sodass in diesem Geschäftsjahr eine Einzelwertberichtigung der gesamten offenen Pachtforderungen des Hotels vorgenommen wurde.

Von Dezember 2021 bis Februar 2022 hat der Hotelpächter, ohne Zustimmung des Geschäftsbesorgers, jeweils nur die Hälfte der monatlichen Pacht bezahlt. Im Dezember 2022 wurde hierzu in einem Nachtrag zum Mietvertrag vereinbart, dass der Hotelpächter die offenen Betriebskosten aus den Jahren 2019 bis 2021 begleicht, wofür ihm die beiden hälftigen offenen Monatsmieten des Jahres 2022 erlassen werden. Dieser Schritt war zur Vermeidung einer (drohenden) Zahlungsunfähigkeit des wirtschaftlich stark beeinträchtigten Pächters notwendig.

Seit März 2022 leistet der Hotelpächter die Pachtzahlungen in der vertraglich vereinbarten Höhe.

Die vier Mieter des Bürogebäudes zahlten die Miete in vertraglich vereinbarter Höhe.

Die vereinbarte Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf insgesamt 2.723,2 TEUR. Kosten für Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten (nicht auf die Mieter umlegbar) sind in Höhe von rd. 5,4 TEUR entstanden. Zum Berichtszeitpunkt sind keine erwähnenswerten Mängel vorhanden.

Das Ergebnis der Investmentgesellschaft ist wesentlich von den Auszahlungen der Objektgesellschaft abhängig. Die Objektgesellschaft erzielt Einnahmen durch die Vermietung und Verpachtung der Anlageobjekte abzüglich der hierfür aufzuwendenden Ausgaben. Die Kosten für die Verwaltung der Fonds- und Objektgesellschaft sowie anfallende Zins- und Tilgungsleistungen sind unverändert zum Vorjahr angefallen.

Die im März 2022 für das Geschäftsjahr 2021 geplante Ausschüttung wurde aufgrund der zuvor geschilderten Auswirkungen auf den Fonds, die in Folge der Corona-Pandemie und der Einstellung des Hotelbetriebs aufgetreten sind, zunächst ausgesetzt. Im November 2022 konnte für das Geschäftsjahr 2021 aus Liquiditätsüberschüssen die Hälfte der prognostizierten Ausschüttung, also 650 TEUR, vorgenommen werden.

Im März 2023 erfolgte die Ausschüttung aus Liquiditätsüberschüssen für das Geschäftsjahr 2022 prospektgemäß in Höhe von 1.300 TEUR.

Die Anlageobjekte der Investmentgesellschaft werden mit den für den Gebäudebetrieb beauftragten Unternehmen in regelmäßigen Abständen begangen. Die beauftragten Unternehmen werden entsprechend überwacht und kontrolliert.

3) Wert des Eigenkapitals

Der Wert des Eigenkapitals (bilanzieller Nettoinventarwert) sowie der Anteilwert haben sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Eigenkapital in Euro	umlaufende Anteile	rechnerischer Anteilwert in Euro
31.12.2017[2]	-	-	-
31.12.2018[3]	-804.111,05	1	-804.111,05
31.12.2019	16.721.425,23	1.766	9.469,87
31.12.2020	31.078.304,50	3.250	9.562,56
31.12.2021	31.908.749,77	3.250	9.818,08
31.12.2022	29.476.138,33	3.250	9.069,58

Die Anzahl der umlaufenden Anteile von 3.250 berechnet sich anhand des zum Beitrittszeitpunkt eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 32,5 Mio. EUR durch den Mindestbeteiligungsbetrag von 10.000,00 EUR.

4) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft wird wesentlich durch die Beteiligung an der Objektgesellschaft und den hieraus erzielten Auszahlungen beeinflusst.

Die Gesamtinvestitionskosten der Fonds- und Objektgesellschaft in Höhe von rd. 61,5 Mio. EUR werden aus einem langfristigen Bankdarlehen über 29,0 Mio. EUR, mit einer Zinsbindung bis zum 31.01.2029, sowie dem von den Gesellschaftern eingezahlten Kommanditkapital über 32,5 Mio. EUR finanziert. Der Zinssatz für das langfristige Bankdarlehen beträgt nominal 2,17 % p. a., die Tilgung beträgt 1,00 % p. a.

Das Ergebnis der Investmentgesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf -1.782,6 TEUR (Vj. 830,4 TEUR) und beinhaltet nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung in Höhe von 2.144 TEUR (Vj. nicht realisierte Erträge aus der Neubewertung 975 TEUR). Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf 361,6 TEUR (Vj. -144,7 TEUR) und resultiert im Wesentlichen aus den Entnahmen der Objektgesellschaft abzüglich der angefallenen Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung in Höhe von 82,2 TEUR (Vj. 84,3 TEUR) sowie Aufwendungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 31,4 TEUR (Vj. 30,4 TEUR).

Zum 31. Dezember 2022 verfügt die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft insgesamt über Barmittel in Höhe von 2.652,1 TEUR (Vj. 1.591,8 TEUR).

Angesichts der steigenden Zinsen des aktuellen Marktumfelds, wurde bereits durch Festgeldanlage ein Teil der Liquidität für 3 Monate angelegt.

IV. Angabe nach § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Es sind keine wesentliche Änderung der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen eingetreten.

V. Risikobericht

Die Investmentgesellschaft ist in das Risikomanagement der KVG eingebunden. In diesem Rahmen werden die Anforderungen des KAGB an das Risikomanagement umgesetzt. Die Risikostrategie für die Investmentgesellschaft, die die Geschäftsstrategie konkretisiert, wird in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. angepasst.

Die Investmentgesellschaft ist durch ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft mittelbar verschiedenen Risiken ausgesetzt. Neben der Beteiligung an der Objektgesellschaft gibt es keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit den Anlageobjekten ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern könnte. Nachfolgende wesentliche Risiken – einzeln oder kumulativ – können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft und damit das Ergebnis der Anleger beeinflussen:

· Das Adressenausfallrisiko, das in der Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen besteht;



- Das Marktpreisrisiko, das in der Möglichkeit der negativen Wertveränderung auf Grund von unerwarteten Veränderungen der prognostizierten Marktparameter besteht;
- Das Liquiditätsrisiko, dass gegenwärtigen oder künftigen Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht nachgekommen werden kann;

Das Adressenausfallrisiko in der Objektgesellschaft wird grundsätzlich durch die starke Diversifizierung der Vermietung hinsichtlich Nutzungsarten (Büro und Hotel), Flächenqualität und -größe sowie Vertragslaufzeiten (zwischen 5 und 20 Jahre) reduziert. Die Bonitäten der Mieter und damit einhergehend das Ausfallrisiko werden in Rahmen der Risikostrategie in regelmäßigen Abständen überprüft und bewertet. Durch die behördlich angeordneten Lockdowns zur Eindämmung der Ausbreitung der Covid-19 Pandemie in den Geschäftsjahren von 2020 bis 2022 musste das Hotel Umsatzeinbußen hinnehmen. In diesen Jahren wurden Mietstundungsvereinbarungen und -erlasse mit dem Hotelbetreiber vereinbart, da die Auslastung aufgrund des fehlenden Geschäftsreiseverkehrs in diesen Jahren sehr gering ausfiel. Aus diesem Grund wurde der Hotelbetreiber monatlich, dann ab September 2022 vierteljährlich überwacht, um negative Veränderungen in der Bonität zeitnah festzustellen. Die bestehenden Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen wurden daher, wie bereits in den Vorjahren, intensiviert. Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Covid-19 Pandemie kann auch ein Ausfall des Hotelbetreibers nicht ausgeschlossen werden.

Das Marktpreisrisiko drückt sich insbesondere darin aus, dass die erzielten Pacht- bzw. Mieteinnahmen und der erzielbare Verkaufspreis für die Immobilie unter den Prognosewerten liegen könnten. Zusätzlich können höhere Ausgaben anfallen als kalkuliert. Im Rahmen des Risikomanagements der KVG werden die Einnahmen und Ausgabenpositionen der Investmentgesellschaft über Soll-Ist-Vergleiche regelmäßig überwacht. Ein Marktpreisrisiko in Form von Wechselkursrisiken besteht nicht, da auf Ebene der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft die Finanzierung die Mieteinnahmen, die Kosten in Euro erfolgen.

Die HLI GmbH verfügt über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem. Darin sind Grundsätze, Mittel und Verfahren festgelegt, die die Bestimmung und Einhaltung der festgelegten Limits sowie die Koordination des kurz- und mittelfristigen Liquiditätsbedarfes zur Schaffung der Transparenz der Liquiditätsströme der Investment- und Objektgesellschaft gewährleisten.

Das Liquiditätsrisiko wird durch eine Liquiditätsplanung, welche vierteljährlich aktualisiert wird, überwacht. Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen können so frühzeitig eingeleitet werden.

Zinsänderungsrisiken sind durch den fest vereinbarten Zinssatz ausgeschlossen. Auf Ebene der Objektgesellschaft wurden die Zinsen für das langfristige Bankdarlehen bis zum 31.01.2029 fixiert.

VI. Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2023 ist das Ergebnis der Investmentgesellschaft wesentlich von den Auszahlungen der Objektgesellschaft abhängig. Die Einnahmen der Objektgesellschaft sind wesentlich von den Pacht- und Mieteinnahmen sowie den aufzuwendenden Ausgaben zum Betrieb und der Verwaltung der Anlagenobjekte abhängig.

Wie bereits in Absatz III. Wirtschaftsbericht dargestellt, kam es auch im Jahr 2022 zu einem Mieterlass aufgrund der Auswirkungen der Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19 Pandemie. Es ist nicht auszuschließen, dass es auch im Geschäftsjahr 2023 zu einem Stundungsbegehren oder einer Anfrage zu Pachtverzicht seitens des Hotelbetreibers kommt.

Die Objektgesellschaft generiert rund 41 % der Mieteinnahmen aus der Verpachtung des Hotels, während der übrige Teil der Einnahmen auf die Mietzahlungen der vier Büromieter zurückzuführen ist. Sowohl der Hotelpächter als auch die Büromieter leisten aktuell die Pacht- bzw. Mietzahlungen in der vertraglich vereinbarten Höhe.

Insbesondere durch die Liquiditätsreserve ist die Objektgesellschaft in der Lage, zum Beispiel höhere Aufwendungen oder aber kurzfristige Mietstundungen zu kompensieren. Sowohl Objekt- als auch Investmentgesellschaft werden nach aktuellem Kenntnisstand im Jahr 2023 in der Lage sein, die bestehenden und künftigen Verbindlichkeiten zu bedienen.

Derzeit sind weitere Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung der Covid-19 Pandemie nicht abzusehen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass solche Maßnahmen zukünftig den Betrieb des Hotels oder dessen Auslastung, stark beeinflussen könnten.

Es ist nicht auszuschließen, dass der russische Einmarsch in die Ukraine im Februar 2022 und die daran anschließenden Sanktionsmaßnahmen auch im Jahr 2023 deutliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft haben könnten. Insbesondere die erwartete Erholung der Weltwirtschaft von den negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie könnte sich ggf. weiterhin verzögern. Trotz der geringen Wirtschaftsleistung Russlands ist die Weltwirtschaft und insbesondere auch die europäische Wirtschaft abhängig von russischen Rohstoffen. Deutschland bezieht zwischenzeitlich kein Erdgas mehr aus Russland. Die Erdgaslieferungen wurden u.a. durch Lieferungen aus Norwegen und den Niederlanden ersetzt. Dennoch ist die konjunkturelle Entwicklung in Europa und insbesondere Deutschland auch weiterhin von den in der Folge erhöhten Energiepreisen und der u.a. daraus resultierenden Inflation beeinflusst. Es ist nicht auszuschließen, dass sich aus dieser Entwicklung auch negative Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft bzw. deren Mieter in Form von Mieteinbußen ergeben könnten.

Es bleibt daher unter Achtung der kaufmännischen Vorsicht eine stabile Liquiditätsreserve zu bilden, um die Liquiditätssituation der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG weiterhin stabil zu halten.

Die für den März 2023 prospektierte Auszahlung hat planmäßig stattgefunden.

Die bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

VII. Vergütungen (Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB)

Im Geschäftsjahr 2022 hat die HLI GmbH insgesamt 6.673 TEUR für ihr aus 62 Mitarbeitern (Stand 31.12.2022) bestehendes Personal aufgewendet, davon 1.091 TEUR als variable Vergütung. Die Vergütungen an Mitarbeiter der HLI GmbH, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft ausgewirkt hat, betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 898 TEUR, davon entfielen 898 TEUR auf Führungskräfte.

Pullach i. Isartal, 27. Juni 2023

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Eberhardt gez. Rucker

[1] Quelle: Bulwiengesa AG – Abruf der Daten von RIWIS online, ein regionales immobilienwirtschaftliches Informationssystem

[2] Die Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2018 auf das KAGB umgestellt.

[3] Zum 31.12.2018 waren noch keine Anteile platziert. Der rechnerische Anteilwert zum 31.12.2018 berücksichtigt nicht die durch den Platzierungsgaranten übernommene Platzierungsgarantie und besitzt deshalb bis zum Ende der Beitrittsphase nur eingeschränkte Aussagekraft.

Bilanz zum 31. Dezember 2022

		2022	2021
		EUR	EUR
Investmentanlagevermögen			
A.	AKTIVA		
1.	Beteiligungen	29.012.619,69	31.860.646,47
2.	Barmittel und Barmitteläquivalente		
	Täglich verfügbare Bankguthaben	221.372,89	104.488,68
3.	Forderungen		
	a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	296.642,49	0,00
	b) andere Forderungen	3.224,82	46,11
		299.867,31	46,11
		29.533.859,89	31.965.181,26
		2022	2021
		EUR	EUR
B.	PASSIVA		
1.	Rückstellungen	57.143,81	46.781,85
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		

		2022	2021
		EUR	EUR
	aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	9.271,89
3.	Sonstige Verbindlichkeiten		
	a) gegenüber Gesellschaftern	200,00	0,00
	b) Andere	377,75	377,75
		577,75	377,75
4.	Eigenkapital		
	a) Kapitalanteile der Kommanditisten	29.234.449,33	29.522.899,17
	b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	241.689,00	2.385.850,60
		29.476.138,33	31.908.749,77
		29.533.859,89	31.965.181,26

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

Investmenttätigkeit		2022	2021
		EUR	EUR
1.	Erträge		
	Sonstige betriebliche Erträge	529.436,46	1.401,85
2.	Aufwendungen		
	a) Verwaltungsvergütung	-82.178,54	-84.333,45
	b) Verwahrstellenvergütung	-24.840,00	-20.880,00
	c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-31.368,21	-30.445,07
	d) Sonstige Aufwendungen	-29.499,55	-10.410,55
	Summe der Aufwendungen	-167.886,30	-146.069,07
3.	Ordentlicher Nettoertrag	361.550,16	-144.667,22
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	361.550,16	-144.667,22
5.	Zeitwertänderung		
	a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	975.112,49
	b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.144.161,60	0,00

	2022	2021
	EUR	EUR
Investmenttätigkeit		
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.144.161,60	975.112,49
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.782.611,44	830.445,27

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Die Gesellschaft hat daher für Rechnungslegung, Prüfung und Offenlegung die besonderen Vorschriften nach §§ 158 – 160 KAGB sowie die Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) zu beachten.

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten nicht natürlichen Personen als persönlich haftende Gesellschafter gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden.

Hinsichtlich ihrer Größenmerkmale und unter Berücksichtigung von § 267a Abs. 3 Nr. 1 HGB ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB i. V. m. § 264a HGB.

Die Gesellschaft wendet für die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung die Gliederungsvorschriften der §§ 21 und 22 KARBV an.

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet.

Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des § 158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (vgl. auch §§ 26 ff. KARBV)

Die Beteiligungen werden nach § 28 Abs. 1 KARBV zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert der Beteiligung wird gemäß den Regelungen des § 31 Abs. 3 KARBV von einem externen Bewerter ermittelt.

Die Barmittel, Barmitteläquivalente und die Forderungen werden entsprechend § 29 Abs. 2 KARBV zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen werden in ausreichender Höhe mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden gemäß § 29 Abs. 3 KARBV mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Beim Finanzanlagevermögen wurden Abschreibungen aus der Neubewertung der Beteiligung zum Bilanzstichtag in Höhe von 2.144 TEUR vorgenommen.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlussprüfungs- und Steuer-beratungskosten für das Jahr 2022 in Höhe von 35,7 TEUR sowie die Verwahrstellen-Vergütung für das Jahr 2022 in Höhe von 21,4 TEUR.

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Angaben im Zusammenhang mit den Verbindlichkeiten (Restlaufzeiten) in dem nachstehend dargestellten Verbindlichkeitspiegel zusammengefasst:

	Stand 31.12.2022	Restlaufzeit bis 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren (Vorjahr)	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (Vorjahr)
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
		(9.271,89)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	200,00	200,00	0,00	0,00
		(0,00)	(0,00)	(0,00)
b) andere	377,75	377,75	0,00	0,00
		(377,75)	(0,00)	(0,00)
	577,75	577,75	0,00	0,00
		(9.649,64)	(0,00)	(0,00)

Entsprechend § 25 Abs. 4 KARBV folgend die Darstellung der Kapitalkonten gemäß Regelung im Gesellschaftsvertrag

	31.12.2022 EUR
1. Pflichteinlagekapitalkonto I	31.850.000,00
2. Verrechnungskonto II	0,00
3. Ergebnisvortragskonto V	-2.373.861,67
davon unrealisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	241.689,00
	29.476.138,33

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen zum Bilanzstichtag 325 TEUR.

Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 0,85 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts zum 31.12.2022. Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“.

Eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen wurden im Geschäftsjahr nicht bezahlt.

2. Pauschalvergütungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden variablen Vergütungen in Höhe von Euro 82.178,54 EUR an die KVG gezahlt. Weitere im Rahmen von Verträgen vereinbarte pauschale Vergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB wurden nicht gezahlt.

3. Rückvergütungen

Rückvergütungen im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB sind der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht zugeflossen.

4. Transaktionskosten

Im Berichtsjahr fielen keine Transaktionskosten an.

Sonstige Pflichtangaben

Angaben zur Anzahl der umlaufenden Anteile (§ 158 KAGB i.V.m. §§ 135 Abs. 5, 101 Abs. 1, 168 Abs. 1 KAGB)

Die Anzahl der umlaufenden Kommanditanteile beträgt zum 31.12.2022 unter Berücksichtigung des Kommanditkapitals zum Beitrittszeitpunkt (Kapitalzusage) und der Mindestbeteiligung von 10.000,00 Euro 3.250 Anteile.

Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung der Investmentkommanditgesellschaft

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
Vermögen	29.533.859,89	31.965.181,26	31.141.681,21
Schulden	57.721,56	56.431,49	63.376,71
Nettoinvestmentvermögen	29.476.138,33	31.908.749,77	31.078.304,50
Wert je Anteil	9.069,58	9.818,08	9.562,56

Verwendungsrechnung

	2022
	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	361.550,16
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-361.550,16
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Das Jahresergebnis wurde den Ergebnisvortragskonten der Gesellschafter gutgeschrieben.

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

	2022
	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	31.908.749,77
1. Entnahmen für das Vorjahr	650.000,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
	31.258.749,77



	2022
	EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	361.550,16
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.144.161,60
	-1.782.611,44
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	29.476.138,33

Gesamtsumme von Vergütungen und Änderungen im Verkaufsprospekt (§ 101 Abs. 3 KAGB)

Bezüglich der Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB wird auf den Lagebericht verwiesen.

Angaben gemäß § 300 KAGB

1. Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Prozentsatz der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regeln gelten: 0,0 %.

2. Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine Änderungen im Liquiditätsmanagement.

3. Risikoprofil des AIF

Mit der Investition in den AIF sind neben der Chance auf Auszahlungen auch Risiken verbunden. Bei dem AIF handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Aufgrund der Langfristigkeit der zu tätigenen Investition steht die wirtschaftliche Entwicklung des AIF nicht fest und kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Individuelle Risiken aus der persönlichen Situation eines Anlegers können nicht dargestellt werden. Neben den im Verkaufsprospekt beschriebenen Risiken können heute nicht vorhersehbare Ereignisse oder Entwicklungen den AIF bzw. die im AIF gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinträchtigen. Alle einzeln dargestellten Risiken können auch kumuliert oder aber auch in einer besonders starken Ausprägung eintreten und dadurch die negativen Auswirkungen auf den AIF und somit auch auf den Anleger verstärken.

Das Risikoprofil des AIF wird im Wesentlichen bestimmt durch Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenpartei-/Kontrahenten- und operationelle und steuerliche Risiken. Die Investmentgesellschaft investiert aufgrund der Mieterstruktur der Immobilie nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB. Neben der Immobilie gibt es jedoch keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt gegebenenfalls ausgleichen oder deren Intensität mindern könnten. Darüber hinaus bestehen Gesellschafterrisiken, die nicht im Rahmen eines Risikomanagementsystems abgebildet werden können.

Die relevanten gesetzlichen Limits wurden nicht überschritten.

4. Eingesetzte Risikomanagementsysteme

Das Risikocontrolling erfolgt durch von den operativen Bereichen hierarchisch und funktionell unabhängige Abteilungen auf Basis interner Risikomanagementrichtlinien. Das Risikocontrolling umfasst insbesondere den fortlaufenden Risikomanagementprozess für die Erkennung, Bewertung und Überwachung von Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenpartei-/Kontrahenten- und operationellen Risiken als auch die Überwachung des Leverage. Es werden angemessene regelmäßige Stresstests durchgeführt, um mögliche Wertverluste zu ermitteln, die aufgrund ungewöhnlicher Änderungen der wertbestimmenden Parameter und bei außergewöhnlichen Ereignissen auftreten können. Zur Überwachung und Steuerung der Risiken setzt die Gesellschaft für alle wesentlichen Risiken ein angemessenes Limitsystem ein.

Zum 05.11.2022 erfolgte die jährliche Aktualisierung des Risikomanagementhandbuchs.

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Risikomanagementsystem gegeben.

5. Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverage gegeben.

6. Gesamthöhe des Leverage

Leverage-Umfang nach der Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes: 3,00



Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Brutto-Methode: 0,994

Leverage-Umfang nach der Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes: 3,00

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitment-Methode: 1,000.

7. Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle gegeben.

Angaben zu den Vermögensgegenständen (§ 25 Abs. 5 Nr. 1 KARBV; § 148 Abs. 2 KAGB i. V. m. § 158 KAGB)

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag zu 89,90 % an der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (LIBANUS KG), Pullach i. Isartal, beteiligt. Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft ein positives Eigenkapital in Höhe von TEUR 31.940 aus. Als Wert der Beteiligung wurde zum Bilanzstichtag der von einem externen Bewerter ermittelte Verkehrswert in Höhe von TEUR 29.013 angesetzt.

Die LIBANUS KG ist seit Februar 2019 Eigentümerin der Immobilie „Quartier West Darmstadt“. Diese besteht aus einem Bürogebäude und einem Hotelgebäude.

Die Kaufpreiszahlung für die Immobilien erfolgte am 04.02.2019. Die Käuferin wurde wirtschaftlich so gestellt, als wenn der Besitzübergang am 01.02.2019 erfolgt wäre.

Grundstücksgröße: 8.051 Quadratmeter

Art und Lage: Neubau Büro- und Hotelgebäude, inkl. 29 Stellplätzen im Außengelände und 87 Tiefgaragenstellplätzen, Georg-Ohm-Straße 1, Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A, 64295 Darmstadt

Baujahr: Fertigstellung Bürogebäude 01/2019, Fertigstellung Hotelgebäude 12/2018

Erwerb: 19.04.2018 (Kaufvertrag), 01.02.2019 (Übergang Besitz, Nutzen, Lasten)

Gebäudenutzfläche (Mietfläche): 15.344 Quadratmeter

Kaufpreis gem. § 271 Abs.1 Nr. 1 KAGB: EUR 54.229.227,79

Verkehrswert zum 31.12.2022: EUR 51.300.000,00

Anschaffungsnebenkosten: EUR 3.486.400,02

Die nachfolgenden Werte beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2022:

Leerstandsquote: 0,00 Prozent

Fremdfinanzierungsquote, bezogen auf die Langfristfinanzierung: 47,25 Prozent

Restlaufzeiten der Mietverträge: 11,64 Jahre

Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens: Das Gutachten mit Wertermittlungsstichtag 15.12.2022 weist einen Verkehrswert in Höhe von 51,3 Mio. Euro aus und ist damit um 3,0 Mio. Euro niedriger als der gem. Gutachten festgestellte Verkehrswert zum 15.12.2021. Die Wertveränderung resultiert vor allem aus dem erhöhten Liegenschaftszins und dem gesunkenen marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag.

Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen: keine

Angabe nach Art. 7 der EU-Verordnung 2020/852 (TaxonomieVO):

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Weitere Angaben:

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden.



Persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ist die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach i. Isartal, deren gezeichnetes Kapital 25.000,00 Euro beträgt. Die Gesellschaft leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

- LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
- Martin Eberhardt, Hamburg, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Investment GmbH für den Markt (ab 01.02.2023)
- Laurentius Rucker, Hailafing-Straßlach, Bereichsleiter Real Estate Investment HANNOVER LEASING Investment GmbH
- Klaus Steixner, Rottach-Egern, Abteilungsleiter Fondsmanagement HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (bis 31.01.2023)
- DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), vertreten durch
- Martin Eberhardt, Hamburg, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Investment GmbH für den Markt (ab 01.02.2023)
- Sebastian Hartrott, München, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Verwaltungs-gesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für den Markt (bis 31.01.2023)
- Ridha Dali, Brunthal, Leiter Konzernrechnungswesen/Konsolidierung HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (bis 12.05.2023)

Pullach i. Isartal, 27. Juni 2023

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Eberhardt gez. Rucker

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gem. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ("Bilanzzeit") für das Geschäftsjahr 2022

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Pullach i. Isartal, 27. Juni 2023

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Eberhardt gez. Rucker

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



An die HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 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, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 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 und entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit

§ 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB.

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.



Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

· identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

· gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

· beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

· ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

· beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

· beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zum 31. Dezember 2022 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

· identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

· beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.“

Augsburg, 30. Juni 2023

SONNTAG GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Layher gez. Dr. Burkhardt-Böck

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

Angaben zur Feststellung

Der Jahresabschluss wurde am 23. August 2023 festgestellt.