



DFV Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Tätigkeitsbericht

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 auch im Berichtsjahr 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.

a) Laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (nachstehend Hanseatische genannt) ist am 26.10.2021 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der DFV Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. 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 laufende und von ihr ausgelagerte Aufgaben unterteilen.

Als vorbereitende Tätigkeiten, d.h. Tätigkeiten vor Zeichnung des Bestellungsvertrages, hat die Hanseatische den Erwerb eines Grundstücks einschließlich der Hotelimmobilie in Kaiserslautern (nachfolgend Hotel genannt) und die dafür erforderlichen Gesellschaftsgründungen vorbereitet sowie eine geeignete Struktur für die Aufnahme von Anlegern in die Fondsgesellschaft erstellt. Zudem hat die Hanseatische im Jahr 2019 die Pacht- und Datenverwaltung sowie die Bankkonten der Fondsgesellschaft eingerichtet.

In Hinblick auf die ausgelagerten Aufgaben hat die Hanseatische im Jahr 2019 die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, Hamburg, (nachstehend DFV genannt) mit der Auswahl eines geeigneten Verpachtungsobjekts, der Objektankaufsprüfung sowie der Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung abzuschließender Verträge beauftragt. Die Auslagerung umfasste auch die Unterstützung bei den Erwerbs- und Vertragsverhandlungen, die zur Konzeption des Alternativen Investmentfonds entsprechend den Anlagebedingungen erforderlich waren (außer Finanzierungs- und Kreditverträgen).

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

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

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

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten übernahm die Hanseatische außerdem die Verwaltung der Fondsgesellschaft. Hierzu zählten unter anderem die Durchführung und Prüfung des Kapitaldienstes und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs.

Daneben übernahm die Hanseatische das laufende Objektmanagement. Ein maßgeblicher Bestandteil des Objektmanagements war im Berichtsjahr die Bearbeitung von Mängeln innerhalb der Gewährleistungsfristen.

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

Der Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft 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.

Aufgrund der besonderen Entwicklung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wurden zusätzliche Überwachungsmechanismen, wie das Monitoring von Forecast-Werten der Betreiber, weiterhin beibehalten, nachdem diese im Geschäftsjahr 2020 installiert wurden, um frühzeitig das risikomindernde Ergreifen weiterer Maßnahmen zu ermöglichen.

b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft



Das Portfolio der Fondsgesellschaft besteht aus dem mit Übergang von Nutzen und Lasten zum 04.05.2020 erworbenen Hotel-Grundstück inkl. einer im Jahr 2019 errichteten Hotelimmobilien in Kaiserlautern. Weitere Anlagegeschäfte wurden während des Berichtszeitraumes nicht getätigt.

Das Hotel wurde mit bestehendem Mietvertrag erworben. Seit Mietvertragsabschluss am 30.11./20.12.2017 wurden insgesamt neun Nachträge zum Mietvertrag abgeschlossen.

Die unkündbare Laufzeit des Mietverhältnisses endet am 04.08.2041 (Festlaufzeit). Der Mietvertrag enthält zwei Verlängerungsoptionen über jeweils 5 Jahre zu Gunsten der Mieterin.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Dieser Vergleich ist erstmals aussagekräftig, wenn das in den Verkaufsunterlagen ausgewiesene Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital im Rahmen der Investitionsplanung erreicht ist. Dieses wurde im Berichtsjahr 2021 nicht erreicht. Der erste Vergleich des Nettoinventarwertes wird voraussichtlich erstmals für das Geschäftsjahr 2023 angestellt.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum Stichtag 31.12.2021 T€ 0,00 (Vorjahr T€ 0,0).

Im Rahmen der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie haben sich im Berichtsjahr zu den in der Produktinformation (Werbemitteilung zur Informationspflichtendokumentation nach § 307 KAGB) vom 29.11.2021 zur Verfügung gestellten Informationen Änderungen (beispielsweise Aussetzung der Ausschüttungen und Möglichkeit für den Mieter zum Einbehalt von Mietanteilen) ergeben. Diese werden insbesondere in den Abschnitten 1 c) sowie 2 b) aa), bb) und dd) dargestellt.

c) 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.

Nach dem Geschäftsjahr 2020 stellt das Berichtsjahr das 2. Corona-Jahr dar. Weiterhin gilt der einleuchtende Grund in der bereits im Vorjahr zitierten Kurzstudie der HypZert Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie[1], 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“.

Nach dem Lockdown im Frühjahr 2020 und dem Beginn des zweiten Lockdowns im Dezember 2020 stellte insbesondere das Andauern des zweiten Lockdowns bis in den Mai 2021 die Hotelbetreiber im Berichtsjahr auf eine harte Probe. Daher ist es laut CBRE Research auch nicht überraschend, dass nach umfangreichen Reisebeschränkungen und -warnungen, die nun bereits 18 Monate andauern, die wesentlichen Kennziffern der Hotellerie erheblich negativ beeinflusst wurden. Weiter wird von CBRE angeführt, dass sich dies auch in den Übernachtungszahlen widerspiegelt. Die Übernachtungszahlen lagen demnach im ersten Halbjahr 2021 34,7 % unter dem Vergleichszeitraum des Jahres 2020. Insbesondere die Hotels an den „Top 7“-Standorten waren und sind weiterhin stark unter Druck[2].

Der deutsche Hotelmarkt hat also weiter mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie zu kämpfen. Staatliche Hilfsprogramme sowie die Kooperation zwischen Mietern und Vermietern zeigten jedoch ihre Wirkung. Dies führt nach Einschätzung der Hanseatischen zu einer Abmilderung Pandemie-Auswirkungen. So fasst auch mrp zusammen: „Fire Sales sind ausgeblieben. Die von staatlicher Seite zur Verfügung gestellte Liquidität, geduldige Banken, die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht und die häufige Neu-Kapitalisierung von Betreibergesellschaften haben Pachtzahlungen sichergestellt und dadurch Fire-Sales verhindert.“[3]

Um der sich daraus ergebenden Steigerung der in den Emissionsunterlagen dargestellten Risiken im Zusammenhang mit Krisen sowie „Bonitätsrisiko“, „Pächterausfallrisiko“, „Liquiditätsrisiko (der Fondsgesellschaft)“ und „Insolvenz der Fondsgesellschaft“ zu begegnen, wurden seitens der Hanseatischen Maßnahmen ergriffen, die detailliert im Abschnitt „Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“ dargestellt sind.

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab dem 28. Dezember 2021 in Deutschland öffentlich angeboten werden kann und dessen Eigenkapital im Berichtsjahr 2021 nicht platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde im Jahr 2020 der Abschluss eines langfristigen Darlehensvertrages mit einer rund 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellungsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Anleger und des Investitionsobjektes abgeschlossen.

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

b) Wirtschaftsbericht

aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

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 weit mehr als 50 Prozent aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.[4]



cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2021 folgende Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital [Bilanzsumme]) beträgt 0,00 % (Vorjahr: T€ 0,0).

Ergebnis aus der laufenden Tätigkeit:

Laufende Erträge betragen im Berichtsjahr T€ 748,2 (Vorjahr: T€ 398,7).

dd) Gesamtaussage

Trotz aller Widrigkeiten (Lockdown, erheblich verzögerter Beantragungsmöglichkeit und verzögerter Auszahlungen von staatlichen Hilfsgeldern an die Betreibergruppe usw.) konnte die Fondsgesellschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen vollständig nachzukommen.

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 26.10.2021 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 13,0 Prozent p.a. der Mieteinnahmen inkl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft. Im Geschäftsjahr betrug die laufende Gebühr T€ 17,8 inkl. Umsatzsteuer (Vorjahr: T€ 0,0).

Wie eingangs ausgeführt, wird der erste Zeitvergleich der Nettoinventarwerte für das Berichtsjahr 2022 angestellt. Eine Wertentwicklung wird deshalb in diesem Lagebericht nicht dargestellt.

d) Angaben zu Vergütungen

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum vorstehende Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. 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] CBRE Viewpoint „Hotel Market Germany: Poised for Return“ (Stand: August 2021)

[3] www.mrphotels.com „Newsletter Dezember 2021“

- [4] Eurostat (2021): Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben für Touristen. - Aufenthaltsland: Insgesamt. Online: https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/TOUR_OCC_NINAT.
- [5] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0001. Online: www.destatis.de.
- [6] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0010. Online: www.destatis.de.
- [7] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: www.destatis.de.
- [8] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: www.destatis.de.
- [9] www.mrphotels.com „Newsletter Dezember 2021“
- [10] „Das bewegt die Branche in diesem Jahr (3) - Kluft zwischen Hotelsegmenten“, 12.01.2022
- [11] CBRE Viewpoint „Hotel Market Germany: Poised for Return“ (Stand: August 2021)
- [12] CBRE Viewpoint „Hotel Market Germany: Poised for Return“ (Stand: August 2021)
- [13] Studie: Phänomen „Revenge Travel“: Nachholbedarf für Reisen in Deutschland größer als erwartet? Kompetenzzentrum Tourismus des Bundes; 22.03.2021
- [14] Die aktuelle Situation und Branchenmeinungen der Hotellerie | Betterspace (Deutschland) (Stand: 13.01.2022)
- [15] Angaben auf www.tristar-hotelgruppe.de
- [16] Angaben auf www.tristar-hotelgruppe.de

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A. AKTIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
1. Sachanlagen	15.330.000,00	15.550.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	710.438,07	793.190,64
3. Beteiligungen	25.000,00	25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	211.616,93	69.718,50
a) Täglich verfügbare Barmittel	211.616,93	
5. Forderungen	10.173,30	164.993,66
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	10.173,30	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	92.122,53	22.561,23
7. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag	708.193,99	51.544,09
	17.087.544,82	16.677.009,02

B. PASSIVA



	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Rückstellungen	31.649,19	20.800,00
2. Kredite	16.165.209,67	
a) von Kreditinstituten	15.015.209,67	15.246.340,28
b) Andere	1.150.000,00	1.250.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	742.685,96	9.015,80
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	742.685,96	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	123.000,00	
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
b) andere	123.000,00	115.368,89
5. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	25.000,00
6. Eigenkapital	0,00	0,00
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	1.083.000,00	1.207.278,99
- davon ausstehende Einlagen EUR 1.230.000 (Vorjahr: 1.202.500)	-1.203.000,00	-1.202.500,00
Verlustanteile der Kommanditisten	-226.617,44	0,00
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderung	-361.576,55	-56.323,98
d) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag	708.193,99	51.544,99
	17.087.544,82	16.677.009,02

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 zum 31.12.2021

	2021 EUR	2020 EUR
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	748.214,07	398.730,89
b) sonstige betriebliche Erträge	0,00	40,00
Summe der Erträge	748.214,07	398.770,89
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-245.191,34	-160.762,31
b) Bewirtschaftungskosten	-38.714,17	-33.866,39



	2021 EUR	2020 EUR
c) Verwaltungsvergütung	-95.000,00	0,00
d) Verwahrstellenvergütung	-14.666,67	0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-14.500,00	-4.000,00
e) Sonstige Aufwendungen	-571.538,32	-168.512,23
Summe der Aufwendungen	-979.610,50	-367.140,93
3. Ordentlicher Nettoertrag	-231.396,43	31.629,96
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-231.396,43	31.629,96
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-220.000,00	0,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-85.252,57	-56.323,98
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-305.252,57	-56.323,98
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-536.649,00	-24.694,02
7. Einstellung in Rücklagen für eigene Anteile	0,00	-25.000,00
8. Gutschrift/Belastung des Kapitalkontos	231.396,43	-6.629,96
9. Gutschrift/Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	305.252,57	56.323,98
10. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Allgemeines

Die DFV Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. 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 2021 der DFV Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. 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 Kaiserslautern GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist unter der Nummer HRA 125177 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 Kaiserslautern GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in ein Hotel-Grundstück in Kaiserslautern investiert und dieses langfristig verpachtet. Übergang von Nutzen und Lasten war am 04. Mai 2020.

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

	2021 T€	2020 T€
Sachanlagen	15.330	15.550
Anschaffungsnebenkosten	710	793
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	212	70
Forderungen	10	165
Sonstige Vermögensgegenstände	92	23
Wert der Vermögensgegenstände	16.379	16.626
Kredite	-16.165	-16.496
Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Passive Rechnungsabgrenzungsposten und Ausgleichsposten	-922	-182
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag	708	52
Nettoinventarwert	0	0

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung ab dem 18.03.2019 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar der Objektgesellschaften 150 Prozent des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage und des Investitionsplans wird die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 108 Prozent des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen. Bis zur Vollplatzierung werden die Zwischenfinanzierungskredite in Höhe von T€ 7.800 zurück geführt sein.

Erläuterungen zur Bilanz

Überleitung Vorjahreswerte von HGB zu KARBV

Die Vorjahreswerte der Bilanz sind vom HGB ins KARBV-Format überführt worden, sodass es zu Abweichungen zu den Daten des Jahresabschlusses zum Vorjahr kommen kann. Nachfolgend werden daher nochmals die Bilanzwerte zum 31.12.2020 im HGB-Format dargestellt:

AKTIVSEITE



	31.12.20	31.12.19
	€	
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	16.187.814,00	7.140,00
	16.187.814,00	7.140,00
II. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	25.000,00	
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	164.993,66	0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	22.561,23	0,00
	187.554,89	0,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	69.718,50	
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	1.890,97	1.850,97
	16.471.978,36	8.990,97

PASSIVSEITE

	31.12.20	31.12.19
	€	
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	0,00	0,00
II. Kapitalanteile der Kommanditisten		
1. Festkapital	1.202.500,00	1.202.500,00
davon ausstehende Einlagen		
-der Gründungskommanditisten	-1.202.500,00	-1.202.500,00
2. Variables Kapital	-1.890,97	-1.890,97
a) Kapitalkonto V		
3. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	1.890,97	1.890,97
	0,00	0,00
B. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile	25.000,00	0,00
C. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	20.800,00	400,00

	31.12.20 €	31.12.19
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.312.840,28	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.015,80	7.140,00
3. gegenüber verb. Unternehmen	9.517,38	1.450,97
4. gegenüber Kommanditisten	100.966,67	
5. sonstige Verbindlichkeiten	1.198.868,89	
	16.631.209,02	8.590,97
	16.677.009,02	8.990,97

Sachanlagen

Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke

Mit notariellem Kaufvertrag vom 27.02.2020 wurde das Hotelgrundstück belegen Straßburger Allee 10 in 67657 Kaiserslautern zum Kaufpreis von T€ 15.500 erworben.

Nutzen und Lasten der Objekte gingen mit Kaufpreiszahlung am 04. Mai 2020 an die Fondsgesellschaft über.

Im Rahmen des Kaufvertrages wurde der bestehende Mietvertrag übernommen. Mit den Nachträgen Nr. 1 bis 9 wurde der Mietvertrag angepasst.

Das Hotel wurde 04. Mai 2020 an die Mieterin übergeben. Das Mietverhältnis endet vertragsgemäß am 04. August 2041.

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

a) Grundstücksgröße		5.337 m ²
b) Art		Hotel
Lage	Straßburger Allee 10, 67657 Kaiserslautern	
c) Baujahr		2019
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		05/2020
d) Gebäudenutzfläche		3.723 m ²
e) Leerstandsquote		62,92 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote		37,08 %
g) Fremdfinanzierungsquote		100%
h) Restlaufzeit des Mietvertrages		19,67 Jahre
i) Verkehrswert		€ 15.330.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 710.438,07
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	5,00	777.500,00
Notargebühren	0,27	41.402,12

Sonstige Kosten	0,21	33.112,50
Summe ANK	5,48	852.014,62
Abschreibung (ab 5/2020 anteilig 10 Jahre)	0,91	-141.576,55
Buchwert	4,57	710.438,07
Kaufpreis Hotelgrundstück	100,00	15.550.000,00
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 Kaiserslautern Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 25. Das Jahresergebnis 2021 ist T€ -0,6. Das Eigenkapital beträgt T€ 22.

Forderungen

Die Forderungen betreffen in Höhe von T€ 10 die Forderungen aus der Bewirtschaftung aus der vom Pächter zu tragenden Nebenkosten.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen hauptsächlich die Forderungen gegenüber dem Finanzamt aufgrund von Vorsteuererstattungsansprüchen in Höhe von T€ 92.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen die Kosten der Buchhaltung, Jahresabschlussstellung und -prüfung der Verwahrstellenvergütung sowie der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2021			2020		
	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	8.034	971	7.160	6.947	958	7.408
aus Lieferung und Leistung	743	0	0	9	0	0
Sonstige	123	0	0	126	0	0

Der langfristige Bankkredit über anfänglich T€ 8.750 ist durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert.

Die Zwischenfinanzierungen in Höhe von T€ 7.800 dienen der Finanzierung der Investitionen und sind bis zum 30.07.2022 zurück zu zahlen. Der Bankkredit bei der Sparkasse Bremen i.H. von T€ 6.650 ist durch Bürgschaften besichert.

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 wird T€ 9.390 betragen. Die Mindestbeteiligungssumme an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20. Auf der Grundlage der Mindestbeteiligungssumme können maximal 469 Anteile ausgegeben werden.

Die Vertriebsfreigabe durch die BaFin erfolgte am 28. Dezember 2021. Aus diesem Grund sind bis zum Stichtag keine weiteren Anteile ausgegeben wurden.

Die Gesellschaft weist zum Stichtag aufgrund der Neubewertung einen Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Fehlbetrag aus und ist somit bilanziell überschuldet. Aufgrund einer positiven Fortführungsprognose (§ 19 Abs. 2 InsO) liegt jedoch keine insolvenzrechtliche Überschuldung vor.

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

	2021 €	2020 €
Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-231.396,43	31.629,96
2. Einstellung in Rücklage für eigene Anteile	0,00	-25.000,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	231.396,43	-6.629,96
4. Bilanzergebnis	0,00	0,00
	2021 €	2020 €
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	0,00	-1.850,97
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-120.000,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	-231.396,43	6.629,96
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-305.252,57	-56.323,98
4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag	656.648,00	51.544,99
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	diverse Kapitalanleger €	€		
Haftkapitalkonto I	0,00	1.203.000,00	0,00	1.203.000,00	1.202.500,00	
nicht geleistete Einlagen	0,00	-1.203.000,00	0,00	-1.203.000,00	-1.202.500,00	
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Entnahmekonto III	0,00	-120.000,00	0,00	-120.000,00	4.778,99	
Agiokonto IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
laufendes Konto V	0,00	-226.617,44	0,00	-226.617,44	0,00	



	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	diverse Kapitalanleger €	€		
Fondsvermögen	0,00	-346.617,44	0,00	-346.617,44	4.778,99	
Rücklage Zeitwertveränderung				-361.576,55	-56.544,98	
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten				708.193,99	51.544,99	
Eigenkapital				0,00	0,00	

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Abschreibungen aus der Zeitwertveränderung resultieren aus der Neubewertung in Höhe von T€ 220 und der Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von T€ 85.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen des Vermögens:

Der AIF befindet sich in der Platzierungsphase. Da insofern ein durchschnittlicher Nettoinventarwert nicht aussagekräftig ist, wurde nachfolgend auf eine prozentuale Darstellung der Kosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert verzichtet.

Betrag in €	
Nettoinventarwert	0,00
Gesamtkosten	979.610,50
- Verwaltungsgebühren für den Erwerb an die KVG	95.000,00
- Verwaltungsgebühren an die KVG in der Erwerbsphase (Auslagerung)	368.000,00
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	463.000,00
- Bewirtschaftungskosten	38.714,17
- BaFin Gebühren	3.640,00
- Vergütung für die Verwahrstelle	14.666,67
- Vergütung für die Fremdkapitalfinanzierung	176.000,00
- Finanzierungskosten	20.000,00
sonstige einmalige Vergütungen	214.306,67
- kurzfristige Fremdfinanzierung	126.321,91
- langfristige Fremdfinanzierung	118.869,43
Fremdfinanzierung	245.191,34
sonstige Kosten	18.398,32

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.

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

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

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

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

Geschäftsführung

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

Anlegerkommission

Eine Anlegerkommission wurde bisher nicht gebildet.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr keine Haftungsvergütung und keine Geschäftsführungsvergütung 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

Im Geschäftsjahr 2021 zeigten sich erhebliche Auswirkungen der aktuellen Pandemie (Covid-19) insbesondere in der Hotel- und Tourismus-Branche. Ob und gegebenenfalls in welchem Maße dies auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden.

Angesichts der auch ins Jahr 2022 auf die Hotelbetriebe wirkenden Einflüsse der Corona-Pandemie bleibt der Druck zur Liquiditätssicherung der Hotelbetriebe und der Fondsgesellschaft hoch. Insoweit ist davon auszugehen, dass sich die Ertragslage der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr 2022 weiter deutlich unterhalb der Prognose entwickeln wird. Die im Lagebericht dargestellten Risiken, werden zunehmend bedeutsamer für die weitere Entwicklung. Es ist zu erwarten, dass trotz der umfangreichen Impfkampagnen angesichts ständig neuer Virus-Varianten 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 2021 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.



Im Berichtsjahr wurde mit der Pächterin ein weiterer Nachtrag zum Mietvertrag geschlossen. Hierin wurden neben dem Umgang mit den bestehenden Mietrückständen auch weitere Stundungsmöglichkeiten für das Jahr 2021 sowie die Rückzahlung der offenen Posten geregelt. Der Nachtrag beinhaltet auch eine Verlängerung der Festlauzeit des Mietvertrages bis zum 04.08.2041.

Hamburg, den 17.05.2022

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

gez. Jörn Griffel

DFV Hotel Kaiserslautern Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin-

gez. Jörn Griffel

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin –

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 17.05.2022

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

gez. Jörn Griffel

DFV Hotel Kaiserslautern Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin-

gez. Jörn Griffel

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin –

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der DFV Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFV Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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.

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,
- 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 Kaiserslautern GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2021 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 25. Mai 2022

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Britta Martens, Wirtschaftsprüferin

gez. Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer