



DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Dortmund

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, 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 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 sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 KAGB 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 KAGB und 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 dem Unternehmen 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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht 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 Vorschriften 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 in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt 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 KAGB 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 Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil



Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, 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 Satz 1 KAGB 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 ordnungsgemäß 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 Satz 1 KAGB 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 oder 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, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche 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 Darstellungen 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, 1. August 2023

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022



1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

1.1. Unternehmen

Die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. KG geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „DS 141“) ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds nach den Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, („KVG“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Die Gesellschaft wurde am 21.02.2017 gegründet und am 28.02.2017 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18392 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB der Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Gesellschaft übt keine originär eigene Geschäftstätigkeit aus. Unternehmensschwerpunkt ist der Erwerb einer 94,80%-Beteiligung an der Objektgesellschaft, die Eigentümerin des Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli, Merowinger Straße 2 in Aachen ist. Der Kaufvertrag über die Anteile an der Objektgesellschaft wurde am 28.03.2017 geschlossen und der Vollzug des Anteilkaufvertrages (Übertragung der 94,80 % Anteile an der Objektgesellschaft und Zahlung des Kaufpreises) fand am 11.12.2017 statt.

Die Objektgesellschaft DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG wurde zwischenzeitlich umfirmiert in Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG. Es handelt sich um eine typische Doppelstockkonstruktion. Die Objektgesellschaft soll die Hotelimmobilie langfristig halten und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. In der Folge erzielt auch die Fondsgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und in geringem Umfang aus Kapitalvermögen. Das Kommanditkapital der Gesellschaft wurde per 30.07.2018 ausplatziert. Insgesamt konnten 10,493 Mio. EUR am Markt platziert werden.

Das Hotel verfügt über 164 Zimmer, 2 Konferenzräume und 59 PKW-Stellplätze. Es wurde Ende Juni 2017 fertiggestellt, am 04.07.2017 eröffnet und ist seitdem ununterbrochen, trotz teilweise erheblicher coronabedingter Auslastungseinbrüchen, in Betrieb.

1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft

Die Entwicklung der Gesellschaft wird durch die Geschäftsentwicklung der Objektgesellschaft bestimmt, da der DS 141 keine anderen Geschäftstätigkeiten ausübt. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- Konkurrenzsituation im lokalen Markt,
- vertragsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen des Pächters aus dem Pachtvertrag,
- zukünftige Entwicklung der Kosten für Verwaltung, Betriebskosten, Instandhaltung und der Zinsen,
- Entwicklung des Hotelmarktes insgesamt,
- zukünftige Verkehrswertentwicklung von Hotels,
- gesamtwirtschaftliche oder partielle Einschränkungen des öffentlichen Lebens bspw. im Zusammenhang mit einer Virus-Pandemie sowie
- deren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Pächterin.

Die Entwicklung der Auslastungszahlen des Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli seit Sommer 2017 bis zum Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 war erfreulich. Seit März 2020 bis Ende Q1/2022 belasteten die Auswirkungen der Corona-Pandemie die Umsätze der Beherbergungsbranche insgesamt und entsprechend auch die dieses Hotels. Danach konnte sich die Branche insgesamt und auch dieses Hotel deutlich erholen.

Der Verkehrswert der Hotelimmobilie der Objektgesellschaft wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31. Dezember 2022 mit 21,3 Mio. EUR ermittelt. Trotz Unsicherheiten auf dem gewerblichen Investmentmarkt aufgrund der Ukraine-Krise mit ihren Folgen hat sich der Verkehrswert leicht erholt und ist um 0,6 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

1.3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als geschlossener inländischer Publikums-AIF betreibt die Gesellschaft keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hatte im Jahr 2022 mit vielen Herausforderungen zu kämpfen. Die Folgen des Angriffskrieges in der Ukraine, extremen Energiepreiserhöhungen, verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für Lebensmittel und der andauernde Fachkräftemangel haben die deutsche Wirtschaft stark beeinflusst. Umso erfreulicher ist somit die Tatsache, dass sich die Wirtschaft sehr gut entwickelt hat. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahr 2022 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes



um 1,9 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0 %. Damit lag das BIP im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, um 0,7 % höher. Eine positive Entwicklung, in Anbetracht der wirtschaftlichen Herausforderungen.¹ Auch die preisbereinigte Bruttowertschöpfung konnte ein Wachstum verzeichnen und stieg im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 % gegenüber dem Jahr 2021.

Die Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsbereiche verlief dabei sehr unterschiedlich. Hinsichtlich der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben eine wichtige Wachstumsstütze. Sie konnten ein Wachstum von preisbereinigt 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr erzielen und lagen damit fast beim Vorkrisen Niveau von 2019. Dass vor allem der Wegfall der Corona Schutzmaßnahmen mit ein Grund für das Wachstum war, zeigen besonders die erhöhten Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen. Diese lagen im Jahr 2022 bei 106,26 Mrd. EUR (preisbereinigt 108,66 Mrd. EUR) und somit deutlich über dem Niveau von 2019 (94,80 Mrd. EUR).²

Aber auch die Bereiche Freizeit, Unterhaltung und Kultur zeigten ein deutliches Wachstum im Vergleich zum Vorjahr. Diese zum Bereich „sonstige Dienstleistungen“ gehörenden Branchen konnten ein Plus von 6,3 % verzeichnen. Insgesamt konnte vor allem der Dienstleistungssektor von den Nachholeffekten auf Grund der Aufhebung der Corona- Schutzmaßnahmen profitieren. Gegenteilige Entwicklungen zeigten sich in den Branchen Industrie und Bau. Im Baugewerbe führten hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung von -2,3 %. Vor allem die steigenden Bauzinsen führten dazu, dass im Jahresverlauf Auftragsstornierungen im gewerblichen sowie im privaten Bereich zunahm. Insgesamt nahmen die Bauinvestitionen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab.³

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Publikationen/Downloads-Inlandsprodukt/konsumausgaben-pdf-5811109.pdf?_blob=publicationFile, Seite 9



Entwicklung 3M EURIBOR in 2022; Quelle: <https://www.euribor-rates.eu/de/euribor-werte-pro-jahr/2022/>



Der Einzelhandelssektor konnte im Jahr 2022 einen Umsatzanstieg von 7,8 % verzeichnen. Wegen der hohen Inflation entspricht dies real jedoch einem Rückgang von 0,6 % gegenüber dem Jahr 2021. Gründe hierfür sind vor allem die gestiegenen Verbraucherpreise, vornehmlich für Lebensmittel und Energie.⁴ Damit ging die Bruttowertschöpfung im Handel zurück, nachdem sie im letzten Jahr noch gestiegen war.⁵

Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %.⁶

Zusammenfassend hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 besser entwickelt als erwartet. Nach Einschätzungen der EU-Kommission dürfte sich die konjunkturelle Lage in Deutschland auch weiterhin besser entwickeln als gedacht. Das Wachstum wird den Prognosen zufolge jedoch sehr gering ausfallen. Insgesamt geht die Brüsseler Behörde beim Bruttoinlandsprodukt von einem kleinen Plus von 0,2 % aus.⁷

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁴ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/einzelhandel-umsatzeinbruch-konsum-101.html>

⁵ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

Eine auch weiterhin große Herausforderung für Wirtschaft und Konsumenten ist die hohe Inflation. Bereits vor Ausbruch des Krieges in der Ukraine war die Inflation im Euro-Raum zu Jahresbeginn 2022 überraschend weiter gestiegen. Dienstleistungen und Waren kosteten im Januar durchschnittlich 5,1 % mehr als ein Jahr zuvor, wie das Statistische Bundesamt Eurostat ermittelte.

Weiter angefacht wurde die Inflation anschließend durch den Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine am 24. Februar 2022 und die dadurch ausgelöste Krise im deutschen Energiesektor. Ihren Höchststand erreichte die Inflation im Oktober des vergangenen Jahres, mit einem Anstieg gegenüber dem Vorjahresmonat von 10,4 %⁸. Durchschnittlich lag die Inflationsrate in Deutschland im Jahr 2022 bei 7,9 %⁹. Eine kurzzeitig höhere Inflation hatte es zuletzt 1948 gegeben.¹⁰

Zur Bekämpfung dieser rasanten Entwicklung der Teuerung hat die EZB seit Juli 2022 insgesamt sechs Mal ihren Leitzins angehoben - zuletzt um einen weiteren halben Prozentpunkt auf mittlerweile 3,5 %¹¹. Als Ergebnis dieser Rettungspolitik ist die Inflationsrate im März 2023 im Vergleich zum Vormonat erstmalig wieder gesunken und befindet sich nun auf dem tiefsten Stand seit August 2022. Vor allem die Teuerung der Energiepreise hat sich im Jahr 2023 deutlich verlangsamt. Dennoch liegt die Inflation mit rund 6,1 % auch im Mai 2023 noch immer auf einem historisch hohen Niveau.¹²

Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilientransaktionsmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen inklusive Wohnen von 66 Milliarden EUR¹³ abgeschlossen. Das Ergebnis weist ein Minus gegenüber dem Vorjahr von 41 % aus. Der Zehnjahresschnitt wird dagegen nur um circa 8 % verfehlt. Grund dafür ist die recht starke erste Jahreshälfte, während die zweite Hälfte eher von Zurückhaltung geprägt war. Darüber hinaus war das hohe Volumen 2021 im Wesentlichen durch die rund 19 Mrd. EUR schwere Fusion der Wohnungsunternehmen Vonovia und Deutsche Wohnen geprägt.

⁷ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/rezession-deutschland-EURzone-eu-global-wachstum-konjunktur-101.html>

⁸ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_472_611.html

⁹ <https://www.handelsblatt.com/finanzen/geldpolitik/inflation-so-hoch-ist-die-aktuelle-inflationsrate-in-deutschland/26252124.html>

¹⁰ <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/2022-hoechste-inflation-seit-1948-18576604.html>

¹¹ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/ezb-zinzerhoehung-103.html>

¹² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1045/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-veraenderung-des-verbraucherpreisindex- zum-vorjahresmonat/>

¹³ JLL: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Losgelöst vom Segment Wohnen, zeigte der Gewerbeimmobilienmarkt ein relativ ordentliches Ergebnis. Trotz Zinswende, einer abschwächenden Konjunktur und einer Inflation auf Rekordniveau wurde durch Transaktionen von Gewerbeimmobilien ein Investitionsvolumen von 54 Mrd. EUR¹⁴ generiert. Damit liegt das Ergebnis in Anbetracht der Umstände „nur“ 16 % unter dem Vorjahreswert. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde hier um nur knapp 2 % verfehlt.

Wie herausfordernd das letzte Jahr war, wird besonders in der Betrachtung des letzten Quartals deutlich. Mit lediglich 9,9 Mrd. EUR lag das Volumen um die Hälfte niedriger als im letzten Fünfjahresdurchschnitt. Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben für eine merkliche Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Märkte geführt, so dass zum Teil bereits in der Vermarktung befindliche Verkäufe nicht mehr realisiert wurden.

In der Betrachtung der Investments nach Objektart liegen Büros mit 22,25 Mrd. EUR nach wie vor an der Spitze. Prozentual sind das 41 % des Gesamtumsatzes für Gewerbeimmobilien. Damit wurden das starke Vorjahresergebnis um knapp 28 % und der Zehnjahreschnitt um 10 % verfehlt. Jedoch zeigt die Investitionsentwicklung über die Quartale hinweg, dass das Investorenvertrauen in den deutschen Büromarkt nach wie vor sehr hoch ist. Denn trotz der Unsicherheiten bezüglich immer wieder aufflammender Diskussionen rund um das Thema Homeoffice, zeigten sich die Transaktionsbewegungen in den ersten drei Quartalen relativ hoch, erst im vierten Quartal ließ die Marktdynamik spürbar nach.¹⁵

Hinsichtlich des Flächenumsatzes zeigt sich der deutsche Büromarkt resolut. Dieser bleibt an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München wie im Vorjahr bei gut 3,4 Mio. m². Das Resultat liegt zudem auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Jedoch konnten sich der Markt zum Jahresende auch hier nicht dem Einfluss der sich deutlich abkühlenden konjunkturellen Entwicklung entziehen. Mit Ausnahme von Düsseldorf mussten alle großen Standorte zum Teil spürbare Rückgänge in Kauf nehmen.



Nichtsdestotrotz zeigt sich im Durchschnitt ein zumeist überdurchschnittlicher Flächenumsatz auf dem Feld der großen Büromärkte. Aber auch das mittlere Marktsegment zeigt weiterhin eine hohe Dynamik. Auch wenn der Leerstand im Durchschnitt gestiegen ist (+5 % gegenüber dem Vorjahr), sind über alle Standorte hinweg die Mieten gestiegen. Hier führt Frankfurt weiterhin das Feld der TOP-Standorte mit 48,00 EUR/m² in der Spitze an. In Summe hat der deutsche Büromarkt im Jahr 2022 eine bemerkenswerte Resilienz unter Beweis gestellt.¹⁶

¹⁴ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

¹⁵ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

¹⁶ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/deutschland-at-a-glance>

Auf dem zweiten Platz folgen die Logistikimmobilien, die durch ein starkes erstes Halbjahr ein Rekordergebnis von 10,14 Mrd. EUR erzielen konnten und damit 19 % des Gesamtumsatzes ausmachen.

Direkt dahinter liegen mit knapp 9,4 Mrd. EUR die Retailinvestments, die ihren Anteil sogar von im letzten Jahr 10 % auf 17 % steigern konnten. Im langjährigen Vergleich ordnet sich das Investmentvolumen jedoch immer noch gut ein Fünftel unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre ein. In der Verteilung der Umsätze nach Objektart, zeigt sich erstmals wieder ein ausgeglicheneres Bild. Zwar sind die Fachmärkte nach wie vor mit 44 % dominierend, jedoch liefern erstmals auch wieder Shoppingcenter mit 28 % einen erhöhten Beitrag. Geschäftshäuser machen diesmal 21 % des Umsatzes aus. Die restlichen 7 % kommen von Kaufhäusern.¹⁷

Der leichte Anstieg der Shoppingcenter könnte darin begründet liegen, dass sich der Retail- Flächenumsatz in Innenstadtlagen mittlerweile wieder auf einem Post-Covid Niveau eingependelt hat. Nach zwei Jahren der Abwärtsspirale, zeichnet sich erstmalig wieder eine Stabilisierung ab und die Passantenfrequenzen konnten sich seit dem Frühjahr nicht nur vollständig erholen, sondern auch ihre Vorjahreswerte deutlich übertreffen.¹⁸

Mit knapp 3,3 Mrd. EUR befinden sich die Healthcare-Immobilien auf dem vorletzten Platz, auf sie entfallen gut 6% des Umsatzes. Damit notiert der Healthcare-Investmentmarkt zwar rund ein Viertel unter dem Bestwert aus dem vergangenen Jahr, übertrifft aber den langjährigen Schnitt um mehr als ein Drittel. Das solide Ergebnis fußt maßgeblich auf dem starken ersten Halbjahr. Sowohl das dritte (-22 %) als auch das vierte Quartal (-37 %) unterschreiten den Quartalsschnitt der vergangenen fünf Jahre. Die Rekordinflation und die noch nicht vollends überwundene Pandemie setzen den Betreibern kostenseitig noch zu. Die Umstände verleihen der Bewertung des jeweiligen Betreiberisikos eine gewichtigere Rolle als dies bislang der Fall war. Aber auch der Mangel an adäquaten Bestandsangeboten mit attraktiven Betreiberverträgen limitiert maßgeblich das Transaktionsvolumen.¹⁹

Insgesamt zeigt sich das letzte Quartal 2022 auch als Vorbote für das nächste Jahr. Die ersten zwei Quartale im Jahr 2023 waren somit noch von steigenden Leitzinsen und Finanzierungskosten geprägt, somit sind auch in den nächsten Monaten im Langzeitvergleich eher moderate Umsätze wahrscheinlich.

Hotelmarkt

¹⁷ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

¹⁸ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retailmarkt/deutschland-in-a-nutshell>

¹⁹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/healthcare-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

Schlusslicht des Investitionsmarktes sind mit 1,9 Mrd. EUR Hotel-Investments. Sie steuern insgesamt 3,5 % zum Transaktionsvolumen bei und liegen damit knapp unter ihrem Vorjahreswert. Insgesamt verharrt das Investitionsvolumen auf einem sehr niedrigen Niveau. Der Vorjahreswert wurde um rund ein Viertel und der 10-Jahres-Schnitt um sogar 45 % verfehlt. Als positiv zu bewerten ist jedoch, dass der Markt zum Jahresende Fahrt aufgenommen hat, was zur Folge hatte, dass im vierten Quartal das zweitbeste Quartalsergebnis seit Pandemiebeginn erzielt wurden. Dies zeigt eine allmähliche Wiederbelebung des Marktes.²⁰

Insbesondere in den A-Städten ist das Volumen rückläufig und gegenüber dem Vorjahr um 55 % zurückgegangen. Als größte Rückläufer ist hierbei Berlin zu sehen (-81 % gegenüber dem Vorjahr), Hamburg (+94 %) und Düsseldorf (+550 %) konnten als einzigen A-Städte die Vorjahreswerte übertreffen. Die Tourismusaktivitäten in den klassischen Urlaubsregionen konnten sich rasch erholen, wohingegen A-Städte eher von Geschäftsreisen geprägt sind.²¹

Mit Blick auf weitere Leitzinserhöhungen und einer schwächelnden Wirtschaft wird sich der Hotel-Investmentmarkt auch in 2023 weiter Herausforderungen stellen müssen. Auf Betreiberseite verspricht das Jahr nach dem rekordverdächtigen Comeback in 2022 Gutes: Die Übernachtungszahlen haben sich rapide erholt und erreichten in den Primärstandorten fast 90 % des Vorkrisenniveaus.²²

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2022 im Hotel Aachen war geprägt von der Erholung von den Auswirkungen der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen. Die Reisetätigkeiten, insbesondere aufgrund des wieder in vollem Umfang stattgefunden internationalen Pferdesportturniers CHIO Aachen steigerten sich deutlich. Das Vorkrisenniveau konnte die Hotelpächterin des Hotels in Aachen, die tristar GmbH aus Berlin, jedoch noch nicht erreichen.

Die Auslastungszahlen lagen im Januar und Februar erneut deutlich unterhalb von 50 %. Im März konnte die Auslastung die 50 %-Marke durchbrechen. Durch geringere Corona- Regulierungen konnte die Stadt Aachen wieder vermehrt Touristen begrüßen, was sich in den durchschnittlichen monatlichen Auslastungsquoten widerspiegelt. So lag die durchschnittliche Auslastungsquote im Zeitraum vom zweiten bis vierten Quartal 2022 bei rund 75 %.

Eine Erholung der Umsätze war insbesondere im Logisgeschäft erkennbar, aber auch alle weiteren Umsatzzahlen konnten im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Insbesondere die Monate Juni und Juli, bedingt durch den CHIO Aachen, als auch der Dezember durch den durchgehend geöffneten Aachener Weihnachtsmarkt führten zu einem deutlich positiven Ergebnis.

²⁰ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotel-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>



²¹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotel-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

²² HOTOUR Monitor Ausgabe 01/2023, Februar 2023

Bezogen auf das Gesamtjahr 2022 lag die Auslastung bei rund 67 % und der RevPar²³ bei 65,60 EUR. Die Auslastung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 16-Prozentpunkte erhöht, der RevPar konnte um 24,52 EUR gesteigert werden. Insgesamt bewegen sich die Durchschnittspreise pro Zimmer zwar weiterhin unterhalb des Vorkrisenniveaus, insbesondere die zweite Hälfte des Geschäftsjahres lässt jedoch einen positiven Trend erkennen.

Im Berichtsjahr musste mit Nachtrag Nummer 6 zum Pachtvertrag vom 09.06.2015 erneut für die Monate Januar, Februar und März eine 50%ige Stundung der monatlichen Nettokaltpachten erklärt werden, um die Liquiditätssituation der Pächterin zu entlasten. Die gestundeten Beträge waren jeweils zum Quartalsende der Folgequartale zurückzuführen. Die Hotelpächterin ist ihren vertraglichen Verpflichtungen ab dem zweiten Quartal 2022 nachgekommen. Die vereinbarten Pachtstundungen aus Januar, Februar und März 2022 wurden bis zum 30. Juni, 30. September bzw. 31. Dezember 2022 vereinbarungsgemäß aufgeholt.

Die Hotelbetreiberin tristar ist zuversichtlich, die Corona-Pandemie und auch die Energiekrise, bedingt durch den Ukraine-Konflikt, gut überstanden zu haben und sieht im Objekt Aachen ein weiterhin zukunftsfähiges Haus. Die tristar Gruppe expandiert weiter und hat es innerhalb des Geschäftsjahres geschafft, neue Häuser mietvertraglich anzubinden. Insgesamt acht Objekte wurden im Berichtsjahr in Deutschland, Österreich und der Schweiz eröffnet. Die rasche Erholung der Übernachtungszahlen im Jahr 2022 zeugt davon, dass sich das Reiseverhalten nach Überwindung der Pandemie in den gewohnten Bahnen bewegen wird: Die Motive für Geschäftskunden werden in Zukunft noch vielfältiger und bietet Raum für kreative, neue Geschäftsmodelle.²⁴

Mit Mehrheitsübernahme der Objektgesellschaft ist die Fondsgesellschaft mittelbar auch in die (anteilige) Finanzierung eingetreten. Das aufgenommene Langfristdarlehen auf Ebene der Objektgesellschaft besteht aus einer Tranche über 10,25 Mio. EUR, für die ein Festzins in Höhe von 2,279 % mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde, und einer variablen Tranche über 0,75 Mio. EUR. Beide Tranchen werden rätierlich mit 1,5 % des anfänglichen Darlehensbetrages pro Jahr zurückgeführt; bei der Festzinstranche ist eine annuitätische Tilgung von 1,5 % des Darlehensbetrages p.a. zzgl. ersparter Zinsen vereinbart.

²³ RevPar = Revenue per available Room / Umsatz je verfügbarem Zimmer

²⁴ HOTOUR Monitor Ausgabe 01/2023, Februar 2023

Die im Berichtsjahr vorgesehene Auszahlung von 5,0 % p.a. wurde planmäßig vorgenommen. Eine Aufholung der 2020 nicht durchgeführten Auszahlungen wurde aufgrund des Krieges in der Ukraine aus kaufmännischer Vorsicht im Berichtsjahr noch nicht vorgenommen. Mit der ersten Quartalsauszahlung im März 2023 wurde eine Quartalsauszahlung für 2020 aufgeholt.

2.3. Ertragslage

Die Verwaltungsaufwendungen für das Geschäftsjahr belaufen sich auf rund 51 TEUR (Vorjahr 50 TEUR). Rund 20 TEUR (Vorjahr 25 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten einschließlich der Kosten für Gutachter sowie 10 TEUR (Vorjahr 10 TEUR) auf die Verwahrstellenvergütung. Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf rund 2 TEUR (Vorjahr 5 TEUR). Aus der Neubewertung der Beteiligung ergibt sich ein Ertrag in Höhe von 1.471 TEUR (Vorjahr 553 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 1.395 TEUR (Vorjahr 464 TEUR).

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2022 betragen 0,73 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle, Abschluss- und Prüfungskosten und Kosten für die geschäftsführende Kommanditistin) in Höhe von 0,70 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

2.4. Finanz- und Vermögenslage

Der Wert des Assets der Objektgesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. EUR erhöht. Die Wertermittlung wurden von einem externen Gutachter zum Stichtag vorgenommen. Aus der Verpachtung der Immobilie wurde auf Ebene der Objektgesellschaft ein positives Ergebnis erzielt.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen per Stichtag auf 137 TEUR (Vorjahr 166 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt derzeit keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum Stichtag betragen 42 TEUR (Vorjahr 47 TEUR).

2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 99,63% (Vorjahr 99,55%).

Weitere wesentliche Steuerungsgröße während der gesamten Fondslaufzeit ist der Nettoinventarwert (Net-Asset-Value). Der Nettoinventarwert ergibt sich als Delta des bilanzierten Fondsvermögens abzüglich aller Fondsverbindlichkeiten und beträgt zum Bilanzstichtag rund TEUR 11.384 (Vorjahr 10.515 TEUR).

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind der Marktwert der Hotelimmobilie der Objektgesellschaft und das Ausfallrisiko des Pächters, da beide auf den Nettoinventarwert und somit auf das Kapital der Gesellschafter wesentlichen Einfluss haben. Schwankungen des Marktwertes wirken sich direkt auf den Nettoinventarwert aus, wohingegen die Änderung des Ausfallrisikos des Pächters den zukünftigen Nettoinventarwert beeinflussen kann. Der Marktwert der Hotelimmobilie liegt bei 21.300 TEUR gemäß eines Gutachtens eines externen Bewerter zum Stichtag. Der Wert des wesentlichen Assets hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 600 erhöht. Im Rahmen der Corona-Krise hatte sich aufgrund der Pachtstundungen das Ausfallrisiko des Pächters zwischenzeitlich deutlich erhöht, das Risiko ist abhängig von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Hotels und steht unter enger Beobachtung des Risikomanagements.

2.6. Gesamtaussage



Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem positiven Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 1.395 TEUR (Vorjahr 464 TEUR).

3. Tätigkeitsbericht

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat mit Vertrag vom 02.03.2017 die Portfolioverwaltung inklusive des Asset Managements für die Gesellschaft übernommen. Hierzu gehörten unter anderem das laufende Vertragscontrolling, die laufende Überwachung sowie Wahrung der gesetzlichen Pflichten sowie die laufende Überwachung der Zahlungsströme und die Überwachung der Aufgaben externer Dienstleister.

Das von der KVG im Rahmen der Verwaltung durchzuführende Risikomanagement umfasst insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Gesellschaft, insbesondere von Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Gegenparteirisiken, operationellen Risiken und Kreditrisiken, die Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko der Gesellschaft, die Einrichtung quantitativer und qualitativer Risikolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits.

Hinsichtlich der bestehenden Auslagerungen verweisen wir auf Abschnitt 4 (Weitere Angaben).

Die KVG hat folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

- mit der DS-AIF Treuhand GmbH, Dortmund, über die Tätigkeit als Registertreuhand,
- mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, über das technische Property- Management sowie
- mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, über die Verwahrstellentätigkeit.

Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Geschäftsjahres

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft und damit aus der mittelbaren langfristigen Verpachtung des Hotels „Hampton by Hilton Aachen Tivoli“ in Aachen sowie aus dessen unmittelbarer bzw. mittelbarer Veräußerung angestrebt.

Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb von 94,80 % der Anteile an der Objektgesellschaft und damit mittelbar eines Hotels und dadurch der Erzielung von Erträgen aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft. Die Beteiligung an der Objektgesellschaft bzw. dem Hotel soll planmäßig bis Ende 2030 gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik der Gesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen.

Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft mit der DAixKo Hotel Krefelder Straße GmbH am 28.03.2017 einen Vertrag über den Kauf und die Abtretung von 94,80 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Aachen unter HRA 8523 (umfirmiert Anfang 2018 in Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG) geschlossen und am 11.12.2017 diesen Vertrag vollzogen und anschließend eine Erhöhung der gesamthänderischen Rücklagen der Objektgesellschaft vollzogen. Das geplante und im Verkaufsprospekt beschriebene Anlagegeschäft wurde wie geplant umgesetzt. Weitere Anlagegeschäfte darüber hinaus wurden nicht getätigt.

Allgemeine und wesentliche Risiken

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil.

Die Anlage in die Gesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Da die Gesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert, besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers wesentlich beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet bis hin zu einer Privatinsolvenz. Die folgenden beschriebenen Risiken werden grundsätzlich im Risikomanagement beobachtet, sind jedoch überwiegend im Berichtsjahr nicht eingetreten bzw. hatten letztlich keine wesentlichen Auswirkungen für die Gesellschaft.

• Ausfallrisiko Leasingnehmer / Adressausfallrisiko

Beim Adressausfallrisiko handelt es sich um das Risiko des Ausfalls oder Verzögerung von Zahlungsverpflichtungen des Pächters. Diese können beispielsweise durch Insolvenz oder Liquiditätsprobleme aufgrund von signifikanten Bonitätsverschlechterungen ausgelöst werden. Zur Überwachung des Ausfallrisikos werden die laufenden Pachtingänge überwacht. Zudem werden regelmäßig die vom Pächter veröffentlichten Finanzdaten ausgewertet, um so eventuelle Hinweise auf Zahlungsstörungen oder sogar Zahlungsausfälle frühzeitig erkennen zu können.

• Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisrisiko / Marktrisiko

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass während der Pachtlaufzeit geringere Pachteinahmen erzielt werden als erwartet oder nach Ablauf der Pachtlaufzeit eine Verschlechterung der erzielbaren Einnahmen bei Anschlussverpachtung erzielt werden kann. Des Weiteren besteht das Risiko, dass beim Verkauf nur ein Veräußerungserlös unter dem kalkulierten Verkehrswert erzielt wird oder erst gar kein Käufer gefunden werden kann. Während der Fondslaufzeit wird der Immobilienmarkt laufend beobachtet, um eventuelle Wertverluste der Assets erkennen zu können.



• **Kostenüberschreitungsrisiko / Liquiditätsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Kosten der Immobilie und des Fonds (Property Management, nicht umlagefähige Kosten, Verwaltungskosten etc.) die ursprünglich kalkulierten Kosten übersteigen. Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagefähigen Kosten, Property Management und die Verwaltungskosten kontrolliert.

• **Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände**

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Gesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch die Gesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Bonität und Zahlungsbereitschaft der Pächterin und der Entwicklung des Hotelmarktes in Aachen und der zukünftigen Wertentwicklung von Hotels im Allgemeinen. Die Erträge der Gesellschaft können infolge eines Zahlungsausfalls der Pächterin sinken oder ausfallen. Ferner können der Gesellschaft zusätzliche Kosten entstehen, sofern die Pächterin ihren vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebs-, Wartungs- und anteiliger Instandhaltungskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommt. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Beteiligung an der Objektgesellschaft Ende 2030 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Hotels, der speziellen Nachfragesituation für das Hampton by Hilton Aachen Tivoli, vom Zustand des Hotels sowie von evtl. ausstehenden Modernisierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen ab.

Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich ändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.

• **Fremdfinanzierung**

Die Objektgesellschaft finanziert das Hotel zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßigem Verlauf der Gesellschaft deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit weiterhin steigenden Zinsen besteht insofern ein Risiko. Der von der Europäischen Zentralbank festgelegte Leitzins wurde zwischenzeitlich auf 3,5 % erhöht.

• **Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung**

Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Gesellschaft geringere Erträge und/oder höhere Aufwendungen als erwartet hat. Die daraus folgende Insolvenz der Gesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (Totalverlust) führen, da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

• **Allgemeines Haftungsrisiko**

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftsumme entspricht 1 % der Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Eine Rückgewähr der Einlage oder Auszahlungen bzw. Entnahmen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister eingetragenen Betrag der Hafteinlage herabmindern, führen gemäß § 172 Abs. 4 HGB zu einem Wiederaufleben der Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar, sondern haften durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhänderin indirekt.

• **Eingeschränkte Handelbarkeit**

Für Anteile an der Gesellschaft existiert kein Handelsplatz, der mit einer Wertpapierbörse vergleichbar ist. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist grundsätzlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen.

Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit durch die Geschäftsführung der Gesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf nicht sichergestellt. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen.

Alle Risiken werden vom Risikomanagement laufend überwacht.

Struktur des Portfolios

Wesentlicher Vermögensgegenstand der Gesellschaft ist die in 2017 erworbene und in 2017 übernommene Beteiligung an der Objektgesellschaft und damit mittelbar am Hampton by Hilton Hotel Aachen Tivoli. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel als Liquiditätsreserve.

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse haben im Berichtszeitraum nicht stattgefunden.

Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Am Bilanzstichtag waren 303 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 10.513.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 10.513.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 10.533.000 Stimmen vorhanden.

Der Nettoinventarwert (NAV) und der Nettoinventarwert pro umlaufenden Anteil (NAV / Anteil) haben sich wie folgt entwickelt:



	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
NAV (EUR)	11.383.688,08	10.514.817,23	10.313.810,14
NAV / Anteil (EUR)	1,08	1,00	0,98

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

4. Weitere Angaben

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die KVG beauftragt.

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 02.03.2017 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31.12.2030 gekündigt werden. Die Vertragslaufzeit ist ungeachtet dessen begrenzt auf den Abschluss der Liquidation und die Auflösung der Gesellschaft. Daneben besteht ggfs. die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund.

In diesem Rahmen hat die Gesellschaft die KVG damit beauftragt, für sie die kollektive Vermögensverwaltung zu erbringen. Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst dabei insbesondere die Konzeption des Beteiligungsangebotes, die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstiger Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der AIFM-Richtlinie.

Die KVG hat die Funktion des IT-Beauftragten seit dem 01.03.2020 an die Security Assist GmbH ausgelagert. Seit dem 01.01.2021 wurde das Aufgabengebiet auf die Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten ausgeweitet. Ferner ist die Interne Revision an die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert.

Außerdem sind seit dem 01.07.2018 die Bereiche Finanzen, Controlling, Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, Personalwesen, Rechnungswesen, Bereitstellen und Führen des Kundenportals, Beschwerdemanagement und Steuern an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert, die sie an die Dr. Peters GmbH & Co. KG unterausgelagert hat. Auch der Bereich der IT wurde mit ausgelagert.

Darüber hinaus erfolgt seit dem 01.07.2018 eine Auslagerung des Datenschutzbeauftragten an Shared IT (Herrn Thilo Noack).

Zu den Auslagerungen wurden jeweils Verträge geschlossen, deren Einhaltung vom Auslagerungscontroller der KVG überwacht wird. Unregelmäßigkeiten bzw. Nichteinhaltung gab es keine.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von anfänglich 37.655 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2019 mit 1,5 % indexiert wird, höchstens jedoch bis zu 1,05 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft. Bei der Berechnung der Höchstgrenze von 1,05 % wird die Vergütung der KVG von der Objektgesellschaft in Abzug gebracht. Die Vergütung der KVG im Jahr 2022 betrug rund 48 TEUR (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von 19 %).

Die Gesellschaft hat mit Zustimmung der KVG mit der DS-AIF Treuhand GmbH, Dortmund, einen Vertrag über die Tätigkeit als Registertreuhand geschlossen. Des Weiteren hat die Objektgesellschaft mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, einen Vertrag über das technische Asset-Management geschlossen. Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Objektgesellschaft und der KVG ist die KVG mit der Vertretung der Objektgesellschaft aus dem technischen Asset-Management Vertrag betraut.

5. Risikobericht

Der DS 141 ist Bestandteil des Risikomanagementsystems der KVG, die adäquate Systeme zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Risiken im Einsatz hat. Im Berichtszeitraum bestanden keine den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken. Die Risiken werden im Rahmen des Vertrages beobachtet und bewertet. Zu den Einzelrisiken siehe „Tätigkeitsbericht“.

Zu den Risikomanagementsystemen wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Dortmund, 23.06.2023

DS Hotelimmobilien GmbH

Fabian Schultheis

Godrik Stöcker

DS Hotelimmobilien Management GmbH

Marc Bartels

Fabian Schultheis

Bilanz zum 31. Dezember 2022

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	11.288.690,05	10.395.790,35
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	137.490,54	166.430,59
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	137.490,54	166.430,59
Summe der Aktiva	11.426.180,59	10.562.220,94

B. Passiva

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	38.867,51	39.593,41
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	5.497,80
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	5.497,80
3. Sonstige Verbindlichkeiten	3.625,00	2.312,50
a) Gegenüber Gesellschafter	0,00	2.312,50
b) Andere	3.625,00	0,00
4. Eigenkapital	11.383.688,08	10.514.817,23
a) Kapitalanteile	6.278.726,71	6.881.035,56
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
bb) Kapitalanteile der Kommanditisten	6.278.726,71	6.881.035,56
b) Rücklagen	524.650,00	524.650,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	4.580.311,37	3.109.131,67
Summe der Passiva	11.426.180,59	10.562.220,94

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Erträge		



	2022	2021
	EUR	EUR
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	6.016,97	111,00
Summe der Erträge	6.016,97	111,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	50.590,38	49.842,75
d) Verwahrstellenvergütung	9.996,00	9.996,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20.468,00	24.513,59
f) Sonstige Aufwendungen	1.621,44	4.507,90
Summe der Aufwendungen	82.675,82	88.860,24
3. Ordentlicher Nettoertrag	-76.658,85	-88.749,24
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-76.658,85	-88.749,24
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.471.179,70	552.581,33
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.471.179,70	552.581,33
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.394.520,85	463.832,09

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Hinweise

Die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „DS 141“), ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG), die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des KAGB und den ergänzenden Bestimmungen der KARBV aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches, soweit gemäß des KAGB und der KARBV anwendbar, und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a, 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 1 und 264a HGB wurde soweit unter Berücksichtigung der Regelungen der KARBV und der KAGB möglich Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft wurde am 21.02.2017 gegründet und am 28.02.2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18392 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, %) auftreten.

B. Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung



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

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

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten erfolgt unter Berücksichtigung der Bewertungsvorschriften des KAGB und der spezifischen Regelungen der KARBV.

Die Beteiligung ist zum Verkehrswert angesetzt. Dem Verkehrswert zum Stichtag liegt der Wert des von einem externen Bewerter erstellten Gutachtens für die Immobilie der Objektgesellschaft zugrunde. Der Wert der Beteiligung insgesamt beträgt 11.908 TEUR; der auf die Gesellschaft entfallende Anteil wurde mit 11.289 TEUR angegeben.

Der Bewertung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie liegt ein Wertgutachten des externen Bewerter Lehn & Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung, München, zugrunde (21,3 Mio EUR). Der Verkehrswert der Immobilie wurde nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Der Ansatz der Bankguthaben und übrigen Vermögensgegenstände der Objektgesellschaft erfolgt grundsätzlich mit dem Nennwert, sofern keine Neubewertungen erforderlich sind. Die Bewertung der Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft erfolgt mit dem Erfüllungs- bzw. Rückzahlungsbetrag.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente sind gem. § 29 Abs. 2 KARBV zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Inanspruchnahme in der Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind gem. § 29 Abs. 3 KARBV zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

D. Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligungen

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung an der Objektgesellschaft Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG (vormals: DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG, Aachen) mit Sitz in Dortmund. Mit Kaufvertrag vom 28.03.2017 hat die Gesellschaft 94,8% der Gesellschaftsanteile der Objektgesellschaft erworben. Der Anteilskaufvertrag wurde am 11.12.2017 vollzogen. Zum Bilanzstichtag weist die Beteiligung an der Objektgesellschaft einen Verkehrswert von 11.289 TEUR auf. Das handelsrechtliche Gesellschaftskapital der Objektgesellschaft beträgt 4.202 TEUR.

Die Objektgesellschaft ist wiederum Eigentümer einer Hotelimmobilie und hat diese an eine Betreibergesellschaft verpachtet. Die Hotelimmobilie wurde im Jahr 2017 fertiggestellt und in Betrieb genommen.

Nachfolgend einige Angaben zum Objekt:

a) Grundstücksgröße	3.046 m ²
b) Art und Lage	Hotelgebäude mit Tiefgarage an der Krefelder Straße (B57). Das Hotel verfügt über 164 Gästezimmer, 52 Tiefgaragen- und 7 Außenstellplätze
c) Bau- und Erwerbsjahr	gebaut 2016 - 2017, fertiggestellt Ende Juni 2017, Hotel wurde in Betrieb genommen am 4. Juli 2017
d) Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 5.481 m ² (ohne Tiefgarage)
e) Leerstandsquote	0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
g) Fremdfinanzierungsquote	47,8 % (10,2 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 21,3 Mio. EUR Verkehrswert)
h) Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30.06.2039
i) Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von EUR 21,3 Mio. ermittelt. Das Wertgutachten hat darüber hinaus keine außergewöhnlichen Feststellungen getroffen; es handelt sich um ein modernes Mittelklassehotel mit langfristigem Pachtvertrag und gemeinsamer Nutzung der Tiefgarage mit zwei Nachbarn.
j) Anschaffungsnebenkosten	keine
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Die Barmittel und Barmittäquivalente betreffen täglich fällige Bankguthaben bei der Sparkasse Dortmund und der Volksbank in Schaumburg und sind gem. § 29 Abs. 2 KARBV zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen ausstehende Rechnungen aus Vorjahren (16 TEUR) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (14,5 TEUR).

Verbindlichkeiten

Zum 31. Dezember 2022 werden keine Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr 5 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 4 TEUR (Vorjahr 2 TEUR) bestehen vollständig gegenüber Gesellschaftern und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 11.384 TEUR. Die realisierten Verluste wurden entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio von 5 % bezogen auf das Kommanditkapital geleistet (525 TEUR).

Die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten gem. § 24 Abs. 2 KARBV stellt sich wie folgt dar:

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		10.514.817,23
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-525.650,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-76.658,85
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.471.179,70
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		11.383.688,08

Die einzige Komplementärin hat keinerlei Einlage geleistet und nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht teil, insofern beträgt das Vermögen der Komplementärin gemäß § 24 Abs. 2 KARBV 0,00 EUR.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin EUR	Gründungskommanditisten EUR	diverse Kapitalanleger EUR	Summe EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	0,00	20.000,00	10.493.000,00	10.513.000,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	524.650,00	524.650,00
Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto)	0,00	-7.057,21	-3.701.950,87	-4.234.273,29
Kapitalkonto III (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanteile inkl. Agio	0,00	12.942,79	6.791.049,13	6.803.376,71
Rücklage Zeitwertveränderung		8.713,61	4.572.011,94	4.580.311,37
Eigenkapital		21.656,40	11.363.061,07	11.383.688,08

Das Ergebnis des Geschäftsjahres wird entsprechend des Gesellschaftsvertrages verwendet.



Die Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV stellt sich wie folgt dar:

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-76.658,85
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	76.658,85
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von 48 TEUR sowie der Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 3 TEUR.

Verwahrstellenvergütung

Die laufenden Kosten für die Verwahrstelle belaufen sich im Berichtszeitraum auf 10 TEUR.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung, Gutachterkosten sowie die Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen 21 TEUR.

F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von 1.515,62 EUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, hat für das Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 1.515,62 EUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 47.559,14 EUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2022 betragen 0,73 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle, Abschluss- und Prüfungskosten und Kosten für die geschäftsführende Kommanditistin) in Höhe von 0,70 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren 303 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 10.513.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 10.513.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 10.533.000 Stimmen vorhanden.

Der Nettoinventarwert (NAV) und der Nettoinventarwert pro umlaufenden Anteil (NAV / Anteil) haben sich wie folgt entwickelt:

	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
NAV (EUR)	11.383.688,08	10.514.817,23	10.313.810,14
NAV / Anteil (EUR)	1,08	1,00	0,98

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

§ 285 Nr. 17 HGB: Honorare des Abschlussprüfers

Die im Geschäftsjahr unter den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten erfassten Honorare des Abschlussprüfers beinhalten TEUR 13 für die Prüfung des Jahresabschlusses (aus der Zuführung zu den Rückstellungen).

H. Nachtragsbericht



Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine wesentlichen Entwicklungen und Ereignisse ergeben, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirkten.

I. Geschäftsführung und Vertretung

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund. Sie verfügt über ein gezeichnetes Kapital in Höhe von 25 TEUR. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin, der DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, und - kraft ausdrücklich erteilter Bevollmächtigung - der geschäftsführenden Kommanditistin, der DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund.

Die Geschäftsführung obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin; die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, der DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, sind:

–Herr Fabian Schultheis, Werne

–Herr Godrik Stöcker, Essen

Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, der DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, sind:

–Herr Marc Bartels, Dortmund

–Herr Stefan Lammerding, Dortmund (bis 10.04.2022)

–Herr Fabian Schultheis, Werne (seit 11.04.2022)

J. Verwaltung

Die geschlossene Investment KG wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, verwaltet. Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, Dortmund, als Komplementärin. Diese wiederum wurde im Berichtsjahr vertreten durch:

–Herrn Marc Bartels, Dortmund

–Herrn Stefan Lammerding, Dortmund (bis 31.03.2022)

–Herrn Fabian Schultheis, Werne (seit 01.04.2022)

–Herrn Sebastian Wiegand, Waltrop (seit 01.04.2022)

K. Angaben zu Vergütungen

Die Vergütungspolitik der KVG verfolgt im Sinne des Risikomanagements das Ziel, die Übernahme vermeidbarer Risiken bzw. die Schaffung entsprechender Anreize zu verhindern, und bezieht auch Nachhaltigkeitsrisiken ein.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 die folgenden Vergütungen gezahlt:

Feste Vergütungen*	Betrag in EUR	Anzahl der Begünstigten
Gezahlte Vergütungen	272.047	6
davon an Risktaker	272.047	6

* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

L. Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB / § 135 KAGB

Im Folgenden werden die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB wiedergegeben. Zu weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit den Informationen nach § 300 Abs. 1 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben von 137.490,54 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 98,80 %.

Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagementsystem der KVG erfasst seit Auflegung des Investmentvermögens die Liquiditätsrisiken, überwacht sie und gewährleistet, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlage der Fondsgesellschaft mit seinen Verbindlichkeiten deckt.

Es ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen zu den ursprünglichen, im Verkaufsprospekt vom 30.06.2017 dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagementsystems der Gesellschaft.

Risikomanagement

Zur Steuerung der Risiken des AIF setzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes Risikomanagementsystem ein. Hierzu hat sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Einsatz eines IT-gestützten Risikomanagementsystems entschieden. Zudem soll das Risikomanagement nicht nur der Überwachung und Steuerung von Risiken dienen, sondern der Geschäftsführung beim Entscheidungsprozess dienen.

Die Geschäftsführung der KVG hat es sich, der gesetzlichen Intention und der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit folgend, zur Aufgabe gemacht, ein Konzept nach dem Prinzip der Regelkreissystematik einzuführen. Hierzu erfolgt turnusgemäß eine quartalsweise Prozessabfolge, die jedoch auch bei wesentlichen Ereignissen ad-hoc angestoßen wird.

Die vier Phasen der Regelkreissystematik bzw. der Prozessabfolge sind im Einzelnen:

1. Risikoidentifikation
2. Risikobewertung
3. Risikosteuerung
4. Risiküberwachung und -berichterstattung

Es wurden im Berichtsjahr das Adressausfallrisiko des Pächters, das Weiterverwertungsrisiko sowie das Kostenüberschreitungsrisiko als Hauptrisiken der Gesellschaft identifiziert.

Zur Einschätzung des Adressausfallrisikos des Pächters wird laufend die Bonität des Pächters überprüft, um Zahlungsschwierigkeiten des Pächters abschätzen zu können. Hinsichtlich des Weiterverwertungsrisikos wird laufend der Wert der Immobilie überwacht, um einen vorzeitigen Werteverlust des Assets erkennen zu können. Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagefähigen Kosten, Property Management und die Verwaltungskosten kontrolliert.

Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen des anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Gesamt-Risikolimits. Aus heutiger Sicht ist auch in Zukunft nicht mit einem Überschreiten zu rechnen. Das aktuelle Risikoprofil des Fonds deckt sich nach wie vor mit der Geschäfts- und Risikostrategie. Auch eine Abänderung der Geschäfts- und Risikostrategie aufgrund von deutlich geänderten Rahmenbedingungen war bisher nicht notwendig.

Vordefinierte Limits zur Risikosteuerung, insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen, wurden im Berichtsjahr nicht überschritten und es wurden keine wertmindernden Faktoren am Objekt festgestellt. Im Rahmen der Corona-Krise mussten jedoch im Berichtsjahr 2022 Risikosteuerungsmaßnahmen in Form eines direkten Verzichts von 1,5 Monatspachten für 2021 vorgenommen werden. Es wurde auf die zunächst gestundeten Pachten ein Verzicht erklärt und damit verlängert sich die pachtvertragliche Festlaufzeit um zwei Jahre. Im Jahr 2022 wurden Monatspachten teilweise gestundet, aber auch innerhalb des Geschäftsjahres wieder aufgeholt, so dass aktuell keine Rückstände mehr bestehen.

Leverage

Die Gesellschaft verfügt nach Vollplatzierung planmäßig über langfristige Bankdarlehen von anfänglich EUR 11 Mio. Während der Investitions- und Platzierungsphase waren Eigenkapitalzwischenfinanzierungen vorhanden, die nach der Platzierungsphase getilgt werden konnten.

Leverage

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
Brutto-Methode	99,17 %	98,87 %
Commitment-Methode	100,37 %	100,45 %

Änderungen zu den im Verkaufsprospekt gemachten Angaben



Im Berichtsjahr haben sich gegenüber den im Verkaufsprospekt gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen gemäß Art 105 Abs. 1c EU-VO Nr. 231/2013 ergeben.

Dortmund, 23.06.2023

DS Hotelimmobilien GmbH

Fabian Schultheis

Godrik Stöcker

DS Hotelimmobilien Management GmbH

Marc Bartels

Fabian Schultheis

Der Jahresabschluss wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 25.09.2023 festgestellt.

IV. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB erklären wir folgendes:

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, den 23. Juni 2023

DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Fabian Schultheis

Godrik Stöcker

Marc Bartels

Fabian Schultheis