



---

## DFV Hotel Oberursel GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

#### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Im Rahmen der seit Frühjahr 2020 in Deutschland aufgetretenen Infektionen mit dem SARS-COV2-Virus ist unter Anwendung gesetzlicher oder verwaltungsrechtlicher Instrumente der Betrieb von Hotels eingeschränkt worden. Dieses führte auch im Anlageobjekt zu Einschränkungen des Geschäftsbetriebes. Seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden werterhaltende Maßnahmen (nachfolgend Pandemie-Maßnahmen) ergriffen, die in den folgenden Abschnitten des Jahresberichts erläutert sind.

##### 1. Tätigkeitsbericht

###### a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (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 von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen.

Auf Grundlage eines Auslagerungsverhältnisses wurde die NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von der Hanseatischen mit der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung 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 Pächterin getroffenen Vereinbarungen. Die laufenden Pachtzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der Hanseatischen regelmäßig überwacht wurden. Die Prüfung des Kapitaldienstes und die Durchführung 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. Aufgrund der besonderen Entwicklung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wurden zusätzliche Überwachungsmechanismen, wie das Monitoring von Forecast-Werten der Betreiber, installiert, um frühzeitig das risikomindernde Ergreifen weiterer Pandemie-Maßnahmen zu ermöglichen. 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 2020 davon geprägt, die Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die Pachtzahlungen, den Kapitaldienst sowie die Überwachung der durchzuführenden Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch die Pächterin sowie den Verkäufer. Im Laufe des Geschäftsjahres ergaben sich im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie weitere wesentliche Aufgaben zur Liquiditätssicherung der Fondsgesellschaft. Im Rahmen der Pandemie-Maßnahmen haben sich im Berichtsjahr zu den im Verkaufsprospekt vom 26.09.2018 zur Verfügung gestellten Informationen Änderungen (beispielsweise Aussetzung der Ausschüttungen und teilweise Pachtstundung) ergeben. Diese werden in den folgenden Abschnitten dargestellt. Darüber hinaus sind die Angaben auch im Anhang entsprechend aufgeführt.

###### c) Wesentliche Risiken

Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich des Investitionsobjektes zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Dementsprechend wurde der objektseitigen Wertminderung durch die Überwachung der Instandhaltung und der versicherungstechnischen Absicherung entgegengewirkt.



Wertmindernde Faktoren am Objektstandort wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch einen Pachtvertrag mit dem Betreiber über eine Restdauer der Festlaufzeit von ursprünglich 20 Jahren bis zum 31.12.2037 nebst zwei Verlängerungsoptionen für die Pächterin 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 nicht störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft konnten nicht in erwarteter Höhe generiert werden.

Der im Dezember 2019 erstmals in China auftretende Corona-Virus (Covid-19) und die anschließende weltweite Verbreitung sorgen in der Hotel- und Tourismus-Branche für einen besorgten Blick in die Zukunft. Absagen oder Verschiebungen von Messen, Tagungen und Großveranstaltungen zeigten in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2020 bereits ihre Wirkung in verringerten Auslastungs- und Buchungszahlen. Seit März 2020 ergingen wiederholt durch behördliche Anordnungen erhebliche Reiseeinschränkungen oder sogar Hotelschließungen. Zunächst wurde nur von einer kurzfristigen Beeinträchtigung des Hotelmarktes ausgegangen. Aufgrund der durch die Bundes- und den Landesregierungen angekündigten staatlichen finanziellen Unterstützungsmaßnahmen für betroffene Betriebe, wurde auch nur eine geringfügige wirtschaftliche Belastung dieser angenommen. Im Verlauf des Geschäftsjahres zeigte sich jedoch, dass sowohl der Verlauf der Pandemie als auch die sich daraus ergebenden Auswirkungen wesentlich langfristiger zu berücksichtigen sind. Im Laufe der Antragsverfahren zeigte sich, dass Hotelbetriebe aufgrund ihrer Größe für die staatlichen Stützungsmaßnahmen teilweise nicht anspruchsberechtigt sind. Angekündigte Stützungsmaßnahmen können teilweise noch nicht beantragt werden, weil die Voraussetzungen von den zuständigen Behörden noch nicht geschaffen wurden. Darüber hinaus sorgen verzögerte Auszahlungen bewilligter Leistungen auch bei den Hotelbetrieben für eine sich zuspitzende Liquiditätssituation. Um aus der Erhöhung der in den Emissionsunterlagen dargestellten Risiken im Zusammenhang mit Krisen („Bonitätsrisiko“, „Pächterausfallrisiko“, „Liquiditätsrisiko (der Fondsgesellschaft)“ und „Insolvenz der Fondsgesellschaft“) zu begegnen, wurden seitens der Hanseatischen Pandemie-Maßnahmen ergriffen, die detailliert im Abschnitt „Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“ dargestellt sind.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft 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. Ein zusätzliches Zwischenfinanzierungsdarlehen wurde als Teil der Pandemie-Maßnahmen aufgenommen. Dieses Darlehen dient ausschließlich dazu, den Kapitaldienst der langfristigen Finanzierung während des mit der Pächterin vereinbarten Stundungszeitraumes sicherzustellen.

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 geringerer Höhe als geplant. Sie hatte keine wesentlichen, ungeplanten Kosten. Ferner wurde die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der Fondsgesellschaft durch das vorstehend benannte Zwischenfinanzierungsdarlehen erhöht, so dass die Liquidität im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet war.

## **d) Portfoliostruktur**

Das Investitionsobjekt befindet sich im Eigentum der Fondsgesellschaft, die in den bereits bestehenden Pachtvertrag mit der Pächterin eingetreten und einen Nachtrag zum Pachtvertrag mit der Pächterin geschlossen hat.

Das Hotel ist auf Basis eines langfristigen, zunächst gestaffelten und ab 2020 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.

Zu den Pandemie-Maßnahmen gehörte auch der Abschluss des 2. Nachtrages zum Pachtvertrag im Mai 2020, der unter anderem eine Stundungsvereinbarung für den Zeitraum April bis September 2020 beinhaltet.

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

## **e) Weitere wesentliche Ereignisse**

Abgesehen von den Pandemie-Maßnahmen wurde im Dezember 2020 eine sofortige Schließung des Hotels behördlich angeordnet. Hintergrund waren diverse Brandschutzmängel, die gemäß Kaufvertrag vom Verkäufer geschuldet sind und noch nicht ausgeführt waren. Durch schnelles Eingreifen der Hanseatischen konnte die vollständige Schließung verhindert werden. Die Teilschließung betraf im Dezember ca. 4/5 der vorhandenen Zimmer. Pachtminderungs- und Schadenersatzansprüche wurden seitens der Pächterin zwar angekündigt, lagen aber bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht in schriftlicher Form vor. Entsprechende Einnahmeausfälle der Fondsgesellschaft sollen dann gegen den Verkäufer als Schaden geltend gemacht werden. Darüber hinaus ergaben sich für die Anleger im Berichtszeitraum keine wesentlichen Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die Hanseatische.

## **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 nachkommen 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.

Eine aktuelle Kurzstudie der HypZert Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie<sup>[1]</sup> liefert den einleuchtenden Grund, warum Hotelbetreiber und Hotelimmobilien in besonderem Maße von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen sind. Eine nicht gebuchte Gästeübernachtung ist zugleich eine - dauerhaft - verlorene Nacht und führt zu einem dementsprechend reduzierten Umsatz. Hotelleistungen sind - anders als Güter und Waren - nicht lagerbar. Damit verstärken sich einerseits die Probleme für Hotels, hervorgerufen durch COVID-19, mit jedem weiteren Tag des „Lockdowns“.

Weiter ist dieser Studie auch zu entnehmen, dass viele Hotelbetreiber einerseits in den vergangenen 10 Jahren des Wachstums der Hotelbranche Reserven aufbauen konnten und andererseits durch die derzeitigen staatlichen Hilfsprogramme unterstützt werden. Dies führt auch nach Einschätzung der Hanseatischen zu einer Abmilderung der zuvor benannten Auswirkungen.



Zwar zeigte sich im Berichtsjahr 2020 eine einheitliche Entwicklung hinsichtlich des drastischen Beherbergungs- und Umsatzrückgangs bei den Hotelbetreibern, aber es offenbarten sich auch wesentliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Regionen, Mikrolagen und Hotelausrichtungen. Diese Erkenntnisse stützten auch die Einschätzung der Hanseatischen bezüglich des Ausblicks in die nächsten Jahre. Unisono spiegelt sich dies auch im aktuellen Hotelmarktausblick 2021 der Dr. Lübke & Kelber GmbH[2] in der Aussage: So sind und bleiben Messe- und Flughafen-Hotels am stärksten betroffen. Auch Großstädte mit ihrem normalerweise hohen internationalen Besucheranteil erholen sich langsamer als auf Binnentourismus ausgerichtete Ferienregionen und kleinere Städte.

Das Hotel der Fondsgesellschaft wird von der Betreibergruppe Rilano-Group, die wiederum zur gsh-Gruppe (Gorgeous Smiling Hotels) gehört, betrieben. Das 4-Sterne Hotel „The Rilano Hotel Frankfurt Oberursel“ ist aufgrund der Nähe zur Metropole Frankfurt am Main als Business- und Tagungshotel im Wesentlichen auf Geschäftsreisende ausgerichtet und würde daher erst langsam zur „Normalität“ zurückkehren können.

Unter Einbeziehung des Effektes des „Reverse Travel“[3] der touristischen Beherbergungen ist von einer stärkeren Zunahme der Nachfrage auch an B-Standorten auszugehen.

Aufgrund der Lage am Südhang des Taunus ist übergangsweise auch ein stärkerer Fokus auf touristische Gäste denkbar. Im regelmäßigen Austausch zwischen der Hanseatischen und der Betreibergruppe wurden entsprechende Planungen seitens der Betreibergruppe vorgetragen. Nach Einschätzung der Hanseatischen wird unter Berücksichtigung des Reverse Travel und der angepassten Zielgruppe mit einer entsprechenden Steigerung der touristischen Übernachtungen nur eine kurz- bis mittelfristige Erholungsphase erforderlich sein, um Vor-COVID-19-Niveau zu erreichen. Diese Meinung vertritt auch die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC PricewaterhouseCoopers GmbH Deutschland[4], wonach bei einer uneingeschränkten Reisefreiheit im touristischen Segment am zügigsten mit einer Erholung auf Vor-COVID-19-Niveau gerechnet werden kann.

Die Betreibergruppe ist nach Auffassung der Hanseatischen durch sein Managementteam gut aufgestellt und hat bereits frühzeitig auf den ersten Lockdown reagiert. Trotz des zweiten Lockdowns ist das Haus weiterhin geöffnet und weist in diesem Zeitraum eine Auslastung zwischen 10 und 15 % aus. Durch die enge Abstimmung zwischen der Betreibergruppe und der Hanseatischen ist es bisher gelungen, die Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft so weit zu stabilisieren, dass sie ihre Zahlungsverpflichtungen leisten konnte. Trotz erheblich verzögerter Beantragungsmöglichkeit für die Betreibergruppe und verzögerter Auszahlungen von staatlichen Hilfgeldern an die Betreibergruppe konnte man sich mit der Betreibergruppe auf eine kurz vor Abschluss stehende vertragliche Vereinbarung einigen, die insbesondere in Hinblick auf künftige Pachtzahlungen eine Planungssicherheit bis zum Ende des Jahres 2021 für die Fondsgesellschaft ermöglicht.

## **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. Es ist nicht beabsichtigt, weitere Anlagegeschäfte zu tätigen. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus dem im Jahr 2018 erworbenen Objekt.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum Stichtag 31.12.2020 T€ 10.213,3 (Vorjahr: T€ 12.288,7). Der durchschnittliche Nettoinventarwert des Berichtsjahres 2020 betrug T€ 11.251,0.

## **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 2019 vollständig platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellsvertrag 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 Betreibergesellschaft 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.

Mit derzeit über 100 Hotels in der DACH-Region und den Niederlanden unter dem Brand von neun Marken zählt die gsh-Gruppe nach deren Aussage zu den tausend schnellst wachsenden Unternehmen Europas[5] und ist Partner mehrerer internationaler Dachmarken. In der professionellen Führung der Gruppe sieht die Hanseatische gute Voraussetzungen gegeben, um zunächst die Pandemie bedingte Krise zu überstehen und anschließend die Umsätze mit intelligenten Konzepten schnell wieder deutlich ansteigen zu lassen. Vor diesem Hintergrund werden die im Kapitel „bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“ dargestellten Pachtanteile, die über entsprechende Nachträge in die Zukunft verschoben wurden, von der Hanseatischen als werthaltig betrachtet.

### **b) Wirtschaftsbericht**

#### **aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen**

In Bezug auf die registrierten Übernachtungen nimmt Deutschland innerhalb der EU den dritten Platz ein. Nur Spanien und Frankreich hatten im Jahr 2019 einen höheren Anteil am gesamten Übernachtungsaufkommen innerhalb der EU. Italien folgte an vierter Stelle knapp hinter Deutschland. Alle vier Länder zusammen konnten im Jahr 2019 mehr als 50 Prozent aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.[6]

In Deutschland selbst ist die Zahl der registrierten Übernachtungen das zehnte Mal in Folge gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs 2019 die Zahl der Ankünfte um 3,2 Prozent auf 190,9 Mio. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich hier sogar ein prozentuales Wachstum von knapp über 67 Prozent. Die Zahl der Übernachtungen stieg im Vergleich zu 2018 um rund 3,7 Prozent auf mittlerweile 495,6 Mio. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier eine Steigerung von über 42 Prozent.[7] Die durchschnittliche Verweildauer dagegen hat im gleichen Zeitraum abgenommen. Wurden 2000 noch durchschnittlich 3 Übernachtungen je Reise getätigt, so sind dies 2019 nur noch durchschnittlich 2,6 Übernachtungen.[8]

Im Jahr 2019 umfasst der gesamte Beherbergungsmarkt 51.210 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit zusammen 3,8 Mio. Betten.[9]



Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gaststätten und Pensionen) hatte im Jahr 2019 einen Marktanteil von rund 61,5 Prozent in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2011 und 2019 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund -9,7 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelbetriebe ging von 34.881 im Jahr 2011 auf 31.497 Betriebe im Jahr 2019 zurück.[10] Dazu konträr zeigt sich ein deutliches Wachstum der angebotenen Betten. Diese verzeichneten zwischen 2011 und 2019 ein Wachstum von rund 8,2 Prozent.[11] An diesen gegenläufigen Entwicklungen lässt sich ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess erkennen, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.

Die positive Entwicklung des Marktes zeigt sich auch in der Umsatzentwicklung der Hotellerie. Der Nettoumsatz der gesamten Hotellerie ist zwischen 2009 und 2018 deutlich um rund 69 Prozent gestiegen. Hotels und Hotels garnis konnten dabei im Jahr 2018 rund 85 Prozent des gesamten Nettoumsatzes in der Hotellerie auf sich vereinen.[12]

Die Tourismusbranche ist ein Wirtschaftszweig, der von der Corona-Pandemie im Jahr 2020 besonders getroffen wurde. Damit eingehend waren auch im Hotelmarkt weitreichende Einschnitte zu beobachten. Die Betrachtung der Übernachtungszahlen in Deutschland im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat zeigt, dass die Zahl der Übernachtungen im April 2020 den stärksten Rückgang mit -89,2 Prozent im Vergleich zum April 2019 zu verzeichnen hatte. Im Juni 2020 belief sich der Wert auf -75,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat.[13] Die Stadt- und Messehotellerie war dabei durch den Wegfall von Messen und Tagungsveranstaltungen von der Krise besonders betroffen. Hotelbetriebe mussten sich schnell auf die Situation einstellen, daher haben sich bereits bestehende Trends, wie beispielsweise die Digitalisierung, innerhalb der Hotellerie beschleunigt.[14]

In Deutschland ist der Inlandtourismus im Vergleich zu anderen Ländern stark ausgeprägt. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich der Binnentourismus von der Krise schnell erholen und sogar künftig davon profitieren wird.[15]

## bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr war das zweite volle Geschäftsjahr der Gesellschaft.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich aus T€ 13.480,0 Kommanditkapital, T€ 674,0 Ausgabebaufschlag sowie dem aufgenommenen langfristigen Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 13.000,0 zusammensetzen.

Nutzen und Lasten des Objektes sind am 01. August 2018 auf die Fondsgesellschaft übergegangen (Übergabe vom Verkäufer). Der Kaufpreis für das Hotel betrug T€ 19.150. Der Verkehrswert der Immobilie wurde im Ertragswertverfahren ermittelt und beträgt zum Stichtag T€ 20.900 bilanziert (Vorjahr: T€ 22.700). Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Stichtag T€ 902,6 (Vorjahr: T€ 1.021,6). Hierin sind auch die vom Pächter bislang abgerufenen Instandhaltungszuschüsse für die Modernisierung und Ausstattung des Objektes enthalten. Insgesamt betragen diese bis zu T€ 2.700,0 (netto). Im Berichtsjahr wurden T€ 182,5 (netto) mit der Pächterin aus dem Zuschuss abgerechnet. Zum Stichtag sind somit noch netto T€ 144,6 (Vorjahr: netto T€ 327,1) unverbraucht geblieben.

Der Zuschuss an den Verkäufer für die Umsetzung der vertraglichen Leistungen im Zusammenhang mit der Herstellung des Brandschutzes beläuft sich auf insgesamt T€ 750,0 (netto). Eine entsprechende Rechnung wurde seitens des Verkäufers gestellt. Im Berichtsjahr erfolgte eine Teilauszahlung zu diesem Zuschuss für die im Dezember 2020 erbrachten Leistungen im Zusammenhang mit der Herstellung des Brandschutzes in Höhe von T€ 239,7 (netto). Die Auszahlung erfolgte absprachegemäß direkt an einige Fachhandwerker. Im Berichtsjahr erfolgten weitere Instandhaltungsarbeiten am Dach mit einem Aufwand in Höhe von netto T€ 35,6.

Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 592,3 (Vorjahr: T€ 1.349,9).

Im Zusammenhang mit dem ersten Lockdown zur Bewältigung der ersten Infektionswelle der Corona-Pandemie in Deutschland zeichnete sich ab, dass die Pächterin ihren Verpflichtungen insbesondere zur Zahlung des Pachtzinses nicht nachkommen könnte. Seitens der Hanseatischen wurde frühzeitig das Gespräch mit der Pächterin gesucht, um eine Lösungsmöglichkeit zu erarbeiten. Zum damaligen Zeitpunkt gingen alle Beteiligten davon aus, dass die Situation nur ein paar Wochen maximal ein paar Monate andauern würde. In parallelen Gesprächen mit der Pächterin und der finanzierenden Bank wurde dann die Lösungsmöglichkeit entwickelt. Mit der finanzierenden Bank wurde ein zusätzliches kurzfristiges Darlehen vereinbart, welches ausschließlich der Sicherstellung des Kapitaldienstes der langfristigen Finanzierung für einen Zeitraum von 6 Monaten dient. Mit der Pächterin wurde im 2. Nachtrag vom 06.05.2020/12.05.2020 eine umfangreiche Stundung (ca. 73 %) des Pachtzinses für 6 Monate vereinbart. Die Rückzahlung soll in 6 Raten in den Jahren 2023 (4 Raten) und 2024 (2 Raten) erfolgen, sofern nicht eine vorzeitige (teilweise) Rückzahlung aus staatlichen Hilfszahlungen entsprechend des 2. Nachtrages möglich ist.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die Regeltilgung in Höhe von T€ 300,0 und betrug zum 31.12.2020 T€ 12.470,0 (Vorjahr: T€ 12.770,0). Das kurzfristige Fremdkapital (Pandemie-Maßnahme) mit einem Verfügungsrahmen von T€ 240,0 wurde bis zum Stichtag in Höhe von T€ 139,8 in Anspruch genommen. Insgesamt betragen die Kreditverbindlichkeiten zum 31.12.2020 T€ 12.609,7 (Vorjahr: T€ 12.770,0)

Die Pachtzahlungen wurden unter Berücksichtigung des 2. Nachtrages bis einschließlich September 2020 vertrags- und fristgerecht geleistet. Der Stundungsbetrag betrug zum 31.12.2020 T€ 659,2 (brutto).

Mit dem 2. Lockdown im Herbst 2020 und der sich abzeichnenden Situation, dass die Reisebeschränkungen länger anhalten, gerieten die Hotelbetreiber hinsichtlich ihrer Liquidität wie bereits beschrieben zunehmend unter Druck. Die Pächterin stellte die Pachtzahlungen ab Oktober 2020 zunächst vollständig ein. Der zusätzliche Pachtrückstand daraus betrug zum 31.12.2020 T€ 456,3 (brutto).

Insgesamt bestehen zum 31.12.2020 Forderungen in Höhe von T€ 1.115,5 (brutto). Die Jahrespachteinnahmen betragen im Berichtsjahr T€ 668,2 (inklusive Umsatzsteuer). Die Pachterträge (inklusive Forderungen) betragen im Berichtsjahr netto T€ 1.518,0 (Vorjahr: netto T€ 1.425,6). Zu berücksichtigen war die vertragliche Pachtzinsanpassung zum 01.01.2020 sowie die im 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % abgesenkte Umsatzsteuer.

Bereits im Herbst 2020 wurden mit der Pächterin Gespräche aufgenommen, um einen weiteren Nachtrag zu schließen. Die Verhandlungen waren zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht abgeschlossen. Bisher konnte eine Nachzahlung in Höhe von T€ 232,0 (brutto) bezüglich der Pachtansprüche aus Oktober bis Dezember 2020 erreicht werden.

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein realisiertes Jahresergebnis in Höhe von rund T€ 1.038,5 (Vorjahr: T€ -219,2). Unter Berücksichtigung der Aufwendungen aus der Neubewertung (Zeitwertveränderung des Objektes) in Höhe von T€ -2.826,3 (Vorjahr: Erträge aus Neubewertung T€ 1.148,7) sowie der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von T€ 119,0 (Vorjahr: T€ 119,0) errechnet sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ -1.906,9 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 810,5).

Bereits im April 2020 wurden angesichts der unklaren Entwicklung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie die monatlichen Ausschüttungen ausgesetzt. Im Berichtsjahr erfolgten Auszahlungen an den Anleger in Höhe von T€ 168,5 (Vorjahr: T€ 499,7). Dies entspricht 1,25 % p.a. (Vorjahr: 5,00 % p.a. pro rata temporis ab dem Folgemonat der Kapitaleinzahlung) bezogen auf die Kommanditeinlage.



## cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2020 folgende Kennzahlen:

### Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital [Bilanzsumme]) beträgt 43,24 % (Vorjahr: 48,89 %).

### Leverage nach § 263 Abs.1 KAGB:

Der Umfang der Kredite der Fondsgesellschaft betrug 114 % (Vorjahr: 115%) des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen und liegt damit unter der gesetzlichen zulässigen Quote von 150 %.

### Ergebnis aus der laufenden Tätigkeit:

Der realisierte Jahresüberschuss zum Stichtag 31.12.2020 betrug T€ 1.038,5 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 219,2).

## dd) Gesamtaussage

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu den vorstehend dargestellten negativen Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht aufgrund der besonderen Einflüsse der Corona-Pandemie nicht den Erwartungen. Ob und gegebenenfalls in welchem Maße die weitere Entwicklung der Pandemie und ihrer Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und jeden einzelnen Haushalt langfristig und nachhaltig auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden.

## c) 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 GmbH 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 € 66.018,39 (netto) (Vorjahr: € 61.999,92 (netto)). Dies entspricht 0,59 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes 2020 bzw. 4,35 % der Pachteinnahmen.

## 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 eigenen 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 Interessenidentität 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.

[1] Die Auswirkungen von COVID-19 auf die Hotellerie und die Bewertung von Hotelimmobilien in Deutschland (Stand: Februar 2021)

[2] Pressemitteilung der Dr. Lübke & Kelber GmbH zum Hotelmarktausblick 2021, 09.02.2021

- [3] Studie: Phänomen „Revenge Travel“: Nachholbedarf für Reisen in Deutschland größer als erwartet?; Kompetenzzentrum Tourismus des Bundes; 22.03.2021
- [4] PwC-Hotelstudie 2021, 02.03.2021
- [5] Angaben auf [www.gsh-hotels.com](http://www.gsh-hotels.com)
- [6] Eurostat (2020): Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben für Touristen. - Aufenthaltsland: Insgesamt. Online: [https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/TOUR\\_OCC\\_NINAT](https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/TOUR_OCC_NINAT).
- [7] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0001. Online: [www.destatis.de](http://www.destatis.de).
- [8] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Ergebnisse der Monaterhebung im Tourismus - September 2019. Online: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/BinnenhandelGastgewerbeTourismus/Tourismus/MonaterhebungTourismus.html>.
- [9] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0010. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>.
- [10] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>.
- [11] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>.
- [12] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Umsatzsteuerstatistik (Vor Anmeldungen) - Steuerpflichtige Unternehmen und deren Lieferungen und Leistungen nach wirtschaftlicher Gliederung. Online: [www.destatis.de](http://www.destatis.de).
- [13] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Monate - Tabelle 45412-0014. Online: [www.destatis.de](http://www.destatis.de).
- [14] BNP Paribas Real Estate (2020): Hotel Research Report - Q3 2020, S. 5f. Online: [https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2020-09/BNPP\\_REIM\\_MacStone\\_Marktbericht\\_Research\\_Hotel\\_2020\\_Q3.pdf](https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2020-09/BNPP_REIM_MacStone_Marktbericht_Research_Hotel_2020_Q3.pdf).
- [15] BNP Paribas Real Estate (2020): Hotel Research Report - Q3 2020, S. 6. Online: [https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2020-09/BNPP\\_REIM\\_MacStone\\_Marktbericht\\_Research\\_Hotel\\_2020\\_Q3.pdf](https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2020-09/BNPP_REIM_MacStone_Marktbericht_Research_Hotel_2020_Q3.pdf).

## Bilanz zum 31.12.2020

	€	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva			23.619.584,67	25.135.855,07
1. Sachanlagen		20.900.000,00		22.700.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		902.573,93		1.021.594,69
3. Beteiligungen		25.000,00		25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		592.268,58		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	592.268,58			1.349.874,14
5. Forderungen		1.115.514,19		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	1.115.493,54			0,00
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	20,65			4,90
6. sonstige Vermögensgegenstände		84.227,97		0,00
7. Aktive Rechnungsabgrenzung		0,00		39.114,34
	€	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €



	€	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
<b>B. Passiva</b>			23.619.584,67	25.135.588,07
1. Rückstellungen		31.140,00		30.490,00
2. Kredite		12.609.681,98		
a) von Kreditinstituten	12.609.681,98			12.769.956,39
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		737.926,70		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	737.926,70			1.688,38
4. sonstige Verbindlichkeiten		2.500,00		
a) gegenüber Gesellschaftern	2.500,00			0,00
b) andere	0,00			19.744,79
5. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile		25.000,00		25.000,00
6. Eigenkapital		10.213.335,99		
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00			0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	12.223.073,70			11.353.115,99
davon ausstehende Einlagen EUR 1.553.000 (Vorjahr: EUR 1.533.000)				
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	-2.009.737,71			935.592,52

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

	2020 EUR	2019 EUR
<b>INVESTMENTTÄTIGKEIT</b>		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.518.000,00	1.425.600,00
Summe der Erträge	1.518.000,00	1.425.600,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-263.669,93	-318.224,30
b) Bewirtschaftungskosten	-98.487,51	-83.619,31
c) Verwaltungsvergütung	-52.708,28	-49.499,88
d) Verwahrstellenvergütung	-17.036,83	-15.999,92
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.830,11	-18.499,95
f) sonstige Aufwendungen	-27.780,01	-1.158.972,53

	2020 EUR	2019 EUR
Summe der Aufwendungen	-479.542,67	-1.644.815,89
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.038.457,33	-219.215,89
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.038.457,33	-219.215,89
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus Neubewertung	0,00	1.148.688,53
b) Aufwendungen aus Neubewertung	-2.826.309,47	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-119.020,76	-119.020,76
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.945.330,23	1.029.667,77
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.906.872,90	810.451,88
7. Belastung / Gutschrift des Kapitalkontos	-1.038.457,33	219.215,89
8. Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	2.945.330,23	-1.029.667,77
10. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

### 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 2020 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.

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:

	2020 T€	2019 T€
Verkehrswert Grundvermögen	20.900	22.700
Anschaffungsnebenkosten	903	1.022
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	592	1.350
Forderungen	1.116	0
Sonstige Vermögensgegenstände	84	0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0	39
Wert der Vermögensgegenstände	23.620	25.136
langfristige Kredite	-12.470	-12.770
kurzfristige Kredite	-140	0
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-797	-77
Nettoinventarwert	10.213	12.289

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 betrug die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 117 Prozent und zum Ende des Berichtsjahres 2020 rund 114 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

#### 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 Pachtvertrag des Rechtsvorgängers vom 27.11.2017 übernommen und ist mit Übergang von Nutzen und Lasten des Kaufgegenstandes am 01. August 2018 in den Bestandpachtvertrag eingetreten. Das Pachtverhältnis endet am 31.12.2037.

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

a) Grundstücksgröße b) Art	11.634 m <sup>2</sup> Hotel
Lage	Zimmersmühlenweg 35, 61440 Oberursel
c) Baujahr	1999



<b>a) Grundstücksgröße b) Art</b>		<b>11.634 m<sup>2</sup> Hotel</b>
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		8/2018
d) Gebäudenutzfläche		11.148 m <sup>2</sup>
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote		65,12%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		17 Jahre
i) Verkehrswert		€ 20.900.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 902.573,93
<b>Aufgliederung</b>	<b>% in</b>	<b>Betrag</b>
	<b>Bezug auf den Kaufpreis</b>	<b>in €</b>
Grunderwerbsteuer	6,00	1.149.000,00
Notargebühren	0,27	51.039,70
Sonstige Kosten	0,18	34.651,00
Summe ANK	6,45	1.234.690,7
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-1,73	-332.116,77
Buchwert	4,72	902.573,93
Kaufpreis	100,00	19.150.000,00
Kaufpreis zzgl. aktivierter Instandsetzung- und Modernisierungskosten bis zum Stichtag*		22.577.620,94
* Der Pächterin wird für die Modernisierung und Instandsetzung des Hotels bis zum 31.12.2020 einen Zuschuss von insgesamt T€ 2.700 zzgl. Umsatzsteuer zur Verfügung gestellt. Davon sind im Geschäftsjahr T€ 279 (Vorjahr: T€ 1.993) zzgl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt worden. Dieser Betrag wurde zum Kaufpreis als Bemessungsgrundlage für den Verkehrswert hinzugerechnet.		
Darüber hinaus sind Instandhaltungsmaßnahmen zur Erneuerung des Daches durch die Fondsgesellschaft i.H. v. T€ 35 im Berichtsjahr getätigt.		
Für die Erbringung der Mängelbeseitigung nach Fertigstellung hat die Verkäuferin der Fondsgesellschaft einen Betrag in Höhe von T€ 750 zzgl. Umsatzsteuer gemäß Kaufvertrag im Berichtsjahr in Rechnung gestellt.		
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		

**Beteiligungen**

Die Beteiligungen betreffen die 100%-ige Beteiligung an der Komplementärin DFV Hotel Oberursel Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 25,0. Das Jahresergebnis 2020 beträgt T€ 0,5. Das Eigenkapital beträgt T€ 23,5.

**Forderungen**

Die Forderungen betreffen im Wesentlichen die Forderungen aus der Bewirtschaftung. Der Geschäftsbetrieb des Mieters ist aufgrund der Corona-Pandemie betroffen, da Übernachtungsangebote für touristische Zwecke untersagt wurden. Dem Mieter wurden aufgrund seiner Einnahmefälle die Pachtzahlungen teilweise gestundet. Die Restlaufzeit beträgt mehr als ein Jahr.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen die Umsatzsteuer-Forderungen aus dem laufenden Jahr.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussstellung und -prüfung, der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Verpflichtungen für Grundstückskosten.

#### Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2020			2019		
	Restlaufzeit			Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Kredite	446	1.290	10.874	202	849	11.719
aus Lieferung und Leistung	738	0	0	2	0	0
sonstige	3	0	0	20	0	0

Die Kredite sind durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen die Komplementärin in Höhe von T€ 2,5.

#### 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 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*	Durchschnittlicher Nettoinventarwert	
Zum Stichtag	€ 10.213.335,99	€ 15.153,32	Im Jahr 2020	€ 11.251.022,25
Zum 31.12.19	€ 12.288.708,51	€ 18.232,51	Im Jahr 2019	***
Zum 31.12.18**	€ 210.841,82	€ 2.493,69	Im Jahr 2018	***

\* 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 x Mindestbeteiligungssumme}.

\*\* Bis zum Bilanzstichtag im Geschäftsjahr 2018 wurden Anteile in Höhe von T€ 1.691 ausgegeben.

\*\*\* Ein aussagekräftiger Durchschnittlicher Nettoinventarwert lässt sich erst im Folgejahr nach Platzierungsende und somit ab 2020 ermitteln.

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

Verwendungsrechnung	2019	
	2020	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.038.457,33	-219.215,89



<b>Verwendungsrechnung</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
		€
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-1.038.457,33	219.215,89
3. Bilanzergebnis	0,00	0,00
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
		€
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	12.288.708,51	210.841,82
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-168.499,62	-655.470,19
2. Mittelzufluss		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00	11.922.885,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	1.038.457,33	-219.215,89
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.945.330,32	1.029.667,77
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	10.213.335,99	12.288.708,51

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	<b>Komplementärin</b>		<b>Kommanditisten</b>		<b>Summe</b>	<b>Vorjahr</b>
	€	Gründungskommanditisten €	diverse Kapitalanleger €	€		
Haftkapitalkonto I	0,00	1.553.000,00	1.348.000,00	2.901.000,00	2.901.000,00	
nicht geleistete Einlagen	0,00	-1.553.000,00	0,00	-1.553.000,00	-1.553.000,00	
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	12.132.000,00	12.132.000,00	12.132.000,00	
Entnahmekonto III	0,00	164.091,19	-668.177,51	-504.086,32	-335.586,70	
Agiokonto IV	0,00	0,00	175.585,00	175.585,00	175.585,00	
laufendes Konto V	0,00	0,00	- 928.424,98	- 928.424,98	-1.966.882,31	
Fondsvermögen	0,00	164.091,19	12.058.982,51	12.223.073,70	11.353.115,99	
Rücklage Zeitwertveränderung				-2.009.737,71	935.592,52	
Eigenkapital				10.213.335,99	12.288.708,51	

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**



Die Erträge aus Sachwerten entsprechen den erzielten Pachteinnahmen aus der Immobilie.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen des Publikumsvermögens

	<b>Betrag in €</b>	<b>Prozentual zum Ø Nettoinventarwert</b>
Nettoinventarwert	11.251.022,25	
Gesamtkosten	479.542,67	4,26 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	52.708,28	0,47 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	13.310,11	0,12 %
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	66.018,39	0,59 %
- Bewirtschaftungskosten	98.487,51	0,88 %
- Vergütung für die Verwahrstelle	17.036,83	0,15 %
- kurzfristige Fremdfinanzierung	4.724,38	0,04 %
- langfristige Fremdfinanzierung	258.975,55	2,30 %
Fremdfinanzierung	263.699,93	2,34 %
sonstige Kosten	34.300,01	0,30 %

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 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

Als weitere Mitglieder der Anlegerkommission wurden die Herren Dr. Rolf Stoecker, Privatier, Hamburg, und Jürgen Jung, Diplom-Ökonom, Oberursel, gewählt. Des Weiteren gehört Herr Richard Huber, Regierungsdirektor a.D. und Vorstand zweier Stiftungen, Esslingen am Neckar, weiterhin der Anlegerkommission an.

Gesamtsbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung und eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von je T€ 2,5 erhalten.



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

## **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Angesichts der auch im Jahr 2021 anhaltenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Hotelbetriebe verstärkt sich der Druck zur Liquiditätssicherung der Hotelbetriebe und der Fondsgesellschaft weiter. Insoweit ist davon auszugehen, dass sich die Ertragslage der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr 2021 weiter deutlich unterhalb der Prognose entwickeln wird. Die im Lagebericht dargestellten Risiken, werden zunehmend bedeutsamer für die weitere Entwicklung. Es ist zu erwarten, dass weitere Maßnahmen ergriffen werden müssen. Eine konkrete Aussage zu den Auswirkungen kann daher zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichtes nicht erfolgen.

Darüber hinaus haben sich nach dem Schluss des Berichtsjahres 2020 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 05. Mai 2021

*Die Geschäftsführung*

*gez. Peter Stein*

*gez. Jörn Griffel*

**DFV Hotel Oberursel Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH  
Komplementärin**

*gez. Jörn Griffel, JGL Verwaltungsgesellschaft mbH geschäftsführende Kommanditistin*

## **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 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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



## Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts - Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt „Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres“ des Anhangs und Abschnitt „Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“ des Lageberichts, welche die Auswirkungen der Corona-Pandemie nach dem Abschlussstichtag des Unternehmens auf die Liquiditätslage im neuen Geschäftsjahr beschreiben. Unsere Prüfungsurteile zum Abschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt,
- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, 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 2020 geprüft.

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

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 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 9. Juli 2021

**Baker Tilly GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft, (Hamburg)**

*gez. Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin*

*gez. Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer*

### **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 05. Mai 2021

*Die Geschäftsführung*

*gez. Peter Stein*

*gez. Jörn Griffel*

**DFV Hotel Oberursel Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH**  
**Komplementäri**

*gez. Jörn Griffel, JGL Verwaltungsgesellschaft mbH geschäftsführende Kommanditistin*