
**DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (vormals:
DFV Hotel Gelsenkirchen GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)**

Hamburg

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. Tätigkeitsbericht

a) Vorbereitende, laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG (nachstehend Hanseatische genannt) ist am 18.09.2018 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt worden. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellsungsvertrages Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich dabei in vorbereitende, von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen.

Als vorbereitende Tätigkeiten, d.h. Tätigkeiten vor Zeichnung des Bestellsungsvertrages, hat die Hanseatische den Erwerb eines Grundstücks einschließlich der Hotelimmobilie „The Rilano Hotel Frankfurt Oberursel“ (nachfolgend Hotel genannt) und die dafür erforderlichen Gesellschaftsgründungen vorbereitet sowie eine geeignete Struktur für die Aufnahme von Anlegern in die Fondsgesellschaft erstellt. Zudem hat die Hanseatische in 2018 die Pacht- und Datenverwaltung sowie die Bankkonten der Fondsgesellschaft eingerichtet.

In Hinblick auf die ausgelagerten Aufgaben hat die Hanseatische in 2017 die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, Hamburg, (nachstehend DFV genannt) mit der Auswahl eines geeigneten Verpachtungsobjekts, der Objektankaufsprüfung sowie der Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung abzuschließender Verträge beauftragt. Die Auslagerung umfasste auch die Unterstützung bei den Erwerbs- und Vertragsverhandlungen, die zur Konzeption des Alternativen Investmentfonds entsprechend den Anlagebedingungen erforderlich waren (außer Finanzierungs- und Kreditverträgen).

Auf Grundlage eines weiteren Auslagerungsverhältnisses wurde die NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von der Hanseatischen mit der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beauftragt.

Mit Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Hanseatische den Alternativen Investmentfonds (Fondsgesellschaft) konzipiert und die für die Platzierung des Eigenkapitals erforderlichen Verkaufsunterlagen erstellt.

Mit der Platzierung des Eigenkapitals, der Vermittlung des Fremdkapitals sowie der Stellung einer Schließungsgarantie wurde die IMMAC Immobilienfonds GmbH, Hamburg, von der Fondsgesellschaft beauftragt.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten übernahm die Hanseatische außerdem die Verwaltung der Fondsgesellschaft. Hierzu zählten unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der monatlichen Ausschüttungen und die Überwachung der Einhaltung der zwischen Fondsgesellschaft und Pächter getroffenen Vereinbarungen. Die regelmäßigen Pachtzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der Hanseatischen regelmäßig überwacht wurden. Die Durchführung und Prüfung des Kapitaldienstes und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs waren ebenfalls Bestandteile der laufenden Tätigkeiten im Berichtsjahr.

Daneben übernahm die Hanseatische das laufende Objektmanagement. Ein wesentlicher Bestandteil des Objektmanagements war im Berichtsjahr die Überwachung der Umsetzung der seitens des Verkäufers gemäß Kaufvertrag zu erbringenden Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Hanseatische führte ferner für die Fondsgesellschaft und das Objekt ein laufendes Risiko- und Liquiditätsmanagement durch, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können. Außerdem erfüllte die Hanseatische verpflichtende behördliche Meldepflichten für die Fondsgesellschaft.

Der Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft wurde im Berichtsjahr mit der DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Hamburg, geschlossen.

Der Steuerberatungsvertrag der Fondsgesellschaft wurde im Berichtsjahr mit der NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geschlossen.

b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht darin, aus der langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung einer Hotelimmobilie Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten.



Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Geschäftsjahr 2018 davon geprägt, die Hotelimmobilie (The Rilano Hotel Frankfurt Oberursel) zu übernehmen, die Verkaufsunterlagen zu erstellen und das Eigenkapital zu platzieren.

c) Wesentliche Risiken

Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich des Investitionsobjektes zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Dementsprechend wurde vor dem Erwerb der Immobilie sowohl eine technische als auch eine wirtschaftliche Ankaufsprüfung des Objektes durchgeführt, um die künftige Bewirtschaftung des Objektes und dessen Wertentwicklung zu untersuchen und einzuschätzen. Um gewährleisten zu können, dass das Objekt zu einem angemessenen Kaufpreis erworben wurde, ist in Übereinstimmung mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (nachstehend KAGB genannt) ein externes Gutachten im Geschäftsjahr 2016 eingeholt worden, wonach der Verkehrswert den Kaufpreis bestätigte.

Wertmindernde Faktoren am Objektstandort wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch einen Pachtvertrag mit dem Betreiber über eine Restdauer der Festlaufzeit von 20 Jahren bis zum 31.12.2037 nebst zwei Verlängerungsoptionen für den Pächter begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Pachtzeitende das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Pachteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verlief das Pachtverhältnis störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft konnten daher in erwarteter Höhe generiert werden.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 30.06.2028 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung im Jahr 2028 wieder relevant.

Bei der Fondsgesellschaft können, wie bei jedem Unternehmen, Liquiditätsrisiken auftreten. Die finanzielle Ausstattung der Fondsgesellschaft ist sowohl für das Berichtsjahr als auch für die Zukunft so konzipiert, dass sämtliche planmäßigen Verpflichtungen, vorhersehbaren Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind und damit eine dauerhafte Liquidität sichergestellt werden soll. Die Fondsgesellschaft generierte im Berichtszeitraum Pachteinnahmen in geplanter Höhe und hatte keine wesentlichen, ungeplanten Kosten. Ferner war die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit der Planung, so dass die Liquidität jederzeit im Berichtszeitraum gewährleistet war.

d) Portfoliostruktur

Die Fondsgesellschaft hatte noch vor Platzierung des Eigenkapitals das Investitionsobjekt erworben, ist in den bereits bestehenden Pachtvertrag mit der Pächterin eingetreten und hat einen Nachtrag zum Pachtvertrag mit der Pächterin geschlossen.

Das Hotel ist auf Basis eines langfristigen, indexierten Pachtvertrages an die Pächterin verpachtet. Der Pachtvertrag stammt vom 27.11.2017, der Nachtrag zum Pachtvertrag vom 11.09.2018. Die unkündbare Laufzeit des Pachtverhältnisses endet am 31.12.2037 (Festlaufzeit). Im Pachtvertrag sind zwei Verlängerungsoptionen über jeweils 5 Jahre zu Gunsten der Pächterin vereinbart.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde zudem vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. Der langfristige Darlehensvertrag wurde im August 2018 ausgezahlt.

Im Hinblick auf die Portfoliostruktur zur Erreichung des Anlageziels ergaben sich seit Erwerb der vorgenannten Immobilien keine Veränderungen.

e) Weitere wesentliche Ereignisse

Weitere für den Anleger wesentliche Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die Hanseatische haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass die Pächterin ihren vertraglichen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag nicht nachkommt und die Fondsgesellschaft nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen von der Pächterin generieren kann.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die Fondsgesellschaft sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Dienstleistungen im Hotelsegment für die Pächterin negativ entwickeln und ihr wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte.

g) Anlagegeschäfte

Mit notarieller Urkunde vom 28.06.2018 hat die Fondsgesellschaft noch vor Platzierung des Eigenkapitals ein Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 11.634 qm, bebaut mit dem Hotel „The Rilano Hotel Frankfurt Oberursel“ (nachfolgend auch „Hotel“ genannt), wiederum mit einer Bruttogrundfläche von ca. 14.790 qm bzw. einer Nutzfläche von ca. 11.148 qm, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg, erworben. Das Hotel wird von der Rilano Group GmbH betrieben. Der Übergang von Nutzungen und Lasten erfolgte zum 01.08.2018.

Weitere Anlagegeschäfte wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus dem im Geschäftsjahr 2018 erworbenen Objekt.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Dieser Vergleich ist erstmals aussagekräftig, wenn das in den Verkaufsunterlagen ausgewiesene Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital im Rahmen der Investitionsplanung erreicht ist. Dieses wurde zum Bilanzstichtag noch nicht erreicht, da sich der Fonds zum 31.12.2018 noch in der Platzierung befand. Der erste Vergleich des Nettoinventarwertes wird somit erstmals für das Geschäftsjahr 2020 angestellt.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug T€ 211 zum Stichtag 31.12.2018.



Es haben sich im Berichtsjahr zu den in dem Verkaufsprospekt vom 26.09.2018 zur Verfügung gestellten Informationen keine wesentlichen Änderungen ergeben.

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab November 2018 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital im Geschäftsjahr 2018 noch nicht vollständig platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellungsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Anleger und des Investitionsobjektes abgeschlossen.

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um ein Hotel, das von einer überregionalen Betreiber-Gesellschaft langfristig gepachtet und betrieben wird. Aufgrund der Entwicklung des Hotelmarkts und des steigenden Bedarfs an Hotelbetten kann von einer auskömmlichen Auslastung des Hotels für den Betreiber gerechnet werden.

b) Wirtschaftsbericht

aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Tourismuswirtschaft wird in der amtlichen Wirtschaftsstatistik nicht als eigener Wirtschaftszweig abgebildet. Sie gilt als sogenannte „Querschnittsbranche“, da die von Touristen nachgefragten Produkte und Dienstleistungen unterschiedlichen Branchen zugeordnet werden können.[1]

Mit rund 224,6 Mrd. Euro entfielen 78,2 Prozent der Ausgaben für touristischen Konsum im Jahr 2015 auf inländische Gäste. Ausländische Gäste konsumierten in Deutschland für ca. 39,6 Mrd. Euro, rund 23 Mrd. Euro sind laut Quelle u.a. das Ergebnis staatlicher Zuschüsse für kulturelle Leistungen.[2] Umgerechnet nimmt die Tourismuswirtschaft damit 3,9 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands ein. Damit trägt sie einen vergleichbaren Wert wie der Einzelhandel oder der Maschinenbau zur Bruttowertschöpfung bei.[3]

Bei den Beschäftigungsanteilen rangiert die Tourismuswirtschaft mit 6,8 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung knapp hinter den Wirtschaftszweigen wie dem Einzelhandel (7,5 Prozent) oder dem Gesundheitswesen (7,2 Prozent).[4]

In Bezug auf die registrierten Übernachtungen nimmt Deutschland innerhalb der EU den fünften Platz ein. Nur das Vereinigte Königreich, Spanien, Frankreich und Italien hatten im Jahr 2016[5] einen höheren Anteil am gesamten Übernachtungsaufkommen in der EU. Alle fünf Länder zusammen konnten 2016 fast 70 Prozent aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.[6]

In Deutschland selbst ist die Zahl der registrierten Übernachtungen das achte Mal in Folge gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs 2017 die Zahl der Ankünfte um 3,8 Prozent auf 178,2 Mio. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich hier sogar ein prozentuales Wachstum von über 56 Prozent. Die Zahl der Übernachtungen stieg im Vergleich zu 2016 um 2,7 Prozent auf mittlerweile 459,3 Mio. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier eine Steigerung von über 32 Prozent.[7] Auffällig ist, dass die durchschnittliche Verweildauer zwischen 2000 und 2017 abgenommen hat. Wurden 2000 noch durchschnittlich 3,07 Übernachtungen je Reise getätigt, so sind dies 2017 nur noch durchschnittlich 2,58 Übernachtungen. Nach den aktuellsten Monatshebungen des Statistischen Bundesamtes lässt sich mindestens bis Oktober 2018 nochmals ein steigender Trend der Übernachtungen ablesen.[8]

Im Jahr 2017 umfasst der gesamte Beherbergungsmarkt 50.718 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit zusammen 3,61 Mio. Betten.[9]

Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gaststätten und Pensionen) hatte im Jahr 2017 einen Marktanteil von rund 63,2 Prozent in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2011 und 2017 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund -8,2 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelleriebetriebe ging von 34.881 im Jahr 2011 auf 32.031 Betriebe im Jahr 2017 zurück.[10] Parallel zeigt sich ein deutliches Wachstum der angebotenen Betten. Diese verzeichnete zwischen 2011 und 2017 ein Wachstum von rund 3,9 Prozent.[11] Entsprechend wird an dieser Stelle ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess deutlich, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.[12]

Mit zunehmender Professionalisierung des Marktes verzeichnet die Performance des deutschen Hotelmarktes ein stetiges Wachstum. Die durchschnittliche tägliche Zimmerrate (ADR/ARR) ist von 73 Euro im Jahr 2009 auf 95 Euro im Jahr 2017 gestiegen. Dies entspricht einem Wachstum von mehr als 30 Prozent. Auch der durchschnittliche Netto-Logiserlös pro verfügbare Zimmer (RevPAR) ist von 2009 bis 2017 überdurchschnittlich stark um rund 55 Prozent auf mittlerweile 68 Euro gestiegen.[13] Dabei zeigt sich, dass überproportionale Wertsteigerungen insbesondere auf Betriebe im Economy- und Midscale Segment entfallen.[14]

Die gute Hotelperformance, gemessen in ADR und RevPAR, zeigt sich auch in der Umsatzentwicklung der Hotellerie. Der Nettoumsatz der gesamten Hotellerie ist zwischen 2009 und 2016 um rund 56 Prozent deutlich gestiegen. Hotels und Hotels garnis konnten dabei im Jahr 2016 rund 81 Prozent des gesamten Nettoumsatzes in der Hotellerie auf sich vereinen.[15]

Die Digitalisierung setzt im Tourismus- und Hotelliermarkt neue Maßstäbe sowohl auf Nachfrage- als auch auf Angebotsseite. Einerseits steigen die Erwartungen der Kunden, die mehr Auswahl und schnellere, reibungslosere Prozessabläufe fordern. Zudem werden mobil optimierte Homepages und angepasste Buchungsmöglichkeiten vermehrt als Standard vorausgesetzt. Die Konzentration auf wenige als Vertriebskanäle eingesetzte Online-Buchungsportale deutet auf eine hohe Abhängigkeit von externen Buchungsplattformen vor allem von Hotels aus dem Bereich der Individualhotellerie hin. Folgt man Prognosen und rechnet man mit einem weiter steigenden Anteil an Onlinebuchungen in dieser Branche, wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter verstärken. Daher gilt es für die Hotellerie, ihre Präsenz auf dem Onlinemarkt künftig weiter auszubauen.

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr war das erste volle Geschäftsjahr der Gesellschaft. Die Vorjahreswerte können dementsprechend deutlich abweichen.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft wird sich nach der Vollplatzierung voraussichtlich aus T€ 13.480 Kommanditkapital, T€ 674 Ausgabeaufschlag sowie dem aufgenommenen langfristigen Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 13.000 zusammensetzen.



Nutzen und Lasten des Objektes sind am 01. August 2018 an die Fondsgesellschaft übergegangen (Übergabe vom Verkäufer). Der Kaufpreis für das Hotel betrug T€ 19.150 und wird zum Verkehrswert in Höhe von T€ 19.242 bilanziert (Vorjahr: T€ 0). Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Stichtag T€ 2.164 (Vorjahr: T€ 0). Hierin sind auch die vom Pächter bislang abgerufenen Instandhaltungszuschüsse für die Modernisierung und Ausstattung des Objektes enthalten. Insgesamt werden diese bis zu T€ 2.730 (netto) betragen. Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 372 (Vorjahr: T€ 0).

Das langfristige Fremdkapital betrug zum 31.12.2018 T€ 12.967 (Vorjahr: T€ 0). Das kurzfristige Fremdkapital, das zur Zwischenfinanzierung zur Verfügung stand, betrug zum Stichtag T€ 7.210 (Vorjahr: T€ 0).

Die Fondsgesellschaft hat den noch über 19 Jahre laufenden Mietvertrag des Rechtsvorgängers übernommen und ist mit Nachtrag vom 11.09.2018 mit Übergang von Nutzen und Lasten des Kaufgegenstandes am 01. August 2018 in den Bestandmietvertrag eingetreten. Die Pachtzahlungen wurden vertrags- und fristgerecht geleistet. Die Jahrespachteinnahmen betragen im Berichtsjahr T€ 550 (exkl. Umsatzsteuer) (Vorjahr: T€ 0). Es bestehen keine Rückstände.

Der Erwerb des Hotels und die Finanzierung der weiteren Kosten des Investitionsplans erfolgten durch die Mittel aus den Eigenkapitaleinzahlungen, aus der Zwischenfinanzierung und aus dem langfristigen Annuitätendarlehen. Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gegeben.

Aufgrund der Kosten der Erwerbs- und Platzierungsphase, die im Wesentlichen aus einmaligen und laufenden Vergütungen in Höhe von T€ 1.474 bestehen, betrug das Jahresergebnis rund T€ -1.171. (Realisiertes Ergebnis T€ -1.120). Das negative Jahresergebnis ist planmäßig aufgrund von Investitionskosten im Zuge der Investitionsphase des Fonds.

Im Berichtsjahr erfolgte noch keine Auszahlung an die Anleger, da die Einzahlungen der bereits beigetretenen Anleger erst im Dezember 2018 erfolgten, sodass erste Ausschüttungen erst im Geschäftsjahr 2019 gezahlt wurden.

c) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2018 folgende Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital [Bilanzsumme]) beträgt 0,95 %.

Ergebnis aus laufender Tätigkeit:

Ein Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen konnte aufgrund der laufenden Investitionsphase im Geschäftsjahr nicht erzielt werden. Der realisierte Jahresfehlbetrag zum Stichtag betrug T€ 1.120.

dd) Gesamtaussage

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu keinen negativen Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht insgesamt den Erwartungen.

e) Weitere Angaben

In Hinblick auf das Eigenkapital der Fondsgesellschaft existieren keine umlaufenden Anteile.

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 18.09.2018 hat die Fondsgesellschaft die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft, wobei der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 (zwölf) Monaten von der Fondsgesellschaft ordentlich gekündigt werden kann. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten berechtigt.

Vertragliche und außervertragliche Ansprüche auf Ersatz unmittelbarer oder mittelbarer Schäden sind nach dem Bestellungsvertrag ausgeschlossen, es sei denn, dass (i) eine Partei nachweislich vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat, (ii) ein Schaden aus der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit entstanden ist, (iii) eine schuldhafte Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, begangen wurde oder (iv) eine Verletzung von Pflichten aus § 306 KAGB ggf. in Verbindung mit § 307 Abs. 3 KAGB vorliegt.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt pro Jahr bis zu 1,50 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts, maximal jedoch 8,00 Prozent p.a. der Pachteinnahmen inkl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft. Im Geschäftsjahr betrug die laufende Gebühr € 11.583,81 inklusive Umsatzsteuer. Dies entspricht 5,49 % des Nettoinventarwertes zum 31.12.2018 bzw. 2,11 % der Pachteinnahmen (inkl. Umsatzsteuer). Da sich der Fonds zum Stichtag noch in der Platzierung befand, entsprach der Nettoinventarwert noch nicht der erwarteten Höhe, sodass die Vergütungen im Berichtsjahr relativ zum Nettoinventarwert die übliche Höhe überschritten.

Wie eingangs ausgeführt, wird der erste Zeitvergleich der Nettoinventarwerte für das Berichtsjahr 2020 angestellt. Eine Wertentwicklung wird deshalb in diesem Lagebericht nicht dargestellt.

d) Angaben zu Vergütungen

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum die vorgenannten Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden jedoch weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenem Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen noch vereinbart ist.



Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der Hanseatischen stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter der Hanseatischen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus den initialen Erlösen der Hanseatischen aus der Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an den langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessensidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

Eine variable Vergütung wird generell nur gezahlt, wenn das Ergebnis der Hanseatischen dies zulässt. Zudem sind in den Vergütungsregelungen Malusregelungen implementiert, die dazu führen, dass variable Vergütungen ganz oder teilweise nicht erworben werden.

[1] Bundeswirtschaftsministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2017): Wirtschaftsfaktor Tourismus in Deutschland - Kennzahlen einer umsatzstarken Querschnittsbranche, S. 22. Online: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Tourismus/wirtschaftsfaktor-tourismus-in-deutschland-lang.pdf?__blob=publicationFile&v=18; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[2] Bundeswirtschaftsministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2017): Wirtschaftsfaktor Tourismus in Deutschland - Kennzahlen einer umsatzstarken Querschnittsbranche, S. 21. Online: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Tourismus/wirtschaftsfaktor-tourismus-in-deutschland-lang.pdf?__blob=publicationFile&v=18; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[3] Bundeswirtschaftsministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2017): Wirtschaftsfaktor Tourismus in Deutschland - Kennzahlen einer umsatzstarken Querschnittsbranche, S. 8. Online: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Tourismus/wirtschaftsfaktor-tourismus-in-deutschland-lang.pdf?__blob=publicationFile&v=18; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[4] Bundeswirtschaftsministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2017): Wirtschaftsfaktor Tourismus in Deutschland - Kennzahlen einer umsatzstarken Querschnittsbranche, S. 28. Online: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Tourismus/wirtschaftsfaktor-tourismus-in-deutschland-lang.pdf?__blob=publicationFile&v=18; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[5] Es werden die Daten aus dem Jahr 2016 herangezogen, da für 2017 nicht für alle Länder in der EU Daten vorliegen. Die von Eurostat angegebene Zahl der Übernachtungen unterscheidet leicht zu der Angabe des Statistischen Bundesamtes. Grund hierfür ist, dass „sonstige Beherbergungsbetriebe“ auf EU-Ebene nicht berücksichtigt werden.

[6] Eurostat (2018): Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben für Touristen. - Aufenthaltsland: Insgesamt. Online: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[7] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0001. Online: www.destatis.de; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[8] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Ergebnisse der Monaterhebung im Tourismus - Oktober 2018. Online: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Binnenhandel/GastgewerbeTourismus/Tourismus/MonaterhebungTourismus.html>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[9] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0010. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[10] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[11] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[12] Wirtschaftswoche (2018): Drohendes Überangebot?: Der Hotelmarkt läuft heiß. Online: <https://www.wiwo.de/unternehmen/dienstleister/drohendes-ueberangebot-der-hotelmarkt-laeuft-heiss/21164936.html>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[13] Colliers (2018): Deutschland Hotel - Marktbericht 2018, S. 2. Online: <https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2018/07/hotelmarktbericht-deutschland-2018-colliers.pdf>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[14] bulwiengesa AG; Union Investment (2018): Marktwert-Analyse Hotel 2018. Online: <https://realestate.union-investment.de/startseite-immobilienkunden/im-fokus/marktwert-analyse-hotel-2018.html>; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

[15] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Umsatzsteuerstatistik (Vor Anmeldungen) - Steuerpflichtige Unternehmen und deren Lieferungen und Leistungen nach wirtschaftlicher Gliederung. Online: www.destatis.de; zuletzt geprüft: 09.01.2019.

Bilanz für das Geschäftsjahr 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

31.12.2018

31.12.2017



	€	€	€	€
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva			22.295.836,92	52.150,54
1. Sachanlagen		19.242.340,33		0,00
2. Anschaffungsnebenkosten		2.163.727,66		0,00
3. Beteiligungen		25.000,00		25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		371.647,72		0,00
a) Täglich verfügbare Barmittel	371.647,72			
5. Forderungen		412.765,90		0,00
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaft	135.515,90			
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	277.250,00			
6. sonstige Vermögensgegenstände		72.355,31		0,00
7. Aktive Rechnungsabgrenzung		8.000,00		0,00
8. Nicht durch Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag		0,00		27.150,54
			31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€	€
B. Passiva			22.295.836,92	52.150,54
1. Rückstellungen		43.185,00		400,00
2. Kredite		20.177.605,70		0,00
a) von Kreditinstituten	20.177.605,70			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.583.704,40		0,00
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.583.704,40			
4. sonstige Verbindlichkeiten		255.500,00		
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00			1.750,54
b) andere	255.500,00			25.000,00
5. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile		25.000,00		25.000,00
6. Eigenkapital		210.841,82		



a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	304.917,07	0,00
davon ausstehende Einlagen EUR 1.553.000 (Vorjahr: EUR 733.000)		
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	-94.075,25	0,00

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2018 zum 31.12.2018

		2018	2017
		EUR	EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1.	Erträge		
a)	Erträge aus Sachwerten	550.000,00	0,00
b)	Zinsen und ähnliche Erträge	50,00	0,00
	Summe der Erträge	550.050,00	0,00
2.	Aufwendungen		
a)	Zinsen aus Kreditaufnahmen	-158.293,59	0,00
b)	Bewirtschaftungskosten	-36.395,00	0,00
c)	Verwaltungsvergütung	-9.499,98	0,00
d)	Verwahrstellenvergütung	-8.000,00	0,00
e)	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-8.083,83	-400,00
f)	sonstige Aufwendungen	-1.449.409,99	-1.750,54
	Summe der Aufwendungen	-1.669.682,39	-2.150,54
3.	Ordentlicher Nettoertrag	-1.119.632,39	-2.150,54
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.119.632,39	-2.150,54
5.	Zeitwertänderung		
a)	Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-94.075,25	0,00

		Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjah- res	-94.075,25	0,00
6.	Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.213.707,64	-2.150,54
7.	Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile		0,00	-25.000,00
8.	Belastung / Gutschrift des Kapitalkontos		1.119.632,39	27.150,54
9.	Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung		94.075,25	0,00
10.	Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

Allgemeines

Die DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i.V. mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 der DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a und 288 Abs. 1 i.V. mit §§ 267 Abs. 1 und 3 sowie 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 24. August 2017 gegründet und ist unter der Nummer HRA 122142 HH in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i.V. mit § 22 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die **Sachanlagen des Investmentanlagevermögens** werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert zugrunde gelegt, der sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergibt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt. Gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB ist für den Zeitraum von 12 Monaten nach Erwerb der Kaufpreis anzusetzen.

Die **Anschaffungsnebenkosten** wurden nach § 271 Abs.1 Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und werden über den Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und mit dem Verkehrswert bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Verkehrswert bewertet.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Überblick

Die DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in ein Grundstück, bebaut mit einem Hotel, investiert und dieses langfristig verpachtet.

Insgesamt ergibt sich für den Publikums-AIF unter Berücksichtigung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften zum Bilanzstichtag nachfolgender Vermögensüberblick:

	2018	2017
	T€	T€
Verkehrswert Grundvermögen	19.242	0
Anschaffungsnebenkosten	2.164	0
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	372	0
Forderungen	413	0
Sonstige Vermögensgegenstände	72	0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	8	0
Nicht durch Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag	0	27
Wert der Vermögensgegenstände	22.296	52
langfristige Kredite	-12.967	0
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-9.118	-52
Nettoinventarwert	211	0

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung ab dem 18.03.2016 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft 150 Prozent des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage wird die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 117 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals betragen.

Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagen

Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke

Mit der Urkunde des Notars Dr. Wolf Löffler Ur.-Nr. 1025/18 vom 28.06.2018 wurde das Hotel „Rilano“ belegen Zimmersmühlenweg 35, 61440 Oberursel zum Kaufpreis von T€ 19.150 erworben.

Nutzen und Lasten des Objektes gingen mit Kaufpreiszahlung am 01. August 2018 an die Fondsgesellschaft über.

Die Fondsgesellschaft hat den Mietvertrag des Rechtsvorgängers vom 27.11.2017 übernommen und ist mit Übergang von Nutzen und Lasten des Kaufgegenstandes am 01. August 2018 in den Bestandsmietvertrag eingetreten. Das Mietverhältnis endet am 31.12.2037.

Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

a)	Grundstücksgröße	11.634 m ²
b)	Art und Lage	Hotel Zimmersmühlenweg 35, 61440 Oberursel
c)	Baujahr	1999
	Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)	8/2018
d)	Gebäudenutzfläche	11.148 m ²
e)	Leerstandsquote	0 %

f)	Nutzungsausfallentgeltquote		0 %
g)	Fremdfinanzierungsquote		67,71 %
h)	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		19 Jahre
i)	Verkehrswert		€ 19.242.340,33
j)	Anschaffungsnebenkosten		€ 2.163.727,66
	Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
	Gründerwerbesteuer	6,00	1.149.000,00
	Notargebühren	0,27	51.039,70
	Inventarzuschuss	5,34	1.023.112,21
	Sonstige Kosten	0,18	34.651,00
	Summe ANK	11,79	2.257.802,91
	Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-0,49	-94.075,25
	Buchwert	11,30	2.163.727,66
	Kaufpreis	100,00	19.150.000,00
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l)	etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		
	Der Pachtgegenstand weist einen Instandhaltungs- und Instandsetzungstau auf, deren Beseitigung durch die Verkäuferin bzw. Fondsgesellschaft bis zum 31.08.2019 zu erfolgen hat. Die Fondsgesellschaft hat der Verkäuferin für die Erbringung der Mängelbeseitigung nach Fertigstellung einen Betrag i.H.v. € 750 zzgl. Umsatzsteuer zu zahlen.		
	Darüber hinaus wurden Maßnahmen identifiziert, welche durch die Pächterin zur Modernisierung und Instandsetzung des Hotels bis zum 31.12.2020 durchzuführen sind. Die Fondsgesellschaft stellt der Pächterin einen Zuschuss von insgesamt € 2.730 zzgl. Umsatzsteuer zur Verfügung. Davon sind im Geschäftsjahr € 1.115 zzgl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt worden. Dieser Betrag wurde zum Kaufpreis als Bemessungsgrundlage für den Verkehrswert (€ 92) und zu den Anschaffungsnebenkosten (€ 1.023) hinzugerechnet.		

Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 100%-ige Beteiligung an der Komplementärin DFV Hotel Oberursel Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt € 25. Das Jahresergebnis 2018 ist € -0,6. Das Eigenkapital beträgt € 23.

Forderungen

Die Forderungen betreffen die eingeforderten ausstehenden Einlagen von Anlegern in Höhe von € 277. Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften betreffen die Kapitaleinzahlungen auf das Konto im Treuhandvermögen, welches bis zum Bilanzstichtag noch nicht auf das Kapitalkonto der Fondsgesellschaft übertragen wurde.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft die Aktivierung gezahlte Vergütungen an die Verwahrstelle in Höhe von € 8, die das Jahr 2019 betreffen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussstellung und -prüfung, der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie die Kosten für die anteilige Erstattung der Grundsteuer und Grundherrenhaftpflichtversicherung an den Verkäufer gemäß Pachtvertrag.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2018			2017		
	bis 1 Jahr	Restlaufzeit		bis 1 Jahr	Restlaufzeit	
		1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Kredite	7.408	832	11.938	0	0	0
aus Lieferung und Leistung	1.584	0	0	0	0	0
sonstige	256	0	0	27	0	0

Der langfristige Kredit in Höhe von T€ 12.967 ist durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert.

Zur Sicherung der Zwischenfinanzierung wurden gesonderten Bürgschaftserklärungen in Höhe von T€ 11.000 erklärt.

Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

Die Bildung des Ausgleichspostens für aktivierte eigene Anteile erfolgte gemäß § 264c Abs. 4 HGB für die aktivierten Anteile an der Komplementärgesellschaft.

Fondsvermögen

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft beträgt zum Stichtag **T€ 211**.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 13.480. Die Mindestbeteiligungssumme an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20 an semiprofessionelle und professionelle Anleger gemäß § 262 Abs. 2 KAGB für den inländischen Publikums-AIF. Auf der Grundlage der Mindestbeteiligungssumme können 674 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert[1]	Durchschnittlicher Nettoinventarwert
zum Stichtag	€ 210.841,82	€ 2.493,69	im Jahr 2018 € 210.841,82

Gemäß § 24 KARBV stellt sich die Verwendungsrechnung sowie die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten wie folgt dar:

Verwendungsrechnung		2018	2017
			€
1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.119.632,39	-2.150,54
2.	Einstellung in Rücklagen für eigene Anteile	0,00	-25.000,00
2.	Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	1.119.632,39	27.150,54
3.	Bilanzergebnis	0,00	0,00
		2018	2017
			€
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin			
	I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
	II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
	III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten			
	I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	-27.150,54	0,00

II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-281.000,00	0,00
2. Mittelzufluss		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	1.732.700,00	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	-1.119.632,39	-27.150,54
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-94.075,25	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	210.841,82	-27.150,54

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe	Vorjahr
	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger				
	€	€	€	€	€	
Haftkapitalkonto I	0,00	1.553.000,00	169.100,00		1.722.100,00	773.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-1.553.000,00	0,00		-1.553.000,00	-773.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	1.521.900,00		1.521.900,00	0,00
Entnahmekonto III	0,00	51.380,30	0,00		51.380,30	0,00
Agiokonto IV	0,00	0,00	41.700,00		41.700,00	0,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	-1.479.163,23		-1.479.163,23	-27.150,54
Fondsvermögen	0,00	51.380,30	253.536,77		304.917,07	-27.150,54
Rücklage Zeitwertveränderung					-94.075,25	0,00
Eigenkapital					210.841,82	-27.150,54

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sachwerten entsprechen den erzielten Pachteinnahmen aus der Immobilie ab August 2018.

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen des Publikumsvermögens

Der AIF befindet sich in der Platzierungsphase. Da insofern ein Bezug auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert nicht aussagekräftig wäre, werden hier die Kosten nicht im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert dargestellt.

	Betrag in €
Nettoinventarwert	253.471,62
Gesamtkosten	1.669.682,39
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	9.499,98
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	2.083,83
laufende Vergütungen der KVG	11.583,81
- Verwaltungsgebühren für den Erwerb an die KVG	120.000,00



- Verwaltungsgebühren an die KVG in der Erwerbsphase (Auslagerung)	795.000,00
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	926.583,81
- Bewirtschaftungskosten	36.395,00
- BaFin Gebühren	5.770,00
- Vergütung für die Verwahrstelle	8.000,00
- Vergütung an Dritte	62.915,84
- Vergütung für die Fremdkapitalfinanzierung	260.000,00
- Vergütung für die Vermittlung von Anteilen	85.247,52
- Finanzierungskosten	113.437,50
sonstige einmalige Vergütungen	535.370,86
- kurzfristige Fremdfinanzierung	48.019,97
- langfristige Fremdfinanzierung	110.273,62
Fremdfinanzierung	158.293,59
sonstige Kosten	13.039,19

Transaktionskosten für den Erwerb der Sachanlagen wurden, sofern diese im Geschäftsjahr anfielen, vorstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. 1 lit. j KARBV dargestellt. Weitere Transaktionskosten sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

Komplementärin der Gesellschaft ist die DFV Hotel Oberursel Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von T€ 25. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Jörn Griffel, Rechtsanwalt, Hamburg und Herr Peter Stein, Rechtsanwalt, Hamburg.

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Jörn Griffel, Rechtsanwalt, Hamburg.

Anlegerkommission

Eine Anlegerkommission wurde bisher nicht gebildet.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung und eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von je € 417 erhalten.

Hinsichtlich der Angaben über Vergütungen und hinsichtlich der Angaben gemäß § 300 KAGB verweisen wir auf die Erklärung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, HKA Hansatische Kapitalverwaltung AG.



Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2018 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 25. März 2019

Die Geschäftsführung

gez. Peter Stein gez. Jörn Griffel

DFV Hotel Oberursel Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin-

gez. Jörn Griffel

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

[1] Der rechnerische Anteilwert berechnet sich aus dem Nettoinventarwert jeweils zum 31.12. eines Jahres in Bezug auf einen Kommanditanteil mit einer Beteiligungssumme in Höhe von € 20.000,00 (Mindestbeteiligungssumme) und ergibt sich aus der Formel: { Nettoinventarwert / eingezahltes Kommanditkapital * Mindestbeteiligungssumme }. Bis zum Bilanzstichtag wurden Anteile in Höhe von T€ 1.691 ausgegeben.

Bestätigungsvermerk für das Geschäftsjahr 2018

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

· vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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 DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2018 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.

Hamburg, den 27. Mai 2019

Baker Tilly GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Britta Martens
- Wirtschaftsprüferin -

Christian Rüdiger
- Wirtschaftsprüfer -

Erklärung der gesetzlichen Vertreter für das Geschäftsjahr 2018

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB



i.V.m. §§ 264 Abs. 2 S. 3, 289 Abs. 1 S. 5 HGB

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

Hamburg, den 25. März 2019

Die Geschäftsführung

gez. Peter Stein gez. Jörn Griffel

DFV Hotel Oberursel Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin-

gez. Jörn Griffel

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -