



DFV Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht

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. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich die Situation für die Betreiber jedoch wirtschaftlich deutlich verbessert.

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.

In Hinblick auf die vorgelagerte 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 Investment-fonds (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 Kaiserslautern. 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 2022 nicht erreicht. Der erste Vergleich des Nettoinventarwertes wird voraussichtlich erstmals für das Geschäftsjahr 2023 angestellt.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum Stichtag 31.12.2022 T€ 0,0 (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 ergeben. Die Platzierungsphase hält aufgrund der Folgen aus der Corona-Pandemie noch an, wodurch auch die Zwischenfinanzierung verlängert wurde und in 2023 noch einmal wird.

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 den von der COVID-19 Pandemie geprägten Geschäftsjahren 2020 und 2021 ist durch den Wegfall von Lockdowns und der Reduzierung bzw. Aufhebung von Reiseeinschränkungen hat auf der Betreiberseite eine deutliche Entspannung stattgefunden.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch einen Pachtvertrag mit der Pächterin über 20 Jahre bis zum 04.08.2041 nebst zweifacher Verlängerungsoption für die Pächterin begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Pachtzeitende das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

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

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 30.03.2030 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung wieder relevant. Zudem besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt. Dem Risiko wird durch eine möglichst hohe Tilgungsrate begegnet.

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 Pachteinahmen in geplanter Höhe und hatte keine wesentlichen, ungeplanten Kosten. Die Liquidität war jederzeit im Berichtszeitraum gewährleistet.

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 2022 nicht vollständig 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 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 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 nach aktuellem Stand im Jahr 2020 den ersten Platz ein. Frankreich, Italien und Spanien folgten auf den Rängen zwei bis vier. Alle vier Länder zusammen konnten im Jahr 2020 mehr als 60 Prozent aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.[1]

Die Tourismusbranche ist insgesamt ein Wirtschaftszweig, der von der Corona-Pandemie besonders getroffen wurde. Damit einhergehend waren auch im Hotelmarkt weitreichende Einschnitte zu beobachten: In Deutschland entwickelte sich die Zahl der registrierten Übernachtungen 2020 nach zehn Jahren kontinuierlichen Wachstums das erste Mal rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahr sank 2021 die Zahl der Ankünfte um -1,3 Prozent auf rund 96,8 Mio. und blieb damit unterhalb der 100 Mio.-Marke, die zuvor seit 1997 nicht unterschritten wurde. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich ein prozentualer Rückgang von knapp -15 Prozent. Die Zahl der Übernachtungen stieg hingegen im Vergleich zu 2020 um 2,6% Prozent auf 310,2 Mio. an. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier ein Rückgang von knapp -11 Prozent.[2] Grund für diesen Rückgang sind u.a. pandemiebedingte Betriebsschließungen und internationale Reise- und Quarantänebestimmungen.



Im Jahr 2022 (Stand November) umfasste der gesamte Beherbergungsmarkt 50.292 Beherbergungsbetriebe mit zusammen knapp 3,3 Mio. Betten.[3] Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe und Pensionen) hat einen Marktanteil von rund 60,4 Prozent in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2012 und 2022 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund -12 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelleriebetriebe ging von 34.538 im Jahr 2012 auf 30.385 Betriebe im Jahr 2022 zurück. Im selben Zeitraum zeigt sich ein Wachstum der angebotenen Betten.[4] Entsprechend wird an dieser Stelle ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess deutlich, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.

Die Nachwirkungen der Corona-Pandemie, die aktuellen geopolitischen Spannungen sowie die Zinslage erschweren weiterhin den Aufschwung im Hotel-Investmentmarkt. Laut BNP Paribas Real Estate wurde in Bezug auf das Investmentvolumen in Deutschland im vierten Quartal 2022 jedoch das zweitbeste Quartalsergebnis seit Pandemiebeginn erzielt. Die Erholung der Übernachtungszahlen lassen ebenfalls auf einen Aufwärtstrend schließen, der ab Mitte des Jahres 2023 erwartet wird.[5]

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr war das zweite volle Geschäftsjahr nach Erwerb der Investitionsobjekte.

Das prospektierte Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich aus T€ 9.390,0 Kommanditkapital und dem aufgenommenen langfristigen Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 8.750,0 zusammen. Der Fonds befindet sich noch in der Platzierungsphase. Zur Zwischenfinanzierung wurden insgesamt zwei Darlehen i.H.v. insgesamt T€ 7.800,0 aufgenommen. Das Darlehen bei der Sparkasse Bremen AG i.H.v. T€ 6.650,0 valutierte zum Stichtag mit T€ 4.816,5. Das Darlehen der PCG corporate finance GmbH i.H.v T€ 1.150,0 valutierte zum Stichtag mit T€ 1.150,0.

Nutzen und Lasten des Objektes sind am 04.05.2020 auf die Fondsgesellschaft übergegangen (Übergabe vom Verkäufer). Der Kaufpreis für das Hotel betrug T€ 15.550,0. Der Verkehrswert der Immobilie wurde bilanziert mit dem Kaufpreis sowie den Corona bedingten Zeitwertänderungen und beträgt T€ 13.864,0 (Vorjahr: T€ 15.330,0). Anschaffungsnebenkosten bestanden zum Stichtag in Höhe von T€ 625,2 (Vorjahr: T€ 710,4). Barmittel bestanden zum Stichtag in Höhe von T€ 305,5 (Vorjahr: T€ 211,6).

Das langfristige Fremdkapital betrug zum 31.12.2022 T€ 8.130,8 (Vorjahr: T€ 8.365,2). Im Geschäftsjahr wurde die Zwischenfinanzierung weiter getilgt, sodass summiert T€ 1.88,3 zurückgezahlt wurde. Zum 31.07.2023 wird der restliche Anteil der Zwischenfinanzierung fällig. Aktuell finden Gespräche mit den Banken über eine Prolongation der Zwischenfinanzierung bis zum 15.12.2023 statt.

Die Jahresmieteinnahmen betragen im Berichtsjahr T€ 927,9 (exkl. Umsatzsteuer) (Vorjahr: T€ 748,2).

Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gegeben.

Das realisierte Ergebnis beträgt T€ 316,0 (Vorjahr: T€ -231,4).

Die Gesellschaft weist zum Stichtag aufgrund der Neubewertung der Sachwerte 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. Der Fonds befindet sich weiter in der Platzierungsphase, sodass davon auszugehen ist, dass die bilanzielle Überschuldung im kommenden Geschäftsjahr 2023 nicht mehr vorhanden sein wird.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2022 folgende Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital [Bilanzsumme]) beträgt 0,0 % (Vorjahr: 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 zurückgeführt sein

Ergebnis aus der laufenden Tätigkeit:

Laufende Erträge betragen im Berichtsjahr T€ 927,9 (Vorjahr: T€ 748,2). Dem gegenüber stehen die Aufwendungen von T€ 611,9 (Vorjahr: T€ 979,6) Daraus ergibt sich ein ordentlicher Nettoertrag von T€ 316,0 (Vorjahr: T€ 231,4).

dd) Gesamtaussage

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu keinen wesentlichen negativen Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte. Zu berücksichtigen ist, dass der Fonds sich weiterhin in der Platzierungsphase befindet und daher teilweise (insbesondere Vergütungsleistungen) noch nicht vollumfänglich angefallen sind. Es wird davon ausgegangen, dass der Fonds im Jahr 2023 seine Vollplatzierung erreicht. Hierdurch wird es notwendig sein, dass die Zwischenfinanzierungen noch einmal prolongiert werden, Gespräche finden hierzu aktuell, um Juni 2023, statt.

Die Vermögens- und Finanzlage entspricht insgesamt den Erwartungen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.



Trotz aller Unsicherheiten im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie (wie einer nicht ausreichenden Auslastung beim Betreiber) wird nicht damit gerechnet, dass sich daraus wesentliche negative Auswirkungen für die Fondsgesellschaft ergeben.

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 schuldhaftige 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€ 52,3 inkl. Umsatzsteuer (Vorjahr: T€ 17,8).

Wie eingangs ausgeführt, wird der erste Zeitvergleich der Nettoinventarwerte für das Berichtsjahr 2023 angestellt. Eine Wertentwicklung wird deshalb in diesem Lagebericht nicht dargestellt.

[1] Eurostat (2022): Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben für Touristen. - Aufenthaltsland: Insgesamt. Online: https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/TOUR_OCC_NINAT.

[2] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023): Ergebnisse der Monatserhebung im Tourismus - November 2022, S. 1.1. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/_publikationen-innen-tourismus-monat.html.

[3] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023): Ergebnisse der Monatserhebung im Tourismus - November 2022, S. 2.1. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/_publikationen-innen-tourismus-monat.html.

[4] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023): Ergebnisse der Monatserhebung im Tourismus - November 2022, S. 2.1. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/_publikationen-innen-tourismus-monat.html. UND Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten. Online: www.destatis.de.

[5] BNP Paribas Real Estate (2022): Hotel-Investmentmarkt Deutschland - At a glance Q4 2022. Online: <https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2023-01/bnppre-hotellimmobilien-investmentmarkt-deutschland-2022q4.pdf>.

Bilanz

		31.12.2022	31.12.2021
		€	€
I.	Investmentanlagevermögen		
A.	Aktiva		
1.	Beteiligungen	16.541.761,00	19.915.574,00
2.	Barmittel und Barmitteläquivalente	7.517,42	
	a) Täglich verfügbare Bankguthaben	7.517,42	50.145,92
3.	Forderungen	5.094.693,67	
	a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	5.000.000,00	5.000.000,00
	b) Zins- und Dividendenansprüche	94.693,67	0,00
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	76,57	8,24

		31.12.2022	31.12.2021
		€	€
5.	Aktive Rechnungsabgrenzung	12.500,00	12.500,00
		21.656.548,66	24.978.228,16
B.	Passiva		
1.	Rückstellungen	10.120,00	8.850,00
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.458,33	
	a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.458,33	435,00
3.	sonstige Verbindlichkeiten	0,00	
	a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	65,63
4.	Ausgleichsposten	25.000,00	25.000,00
	für aktivierte eigene Anteile		
5.	Eigenkapital	21.614.970,33	
	a) Kapitalanteile der Kommanditisten	17.857.202,84	17.812.297,04
	davon ausstehende Einlagen EUR 5.500 (Vorjahr: EUR 5.500)		
	b) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen	3.757.767,49	7.131.580,49
		21.656.548,66	24.978.228,16

Gewinn- und Verlustrechnung

		2022	2021
		EUR	EUR
	INVESTMENTTÄTIGKEIT		
1.	Erträge		
a)	Erträge aus Sachwerten	381.828,00	558.271,02
b)	Zinsen und ähnliche Erträge	474.996,00	474.999,96
c)	Sostige betriebliche Erträge	0,00	10,00
	Summe der Erträge	856.824,00	1.033.280,98
2.	Aufwendungen		
a)	Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b)	Verwaltungsvergütung	-41.000,04	-41.000,04

		2022	2021
		EUR	EUR
c)	Verwahrstellenvergütung	-24.999,92	-24.999,92
d)	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-23.000,00	-23.499,99
e)	Sonstige Aufwendungen	-18.539,53	-26.252,69
	Summe der Aufwendungen	-107.539,49	-115.752,64
3.	Ordentlicher Nettoertrag	749.284,51	917.528,34
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	749.284,51	917.528,34
5.	Zeitwertänderung		
a)	Erträge aus der Neubewertung	0,00	5.742.104,00
b)	Aufwendungen aus der Neubewertung	-3.373.813,00	0,00
	Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-3.373.813,00	5.742.104,00
6.	Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.624.528,49	6.659.632,34
7.	Gutschrift / Belastung des laufenden Kontos V	-749.284,51	-917.528,34
8.	Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung	3.373.813,00	-5.742.104,00
9.	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

Anhang

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 2022 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 zu Nennwerten oder zu niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Allen erkennbaren Risiken wird durch Bildung von angemessenen Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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:

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Sachanlagen	13.864	15.330
Anschaffungsnebenkosten	625	710
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	305	212
Forderungen	53	10
Sonstige Vermögensgegenstände	1	92
Wert der Vermögensgegenstände	14.873	16.379
Kredite	-14.097	-16.165
Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Passive Rechnungsabgrenzungsposten und Ausgleichsposten	-932	-922
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag	155	708
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 105 Prozent des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen. Bis zur Vollplatzierung werden die Zwischenfinanzierungskredite in Höhe von T€ 5.966 zurückgeführt sein.

Erläuterungen zur Bilanz

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€ 15.550 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 am 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		3.580 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		0 %
f)	Nutzungsausfallentgeltquote		0 %
g)	Fremdfinanzierungsquote		100%
h)	Restlaufzeit des Mietvertrages		18,67 Jahre
i)	Verkehrswert		€ 13.864.000,00
j)	Anschaffungsnebenkosten		€ 625.185,50
	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)	1,46	-226.829,12
	Buchwert	4,02	625.185,50
	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 2022 ist T€ 0,2. Das Eigenkapital beträgt T€ 22.

Forderungen

Die Forderungen betreffen in Höhe von T€ 23 die Forderungen aus der Bewirtschaftung aus den vom Pächter zu tragenden Nebenkosten und in Höhe von T€ 30 die Forderungen aus den Kapitaleinzahlungen der Treugeber.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen die Kosten der Folgebewertung, des Agios, der Jahresabschlussprüfung sowie der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	31.12.2022			31.12.2021		
	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	6.204	985	6.908	8.034	971	7.160
aus Lieferung und Leistung	749	0	0	743	0	0
Sonstige	147	0	0	123	0	0

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

Die Zwischenfinanzierungen über anfänglich T€ 7.800 dienen der Finanzierung der Investitionen. Im Geschäftsjahr wurden T€ 1.833 zurückgezahlt. Die restliche Zwischenfinanzierung ist bis zum 31.07.2023 fällig. Der Bankkredit bei der Sparkasse Bremen mit einer Restschuld i.H. von T€ 4.816 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. Bis zum Bilanzstichtag wurden T€ 2.020 gezeichnet. Auf der Grundlage der Mindestbeteiligungssumme wurden bis zum Bilanzstichtag 101 Anteile ausgegeben.

Die Gesellschaft weist zum Stichtag aufgrund der Neubewertung der Sachwerte 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:

Verwendungsrechnung		2022	2021
		€	€
1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	315.960,49	-231.396,43
2.	Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-315.960,49	231.396,43
3.	Bilanzergebnis	0,00	0,00
		2022	2021
		€	€
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			



Verwendungsrechnung		2022	2021
		€	€
I.	Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	-708.193,99	-51.544,99
II.	Veränderungen des Geschäftsjahres		
	1. Zwischenentnahmen	-268.550,01	-120.000,00
	2. Mittelzufluss (netto)		
	2. a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	2.077.950,00	0,00
	3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	315.960,49	-231.396,43
	4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.551.252,57	-305.252,57
	5. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag	155.086,08	708.193,99
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		31.12.2022 Summe	Vorjahr
	Gründungs-	kommanditisten	diverse	Kapitalanleger		
	€	€	€	€	€	€
Haftkapitalkonto I	0,00	1.203.000,00	202.000,00		1.405.000,00	1.203.000,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-1.203.000,00	0,00		-1.203.000,00	-1.203.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	1.818.000,00		1.818.000,00	0,00
Entnahmekonto III	0,00	774.115,24	-27.550,01		746.565,23	-120.000,00
Agiokonto IV	0,00	0,00	36.950,00		36.950,00	0,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	-1.045.772,19		-1.045.772,19	-226.617,44
Fondsvermögen	0,00	774.115,24	983.627,80		1.757.743,04	-346.617,44
Rücklage Zeitwertveränderung					-1.912.829,12	-361.576,558
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten					155.086,08	708.193,99
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€ 1.466 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	611.929,26
- Verwaltungsgebühren für den Erwerb an die KVG	44.000,00
- Verwaltungsgebühren an die KVG in der Erwerbsphase (Auslagerung)	8.333,38
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	52.333,38
- Bewirtschaftungskosten	36.896,07
- BaFin Gebühren	2.526,00
- Vergütung an Dritte	40.395,78
- Vergütung für die Vermittlung von Anteilen	158.137,34
- Finanzierungskosten	30.000,00
sonstige einmalige Vergütungen	232.059,12
- kurzfristige Fremdfinanzierung	151.924,04
- langfristige Fremdfinanzierung	115.612,75
Fremdfinanzierung	267.536,79
sonstige Kosten	24.103,90

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 je eine Haftungsvergütung und eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von € 2.083 erhalten.

Angaben zu Vergütungen

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum die im Lagebericht genannten 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 dem 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 erhoben werden.

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

Darüber hinaus haben sich nach dem Schluss des Berichtsjahres 2022 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Hamburg, den 30. Juni 2023

Die Geschäftsführung

Harald Niedergesäß Jörn Griffel

DFV Hotel Kaiserslautern Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin-

Jörn GriffelJGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin –

Bestätigungsvermerk

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DFV Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der DFV Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFV Hotel Kaiserslautern GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

· entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

· vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 i. V. m. § 264 Abs. 2 Satz 3 sowie § 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 vermitteln, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungs-handlungen 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen 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 2022 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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



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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen und Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungs-handlungen 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 30. November 2023

Baker Tilly GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,

Steuerberatungsgesellschaft

(Hamburg)

Britta Martens

Wirtschaftsprüferin

Mathias Klattenberg

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 27.10.2023

Die Geschäftsführung



Harald Niedergesäß Jörn Griffel

DFV Hotel Kaiserslautern Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin-

Jörn GriffelJGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -