



DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresbericht 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 ergriffen, die in den folgenden Abschnitten des Jahresberichts erläutert sind.

1. Tätigkeitsbericht

a) Ausgelagerte und laufende Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (nachstehend Hanseatische genannt) ist am 08.08.2017 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg (nachstehend Fondsgesellschaft genannt) bestellt worden. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrages 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 Pächter getroffenen Vereinbarungen. Die regelmäßigen Mietzahlungen 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 die regelmäßige Objektbesichtigung, um gegebenenfalls Mängel an dem Objekt festzustellen und deren Beseitigung zu veranlassen bzw. zu überwachen.

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 risikominierende Ergreifen weiterer Maßnahmen zu ermöglichen. Außerdem erfüllte die Hanseatische verpflichtende behördliche Meldepflichten für die Fondsgesellschaft.

Der laufende Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft bestand im Berichtsjahr mit der DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Hamburg.

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

b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht darin, aus der langfristigen Vermietung 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 Mietzahlungen, den Kapitaldienst und die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die Fondsgesellschaft. 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 Mietstundung) 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. Der objektseitigen Wertminderung wurde durch die Überwachung der Instandhaltung und der versicherungstechnischen Absicherung, deren Abschluss durch den Pächter erfolgte, entgegengewirkt.



Wertmindernde Faktoren am Objektstandort wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch einen Mietvertrag mit dem Betreiber über eine Restdauer der Festlaufzeit von ursprünglich 14 Jahren bis zum 31.12.2030 nebst 2 Verlängerungsoptionen für den Pächter begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Mietzeitende das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Mieteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verlief das Mietverhältnis 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 Hotellschließungen. 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. Da die Mieterin zu einem spanischen Mutterkonzern gehört, konnten viele der staatlichen Hilfen nicht beantragt werden. Außerdem zeigte sich im Laufe der Antragsverfahren, dass Hotelbetriebe aufgrund ihrer Größe teilweise nicht anspruchsberechtigt sind. Angekündigte Stützungsmaßnahmen konnten teilweise sehr verspätet beantragt werden, weil die Voraussetzungen von den zuständigen Behörden noch nicht geschaffen waren. 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 im Berichtszeitraum über langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 31.12.2026 verfügt. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung im Jahr 2026 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 Mieteinnahmen 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

Das Investitionsobjekt befindet sich im Eigentum der Fondsgesellschaft und ist auf Basis eines langfristigen, indexierten Mietvertrages an die Mieterin vermietet. Der Mietvertrag stammt vom 30.08.1990 und wurde im Laufe der Zeit diverse Male verlängert. Die unkündbare Laufzeit des Mietverhältnisses endet am 31.12.2030 (Festlaufzeit). Im Mietvertrag sind zwei Verlängerungsoptionen über 5 Jahre zu Gunsten der Mieterin vereinbart.

Zu den Pandemie-Maßnahmen gehörten auch die Abschlüsse der Nachträge zum Mietvertrag Nr. 5 im Frühjahr 2020, Nr. 6 im September und Nr. 7 im Dezember 2020, die im Wesentlichen jeweils eine Stundungsvereinbarung für einen Zeitraum von 4, 2 und 4 Monaten beinhalten.

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 haben sich für die Anleger keine wesentlichen Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die Hanseatische sich im Berichtszeitraum ergeben.

f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

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

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

Eine aktuelle Kurzstudie der HypZert Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie[1] 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 NH Hoteles Deutschland, die wiederum zur spanischen NH Hotel Group gehört, betrieben. Das 4-Sterne Hotel „NH Weinheim“ ist ein klassisches Tagungshotel in der Metropolregion Rhein-Neckar, das insbesondere auf Geschäftsreisende ausgerichtet ist. Aufgrund der Lage an der Badischen Bergstraße bietet sich das Hotel jedoch auch für touristische Reisende an. Bei diesem Beherbergungsmix ist von einer mittelfristigen Erholung auszugehen, sobald eine uneingeschränkte Reisefreiheit wiedergegeben ist. Diese Meinung vertritt auch die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC PricewaterhouseCoopers GmbH Deutschland[3], wonach bei einer uneingeschränkten Reisefreiheit im Segment touristische Reisen 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. 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. Dem spanischen Mutterkonzern stehen die Hilfsangebote des deutschen Staates nicht zur Verfügung. Mit der Betreibergesellschaft wurde beim ersten Lockdown zunächst eine Stundung für 4 Monate vereinbart. Dem Wunsch der Betreibergesellschaft entsprechend wurde im Herbst 2020 eine Stundung um weitere 2 Monate und während des zweiten Lockdowns um weitere 4 Monate bis Ende März 2021 sowie eine Anpassung der Rückzahlungsmodalitäten der Stundungsbeträge vertraglich fixiert. Ein weiterer Nachtrag mit einer weiteren Stundung bis Ende Juli 2021 ist derzeit in Vorbereitung, war jedoch zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht unterzeichnet. Den Zahlungsverpflichtungen kam die Betreibergesellschaft trotz der Schließung des Hotels im zweiten Lockdown (unter Berücksichtigung der Stundungsbeträge) bisher vollumfänglich nach.

g) Anlagegeschäfte

Anlagegeschäfte wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus dem im Geschäftsjahr 2016 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 zum Stichtag 31.12.2020 betrug T€ 7.489,3 (Vorjahr: T€ 7.865,0), was einer Veränderung von T€ -375,7 entspricht. Der durchschnittliche Nettoinventarwert des Berichtsjahres 2020 betrug T€ 7.677,2 (Vorjahr: T€ 7.878,2).

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab August 2017 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital im Geschäftsjahr 2017 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 gemietet und betrieben wird. Aufgrund der Entwicklung des Hotelmarkts und des steigenden Bedarfs an Hotelbetten kann mit einer auskömmlichen Auslastung des Hotels für den Betreiber gerechnet werden.

Die NH Hotel Group, S.A. ist die drittgrößte Business-Hotelgruppe Europas und betreibt weltweit über 350 Hotels in 29 Ländern. Das 1978 gegründete Unternehmen ist sowohl an der Madrider Börse sowie im STOXX Europe 600 notiert. Die thailändische Hotelkette Minor Hotels hält 94,13 % an der NH Hotel Group. Laut eigenen Angaben zählt die NH Hotel Group zu den 25 größten Hotelketten der Welt. 2019 konnte die Gruppe erstmals einen Nettogewinn von über 100 Millionen in ihren Geschäftszahlen ausweisen.[4] 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 Mietanteile, 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.[5]

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.[6] 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.[7]

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

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.[9] Dazu konträr zeigt sich ein deutliches Wachstum der angebotenen Betten. Diese verzeichneten zwischen 2011 und 2019 ein Wachstum von rund 8,2 Prozent.[10] 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.[11]



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. [12] 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 beispielweise die Digitalisierung, innerhalb der Hotellerie beschleunigt.[13]

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.[14]

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr war das vierte volle Geschäftsjahr der Gesellschaft.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich zusammen aus T€ 9.100,0 Kommanditkapital, T€ 455,0 Ausgabebaufschlag sowie langfristigen Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 10.500,0.

Der Verkehrswert der Immobilie wurde im Ertragswertverfahren ermittelt und beträgt zum Stichtag T€ 15.000,0 (Vorjahr: T€ 15.900,0). Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Stichtag T€ 1.286,8 (Vorjahr: T€ 1.501,3). Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 185,4 (Vorjahr: T€ 343,4).

Im Zusammenhang mit dem ersten Lockdown zur Bewältigung der ersten Infektionswelle der Corona-Pandemie in Deutschland zeichnete sich ab, dass die Mieterin ihren Verpflichtungen insbesondere zur Zahlung des Mietzinses nicht nachkommen konnte. Seitens der Hanseatischen wurde frühzeitig das Gespräch mit der Mieterin 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 Mieterin und der finanzierenden Bank wurde versucht eine Lösungsmöglichkeit zu entwickeln. Die finanzierende Bank lehnte ihre Unterstützung jedoch ab und stellte auch kein kurzfristiges Darlehen, welches ausschließlich den Kapitaldienst der langfristigen Finanzierung für einen Zeitraum von 6 Monaten sichern sollte, zur Verfügung.

Mit der Mieterin wurde im Frühjahr 2020 mit dem 5. Nachtrag eine umfangreiche Stundung des Mietzinses (ca. 95 % der Nettomiete) für 4 Monate (Mai bis August 2020) vereinbart. Die Rückzahlung soll in 4 Raten im Jahr 2023 erfolgen, sofern nicht eine vorzeitige (teilweise) Rückzahlung aus staatlichen Hilfszahlungen entsprechend des 5. Nachtrages möglich ist. Mit einem weiteren Nachtrag zum Mietvertrag (6. Nachtrag) wurde im September eine weitere Stundung für 2 Monate (Oktober und November 2020) mit identischen Rahmenbedingungen vereinbart.

Beginnend ab Dezember 2020 wurde eine weitere 4-monatige Stundung bis einschließlich März 2021 vereinbart. Abweichend zu den bisherigen Stundungen beläuft sich der monatliche Stundungsbetrag jedoch auf 45% der Nettomiete. Der Zahlbetrag umfasst - wie bisher - zusätzlich auch den Umsatzsteuerbetrag (bezogen auf die volle Miethöhe). Mit dem 7. Nachtrag wurden die Rückzahlungsmodalitäten (auch aus den Nachträgen 5 und 6) angepasst und gestreckt. Dies erfolgte angesichts der Erwartungshaltung, dass die „Normalisierung“ der Ertragslage des Hotels längere Zeit in Anspruch nehmen wird und eine zu hohe zusätzliche monatliche Belastung für die Mieterin nicht tragbar wäre. Die Rückzahlung erfolgt beginnend mit Januar 2023 in 24 gleichen Monatsraten.

Zum 01. Januar 2020 ist eine reguläre indexierte Mietzinsanpassung wie ursprünglich vereinbart erfolgt. Die monatliche Miete (netto) beträgt seitdem € 95.458,51. Die Mietzahlungen wurden unter Berücksichtigung der Nachträge im Berichtsjahr nahezu vertrags- und fristgerecht geleistet.

Die Jahresmieteinnahmen betragen im Berichtsjahr (exkl. Umsatzsteuer) T€ 1.145,5 (Vorjahr: T€ 1.135,6). Hierin enthalten sind zum 31.12.2020 der Stundungsbetrag in Höhe von T€ 561,4 und ein Pachtrückstand in Höhe von T€ 6,9. Ein Verzicht auf Mietzinsen wurde bisher nicht vereinbart.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 284,2 auf T€ 9.526,0 (Vorjahr: T€ 9.810,2).

Die Rückstellungen des Vorjahres in Höhe von T€ 15,0 für die Schlussabrechnung der Dachreparaturen wurde aufgelöst. Die Abrechnung belief sich auf T€ 24,1, Die Differenz ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Bewirtschaftungskosten abgebildet. Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein realisiertes Jahresergebnis in Höhe von rund T€ 857,1 (Vorjahr: T€ 761,2). Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderung (Neubewertung des Objekts sowie Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ -257,4 (Vorjahr: T€ 446,8).

Bereits im April 2020 wurden angesichts der unklaren Entwicklung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie die monatlichen Ausschüttungen ausgesetzt. Im Berichtsjahr erfolgten daher Auszahlungen an den Anleger in Höhe von T€ 118,3 (Vorjahr: T€ 473,2). Dies entspricht 1,30 % p.a. (Vorjahr: T€ 5,20 %) 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 43,79 % (Vorjahr: 44,25 %).

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Der Umfang der Kredite der Fondsgesellschaft betrug 134,05 % (Vorjahr: 138,05 %) 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 gesetzlich zulässigen Quote von 150,00 %.



Ergebnis aus der laufenden Tätigkeit:

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen betrug T€ 857,1 (Vorjahr: T€ 761,2). Diese Mittel standen der Fremdkapitaltilgung und den monatlichen Auszahlungen an die Gesellschafter (bis März 2021) zur Verfügung.

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 08.08.2017 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 1,60 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts, maximal jedoch 7,50 Prozent p.a. der Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Geschäftsjahr betrug die laufende Gebühr € 72.169,72 inklusive Umsatzsteuer (Vorjahr: € 71.463,72). Dies entspricht 0,94 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum 2020 bzw. 6,30 % (Vorjahr: 6,30 %) der Mieteinnahmen.

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.

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] 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] PwC-Hotelstudie 2021, 02.03.2021

[4] https://de.wikipedia.org/wiki/NH_Hotel_Group und www.nh-hotels.com

[5] Eurostat (2020): Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben für Touristen. - Aufenthaltsland: Insgesamt. Online: https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/TOUR_OCC_NINAT.

[6] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0001. Online: www.destatis.de.

[7] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Ergebnisse der Monaterhebung im Tourismus - September 2019. Online: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Binnenhandel/GastgewerbeTourismus/Tourismus/MonaterhebungTourismus.html>.

[8] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0010. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>.

- [9] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. 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): Umsatzsteuerstatistik (Voranmeldungen) - Steuerpflichtige Unternehmen und deren Lieferungen und Leistungen nach wirtschaftlicher Gliederung. Online: www.destatis.de.
- [12] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Monate - Tabelle 45412-0014. Online: www.destatis.de.
- [13] 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.
- [14] 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.

Bilanz zum 31. Dezember 2020

	€	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva			17.102.500,85	17.775.217,74
1. Sachanlagen		15.000.000,00		15.900.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.286.792,16		1.501.257,52
3. Beteiligungen		25.000,00		25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		185.383,86		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	185.383,86			343.416,31
5. Forderungen		605.324,83		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	568.230,31			0,00
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	37.094,52			0,40
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		0,00		5.543,51
	€	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
B. Passiva			17.102.500,85	17.775.217,74
1. Rückstellungen		8.020,00		22.020,00
2. Kredite		9.525.956,70		
a) von Kreditinstituten	9.525.956,70			9.810.157,68
3. sonstige Verbindlichkeiten		54.203,42		
a) gegenüber Gesellschaftern	2.500,00			0,00
b) andere	51.703,42			53.051,73
4. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile		25.000,00		25.000,00
5. Eigenkapital		7.489.320,73		7.864.988,33



	€	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00			0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	8.672.182,17			7.933.384,41
davon ausstehende Einlagen EUR 503.000 (Vorjahr: EUR 503.000)				
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	-1.182.861,44			-68.396,08

Gewinn- und Verlustrechnung

		2020 EUR	2019 EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten		1.145.502,12	1.135.622,10
b) Sonstige betriebliche Erträge		0,07	8,15
Summe der Erträge		1.145.502,19	1.135.630,25
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen		-167.299,02	-171.691,22
b) Bewirtschaftungskosten		-9.120,93	-95.228,68
c) Verwaltungsvergütung		-59.885,55	-59.368,92
d) Verwahrstellenvergütung		-11.173,81	-11.100,93
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-19.284,16	-18.254,30
f) sonstige Aufwendungen		-21.640,46	-18.770,15
Summe der Aufwendungen		-288.403,93	-374.414,20
3. Ordentlicher Nettoertrag		857.098,26	761.216,05
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		857.098,26	761.216,05
5. Zeitwertänderung			
a) Aufwendungen aus der Neubewertung		-900.000,00	-100.000,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten		-214.465,36	-214.465,36
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-1.114.465,36	-314.465,36
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-257.367,10	446.750,69
7. Gutschrift / Belastung des Kapitalkontos		-857.098,26	-761.216,05
8. Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung		1.114.465,36	314.465,36



	2020 EUR	2019 EUR
9. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Allgemeines

Die DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (Publikum-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 Weinheim 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 Weinheim GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 21. November 2014 gegründet und ist unter der Nummer HRA 118784 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** 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 Weinheim GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in ein Grundstück, bebaut mit einem Hotel, investiert und dieses langfristig mittels Franchisevertrag vermietet.

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

	2020 T€	2019 T€
Verkehrswert Grundvermögen	15.000	15.900
Anschaffungsnebenkosten	1.287	1.501
Beteiligung an Komplementärin	25	25



	2020 T€	2019 T€
Barmittel	185	343
Forderungen	605	0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0	6
Wert der Vermögensgegenstände	17.102	17.775
langfristige Kredite	-9.526	-9.810
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-87	-100
Nettoinventarwert	7.489	7.865

Gemäß §263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung vor dem 18.03.2016 dürfen die Kredite geschlossener inländischer Publikums-AIF 60 Prozent der Verkehrswerte der sich im Fondsvermögen befindlichen Vermögensgegenstände nicht übersteigen.

Bei einem Bruttovermögen von insgesamt T€ 17.102 ergibt sich für den AIF analog des § 263 KAGB eine Kreditbelastung von 55,70 Prozent.

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 147 Prozent und zum Ende des Berichtsjahres 2020 rund 134 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagen

Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke

Die DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat mit notarieller Urkunde vom 26. Juli 2016 das Grundstück bebaut mit einem Hotel zum Kaufpreis von T€ 15.325 erworben.

Nutzen und Lasten des Objektes sind am 01. Januar 2017 an die Fondsgesellschaft übergegangen.

Die Fondsgesellschaft hat den Mietvertrag des Rechtsvorgängers übernommen und ist mit Nachtrag vom 31.08.2016 mit Übergang von Nutzen und Lasten des Kaufgegenstandes am 01. Januar 2017 in den Bestandsmietvertrag eingetreten. Das Mietverhältnis endet am 31.12.2030. Hinsichtlich der vertraglichen Mietanpassung (Wertsicherungsklausel) zum 01.01.2020 sowie die Nachträge im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wird auf die Angaben im Lagericht verwiesen.

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

a) Grundstücksgröße	10.744 m ²
b) Art	Hotel
Lage	Breslauer Straße 52, 69469 Weinheim
c) Baujahr	1992
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)	1/2017
d) Gebäudenutzfläche	8.454 m ²
e) Leerstandsquote	0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
g) Fremdfinanzierungsquote	62,16%
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	10 Jahre

i) Verkehrswert		€ 15.000.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 1.286.792,16
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	5,03	771.000,00
Notargebühren	0,33	50.051,70
Sonstige Kosten	8,64	1.323.601,90
Summe ANK	13,99	2.144.653,60
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-5,60	-857.861,44,08
Buchwert	8,39	1.286.792,16
Kaufpreis	100,00	15.325.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 100%-ige Beteiligung an der Komplementärin DFV Hotel Weinheim Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 25. Das Jahresergebnis 2020 ist T€ 0,4. Das Eigenkapital beträgt T€ 24.

Forderungen

Die Forderungen betreffen in Höhe von T€ 568 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 der gestundeten Pachten beträgt mehr als ein Jahr.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussprüfung und -prüfung und der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

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	290	1.209	8.027	284	1.189	8.337
sonstige	54	0	0	53	0	0

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der 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€ 9.100. 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 konnten 455 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert*	Durchschnittlicher Nettoinventarwert	
Zum Stichtag	€ 7.489.320,73	€ 16.460,05	Im Jahr 2020	€ 7.677.154,53
Zum 31.12.19	€ 7.864.988,33	€ 17.285,69	Im Jahr 2019	€ 7.878.214,02
Zum 31.12.18	€ 7.891.439,70	€ 17.343,82	Im Jahr 2018	€ 7.896.861,63

* 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 $\{ \text{Nettoinventarwert} / \text{eingezahltes Kommanditkapital} * \text{Mindestbeteiligungssumme} \}$.

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

	2020 €	2019 €
Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	857.098,26	761.216,05
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-857.098,26	-761.216,05
3. Bilanzergebnis	0,00	0,00
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	7.864.988,33	7.891.439,70
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-118.300,50	-473.202,06
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	857.098,26	761.216,05
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.114.465,36	-314.465,36
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	7.489.320,73	7.864.988,33

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:



	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr
	€	Gründungskommanditisten €	diverse Kapitalanleger €	€		
Haftkapitalkonto I	0,00	503.000,00	910.000,00	1.413.000,00	1.413.000,00	
nicht geleistete Einlagen	0,00	-503.000,00	0,00	-503.000,00	-503.000,00	
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	8.190.000,00	8.190.000,00	8.190.000,00	
Entnahmekonto III	0,00	233.152,62	-816.820,45	-583.667,83	-778.589,80	
Agiokonto Iv	0,00	0,00	155.850,00	155.850,00	155.850,00	
laufendes Konto V	0,00	0,00	0,00	0,00	-543.875,79	
Fondsvermögen	0,00	233.152,62	8.439.029,55	8.672.182,17	7.933.384,41	
Rücklage Zeitwertveränderung				-1.182.861,44	-68.396,08	
Eigenkapital				7.489.320,73	7.864.988,33	

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert* des Publikumsvermögens:

	Betrag in €	Prozentual zum ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	7.677.154,53	
Gesamtkosten	288.403,93	3,76 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	59.885,55	0,78 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	12.284,16	0,16 %
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	72.169,71	0,94 %
Bewirtschaftungskosten	9.120,93	0,12 %
Vergütung für die Verwahrstelle	11.173,81	0,15 %
langfristige Fremdfinanzierung	167.299,02	2,18 %
sonstige Kosten	28.640,46	0,37 %

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 unverändert keine Mitarbeiter.

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

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

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin NDS Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Peter Stein, Hamburg.

Anlegerkommission

Als Mitglieder der Anlegerkommission fungieren Herr Richard Huber, Geschäftsführer, Esslingen am Neckar, Herr Holger Lies, Finanzkaufmann, Heppenheim, und Herr Dr. Rolf Stöcker, Privatier, Hamburg[KS(1) [JW2].

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von € 2.500,00 (Vorjahr: € 2.500,00) erhalten. Die Geschäftsführungsvergütung der geschäftsführenden Kommanditistin betrug € 2.155,17 (Vorjahr: € 2.100,84).

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.

Diese Entwicklungen haben keinen rückwirkenden Einfluss auf den Abschluss 2020.

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

Hamburg, den 14. April 2021

DFV Hotel Weinheim Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin-

Die Geschäftsführung

gez. Peter Stein

gez. Harald Niedergesäß

**NDS Verwaltungsgesellschaft mbH
geschäftsführende Kommanditistin**

gez. Peter Stein

[KS(1)]Neue Mitglieder. Nachweis ausstehen

[JW2]Siehe Beschlussprotokoll 2019

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFV Hotel Weinheim 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 Weinheim 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 „Tätigkeitsbericht“ des Lageberichts, welche die Auswirkungen der Corona-Pandemie nach dem Abschlussstichtag des Unternehmens auf die Liquiditätssituation 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 und § 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, sowie
- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,
- 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 Unvollständigkeits, 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 Weinheim 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 18. Juni 2021

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

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 14. April 2021

DFV Hotel Weinheim Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

gez. Peter Stein

gez. Harald Niedergesäß

Komplementärin

*gez. Peter Stein, NDS Verwaltungsgesellschaft mbH
geschäftsführende Kommanditistin*