
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dortmund

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 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 § 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 Bestätigungsvermerks 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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Beirats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Beirat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.



Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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.
- 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 16. Mai 2022

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	499.293,33	530.378,13
b) andere Forderungen	0,00	0,00
	499.293,33	530.378,13
2. Forderungen an Kunden	1.795.000,96	437.040,79
davon Forderungen gegen verbundene Unternehmen EUR 1.216.558,78 (Vorjahr: EUR 417.978,28)		
davon Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR 89.818,10 (Vorjahr: EUR 0,00)		
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	20.000,00
4. Beteiligungen	44.000,00	0,00
5. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.980,00	1,00
6. Immaterielle Anlagewerte	274.008,41	1.409,00
a) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
7. Sachanlagen	2.687,00	3.034,00
8. Sonstige Vermögensgegenstände	318.911,87	0,00
9. Rechnungsabgrenzungsposten	9.089,80	33.688,48
Summe der Aktiva	2.960.971,37	1.025.551,40

Für Anteilseigener verwaltetes Investmentvermögen

a) Nettoinventarwert	77.293.046,38	52.870.204,00
b) Anzahl der verwalteten Investmentvermögen	5	4

Passivseite

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) täglich fällig	0,00	43.465,56
davon Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 11.694,81)		
davon Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 38,91)		
2. Sonstige Verbindlichkeiten	1.829.117,83	222.337,11
davon Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen EUR 734.705,36 (Vorjahr: EUR 11.694,81)		
davon Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR 5.449,04 (Vorjahr: EUR 5.449,04)		



	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
3. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	51.029,00	33.829,75
b) andere Rückstellungen	88.528,84	73.963,33
	139.557,84	107.793,08
4. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	250.000,00	250.000,00
b) Kapitalrücklage	7.000,00	7.000,00
c) andere Gewinnrücklagen	735.295,70	394.955,65
	992.295,70	651.955,65
Summe der Passiva	2.960.971,37	1.025.551,40

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Zinserträge	812,50	486,72
2. Zinsaufwendungen	-15.069,61	-154,00
3. Provisionserträge	2.395.509,99	1.353.608,37
4. Provisionsaufwendungen	-1.111.640,71	-298.074,19
5. Sonstige betriebliche Erträge	134.467,72	31.996,58
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-266.757,78	-295.702,86
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-31.763,37	-37.774,77
	-298.521,15	-333.477,63
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-768.150,01	-565.320,32
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	-16.298,20	-2.966,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.599,69	-102.241,06
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	0,00	-128.025,39
10. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft	128.025,39	0,00



	2021	2020
	EUR	EUR
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	0,00	-17.979,00
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	17.979,00	0,00
13. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	450.515,23	-62.146,63
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-109.416,05	-13.899,90
15. Sonstige Steuern	-759,13	-789,16
16. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	340.340,05	-76.835,69
17. Einstellung in die Anderen Gewinnrücklagen (Vorjahr: Entnahmen aus den Anderen Gewinnrücklagen)	-340.340,05	76.835,69
18. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter HRA 17712, stellt gemäß den Regelungen nach § 38 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 340a HGB den Jahresabschluss nach den Regelungen für große Kapitalgesellschaften und den speziellen Vorschriften für Kreditinstitute auf.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde unter Beachtung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Forderungen an Kreditinstitute und an Kunden sowie sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalwerten, ggf. abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen, angesetzt. Fremdwährungsforderungen und -guthaben werden, soweit kurzfristig, zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere, Beteiligungen sowie Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bzw. bei dauernder Wertminderung mit niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Die Entwicklung beider Posten ist dem Anlagespiegel in der Anlage zum Anhang zu entnehmen.

Die immateriellen Anlagewerte und die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Die Entwicklung beider Posten ist dem Anlagespiegel in der Anlage zum Anhang zu entnehmen. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Nettoeinzelwert von EUR 800,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden vor dem Bilanzstichtag getätigte Zahlungen aktiviert, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden sowie sonstige Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden, soweit kurzfristig, zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

Rückstellungen werden für alle erkennbaren ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanz wurde gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV nach dem Formblatt 1 (Kontoform) aufgestellt.

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von TEUR 499 sind täglich fällig. US-Dollar-Forderungen werden zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag in Euro umgerechnet.

Bei den Forderungen an Kunden handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen verwaltete Fonds bzw. deren Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 1.795, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen darstellen. Abweichend zum Vorjahr wurde eine Darlehensforderung an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 300 (Vorjahr: TEUR 400) unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Die Vorjahresbeträge wurden nicht angepasst. Die Forderungen an Kunden haben in Höhe von TEUR 873 (abgezinster Betrag) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Alle übrigen Forderungen haben eine Laufzeit von bis zu drei Monaten.

Die ausgewiesenen Beteiligungen beinhalten die Anteile an der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, der FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, der IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG sowie der DS Score Capital Football Finance Funds Nr. 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Abweichend zum Vorjahr wurde die Beteiligung an der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 20) unter den Beteiligungen und nicht unter den Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren ausgewiesen. Die Vorjahresbeträge wurden nicht angepasst.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich um die Anteile an der DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG, Dortmund (vormals: DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. geschlossene Investment KG).

Die Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind sämtlich nicht börsenfähig.

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Abs. 11 i.V.m. § 271 Abs. 1 HGB setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen:

Unternehmen	Sitz	Beteiligung (%)	Eigenkapital ¹⁾ (TEUR)	Ergebnis 2021 ¹⁾ (TEUR)
DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG	Dortmund	89,90	-11.583,3 ²⁾	-10.347,3 ²⁾
Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Dortmund	2,00	656,9 ³⁾	-324,4 ³⁾
FMZ Bestwig GmbH & Co. KG	Dortmund	9,09	-129,4	-151,4
IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG	Dortmund	0,28	728,5	5,8
DS Score Capital Football Finance Funds Nr. 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Dortmund	0,12	17.037,2 ³⁾	17,3 ³⁾

¹⁾ vorläufige Werte

²⁾ Werte zum 31.12.2020 bzw. für das Geschäftsjahr 2020

³⁾ Werte nach KARBV incl. Neubewertungsrücklage und nicht realisierte Gewinne/Verluste

Bei den immateriellen Anlagewerten handelt es sich zum einen um das Zweitmarktportal sowie um Software, die auf einen Erinnerungswert abgeschrieben wurden. Zum anderen wird unter diesem Posten ein im Berichtsjahr entgeltlich erworbenes Recht auf die Übernahme eines KVG-Bestellungsvertrages ausgewiesen, das über die geplante Nutzungsdauer bis 2026 abgeschrieben wird.

Das Sachanlagevermögen enthält die Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 3), die über die planmäßige Nutzungsdauer linear abgeschrieben wird.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen eine Darlehensforderung an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 300, die eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr hat. Alle übrigen sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Laufzeit von bis zu drei Monaten.

Der Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 9 enthält überwiegend bereits gezahlte Versicherungsprämien für das folgende Geschäftsjahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.089, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 735, die auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen darstellen und in Höhe von TEUR 621 auf die Gesellschafterin entfallen, und Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer (TEUR 5). Die im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kunden ausgewiesenen Verbindlichkeiten (TEUR 43) werden inhaltlich im laufenden Jahr unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Vorjahresbeträge wurden nicht angepasst.

Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

Für die Gewerbesteuer 2021 wurde eine Rückstellung in Höhe von TEUR 51 gebildet. Die anderen Rückstellungen wurden hauptsächlich für die interne Revision (TEUR 43), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 41) und Personalkosten (TEUR 4) gebildet. Sämtliche Rückstellungen sind kurzfristig.

Im Geschäftsjahr bestehen keine nachrangigen Verbindlichkeiten.

Da der Eigenkapitalausweis in der Bilanz und die Gewinnverwendung in der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß den Formblättern zur RechKredV erfolgen und insofern nicht den Kapitalkonten der Personengesellschaft entsprechen, sind die Kapitalkonten der Personengesellschaft hier ergänzend dargestellt:

	01.01.2021	Veränderung 2021	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
a) Kapitalkonto I	250.000,00	0,00	250.000,00
b) Kapitalkonto II	0,00	0,00	0,00
c) Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	394.955,65	340.340,05	735.295,70
1. Kapitalanteil	644.955,65	340.340,05	985.295,70
2. Rücklage	7.000,00	0,00	7.000,00
Summe Eigenkapital	651.955,65	340.340,05	992.295,70

Das Jahresergebnis in Höhe von EUR 340.340,05 wurde dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto III) gutgeschrieben.

Vermögensgegenstände in fremder Währung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 6 RechKredV waren zum Stichtag in Höhe von TEUR 17 in den Forderungen an Kreditinstitute und in Höhe von TEUR 827 in den Forderungen an Kunden enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalteten Schulden in fremder Währung in Höhe von TEUR 1.049.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV nach dem Formblatt 3 in Staffelform aufgestellt.

Die Provisionserträge beinhalten im Wesentlichen Vergütungen der im Management befindlichen Fonds für die Investitionsphase (TEUR 723) und für die Bewirtschaftungsphase (TEUR 1.610).

Die Provisionsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.112 resultieren im Wesentlichen aus bezogenen Leistungen im Zusammenhang mit der Strukturierung bzw. Neuanbindung von Fonds (TEUR 878) und Asset-Management-Leistungen (TEUR 116).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge (TEUR 97), Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen (TEUR 22) und Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 8).

Die Erträge aus der Währungsumrechnung betragen im Geschäftsjahr EUR 953.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen umfassen neben den Personalaufwendungen (TEUR 299) insbesondere Rechts- und Beratungs- sowie Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 198), Marketingkosten (TEUR 180), Dienstleistungs- bzw. Auslagerungsvergütungen (TEUR 60), Versicherungsprämien (TEUR 60), die Treuhandvergütung (TEUR 36), Kfz-Kosten (TEUR 35), Abgaben und Beiträge (TEUR 24), Lizenzen (TEUR 22), Aufwendungen für Personalgestaltung (TEUR 17) und Raumkosten (TEUR 14).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 374.

Die Erträge aus der Zuschreibung zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft entfallen vollständig auf die Zuschreibung von Forderungen an Kunden.

E. § 285 Nr. 17 HGB: Honorare des Abschlussprüfers

Die im Geschäftsjahr unter den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erfassten Honorare des Abschlussprüfers beinhalten TEUR 40 für die Prüfung des Jahresabschlusses (aus der Zuführung zu den Rückstellungen) und TEUR 30 für die steuerliche Beratung.

F. Mitglieder der Geschäftsführung und des Beirates

Geschäftsführung

Geschäftsführerin und persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, Dortmund. Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt TEUR 25.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind (bzw. werden):

- Herr Marc Bartels, Dortmund, Diplom-Kaufmann
- Herr Stefan Lammerding, Dortmund, Diplombankbetriebswirt (bis 31. März 2022)
- Herr Sebastian Wiegand, Waltrop, Diplom-Kaufmann (ab 01. April 2022)
- Herr Fabian Schultheis, Werne, Master of Arts (ab 01. April 2022)



Beirat

Zur Überwachung der Geschäftsführung hat die Gesellschaft einen Beirat installiert. Diesem gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Dr. Albert Tillmann, Essen, Diplom-Kaufmann (Vorsitzender)
- Herr Christian Alain Mailly, Dortmund, Diplom-Kaufmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Arwed Fischer, Aschaffenburg, Diplom-Kaufmann

Forderungen gegen Mitglieder der Geschäftsführung und des Beirates bestanden nicht.

G. Vergütung der Geschäftsführung und des Beirates

Die Herren Bartels und Lammerding haben im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen ihrer Geschäftsführertätigkeit von der Gesellschaft eine Vergütung von insgesamt TEUR 194 erhalten.

Die Mitglieder des Beirats haben im Geschäftsjahr 2021 keinerlei Vergütungen erhalten.

H. Sonstige Angaben

Mitarbeiterzahl gemäß § 285 Nr. 7 HGB

Durchschnittlich beschäftigte die Gesellschaft im Geschäftsjahr vier Mitarbeiter.

Persönlich haftende Gesellschafterin

Die Gesellschaft wird vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, Dortmund. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die gemäß § 285 HGB nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB darstellen, bestanden am Abschlussstichtag aus einem Dauerschuldverhältnis (Asset-Managementvertrag).

Es besteht ein Asset-Managementvertrag mit einem verbundenen Unternehmen über das Asset-Management der DS 140 Flugzeugfonds XIV GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Dieser Vertrag läuft bis zur Veräußerung des Flugzeuges. Laut Prospekt ist eine Veräußerung nach 13 Jahren vorgesehen; die Restlaufzeit beträgt somit noch sieben Jahre. Der zukünftige Aufwand in dieser Zeit beläuft sich auf TEUR 870, davon sind TEUR 119 innerhalb eines Jahres fällig. Sofern ein früherer Verkauf des Flugzeuges beschlossen wird, verringert sich der Betrag der finanziellen Verpflichtung entsprechend.

Von Dritten erbrachte Dienstleistungen für die Verwaltung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 5 RechKredV

Im Rahmen der Verwaltung der DS 140 Flugzeugfonds XIV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, der DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG sowie der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG erbringt jeweils ein verbundenes Unternehmen der Gesellschaft die Dienstleistung des Asset-Managers.

§ 285 Nr. 14 HGB: Konzernabschluss

Das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, ist die JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund. Persönlich haftende Gesellschafterin der JS Holding GmbH & Co. KG ist die JS Holding Verwaltungs-GmbH, Dortmund, mit einem Stammkapital in Höhe von TEUR 50. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Der Konzernabschluss der JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund, wird nach HGB aufgestellt und beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und offengelegt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Konditionen wurden nicht abgeschlossen.

§ 285 Nr. 33 HGB: Nachtragsbericht

Der mit dem Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine am 24. Februar 2022 begonnene und noch andauernde Ukraine-Krieg hat bisher keine Auswirkungen auf die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft; auch auf die Ertragsentwicklung sind derzeit keine Auswirkungen erkennbar. Zu möglichen Chancen und Risiken wird auf die Darstellungen im Lagebericht verwiesen.

Dortmund, den 16. Mai 2022

Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH

als Geschäftsführerin der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Marc Bartels, Geschäftsführer

Fabian Schultheis, Geschäftsführer

Sebastian Wiegand, Geschäftsführer

Der Jahresabschluss wurde durch Beschluss der Gesellschafter am 30.05.2022 festgestellt.

Anlagenpiegel für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	01.01.2021	Anschaffungskosten		Umgliederungen	31.12.2021
	EUR	Zugänge	Abgänge	EUR	EUR
		EUR	EUR		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.622,00	576.849,28	288.424,64	0,00	297.046,64
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	8.622,00	576.849,28	288.424,64	0,00	297.046,64
II. Sachanlagen					
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.767,61	125,97	0,00	0,00	21.893,58
Summe Sachanlagen	21.767,61	125,97	0,00	0,00	21.893,58
III. Finanzanlagen					
1. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	20.000,00	0,00	0,00	-20.000,00	0,00
2. Beteiligungen	0,00	24.000,00	0,00	20.000,00	44.000,00
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.980,00	0,00	0,00	0,00	17.980,00
Summe Finanzanlagen	37.980,00	24.000,00	0,00	0,00	61.980,00



	01.01.2021	Anschaffungskosten			31.12.2021
	EUR	Zugänge	Abgänge	Umgliederungen	EUR
		EUR	EUR	EUR	
Summe Anlagevermögen	68.369,61	600.975,25	288.424,64	0,00	380.920,22
	01.01.2021	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2021
	EUR	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	EUR
		EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.213,00	15.825,23	0,00	0,00	23.038,23
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	7.213,00	15.825,23	0,00	0,00	23.038,23
II. Sachanlagen					
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.733,61	472,97	0,00	0,00	19.206,58
Summe Sachanlagen	18.733,61	472,97	0,00	0,00	19.206,58
III. Finanzanlagen					
1. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	17.979,00	0,00	17.979,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	17.979,00	0,00	17.979,00	0,00
Summe Anlagevermögen	25.946,61	34.277,20	0,00	17.979,00	42.244,81
			Buchwerte		
			31.12.2021		31.12.2020
			EUR		EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			274.008,41		1.409,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände			274.008,41		1.409,00
II. Sachanlagen					



	Buchwerte	
	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.687,00	3.034,00
Summe Sachanlagen	2.687,00	3.034,00
III. Finanzanlagen		
1. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	20.000,00
2. Beteiligungen	44.000,00	0,00
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.980,00	1,00
Summe Finanzanlagen	61.980,00	20.001,00
Summe Anlagevermögen	338.675,41	24.444,00

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell und Strategie

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, im Folgenden Asset Finance oder Gesellschaft, ist unter der Nummer HRA 17712 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die kollektive Vermögensverwaltung, d. h. die Verwaltung von inländischen, EU- und ausländischen Investmentvermögen.

Die Asset Finance hat im April 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach § 20 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) erhalten und fungiert seitdem als KVG der Dr. Peters Group. Diese Erlaubnis gilt für geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) für die Assetklassen Flugzeuge, Immobilien und Schiffe. Im Jahr 2017 erfolgte eine Erlaubnisweiterung, die zuletzt im Juni 2020 geändert wurde. Die Bereiche Gelddarlehen, Finanzportfolioverwaltung, Anlageberatung und Anlagevermittlung, insbesondere für Zwecke der Fremdvermittlung von Investmentvermögen, gehören inzwischen auch zur Erlaubnis. Damit besteht die Möglichkeit, zukünftig den Investorenkreis weiter auszubauen und weitere Geschäftsfelder für die Asset Finance - und damit auch für die Dr. Peters Group - zu erschließen.

Als regulierte KVG ist die Asset Finance innerhalb der Dr. Peters Group für die Auflage und Verwaltung von Investmentvermögen nach KAGB, insbesondere für das Portfolio- und Risikomanagement von AIF, zuständig. Seit 2014 verwaltet sie mit der DS 140 Flugzeugfonds XIV GmbH & Co. geschlossene Investment KG (DS 140 InvKG) den ersten vollregulierten Publikums-AIF der Dr. Peters Group. In den Jahren 2017 und 2018 hat sie das Kommanditkapital der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG (DS 141 InvKG) erfolgreich vertrieben und auch diesen AIF ins Management übernommen. Die Anteile der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG (DS 142 InvKG) wurden in den Jahren 2018 und 2019 vertrieben und der AIF ins Management übernommen. Seit September 2020 befindet sich mit der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (IPD I) ein weiterer AIF in der Verwaltung der KVG.

Im Jahr 2021 wurde der erste Spezial-AIF der Dr. Peters Group im Bereich Kreditfonds aufgelegt, die DS Score Capital Football Finance Funds Nr. 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (FFF 1). Der AIF ist inzwischen ausplatziert und wird ebenfalls durch die KVG verwaltet.

Darüber hinaus hat die KVG im Jahr 2021 von Hannover Leasing entgeltlich das Recht erworben, das Management eines bereits bestehenden AIF zu übernehmen, der in einen Airbus A380 investiert hat. Hierbei handelt es sich um die HL Flight Invest 51 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (FI 51).

Neben den zuvor genannten Gesellschaften verwaltet die Asset Finance zwei sogenannte Altfonds der Dr. Peters Group, die nicht unter die Regelungen des KAGB fallen. Es handelt sich um die DS-Rendite-Fonds GmbH & Co. Nr. 33 Einkaufszentrum Bad Frankenhausen KG (DS 33 KG) und die DS-Rendite-Fonds Nr. 124 Flugzeugfonds II GmbH & Co. KG (DS 124 KG).

Darüber hinaus verwaltete die Gesellschaft zum Geschäftsjahresende die DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. KG (DS 143 KG), die jedoch nicht mehr als AIF verwaltet wird, da die Vertriebs Erlaubnis aufgrund der Pandemielage im Jahr 2020 bereits zurückgegeben wurde.

Zum Geschäftsjahresende 2021 beschäftigte die Asset Finance zwei Mitarbeiter und zwei Geschäftsführer. Darüber hinaus waren über Personalgestellungs- und Dienstleistungsverträge weitere Mitarbeiter der Dr. Peters Group für die Gesellschaft tätig. Die Funktionsbereiche Finanzmanagement, Controlling, Personalwesen, Rechnungswesen, Steuern, Strukturierung und Konzeption neuer Produkte, die Bereitstellung und Führung des Kundenportals sowie das Beschwerdemanagement sind seit Mitte 2018 an die alleinige Kommanditistin der



Asset Finance, die Dr. Peters Holding GmbH, ausgelagert. Die Funktionen des Informationssicherheitsbeauftragten und des Datenschutzbeauftragten sowie die interne Revision sind an Dritte ausgelagert. Im Berichtsjahr wurde zusätzlich mit der Score Capital AG ein Vertrag über eine sonstige Auslagerung von Tätigkeiten im Bereich Kreditfonds abgeschlossen.

Die Asset Finance betreibt keine Forschung und Entwicklung. Die von der Gesellschaft in Zusammenarbeit mit der Dr. Peters Group angebotenen Investitionsprodukte werden jedoch bei Bedarf optimiert; daneben werden laufend mögliche Strukturen für neue Produkte geprüft und analysiert.

1.2 Einflussfaktoren auf das Geschäft

Die Kombination aus hoher Volatilität an den Börsen und dem seit Jahren historisch niedrigen Zinsumfeld bietet ein vorteilhaftes Umfeld für den Vertrieb von sachwertbasierten und langfristigen Investmentlösungen.

Klassische Geldanlageprodukte wie Sparbücher, Festgeldkonten oder Lebens- und Rentenversicherungen bieten keine oder nur eine sehr geringe Rendite. So bieten beispielsweise die drei größten deutschen Banken laut einer Studie des Internetportals Weltsparen für Festgeld auf ein Jahr im Schnitt nur noch Zinsen von 0,007 %.¹ Etwa 80 % aller weltweit umlaufenden Anleihen weisen eine Rendite von unter 1 % auf - ein Viertel sogar von unter 0 %.² Im Gegensatz dazu warfen Aktien zwar eine durchschnittlich deutlich höhere Rendite ab. Jedoch scheuen vor allem auf Sicherheit fokussierte Anleger die mit dem Aktienhandel verbundene hohe Volatilität. Sachwertanlagen hingegen ermöglichten in den letzten Jahren zum einen regelmäßige Cashflows und damit Stabilität, zum anderen aber auch attraktive Renditen deutlich oberhalb des aktuellen Zinsniveaus. Entsprechend hoch war die Nachfrage nach derartigen Wertanlagen.

Allerdings blieb die Emissionstätigkeit der Sachwertanbieter von der andauernden Corona-Krise nicht unberührt. Geplante bzw. bereits strukturierte AIF wurden teilweise nicht zum Vertrieb angemeldet und Produkte mit bereits erhaltener Vertriebszulassung haben ihren Vertrieb nicht gestartet.

Ursächlich ist hierbei die temporär geringere Nachfrage nach langfristigen Investmentprodukten in einem zunehmend von Unsicherheiten geprägten Marktsegment. Im Immobilienbereich sind hiervon besonders der Hotel- und Non-Food-Einzelhandelssektor betroffen, während die Nutzungsarten Wohnen und Lebensmittel-Einzelhandel als unkritisch und damit krisenresistenter einzuschätzen sind.³

¹ <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/im-schnitt-minus-0-34-prozent-europameister-der-negativzinsen-17001962.html>

² https://www.savills.de/research_articles/260049/308914-0

³ <https://www.scopeanalysis.com/ScopeAnalysisApi/api/downloadstudy?id=cb03691d-09f4-4ad1-8e5e-b89bb792e365>

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2021 vom Corona-bedingten Einbruch des Vorjahres erholt, wenngleich weniger deutlich als ursprünglich erwartet. Laut der ersten amtlichen Schätzung des Statistischen Bundesamts ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2021 um 2,7 Prozent gewachsen.⁴

Nach dem Rückgang des BIP im Jahr 2020 prognostizierte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) für das Jahr 2021 zunächst ein Wirtschaftswachstum von 2,9 %.⁵ Etwas positiver waren die Konjunkturerwartungen des Sachverständigenrats. Dieser erwartete für das Jahr 2021 einen Anstieg um 3,7 %.⁶ Die Bundesregierung hatte ein Wachstum von 3,5 Prozent erwartet.⁷

Mit den auslaufenden Infektionswellen und der steigenden Impfquote startete im Frühsommer 2021 ein Erholungskurs der deutschen Wirtschaft. Während des 2. Quartals wurden Eindämmungsmaßnahmen infolge sinkender Inzidenzen rasch zurückgeführt, was die personennahen Dienstleistungen und den Einzelhandel wiederbelebte. Bei gleichzeitig soliden Entwicklungen des produzierenden Gewerbes verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt wieder kräftige Zuwächse: Das Bruttoinlandsprodukt stieg preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,6% gegenüber dem Vorquartal und um 9,4% gegenüber dem Vorjahresquartal.⁸

Trotz dieser positiven Entwicklung war die Wirtschaft in den ersten beiden Quartalen des vergangenen Jahres weiterhin beeinflusst von den weltweiten Auswirkungen der Pandemie.⁹ So führten die immer wieder aufkommenden Störungen der internationalen Lieferketten, beispielsweise durch die Corona-bedingten Schließungen asiatischer Häfen, und Einschränkungen an wichtigen Produktionsstandorten für die Vorproduktherstellung zu Produktionsstörungen und steigenden Produzentenpreisen.¹⁰

Auch im 3. Quartal führten die nach wie vor bestehenden Lieferengpässe bei Vorprodukten und Rohstoffen zu Produktionsbeschränkungen in der deutschen Industrie.¹¹ Dennoch stieg das BIP gegenüber dem 2. Quartal 2021 - preis-, saison- und kalenderbereinigt - um 1,8 %. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft im Sommer weiter fort.¹²

Diese Erholung wurde durch die vierte Corona-Welle und damit einhergehende, erneute Verschärfungen der Corona-Schutzmaßnahmen zum Jahresende gestoppt. Entsprechend sank das BIP im 4. Quartal 2021 gegenüber dem 3. Quartal 2021 - preis-, saison- und kalenderbereinigt - um 0,7 %.¹³

⁴ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-wachstum-konjunktur-101.html>

⁵ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/74644/umfrage/prognose-zur-entwicklung-des-bip-in-deutschland/>

⁶ https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutach-ten/jg202021/JG202021_WichtigsteBotschaften.pdf

⁷ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-wachstum-konjunktur-101.html>

⁸ Destatis, Pressemitteilung Nr. 398 vom 24. August 2021; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/08/PD21_398_811.html



⁹ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html>

¹⁰ DIW Berlin, DIW Wochenbericht Nr. 37/2021; S. 1

¹¹ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2021/20211014-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-oktober-2021.html>

¹² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/10/PD21_501_811.html

¹³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_039_811.html

Allerdings waren die wirtschaftlichen Folgen deutlich geringer als noch in den vorangegangenen Wellen. Zwar brach die Wirtschaftsleistung am Jahresende 2021 in den konsumnahen Dienstleistungsbereichen ähnlich stark ein. Die Umsätze konnten sich jedoch bereits im Januar 2022 und damit deutlich früher als noch ein Jahr zuvor erholen. Daher standen die Chancen zunächst gut, dass die deutsche Wirtschaft mit einem kräftigen Auftakt in das Jahr startet. Dazu trug auch die deutsche Industrie bei, die den Wachstumskurs, den sie im vierten Quartal 2021 nach einer längeren Durststrecke eingeschlagen hatte, bis in den Februar fortsetzen konnte. Durch die Eskalation des russisch-ukrainischen Konflikts und den darauffolgenden Ausbruch des Krieges am 24. Februar 2022 ändert sich jedoch die wirtschaftliche Lage Deutschland.¹⁴

Aus diesem Grund hat der Sachverständigenrat seine Konjunkturprognose zuletzt deutlich nach unten revidiert. So erwartet das unabhängige Beratergremium für das Jahr 2022 nur noch ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,8 % und für das Jahr 2023 ein Wachstum von 3,6 %. Die aktuelle geopolitische Situation bringt eine sehr große Unsicherheit über die weitere konjunkturelle Entwicklung mit sich.¹⁵

Bereits vor Ausbruch des Krieges, 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. Experten hatten mit einem Rückgang auf 4,4 nach 5,0 % im Dezember gerechnet. Damit entfernt sich die Inflation noch weiter vom Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB), die eine Rate von 2,0 % als optimalen Wert für die Wirtschaft anpeilt.¹⁶ Aufgrund des Einmarsches russischer Truppen in die Ukraine am 24. Februar 2022 und des damit begonnenen Krieges kann die weitere Entwicklung der Inflationsrate aktuell nicht zuverlässig eingeschätzt werden.

2.2 Immobilienmarkt Deutschland

Nach einer trotz Corona zumindest stabilen Entwicklung im Jahr 2020 hat der deutsche Immobilienmarkt 2021 wieder voll auf Wachstum umgeschaltet und dabei mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 114 Mrd ein neues Rekordergebnis erzielt. Gegenüber dem Ergebnis aus 2020 entspricht das einem Plus von 44 %.¹⁷

Zurückzuführen ist dieser Rekord vor allem auf die Entwicklung bei der Nutzungsklasse Wohnen, die mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 53 Mrd. im vergangenen Jahr zum ersten Mal als Nutzungsklasse mit dem höchsten Transaktionsvolumen abgeschnitten hat. Dies wiederum lag vor allem an der Fusion der beiden börsennotierten Großkonzerne Vonovia und Deutsche Wohnen - mit EUR 23,5 Mrd die mit Abstand größte Portfoliotransaktion im gesamten deutschen Immobilienmarkt.¹⁸

Das um diesen Sondereffekt bereinigte Transaktionsvolumen lag 2021 mit EUR 90,3 Mrd rund 14 % über dem Vorjahresumsatz (2020: EUR 78,9 Mrd) und sogar leicht über dem Vor-Corona-Niveau von EUR 89,5 Mrd aus dem Jahr 2019. Für das Jahr 2022 wird mit einem ähnlichen Niveau gerechnet.¹⁹

¹⁴ <https://www.ifo.de/node/68622>

¹⁵ <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/presse/details/russischer-angriffskrieg-und-energiepreise-verschlechtern-wirtschaftliche-aussichten-dramatisch.html>

¹⁶ Neuer Druck auf EZB: Euro-Inflation zieht überraschend weiter an - manager magazin (manager-magazin.de)

¹⁷ https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/01/ey-re-trendbarometer-2022

¹⁸ https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/01/ey-re-trendbarometer-2022

¹⁹ https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/01/ey-re-trendbarometer-2022

Mit EUR 30,7 Mrd landeten die Büroimmobilien mit Blick auf den Gesamtmarkt auf dem zweiten Platz. Im Markt für Gewerbeimmobilien allein blieben sie auch weiterhin die unangefochtene Nummer eins. Das Bemerkenswerte an der Entwicklung dieser Immobilienklasse im vergangenen Jahr war, dass sie entgegen anderslautenden Prognosen und trotz der nach wie vor Corona-bedingt weit verbreiteten Nutzung von Mobile Working und Home-Office 2021 ein Comeback feiern konnte - mit dem drittbesten Ergebnis beim Transaktionsvolumen der vergangenen zehn Jahre.²⁰

Auf Rang zwei bei den Gewerbeimmobilien folgten Logistikobjekte mit EUR 9,9 Mrd. Damit legten Logistikimmobilien 2021 beim Transaktionsvolumen um rund ein Viertel zu und stellten ein neues Allzeithoch auf.²¹

Vervollständigt wird das Siegerpodest im Markt für Gewerbeimmobilien von Objekten aus dem Bereich des Einzelhandels, die 2021 auf ein Transaktionsvolumen von EUR 8,7 Mrd kamen. Bedingt durch den Rückgang von Transaktionen bei großen Kaufhäusern und Shoppingcentern, die zum Teil erheblich unter den Corona-Beschränkungen litten, fiel der Einzelhandel gesamthaft gesehen gegenüber dem Vorjahr zurück. Ein sehr starkes Wachstum innerhalb dieser Immobilienklasse wiesen hingegen Discounter sowie Fach- und Supermärkte auf.²²

Einer Marktstudie von BNP Paribas zufolge, stieg allein der Anteil insbesondere lebensmittelgeankerter Investments an den Gesamtinvestitionen in Einzelhandelsimmobilien zwischen 2019 und 2021 deutschlandweit von 39 % auf stattliche 68 %.²³ Ein Grund für diesen Anstieg ist das Wachstum des stationären Lebensmitteleinzelhandels, dessen Umsatz hierzulande im Zeitraum 2009 bis 2020 um rund EUR 61 Mrd zulegen konnte und damit in etwa gleichauf mit der Entwicklung des besonders wachstumsstarken Nonfood-Onlinesektors lag.²⁴ Auch nach dem Rekordjahr 2020 konnte der systemrelevante Facheinzelhandel mit Lebensmitteln im vergangenen Jahr weiter leicht wachsen.²⁵



Ein neuer Rekord wurde im vergangenen Jahr bei Healthcare-Immobilien erreicht. Mit einem Gesamtumsatz von gut EUR 4,4 Mrd wurde die erst 2020 aufgestellte Bestmarke 2021 um 12 % übertroffen. Gleichzeitig liegt das Ergebnis mehr als doppelt so hoch wie der zehnjährige Durchschnitt. Ein wesentlicher Teil dieses Resultats entfällt dabei mit rund EUR 1,1 Mrd auf Pflegeheime, die in der Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia enthalten sind.²⁶

Wieder auf Erfolgskurs sind Hotelimmobilien, die nach einem starken vierten Quartal fast EUR 2,6 Mrd zum Gesamtmarkt beisteuern konnten. Dies entspricht einer Steigerung um rund 26 % gegenüber dem sehr von Corona geprägten Jahr 2020.²⁷

Laut dem weltweit führenden Immobiliendienstleister JLL stehen die Zeichen im Jahresvergleich zu 2020 wieder auf Erholung.²⁸ Vor allem das starke vierte Quartal im vergangenen Jahr ist laut den Experten von BNP Paribas Real Estate als Vertrauenssignal in den Hotelstandort Deutschland zu werten.²⁹

²⁰ BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1

²¹ BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1

²² BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1

²³ BNP Paribas Real Estate, Retail-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1

²⁴ Scope Anlysis, Einzelhandelsimmobilien im Fokus, 11.Mai2021, S.4 (HabonaReport2021; Scope Berechnungen auf Basis: bevh, destatis, GfK (2021))

²⁵ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_002_45212.html

²⁶ BNP Paribas Real Estate, Healthcare-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021, S. 1

²⁷ <https://www.hogapage.de/nachrichten/wirtschaft/hotellerie/deutscher-hotelinvestmentmarkt-waechst-2/?page=1>

²⁸ <https://www.jll.de/de/presse/hotelinvestmentmarkt-beendet-2021-mit-optimistischen-signalen>

²⁹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotelmarkt/deutschland-in-a-nutshell>

Diese positive Entwicklung beim Transaktionsvolumen fußt darauf, dass der Hotelmarkt im Jahr 2021 die Auswirkungen der Corona-Krise langsam abgeschüttelt hat.³⁰ Dennoch, so René Schappner, Head of Hotel beim internationalen Immobilienberater Colliers, dürfe man nicht vergessen, dass der Markt für Hotelimmobilien längst noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht hat und einige Herausforderungen bietet.³¹

Entsprechend sind sich alle Experten einig, dass mit einer dauerhaften und nachhaltigen Verbesserung der Situation am Hotelmarkt erst zu rechnen ist, wenn die aktuelle vierte Corona-Welle abgeflacht, die Reisebeschränkungen weitestgehend aufgehoben und das Vertrauen in sicheres Reisen zurückgekehrt ist. Dies könnte frühestens ab dem Frühjahr 2022 der Fall sein.³²

2.3 Luftverkehrsmarkt

Die Erholung des Luftverkehrsmarktes, der von der Entwicklung der COVID-19 Pandemie weiterhin stark beeinflusst wird, vollzieht sich in einzelnen Teilmärkten unterschiedlich: Während der Luftfrachtmarkt aufgrund des weltweiten Anstiegs des Online-Handels in den Lockdown-Perioden, aber auch in Folge des notwendigen Transportes von medizinischen Gütern sein Vorkrisenniveau wieder erreicht hat, ist der Passagierflugverkehr weiterhin stark von der Pandemie betroffen.³³ Wenngleich durch Grenzöffnungen in verschiedenen Reisedestinationen im zweiten Quartal 2021 ein Anstieg der Passagierzahlen zu verzeichnen war, lag die weltweite Nachfrage im ersten Halbjahr 2021, gemessen an verkauften und geflogenen Passagierkilometern (RPK) 64,5% unter dem Vorjahresniveau.³⁴

Für das Gesamtjahr 2021 geht die IATA davon aus, dass sich die Nachfrage im Gesamt-Passagierflugverkehr auf 40% des Vorkrisenniveaus verbessert und bis Jahresende 2022 auf 61%.³⁵

Aber auch der Passagierflugverkehr erholt sich nicht einheitlich: Während sich der globale Inlandsflugverkehr bis Juli 2021 - insbesondere aufgrund sich erholender einzelner nationaler Teilmärkte - auf rund 80% des Vorkrisenniveaus erholt hat, lag der internationale Passagierflugverkehr bei gerade einmal 25% des Vorkrisenniveaus.³⁶

Die Tatsache, dass die Nachfrage deutlich ansteigt, sobald einzelne Reiserestriktionen aufgehoben werden, zeigt aber auch, dass der Wille zum Fliegen auf Seiten der Passagiere nach wie vor vorhanden ist.

Wie und wann sich der weltweite Luftverkehrsmarkt nachhaltig erholen wird, ist schwierig zu prognostizieren. Die Erholung des internationalen Passagierflugverkehrsmarktes ist weiterhin insbesondere davon abhängig, wie die Impfkampagnen in den einzelnen Regionen, und daher nicht zuletzt die weltweite Impfstoffverteilung, weiter verlaufen.³⁷ Zudem ist noch nicht absehbar, wie sich die Ukraine-Krise auf den Luftverkehrsmarkt auswirken wird. Hier kann ein anhaltender Konflikt zu Auswirkungen bei den Reise- und damit Flugtätigkeiten in Europa führen.

³⁰ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotelmarkt/deutschland-in-a-nutshell>

³¹ <https://www.colliers.de/presse/staerkstes-quartal-seit-beginn-der-coronakrise-beschert-einen-anstieg-des-volumens-bei-hotelinvestitionen-um-26-prozent/>

³² <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Real-Estate-Market-Outlook-2022>

³³ IATA, Annual Revue 2021 S. 4

³⁴ IATA, Annual Revue 2021 S. 10

³⁵ IATA, Economic Performance of the Airline Industry, 2021 End-year report, 4. October 2021, S. 1

³⁶ IATA, Annual Revue 2021 S. 4 und zweite Grafik S. 10

³⁷ IATA, Annual Revue 2021 S. 13



2.4 Publikums-AIF in Deutschland

Anleger haben im Jahr 2021 rund EUR 1,29 Mrd in geschlossene Publikumsfonds (AIF) investiert. Damit stieg das platzierte Eigenkapitalvolumen gegenüber 2020 um rund 7%. Das ist eines der Ergebnisse der aktuellen Angebots- und Platzierungsstudie 2021 für geschlossene Publikums-AIF des Analysehauses Scope³⁸.

Für den Anstieg der Platzierungszahlen gibt es gemäß der Studie zwei Gründe. Zum einen hatte die Corona-Krise den Vertrieb geschlossener Fonds 2020 noch stärker erschwert als im zweiten Jahr der Pandemie. Im Jahr 2021 entspannte sich die Lage etwas und die Unsicherheit bezüglich der Pandemie-Auswirkungen reduzierte sich. Dies ließ die Nachfrage nach Sachwerten wieder ansteigen und erleichterte den Vertrieb geschlossener Fonds. Zum anderen kann bei Fonds mit Blind-Pool-Strukturen das platzierte Eigenkapitalvolumen von der ursprünglich geplanten Größe abweichen, indem das geplante Eigenkapital erhöht wird. Damit steht den Investoren auch ein höheres Volumen zur Zeichnung zur Verfügung. Dies war 2021 bei mindestens zehn AIF der Fall³⁹.

Die Assetklasse Immobilien konnte mit EUR 872 Mio rund 68% des 2021 platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen. An zweiter Position folgt das Segment Private Equity mit EUR 276 Mio (rund 21%), auf Platz 3 die Assetklasse erneuerbare Energien mit EUR 78 Mio (rund 6%)⁴⁰.

2.5 Geschäftsverlauf des Unternehmens

Im Berichtsjahr verwaltete die Asset Finance neben den beiden sogenannten Altfonds unter anderem die vier ersten nach KAGB regulierten AIF der Dr. Peters Group, die DS 140 InvKG, die DS 141 InvKG, die DS 142 InvKG sowie die IPD I, die sich noch in der Vertriebsphase befindet.

Im Berichtsjahr wurde die Asset Finance zusätzlich als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die FFF 1 bestellt. Hierbei handelt es sich um den ersten Kreditfonds der Dr. Peters Group, der in Fußball-Forderungen und -Darlehen investiert, und um den ersten Spezial-AIF im Management der KVG.

Daneben wurde im Jahr 2021 von Hannover Leasing das Management der HL Flight Invest 51 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (FI 51) übernommen, die in einen Airbus A380 investiert hat.

Des Weiteren verbleibt die Verwaltung der DS 143 KG bis auf Weiteres in der KVG. Hierbei handelt es sich um eine Gesellschaft, die in Hotelimmobilien in Bochum, Karlsruhe und Ludwigshafen investiert hat. Der ursprünglich geplante Vertrieb als geschlossener Publikums-AIF wurde trotz zwischenzeitlicher Vertriebsgenehmigung seitens der BaFin, insbesondere aufgrund der Corona-Krise, auf unbestimmte Zeit verschoben und die Vertriebsanzeige bei der BaFin zurückgenommen.

³⁸ <https://www.dfpa.info/real-assets-news/geschlossene-publikumsfonds-angebotsvolumen-und-platzierungszahlen-2021.html>

³⁹ https://www.scopegroup.com/dam/jcr:13231b26-145d-4f11-a4cf-ddbc86e73e63/P-AIF_Angebots-%20und%20Platzierungsvolumen_2021.pdf

⁴⁰ https://www.scopegroup.com/dam/jcr:13231b26-145d-4f11-a4cf-ddbc86e73e63/P-AIF_Angebots-%20und%20Platzierungsvolumen_2021.pdf

Wertmäßig ist das von der Asset Finance verwaltete Investmentvermögen⁴¹ im Jahr 2021 insbesondere durch den FFF1 gestiegen. Zum 31.12.2021 wurden von der Asset Finance für die Anteilhaber fünf Investmentvermögen mit Inventarwerten von insgesamt rund EUR 77,3 Mio (Vorjahr: vier Investmentvermögen mit EUR 52,9 Mio) verwaltet.

2.6 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Auf der Grundlage stabiler Einnahmen aus den Bestandsfonds sowie der in Vorjahren ins Management übernommenen AIF entwickelte sich das Jahresergebnis der Gesellschaft im Berichtsjahr erwartungsgemäß positiv.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2021 Provisionserträge in Höhe von TEUR 2.396 (Vorjahr TEUR 1.354). Die Provisionserträge des Berichtsjahres beinhalten im Wesentlichen Vergütungen der im Management befindlichen Fonds für die Investitionsphase (TEUR 723, Vorjahr: TEUR 0) und für die Bewirtschaftungsphase (TEUR 1.610, Vorjahr: TEUR 1.176). Diesen Erlösen stehen Provisionsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.112 (Vorjahr: TEUR 298) gegenüber, die hauptsächlich aus bezogenen Leistungen im Zusammenhang mit der Strukturierung bzw. Neuanbindung von Fonds (TEUR 878, Vorjahr: TEUR 0) und Asset-Management-Leistungen (TEUR 116, Vorjahr: TEUR 114) resultieren.

Die Personalaufwendungen sanken im Geschäftsjahr 2021 aufgrund leichter personeller Veränderungen im Vorjahr um TEUR 35 auf TEUR 299 (Vorjahr TEUR 333). Die anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 768 (Vorjahr TEUR 565) beinhalteten Marketingkosten (TEUR 180, Vorjahr TEUR 135), Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten (TEUR 198, Vorjahr TEUR 85), Versicherungen und Beiträge (TEUR 83, Vorjahr TEUR 86), Auslagerungskosten (TEUR 60, Vorjahr TEUR 60), Kfz-Kosten (TEUR 35, Vorjahr TEUR 22), Kosten für Personalgestellung (TEUR 17, Vorjahr TEUR 27) und Lizenzkosten (TEUR 22, Vorjahr TEUR 27).

Insgesamt schloss die Asset Finance das Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis vor Steuern von TEUR 451 (Vorjahr: Negatives Ergebnis von TEUR -62) und einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 340 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag TEUR 77) ab, womit die Prognose des Vorjahres erreicht werden konnte.

Im Geschäftsjahr 2021 reduzierte sich der Cash-Bestand der Asset Finance leicht gegenüber dem Vorjahr von TEUR 530 auf TEUR 499. Der negative Gesamt-Cash-Flow von TEUR 31 (Vorjahr TEUR 508) resultierte hauptsächlich daraus, dass die positive Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr noch nicht voll zahlungswirksam wurde, sondern am Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegene Forderungen und Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

Aufgrund ihres hohen Liquiditätsbestandes und ihrer profitablen Geschäftsaktivitäten im Jahr 2021 ist eine solide Ausstattung der Asset Finance mit liquiden Mitteln weiterhin gesichert. Die Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 KAGB wurden im Berichtsjahr in vollem Umfang erfüllt.

Zur weiteren Absicherung der Liquiditätslage hat die Dr. Peters Holding GmbH der Asset Finance ein Abrufdarlehen in Höhe von TEUR 250 bereitgestellt, welches im Jahr 2021 wie auch im Vorjahr nicht beansprucht werden musste und daher zum Abschlussstichtag mit Null valutierte.



⁴¹ Summe der Nettoinventarwerte (NAV) der verwalteten AIF ohne Berücksichtigung von Altfonds

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von TEUR 499 (Vorjahr TEUR 530) stellen weiterhin einen wesentlichen Vermögenswert der Gesellschaft dar und sind täglich fällig.

Die Forderungen an Kunden sind im Berichtsjahr deutlich auf TEUR 1.795 (Vorjahr TEUR 437) angestiegen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen verwaltete Fonds bzw. deren Objektgesellschaften, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen darstellen.

Die ausgewiesenen Beteiligungen beinhalten die Anteile an der IPD I, der FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, der IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG sowie der FFF 1. Abweichend zum Vorjahr wurde die Beteiligung an der IPD I in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 20) unter den Beteiligungen und nicht unter den Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren ausgewiesen. Die Vorjahresbeträge wurden nicht angepasst.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich um die Anteile an der DS 143 KG.

Abweichend zum Vorjahr wird die Darlehensforderung an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 300 (Vorjahr: TEUR 400) unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Die Vorjahresbeträge wurden nicht angepasst.

Die sonstigen Verbindlichkeiten liegen mit TEUR 1.829 deutlich über dem Vorjahreswert und beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.089 und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 735, die ebenfalls Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen darstellen und in Höhe von TEUR 621 auf die Gesellschafterin entfallen.

Es wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 140 (Vorjahr TEUR 108) gebildet, die sich hauptsächlich auf die Gewerbesteuer sowie die Honorare für die Jahresabschlussprüfung und die interne Revision beziehen.

Das Eigenkapital der Asset Finance stieg im Geschäftsjahr 2021 ergebnisbedingt auf TEUR 992 (Vorjahr TEUR 652). Die Eigenkapitalquote lag aufgrund der oben genannten Effekte am Abschlussstichtag bei 34 % (Vorjahr 64 %).

Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von der Geschäftsführung weiterhin als solide und gut beurteilt.

2.7 Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Im operativen Geschäft sind das Jahresergebnis und die liquiden Mittel die entscheidenden Kennzahlen. Die Asset Finance schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 340 (Vorjahr Jahresfehlbetrag TEUR 77) ab und verfügte zum Ende des Berichtsjahres über liquide Mittel in Höhe von TEUR 499 (Vorjahr TEUR 530).

Weitere Steuerungsgröße ist der Nettoinventarwert (NAV) des verwalteten Investmentvermögens. Da die laufende KVG-Vergütung der Asset Finance an den NAV der AIF gekoppelt ist, wird hiervon die Ertragsituation der Asset Finance mit beeinflusst.

Die Gesellschaft verwendet keine nicht-finanziellen Leistungsindikatoren.

3. Chancen- und Risikobericht

Der bewusste und kontrollierte Umgang mit Chancen und Risiken ist ein zentrales Element der Unternehmenssteuerung in der Asset Finance. Aufgrund der stetig steigenden Komplexität und Volatilität der Investmentmärkte wird das Chancen- und Risikomanagement regelmäßig den veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Das größte Risiko der Gesellschaft besteht weiterhin in einem unsicheren Marktumfeld für geschlossene AIF und in der damit verbundenen Zurückhaltung potenzieller Anteilszeichner. Dies bleibt im Rahmen der Corona-Krise weiterhin hoch aktuell, da diese gerade Investmentmärkte besonders hart trifft, in denen die Asset Finance für ihre Anleger agiert (Hotelimmobilienbranche, Flugzeugbranche). Dies gilt grundsätzlich auch für die Immobilienbranche in anderen Bereichen und den Kreditfondsbereich Fußball in abgeschwächter Form. Daraus resultiert das Risiko, dass aus der Geschäftstätigkeit der Asset Finance nicht die erforderlichen Erträge in geplanter Höhe erwirtschaftet werden können. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft, indem das Kostenmanagement sich eng an den Erlöschancen orientiert und dabei vor allem an den gestiegenen langfristigen Erträgen. Aufgrund der Einbindung in die Dr. Peters Group, insbesondere über den Auslagerungsvertrag, ist die Gesellschaft nicht gezwungen, größere Vorleistungen für neue Projekte eigenständig zu erbringen.

Es besteht außerdem das Risiko, dass die tatsächlichen Kosten der Asset Finance (Betriebskosten, Verwaltungskosten, Personalkosten, Fondskosten etc.) die ursprünglich kalkulierten Kosten übersteigen und das Bestandsgeschäft daher nicht mehr ausreicht, die anfallenden Kosten vollständig zu decken. Die Asset Finance hat mit der Dr. Peters Holding GmbH einen Auslagerungsvertrag geschlossen, so dass zahlreiche Tätigkeiten der Asset Finance an die Dr. Peters Group ausgelagert wurden. Hierdurch werden Projekt- und Strukturierungskosten im Neugeschäft und das damit verbundene Kostenrisiko deutlich reduziert. Das Vertragspartnerisiko wird als gering eingeschätzt. Durch die Auslagerung sind die Erlöse und Kosten der Asset Finance weniger volatil und daher fundierter und besser planbar.

Um bei eventuell auftretenden Mindererlösen oder höheren Kosten gegenüber dem Budget rechtzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, wird neben dem retrospektiven Monats-Controlling auch eine kurzfristige rollierende Planung erstellt.

Weiterhin besteht das Risiko, dass Schlüsselpersonen aus der Asset Finance ausscheiden oder dem Unternehmen durch sonstige Personalrisiken (z.B. Kommunikationsfehler, Fehlentscheidungen aufgrund suboptimaler Informationen) Schaden entsteht. Diesem Risiko wird durch ein zentrales Personalmanagement der Dr. Peters Group entgegengewirkt.

Ein weiteres Risiko betrifft die Akquisition von neuen Objekten, die sich für einen AIF eignen. Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde durch die Corona-Krise in einigen Marktsegmenten schwer getroffen. Eine Erholung in diesen Segmenten des Immobilienmarktes und wieder ansteigendes Interesse sind derzeit schwierig abzuschätzen. In einigen Segmenten des Immobilienmarktes zeigt sich die Preisentwicklung jedoch sehr stabil und das Interesse steigt wieder an. Außerdem ist der Immobilienmarkt unverändert heiß umkämpft, sodass der Wettbewerb um geeignete Immobilienprojekte groß ist und die Ankaufpreise für Objekte in den aktuell stärker nachgefragten Segmenten weiter steigen. Wenn geplante Objektakquisitionen nicht gelingen, können auch die geplanten Konzeptionserlöse nicht realisiert werden. Der Immobilienmarkt wird daher von den Mitarbeitern der Dr. Peters Group intensiv beobachtet, um auf interessante Akquisitionsmöglichkeiten schnell reagieren zu können und der Konkurrenz zuvorkommen. Die veränderten Gegebenheiten aus der Corona-Krise (z.B. Home-Office und Lockdowneinschränkungen) müssen dabei ebenfalls berücksichtigt werden. Das unmittelbare Kostenrisiko bei der Konzeption liegt durch die Auslagerung jedoch primär nicht bei der Asset Finance.



Darüber hinaus bestehen hinsichtlich der im Bestand befindlichen Altfonds und AIF die üblichen Markt- und Vertragspartnerrisiken, die laufend überwacht werden und weiterhin dem Risikoprofil entsprechen.

Chancen sieht die Geschäftsführung der Asset Finance insbesondere in der unveränderten Verwaltung der bestehenden AIF sowie in der Konzeption und Verwaltung neu aufzulegender AIF. Bei Neugeschäftsprojekten liegt der Schwerpunkt weiterhin im Bereich Immobilien, wobei mit der IPD I nun die Nutzungsklasse lebensmittelgebundener Einzelhandel eine größere Rolle spielt. Der 2021 neu hinzugenommene Bereich Kreditfonds wird in 2022 weiterverfolgt und ggfs. durch ein Nachfolgeprodukt bereits in 2022 ausgebaut.

Insgesamt ist die Chancen- und Risikolage der Gesellschaft ausgewogen. Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Viruspandemie COVID-19 und des anhaltenden Ukraine-Kriegs auf die Risikolage der Gesellschaft sind aktuell noch nicht abzusehen; hierauf wird im Prognosebericht näher eingegangen. Basierend auf diesem Umfeld kann sich einerseits eine verstärkte Nachfrage nach zins- und börsenunabhängigen Anlageklassen wie Immobilien ergeben, von der die Asset Finance profitieren kann. Andererseits kann es auf Basis von konjunkturellen Schwächen sowie Liefer- und Rohstoffengpässen zu kaum absehbaren Risiken bei der Beschaffung und Fertigstellung von Projekten kommen.

4. Prognosebericht

Der Prognosebericht für die Gesellschaft beruht wie im Vorjahr aufgrund der weiterhin andauernden Covid-19-Pandemie auf schwer prognostizierbaren Marktentwicklungen. Ein weiterer großer Unsicherheitsfaktor ist der Ukraine-Krieg, der mit dem Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine am 24. Februar 2022 begonnen hat und noch andauert. Der Ausgang des Krieges und seine Folgen für die weltweite Wirtschaft, die Inflationsraten und damit auch für die Kapitalmärkte insgesamt sind aktuell nicht zuverlässig prognostizierbar. Aus diesem Grund können sich für die Asset Finance sowohl die unter Punkt 3. beschriebenen Risiken als auch Chancen ergeben.

Die Erholung des Luftverkehrsmarktes hängt derzeit ganz erheblich von der Entwicklung der COVID-19 Pandemie ab. Details hierzu können dem Punkt 2.3 Luftverkehrsmarkt entnommen werden.

Wie und wann sich der weltweite Luftverkehrsmarkt nachhaltig erholen wird, ist schwierig zu prognostizieren. Die Erholung des internationalen Passagierluftverkehrsmarkts ist weiterhin insbesondere davon abhängig, wie die Impfkampagnen in den einzelnen Regionen, und daher nicht zuletzt die weltweite Impfstoffverteilung, weiter verlaufen.⁴²

Die Inlandsmärkte für Kurzstreckenflüge, insbesondere in Europa, werden aller Voraussicht nach auch unverändert einen Abwärtsdruck durch innerstaatliche Beschränkungen und ein Umdenken der Bevölkerung in Sachen Umweltbewusstsein spüren.

Betroffen von den Auswirkungen der Corona-Krise war und ist auch Air France: Angesichts der Krise sah die Airline sich gezwungen, ihre Kapazitäten zu reduzieren. Diese Ausnahmesituation wurde im Jahr 2020 durch die DS 140 InvKG durch Stundungen gegenüber Air France untermauert. Die planmäßige Rückzahlung der gestundeten Beträge noch in 2020 durch Air France und die seitdem planmäßig erfolgten Lease-Zahlungen geben jedoch Anlass für Hoffnung auf eine Besserung der Märkte mit Abklingen der Pandemie.

⁴² IATA, Annual Revue 2021 S. 13

Betroffen von den derzeitigen Auswirkungen der Corona-Krise sind auch die Hotelbetreiber der DS 141 InvKG, DS 142 InvKG und DS 143 KG. Die Pächter der Hotels an den Standorten Aachen, Oberpfaffenhofen, Bochum und Karlsruhe sind bereits im ersten Quartal 2020 mit Stundungswünschen an die KVG herantreten.

Mit allen Pächtern konnten in den Jahren 2020 und 2021 Stundungsregelungen und Anpassungen der laufenden Pacht vereinbart werden. Gestundete Pachten und Reduzierungen von Pachtverpflichtungen konnten weitgehend in Nachholregelungen durch Anpassungen der Zimmerpacht in der Zukunft und Verlängerung der Pachtlaufzeit kompensiert werden. Für das Objekt in Karlsruhe konnte zwischenzeitlich ein neuer Mieter gefunden werden, der das Hotel weiterbetreibt.

Im Zuge der Corona-Maßnahmen liefen seit Herbst 2021 erneut Gespräche mit den Mietern in Aachen und Oberpfaffenhofen. Vorübergehenden Stundungen bis maximal Ende 2022 wurde dabei zugestimmt.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist unverändert der Vertrieb des risikogemischten Immobilien-AIF IPD I geplant. Der erste Anlegerbeitritt war am 30.07.2021. Das avisierte Kommanditkapital dieses ursprünglich als Blind Pool-AIF aufgelegten Fonds liegt bei EUR 50 Mio. Die Platzierung hängt stark vom Einkauf passender Objekte ab. Bislang wurden drei Objekte im Bereich Nahversorgungszentren eingekauft. Hierbei handelt es sich um Immobilien in Wietzendorf, Thedinghausen und Bestwig, die bereits übernommen wurden. Derzeit sind neben den bereits eingekauften Objekten Projekte in Vorbereitung bzw. in Umsetzung, die eine Platzierung in Höhe von insgesamt EUR 30 Mio realistisch erscheinen lassen.

Im Bereich der Kreditfonds wurde im Jahr 2021 der erste Spezial-AIF für institutionelle bzw. professionelle und semiprofessionelle Anleger aufgelegt (FFF 1) und in Höhe von rund EUR 17 Mio platziert. Im Januar 2022 wurde nach Einwerbung weiterer EUR 3 Mio. der Fonds mit einem Kommanditkapital von EUR 20 Mio. geschlossen. Der Fonds hat das Kapital auch voll investiert. Hier ist eine Weiterentwicklung dieses Geschäftsfeldes mit einem weiteren Fonds in Planung. Auch in diesem Bereich, der sich auf den Bereich Fußballforderungen fokussiert, hat die Corona-Krise Auswirkungen gehabt bzw. hat diese noch in geringerem Maße. Dies ist insbesondere auf die zumindest (teilweise) fehlenden Zuschauer in den Stadien zurückzuführen. Jedoch sind in fast allen Fußball-Ligen, in die investiert wird, die noch wichtigeren Fernsehgebühren weiterhin auf dem bisherigen Niveau geblieben. Somit beschränken sich die Einnahmeausfälle bei den Vereinen im Wesentlichen auf Zuschauereinnahmen und der Bereich bleibt attraktiv. Die Herausforderung an dieser Stelle ist das Finden von Investoren.

Im Jahr 2021 wurde von Hannover Leasing entgeltlich das Recht erworben, das Management eines bereits bestehenden AIF (FI 51) zu übernehmen. Hierbei handelt es sich wie bei der DS 140 InvKG um einen AIF, der ein Flugzeug vom Typ A380 hält und verleast. Aus dem Management dieses AIF wird die KVG in den nächsten Jahren zusätzliche Erlöse erwirtschaften.

Aus der laufenden Verwaltung der Bestandsfonds sowie der angebotenen AIF wird mit weiterhin konstanten Erlösen geplant. Für 2022 wird erneut mit einem positiven Jahresergebnis und ausreichenden liquiden Mitteln gerechnet, insbesondere da vorübergehende Stundungen bei den AIF sich nicht unmittelbar auf das Ergebnis der Asset Finance auswirken, sondern nur mittelbar über den NAV, der bis auf den neu übernommenen AIF noch deutlich über den relevanten Größen für die Maximalvergütungen liegt.

5. Risikomanagement

Nach dem KAGB und den KAMaRisk ist die Asset Finance verpflichtet, ein angemessenes Risikomanagement einzurichten und zu unterhalten. Insbesondere ist sie verpflichtet, ein Überwachungssystem einzurichten, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.



Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft resultieren im Wesentlichen aus der Verwaltung von geschlossenen alternativen Investmentfonds und dem damit verbundenen Kostenrisiko. Die Gesellschaft legt ihr eigenes Vermögen ausschließlich in Form von Bankguthaben an. Ein differenziertes Risikosteuerungs- und -überwachungssystem ist daher für das Eigengeschäft nicht erforderlich.

Das Risikomanagement orientiert sich an einer Geschäfts- und Risikostrategie, welche an der Planung und den Zielen für die wesentlichen Geschäftsaktivitäten ausgerichtet ist. Die Risiken werden in die folgenden wesentlichen Kategorien eingeteilt: Finanzwirtschaftliche Risiken einschließlich Marktrisiken, Kontrahentenrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken sowie operationelle Risiken. Die Umsetzung der Vorgaben für das Risikomanagement erfolgt dezentral in den jeweiligen Fachabteilungen.

Für alle wesentlichen Risiken wurde ein Limitsystem unter Berücksichtigung des Risikodeckungspotenzials sowohl auf Gesellschaftsebene als auch auf Basis der einzelnen AIF eingerichtet. Vierteljährlich wird das Risikodeckungspotenzial der Asset Finance ihrem Gesamtrisikoportfolio gegenübergestellt und die Risikotragfähigkeit ermittelt. Das Risikodeckungspotenzial der Asset Finance ergibt sich aus den verfügbaren aufsichtsrechtlichen Eigenmitteln und dem Nettoertrag des laufenden Jahres. Die Berechnung des Gesamtrisikoportenzials erfolgt unter Berücksichtigung aller für die Asset Finance wesentlichen Risiken und deren Limitierungen. Die Risikotragfähigkeit wird quartalsweise berechnet, wobei auch die Einhaltung der Limitvorgaben - unter besonderer Berücksichtigung der regulatorischen Eigenkapitalanforderungen - überwacht wird.

Die Gesellschaft bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, sodass hieraus keine Risiken resultieren.

Die Anforderungen der Offenlegungsverordnung (EU) Nr. 2019/2988 werden seitens des Risikomanagements berücksichtigt und die ESG-Risiken, u.a. Klimaziele, werden betrachtet und berücksichtigt.

Die Risikotragfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

6. Vorbehalt für Zukunftsaussagen

Soweit in diesem Geschäftsbericht Prognosen oder Erwartungen geäußert oder die Zukunft betreffende Aussagen gemacht werden, können diese Aussagen mit bekannten oder unbekanntem Risiken und Ungewissheiten verbunden sein. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können daher von den geäußerten Erwartungen und Annahmen abweichen. Neben weiteren hier nicht aufgeführten Gründen können sich Abweichungen aus Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der Wettbewerbssituation ergeben. Auch die Entwicklung der Finanzmärkte sowie die nationale und europäische Gesetzgebung können entsprechenden Einfluss haben. Die Asset Finance übernimmt keine Verpflichtung, Zukunftsaussagen zu aktualisieren.

Dortmund, den 16.05.2022

Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH

als Geschäftsführerin der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Marc Bartels, Geschäftsführer

Sebastian Wiegand, Geschäftsführer

Fabian Schultheis, Geschäftsführer