



DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (vormals: DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

Hamburg

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Lagebericht 2020

Im Rahmen der seit Frühjahr 2020 in Deutschland aufgetretenen Infektionen mit dem SARS-COV2-Virus ist unter Anwendung gesetzlicher oder verwaltungsrechtlicher Instrumente der Betrieb von Hotels eingeschränkt worden. Dieses führte auch im Anlageobjekt zu Einschränkungen des Geschäftsbetriebes. Seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden werterhaltende Maßnahmen ergriffen, die in den folgenden Abschnitten des Jahresberichts erläutert sind.

1. Tätigkeitsbericht

a) Ausgelagerte und laufende Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (nachstehend Hanseatische genannt) ist am 05.07.2019 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg (nachstehend Fondsgesellschaft genannt), bestellt worden. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestellungsvertrages Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich dabei in vorbereitende, von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen.

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

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten übernahm die Hanseatische außerdem die Verwaltung der Fondsgesellschaft. Hierzu zählten unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der monatlichen Ausschüttungen und die Überwachung der Einhaltung der zwischen Fondsgesellschaft und Mieterin getroffenen Vereinbarungen. Die regelmäßigen Mietzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der Hanseatischen regelmäßig überwacht wurden. Die Durchführung und Prüfung des Kapitaldienstes und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs waren ebenfalls Bestandteile der laufenden Tätigkeiten im Berichtsjahr.

Daneben übernahm die Hanseatische das laufende Objektmanagement. Ein wesentlicher Bestandteil des Objektmanagements war im Berichtsjahr die Überwachung der Umsetzung der seitens des Verkäufers gemäß Kaufvertrag zu erbringenden Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Hanseatische führte ferner für die Fondsgesellschaft und das Objekt ein laufendes Risiko- und Liquiditätsmanagement durch, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können. Aufgrund der besonderen Entwicklung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wurden zusätzliche Überwachungsmechanismen, wie das Monitoring von Forecast-Werten der Betreiber, installiert, um frühzeitig das risikomindernde Ergreifen weiterer Maßnahmen zu ermöglichen. Außerdem erfüllte die Hanseatische verpflichtende behördliche Meldepflichten für die Fondsgesellschaft.

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

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

b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht darin, aus der langfristigen Vermietung und späteren Veräußerung zweier Hotelimmobilien Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten.

Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Geschäftsjahr 2020 davon geprägt, die Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die Mietzahlungen, den Kapitaldienst und die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die Fondsgesellschaft. Im Laufe des Geschäftsjahres ergaben sich im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie weitere wesentliche Aufgaben zur Liquiditätssicherung der Fondsgesellschaft. Im Rahmen der Pandemie-Maßnahmen haben sich im Berichtsjahr zu den im Verkaufsprospekt vom 04.09.2019 zur Verfügung gestellten Informationen Änderungen (beispielsweise vollständige Aussetzung von Ausschüttungszahlungen und teilweise Mietstundung) ergeben. Diese werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

Darüber hinaus sind die Angaben auch im Anhang entsprechend aufgeführt.



c) Wesentliche Risiken

Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich der Investitionsobjekte zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Dementsprechend wurde vor dem Erwerb der Immobilien sowohl eine technische als auch eine wirtschaftliche Ankaufsprüfung der Objekte durchgeführt, um die künftige Bewirtschaftung der Objekte und deren Wertentwicklungen zu untersuchen und einzuschätzen. Um gewährleisten zu können, dass die Objekte zu angemessenen Kaufpreisen erworben wurden, sind in Übereinstimmung mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (nachstehend KAGB genannt) jeweils ein externes Gutachten im Geschäftsjahr 2019 eingeholt worden, wonach die Verkehrswerte die Kaufpreise bestätigten.

Wertmindernde Faktoren an den Objektstandorten, jenseits der Effekte der Corona-Pandemie, wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch Mietverträge mit den Betreibern über eine Restdauer der Festlaufzeit von ursprünglich 25 Jahren bis zum 30.06.2044 nebst einer Verlängerungsoptionen für die Mieterinnen begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Mietvertragsende das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird. Der Mietvertrag wurde Corona-bedingt bis 2046 verlängert (vgl. 2b)bb).

Im Rahmen des Adressenausfallrisikos besteht die Möglichkeit, dass Mieteinnahmen geringer als erwartet ausfallen. Im Berichtszeitraum verlief das Mietverhältnis Corona-bedingt nicht störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft konnten daher nicht in erwarteter Höhe generiert werden.

Der im Dezember 2019 erstmals in China auftretende Corona-Virus (Covid-19) und die anschließende weltweite Verbreitung sorgen in der Hotel- und Tourismus-Branche für einen besorgten Blick in die Zukunft. Absagen oder Verschiebungen von Messen, Tagungen und Großveranstaltungen zeigen in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2020 bereits ihre Wirkung in verringerten Auslastungs- und Buchungszahlen. Seit März 2020 erfolgten wiederholt behördlich angeordnete erhebliche Reiseeinschränkungen oder sogar Hotelschließungen. Zunächst wurde nur von einer kurzfristigen Beeinträchtigung des Hotelmarktes ausgegangen. Aufgrund der seitens der Bundesregierung und den Landesregierungen angekündigten staatlichen finanziellen Unterstützungsmaßnahmen für betroffene Betriebe wurde auch nur eine geringfügige wirtschaftliche Belastung dieser angenommen. Im Verlauf des Geschäftsjahres zeigte sich jedoch, dass sowohl der Verlauf der Pandemie als auch die sich daraus ergebenden Auswirkungen wesentlich langfristiger zu berücksichtigen sind. Im Laufe der Antragsverfahren zeigte sich, dass Hotelbetriebe aufgrund ihrer Größe für die staatlichen Stützungsmaßnahmen teilweise nicht anspruchsberechtigt sind. Angekündigte Stützungsmaßnahmen können teilweise noch nicht beantragt werden, weil die Voraussetzungen von den zuständigen Behörden noch nicht geschaffen sind. Darüber hinaus sorgen verzögerte Auszahlungen bewilligter Leistungen auch bei den Hotelbetrieben für eine sich zuspitzende Liquiditätssituation. Um der sich daraus ergebenden Steigerung der in den Emissionsunterlagen dargestellten Risiken im Zusammenhang mit Krisen sowie „Bonitätsrisiko“, „Pächterausfallrisiko“, „Liquiditätsrisiko (der Fondsgesellschaft)“ und „Insolvenz der Fondsgesellschaft“ zu begegnen, wurden seitens der Hanseatischen Maßnahmen ergriffen, die detailliert im Abschnitt „Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“ dargestellt sind.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 30.06.2029 aufgenommen. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung im Jahr 2029 wieder relevant.

Zur Sicherung des Kapitaldienst der langfristigen Finanzierung während des mit der Pächterin vereinbarten Stundungszeitraumes (April bis Juli 2020) wurde ein zusätzliches Zwischenfinanzierungsdarlehen (Überbrückungsdarlehen) als Teil der Pandemie-Maßnahmen aufgenommen. Das Darlehen über eine Höhe von € 240.000,00. Die Kreditlinie entspricht dem Kapitaldienst für die 4 Monate (April bis Juli 2020). Dieser Kredit hat eine Laufzeit bis zum 30.07.2022 und ist mit 2,00% zu verzinsen. Die Tilgung erfolgt in halbjährlichen Tilgungsleistungen i.H.v. € 60.000,00.

Bei der Fondsgesellschaft können, wie bei jedem Unternehmen, Liquiditätsrisiken auftreten. Die finanzielle Ausstattung der Fondsgesellschaft ist sowohl für das Berichtsjahr als auch für die Zukunft so konzipiert, dass sämtliche planmäßigen Verpflichtungen, vorhersehbaren Kosten und Ausschüttungen durch das Eigen- und Fremdkapital und die laufenden Einnahmen gedeckt sind und damit eine dauerhafte Liquidität sichergestellt werden soll. Die Fondsgesellschaft generierte im Berichtszeitraum Mieteinnahmen in geringerer Höhe als geplant. Sie hatte keine wesentlichen, ungeplanten Kosten. Ferner wurde die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der Fondsgesellschaft durch die vorstehend benannten Zwischenfinanzierungsdarlehen erhöht, so dass die Liquidität im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet war.

d) Portfoliostruktur

Die Fondsgesellschaft hatte noch vor Platzierung des Eigenkapitals die Investitionsobjekte erworben. Bei den Erwerben handelt es sich um zwei Grundstücke jeweils bebaut mit einem Hotel sowie eine Wasserfläche der Moosach (ergänzend zum Hotelgrundstück in Freising). Übergang von Nutzen und Lasten der Hotelgrundstücke erfolgte zeitgleich mit der Übergabe an die Mieterinnen am 01.07.2019. Übergang von Nutzen und Lasten der Wasserfläche erfolgte am 06.08.2019.

Die Hotels sind jeweils auf Basis eines langfristigen, indexierten Mietvertrages an die Mieterinnen vermietet. Die Mietverträge wurden am 09.05.2019 sowie mit Nachträgen vom 01.07.2019 mit Wirkung zum 01.07.2019 abgeschlossen. Die unkündbare Laufzeit der Mietverhältnisse endete ursprünglich am 30.06.2044 (Festlaufzeit). Die Mietverträge enthalten jeweils eine Verlängerungsoption über 5 Jahre zu Gunsten der Mieterinnen.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs der Investitionsobjekte wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung bis zum 30.06.2029 abgeschlossen. Der langfristige Darlehensvertrag wurde im Juni 2019 ausgezahlt.

Im Rahmen der Pandemie-Maßnahmen gehörte neben der oben beschriebenen ergänzenden Zwischenfinanzierung auch der Abschluss der 2. Nachträge zu den Mietverträgen im Oktober 2020, in denen ein Verzicht gegen Teilzahlungen ausgesprochen wurde, der wirtschaftlich wie eine Stundung wirkt, durch, Mieterhöhungen für die Zeit nach der Pandemie sowie die Verlängerung der Festlaufzeit der Mietverträge (bis 31.12.2046) geregelt.

Im Hinblick auf die Portfoliostruktur zur Erreichung des Anlageziels ergaben sich seit Erwerb der vorgenannten Immobilien keine Veränderungen.

e) Weitere wesentliche Ereignisse

Weitere für den Anleger wesentliche Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die Hanseatische haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

f) Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten



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

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

Eine aktuelle Kurzstudie der HypZert Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie[1] liefert den einleuchtenden Grund, warum Hotelbetreiber und Hotelimmobilien in besonderem Maße von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen sind. Eine nicht gebuchte Gästeübernachtung ist zugleich eine - dauerhaft - verlorene Nacht und führt zu einem dementsprechend reduzierten Umsatz. Hotelleistungen sind - anders als Güter und Waren - nicht lagerbar. Damit verstärken sich einerseits die Probleme für Hotels, hervorgerufen durch COVID-19, mit jedem weiteren Tag des „Lockdowns“.

Weiter ist dieser Studie auch zu entnehmen, dass viele Hotelbetreiber einerseits in den vergangenen 10 Jahren des Wachstums der Hotelbranche Reserven aufbauen konnten und andererseits durch die derzeitigen staatlichen Hilfsprogramme unterstützt werden. Dies führt auch nach Einschätzung der Hanseatischen zu einer Abmilderung der zuvor benannten Auswirkungen.

Zwar zeigte sich im Berichtsjahr 2020 eine einheitliche Entwicklung hinsichtlich des drastischen Beherbergungs- und Umsatzrückgangs bei den Hotelbetreibern, aber es offenbarten sich auch wesentliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Regionen, Mikrolagen und Hotelausrichtungen. Diese Erkenntnisse stützten auch die Einschätzung der Hanseatischen bezüglich des Ausblicks in die nächsten Jahre. Unisono spiegelt sich dies auch im aktuellen Hotelmarktausblick 2021 der Dr. Lübke & Kelber GmbH[2] in der Aussage: So sind und bleiben Messe- und Flughafen-Hotels am stärksten betroffen. Auch Großstädte mit ihrem normalerweise hohen internationalen Besucheranteil erholen sich langsamer als auf Binnentourismus ausgerichtete Ferienregionen und kleinere Städte.

Die zwei Hotels der Fondsgesellschaft werden von der Betreibergruppe HRG Hotels als Franchisenehmer betrieben und sind zum Teil unterschiedlich ausgerichtet. Somit ist von unterschiedlichen „Erholungsphasen“ der beiden Betriebe nach dem Ende der Pandemie auszugehen.

Bei dem Hotel in Freising handelt es sich um ein Business und Veranstaltungshotel unter der Marke Mercure Hotels. Bei dieser Hotelklasse ist von einer längeren Erholungsphase auszugehen. In Übereinstimmung mit dem Marktbericht „Die Hotellerie im zweiten Corona Jahr“ von mhp-hotels[3] ist hier mit einem Zeitraum bis 2024 zu rechnen, bis an Umsätze aus der Zeit vor COVID 19 angeknüpft werden kann.

Das Hotel in Oberding stellt ein Hotel für Geschäfts- und Privatreisende dar, dessen Erholung hauptsächlich von einer uneingeschränkten Geschäftsreisertätigkeit abhängig ist. Das Hotel wird unter der Marke Ramada by Windham betrieben. Nach Einschätzung der Hanseatischen wird unter den Effekten des „Reverse Travel“[4] mit einer entsprechenden Steigerung der touristischen Übernachtungen, eine mittlere Erholungsphase erforderlich sein, um Vor-COVID-19-Niveau zu erreichen. Diese Meinung vertritt auch die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC PricewaterhouseCoopers GmbH Deutschland[5], wonach bei einer uneingeschränkten Reisefreiheit in diesem Segment am zügigsten mit einer Erholung auf Vor-COVID-19-Niveau gerechnet werden kann.

Die Betreibergruppe ist nach Auffassung der Hanseatischen durch sein Managementteam gut aufgestellt und hat bereits frühzeitig auf den ersten Lockdown reagiert. Nach der kurzfristigen Erholung im Sommer 2020 wurden mit dem zweiten Lockdown das Haus wieder geschlossen. Durch die enge Abstimmung zwischen der Betreibergruppe und der Hanseatischen ist es bisher gelungen, die Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft so weit zu stabilisieren, dass sie ihre Zahlungsverpflichtungen leisten konnte. Trotz erheblich verzögerter Beantragungsmöglichkeit für die Betreibergruppe und verzögerter Auszahlungen von staatlichen Hilfgeldern an die Betreibergruppe konnte durch vertragliche Vereinbarungen insbesondere in Hinblick auf künftige Pachtzahlungen eine Planungssicherheit bis zum Ende des Jahres 2021 für die Fondsgesellschaft erreicht werden.

Mit derzeit insgesamt 64 Hotels im Bestand ist die HRG Hotel Group nach deren Aussage eine der am schnellsten wachsenden inhabergeführten Hotelbetreiberesellschaften im deutschsprachigen Raum[6] und Partner mehrerer internationaler Dachmarken. Mit über 15 Jahren Erfahrung im Hotelgewerbe und der professionellen Führung sieht die Hanseatische gute Voraussetzungen bei der Betreibergruppe gegeben, um zunächst die Pandemie bedingte Krise zu überstehen und anschließend die Umsätze mit intelligenten Konzepten schnell wieder deutlich ansteigen zu lassen. Vor diesem Hintergrund werden die im Kapitel „bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens“ dargestellten Mietanteile, die über entsprechende Nachträge in die Zukunft verschoben wurden, von der Hanseatischen als werthaltig betrachtet.

g) Anlagegeschäfte

Mit notariellen Urkunden vom 10.05.2019 (Hotels) und vom 10.07.2019 (Grundstück Freising) hat die Fondsgesellschaft zwei Grundstücke jeweils bebaut mit einem Hotel sowie eine Wasserfläche der Moosach erworben. Es handelt sich um das 4-Sterne-Hotel „Mercure Hotel München Airport Freising“ und eine benachbarte (mit dem Hotel überbaute) Wasserfläche der Moosach (nachfolgend insgesamt auch Mercure genannt), mit einer Bruttogrundfläche von ca. 7.958 qm bzw. einer Nettoraumfläche von ca. 5.978 qm, verzeichnet im Grundbuch von Freising des Amtsgerichtes Freising, Blatt 26168, Flurstücke 880 (4.719 qm) und 838/4 (10 qm), sowie das 3-Sterne Hotel „RAMADA by Windham München Airport“ mit einer Bruttogrundfläche von ca. 4.410 qm bzw. einer Nettoraumfläche von ca. 3.131 qm, verzeichnet im Grundbuch von Oberding des Amtsgerichtes Erding, Blatt 3988, Flurstücke 5339/2 (691 qm), 5337 (2.716 qm) und 5336/1 (82 qm). Die Grundstücksgrößen belaufen sich insgesamt auf 4.729 qm (Mercure) und 3.489 qm (RAMADA). Die Hotels werden von der Hotels by HR München-Airport GmbH (Mercure) und der Hotels by HR Zweite München-Airport GmbH (RAMADA) betrieben. Bei den beiden Gesellschaften handelt es sich um Tochterunternehmen der HRG Hotels GmbH. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.07.2019 für die Hotels und zum 06.08.2019 für die Wasserfläche. Weitere Anlagegeschäfte wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Dieser Vergleich ist erstmals aussagekräftig, wenn das in den Verkaufsunterlagen ausgewiesene Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital im Rahmen der Investitionsplanung erreicht ist. Dieses wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2020 erreicht. Der erste Vergleich des Nettoinventarwertes wird somit erstmals für das Geschäftsjahr 2021 angestellt.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft betrug zum Stichtag 31.12.2020 T€ 13.099,2.

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab Oktober 2019 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital im Berichtsjahr 2020 vollständig platziert wurde.



Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs der Investitionsobjekte wurde im Berichtsjahr ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. Im Vorjahr wurde zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Eigenkapitals zusätzlich ein Zwischenfinanzierungsdarlehen abgeschlossen. Die Auszahlung der Zwischenfinanzierung erfolgte im Geschäftsjahr 2019. Die Rückführung der Zwischenfinanzierung erfolgte zu 98,7 % nach Einwerbung des Kommanditkapitals im Geschäftsjahr 2020. In dem Bestellsungsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Anleger und der Investitionsobjekte abgeschlossen.

Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um zwei Hotels, die mittelbar von einer überregionalen Betreibergruppe langfristig angemietet und betrieben werden. Aufgrund der Entwicklung des Hotelmarkts und des steigenden Bedarfs an Hotelbetten kann grundsätzlich von einer auskömmlichen Auslastung der Hotels für die Betreiber gerechnet werden.

b) Wirtschaftsbericht

aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

In Bezug auf die registrierten Übernachtungen nimmt Deutschland innerhalb der EU den dritten Platz ein. Nur Spanien und Frankreich hatten im Jahr 2019 einen höheren Anteil am gesamten Übernachtungsaufkommen innerhalb der EU. Italien folgte an vierter Stelle knapp hinter Deutschland. Alle vier Länder zusammen konnten im Jahr 2019 mehr als 50 Prozent aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.[7]

In Deutschland selbst ist die Zahl der registrierten Übernachtungen das zehnte Mal in Folge gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs 2019 die Zahl der Ankünfte um 3,2 Prozent auf 190,9 Mio. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich hier sogar ein prozentuales Wachstum von knapp über 67 Prozent. Die Zahl der Übernachtungen stieg im Vergleich zu 2018 um rund 3,7 Prozent auf mittlerweile 495,6 Mio. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier eine Steigerung von über 42 Prozent.[8] Die durchschnittliche Verweildauer dagegen hat im gleichen Zeitraum abgenommen. Wurden 2000 noch durchschnittlich 3 Übernachtungen je Reise getätigt, so sind dies 2019 nur noch durchschnittlich 2,6 Übernachtungen.[9]

Im Jahr 2019 umfasst der gesamte Beherbergungsmarkt 51.210 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit zusammen 3,8 Mio. Betten.[10]

Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gaststätten und Pensionen) hatte im Jahr 2019 einen Marktanteil von rund 61,5 Prozent in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2011 und 2019 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund -9,7 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelbetriebe ging von 34.881 im Jahr 2011 auf 31.497 Betriebe im Jahr 2019 zurück.[11] Dazu konträr zeigt sich ein deutliches Wachstum der angebotenen Betten. Diese verzeichneten zwischen 2011 und 2019 ein Wachstum von rund 8,2 Prozent.[12] An diesen gegenläufigen Entwicklungen lässt sich ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess erkennen, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.

Die positive Entwicklung des Marktes zeigt sich auch in der Umsatzentwicklung der Hotellerie. Der Nettoumsatz der gesamten Hotellerie ist zwischen 2009 und 2018 deutlich um rund 69 Prozent gestiegen. Hotels und Hotels garnis konnten dabei im Jahr 2018 rund 85 Prozent des gesamten Nettoumsatzes in der Hotellerie auf sich vereinen.[13]

Die Tourismusbranche ist ein Wirtschaftszweig, der von der Corona-Pandemie im Jahr 2020 besonders getroffen wurde. Damit eingehend waren auch im Hotelmarkt weitreichende Einschnitte zu beobachten. Die Betrachtung der Übernachtungszahlen in Deutschland im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat zeigt, dass die Zahl der Übernachtungen im April 2020 den stärksten Rückgang mit -89,2 Prozent im Vergleich zum April 2019 zu verzeichnen hatte. Im Juni 2020 belief sich der Wert auf -75,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat. [14] Die Stadt- und Messehotellerie war dabei durch den Wegfall von Messen und Tagungsveranstaltungen von der Krise besonders betroffen. Hotelbetriebe mussten sich schnell auf die Situation einstellen, daher haben sich bereits bestehende Trends, wie beispielsweise die Digitalisierung, innerhalb der Hotellerie beschleunigt.[15]

In Deutschland ist der Inlandtourismus im Vergleich zu anderen Ländern stark ausgeprägt. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich der Binnentourismus von der Krise schnell erholen und sogar künftig davon profitieren wird.[16]

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Berichtsjahr war das erste volle Geschäftsjahr. Das Berichtsjahr 2020 war geprägt von der Bewirtschaftungsphase.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich aus T€ 19.080,0 Kommanditkapital sowie dem aufgenommenen langfristigen Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 20.000,0 zusammen.

Nutzen und Lasten der Objekte sind am 01.07.2019 und 06.08.2019 auf die Fondsgesellschaft übergegangen (Übergabe vom Verkäufer). Der Kaufpreis für die Hotels und die Wasserfläche betrug insgesamt T€ 33.098,8.

Der Verkehrswert der Immobilien wurde durch das Ertragswertverfahren ermittelt und beträgt zum Stichtag T€ 31.100,00 (Vorjahr: T€ 33.098,8). Die Anschaffungsnebenkosten wurden um T€ 129,3 auf T€ 1.099,0 (Vorjahr: T€ 1.228,3) abgeschrieben. Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 507,9 (Vorjahr: T€ 362,6).

Das langfristige Fremdkapital betrug zum 31.12.2020 T€ 19.547,0 (Vorjahr: T€ 20.000,0). Das Überbrückungsdarlehen valutierte zum 31.12.2020 mit T€ 240,0. Das kurzfristige Fremdkapital, das als Zwischenfinanzierung zur Verfügung stand, wurde im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt (Vorjahr: T€ 14.713,4).

Die Fondsgesellschaft hat mit den Mieterinnen jeweils einen Nachtrag zum ursprünglichen Mietvertrag abgeschlossen. Darin ist der Mietbeginn auf den 01.07.2019 festgeschrieben. Die Grundmietzeit beträgt 25 Jahre ohne ordentliche Kündigungsmöglichkeit und endete ursprünglich am 30.06.2044. Die Mietzahlungen wurden aufgrund der im Geschäftsjahr vorherrschenden Pandemie nicht vertrags- und fristgerecht geleistet. Die Jahresmieteinnahmen betragen im Berichtsjahr T€ 910,1 bzw. inkl. Mietnebenkosten T€ 946,4 (Vorjahr inkl. Mietnebenkosten: T€ 1.017,8) (exkl. Umsatzsteuer).

Im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Bewältigung der Corona-Pandemie in Deutschland zeichnete sich ab, dass die Pächterin ihren Verpflichtungen insbesondere zur Zahlung des Pachtzinses nicht nachkommen könnte. Seitens der Hanseatischen wurde frühzeitig das Gespräch mit der Pächterin gesucht, um eine Lösungsmöglichkeit zu erarbeiten. Zum damaligen Zeitpunkt gingen alle Beteiligten davon aus, dass die Situation nur ein paar Wochen maximal ein paar Monate andauern würde.



Seitens der Hanseatischen wurde in Zusammenarbeit mit der Mieterin und in Abstimmung mit der finanzierenden Bank ein Konzept erarbeitet, dass die verschiedenen Interessen und Möglichkeiten berücksichtigt. Hierzu zählt in erster Linie die Sicherstellung des Kapitaldienstes der Fondsgesellschaft. Aber auch die bilanzielle Entlastung (Verringerung der Verbindlichkeiten) bei der Mieterin sowie deren Liquiditätssicherung, eine möglichst baldige Wiederaufnahme der Ausschüttungen an die Gesellschafter und die Sicherung der Ansprüche der Fondsgesellschaft waren Determinanten, welche in die Struktur der Vereinbarung eingeflossen sind. Dieses Model wurde wie auch bei der DFV Hotels München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft als Basis für die meisten der von der Hanseatischen verwalteten Hotelfonds für eine weitere Vereinbarung mit den Mietern genutzt.

In parallelen Gesprächen mit der Mieterin und der finanzierenden Bank wurde dann die Lösungsmöglichkeit entwickelt. Mit der finanzierenden Bank wurde ein zusätzliches kurzfristiges Darlehen in Höhe von T€ 240,0 vereinbart, welches ausschließlich der Sicherstellung des Kapitaldienstes der langfristigen Finanzierung dient.

Mit den Pächterinnen wurde im jeweiligen 2. Nachtrag vom 28.10.2020 eine wirtschaftliche Stundung (ca. 70 % für das Objekt Oberding und 74 % für das Objekt Freising) des Pachtzinses durch Verzicht der ausstehenden Pachtzahlungen gegen Teilzahlungen in 2020 vereinbart. Die Rückzahlung erfolgt durch jeweilige Erhöhungen des Pachtzinses in den Jahren ab 2022 (befristet bis 2026) und 2023 (befristet bis 2037) sowie der Verlängerung der Pachtlaufzeit bis Ende 2046.

Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit gegeben.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2020 folgende Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital) beträgt 36,72 % (Vorjahr: Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital) war aufgrund nur wenig eingeworbenen Eigenkapitals negativ)

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß den aktuellen Anlagebedingungen vom 05.07.2019 betrug der Leverage zum Stichtag 31.12.2020 130,99 0% und liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,00 %. Der Leverage wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft zum aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, gemessen.

Ergebnis aus der laufenden Tätigkeit:

Laufende Erträge betragen im Berichtsjahr T€ 962,9 (Vorjahr: T€ 1.017,8). Aufgrund der laufenden Aufwendungen betrug der realisierte Jahresfehlbetrag zum Stichtag T€ 1.366,3 (Vorjahr: T€ 2.005,2).

dd) Gesamtaussage

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu den vorstehend dargestellten negativen Abweichungen in Hinblick auf die in den Verkaufsunterlagen kalkulierten Werte. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht aufgrund der besonderen Einflüsse der Corona-Pandemie nicht den Erwartungen. Ob und gegebenenfalls in welchem Maße die weitere Entwicklung der Pandemie und ihrer Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und jeden einzelnen Haushalt langfristig und nachhaltig auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden.

c) Weitere Angaben

In Hinblick auf das Eigenkapital der Fondsgesellschaft existieren keine unlaufenden Anteile.

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 05.07.2019 hat die Fondsgesellschaft die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH mit Sitz in Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft, wobei der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 (zwölf) Monaten von der Fondsgesellschaft ordentlich gekündigt werden kann. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten berechtigt.

Vertragliche und außervertragliche Ansprüche auf Ersatz unmittelbarer oder mittelbarer Schäden sind nach dem Bestellungsvertrag ausgeschlossen, es sei denn, dass (i) eine Partei nachweislich vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat, (ii) ein Schaden aus der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit entstanden ist, (iii) eine schuldhafte Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, begangen wurde oder (iv) eine Verletzung von Pflichten aus § 306 KAGB ggf. in Verbindung mit § 307 Abs. 3 KAGB vorliegt.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt pro Jahr bis zu 1,50 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts, maximal jedoch 7,50 Prozent p.a. der Mieteinnahmen inkl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft. Im Berichtsjahr wurden laufende Gebühren an die Verwaltung in Höhe von € 128.017,24 (inkl. USt.) bezahlt. Dies entspricht 0,98 % des Nettoinventarwertes zum 31.12.2020 bzw. 14,07 % bezogen auf die Mieteinnahmen des Berichtszeitraumes.

d) Angaben zu Vergütungen

Das Investmentvermögen der Fondsgesellschaft bezahlte an die Hanseatische im Berichtszeitraum vorstehende Vergütungen für die laufende Verwaltungstätigkeit. Aus dem Investmentvermögen wurden weder feste noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der Hanseatischen geleistet. Mitarbeitervergütungen leistet die Hanseatische ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen.



Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen noch vereinbart ist.

Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der Hanseatischen stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter der Hanseatischen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus den initialen Erlösen der Hanseatischen aus der Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an den langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

- [1] Die Auswirkungen von COVID-19 auf die Hotellerie und die Bewertung von Hotelimmobilien in Deutschland (Stand: Februar 2021)
- [2] Pressemitteilung der Dr. Lübke & Kelber GmbH zum Hotelmarktausblick 2021, 09.02.2021
- [3] www.mrphotels.com „Die Hotellerie im zweiten Corona Jahr“, 17.12.2020
- [4] Studie: Phänomen „Revenge Travel“: Nachholbedarf für Reisen in Deutschland größer als erwartet?; Kompetenzzentrum Tourismus des Bundes; 22.03.2021
- [5] PwC-Hotelstudie 2021, 02.03.2021
- [6] Angaben auf www.hrg-hotels.de
- [7] Eurostat (2020): Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben für Touristen. - Aufenthaltsland: Insgesamt. Online: https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/TOUR_OCC_NINAT.
- [8] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0001. Online: www.destatis.de.
- [9] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Ergebnisse der Monaterhebung im Tourismus - September 2019. Online: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Binnenhandel/GastgewerbeTourismus/Tourismus/MonaterhebungTourismus.html>.
- [10] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0010. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>.
- [11] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>.
- [12] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: <https://www.regionalstatistik.de/>.
- [13] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Umsatzsteuerstatistik (Voranmeldungen) - Steuerpflichtige Unternehmen und deren Lieferungen und Leistungen nach wirtschaftlicher Gliederung. Online: www.destatis.de.
- [14] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Monate - Tabelle 45412-0014. Online: www.destatis.de.
- [15] BNP Paribas Real Estate (2020): Hotel Research Report - Q3 2020, S. 5f. Online: https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2020-09/BNPP_REIM_MacStone_Marktbericht_Research_Hotel_2020_Q3.pdf.
- [16] BNP Paribas Real Estate (2020): Hotel Research Report - Q3 2020, S. 6. Online: https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2020-09/BNPP_REIM_MacStone_Marktbericht_Research_Hotel_2020_Q3.pdf.

Bilanz zum 31.12.2020

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
A. AKTIVA	35.676.435,42	37.274.246,80
1. Sachanlagen	31.100.000,00	33.098.800,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.099.005,87	1.228.301,86



	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
3. Beteiligungen		25.000,00	0,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		507.855,99	
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	507.855,99		362.604,16
5. Forderungen		2.943.105,01	
a) Forderungen aus Bewirtschaftung	10.105,01		21.220,58
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00		299.204,89
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	2.933.000,00		
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		1.468,55	11.468,54
7. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten		0,00	2.252.646,77
PASSIVA			
	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
B.		35.676.435,42	37.274.246,80
1. Rückstellungen		345.403,00	9.210,00
2. Kredite		19.787.042,36	
von Kreditinstituten	19.787.042,36		34.713.380,14
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.202.312,75	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.202.312,75		2.339.163,03
4. Sonstige Verbindlichkeiten		217.517,36	
a) gegenüber Gesellschaftern	29.002,06		26.380,65
b) Andere	188.515,30		186.112,98
5. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile		25.000,00	0,00
5. Eigenkapital		13.099.159,95	0,00
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00		0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	15.291.903,94		-2.187.998,77
- davon ausstehende Einlagen: EUR 2.203.000,00 (Vorjahr: EUR 2.202.500)			
c) Rücklagenkonto für Zeitwertveränderung	-2.192.743,99		-64.648,00
d) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten	0,00		2.252.646,77

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020



	€	2020 €	2019 €
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	946.379,78		1.017.832,44
b) Zinsen und ähnliche Erträge	16.504,02		30,00
Summe der Erträge		962.883,80	1.017.862,44
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-359.494,75		-337.121,75
b) Bewirtschaftungskosten	-41.573,29		-19.265,17
c) Verwaltungsvergütung	-84.017,24		-103.500,00
d) Verwahrstellenvergütung	-20.000,02		-8.333,34
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-33.516,81		-13.000,00
f) Sonstige Aufwendungen	-1.790.609,14		-2.541.890,95
Summe der Aufwendungen		-2.329.211,25	-3.023.111,21
3. Ordentlicher Nettoertrag		-1.366.327,45	-2.005.248,77
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.366.327,45	-2.005.248,77
5. Zeitwertveränderung			
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.998.800,00		0,00
b) Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-129.295,99		-64.648,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-2.128.095,99	-64.648,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-3.494.423,44	-2.069.896,77
7. Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile		-25.000,00	0,00
8. Belastung auf dem Kapitalkonto		1.391.327,45	2.005.248,77
9. Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung		2.128.095,99	64.648,00
10. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Allgemeines

Die DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i.V. mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.



Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a und 288 Abs. 1 i.V. mit §§ 267 Abs. 1 und 3 sowie 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 20. März 2019 gegründet. Sie ist unter der Nummer HRA 124304 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

Am 11. Dezember 2020 wurde die Gesellschaft in DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. umfirmiert.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die **Sachanlagen des Investmentanlagevermögens** werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert zugrunde gelegt, der sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergibt. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB der Kaufpreis zugrunde gelegt. Der Verkehrswert wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt.

Die **Anschaffungsnebenkosten** wurden nach § 271 Abs.1 Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und werden über den Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und mit dem Verkehrswert bewertet.

Die **Forderungen** und **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind zum Verkehrswert bewertet.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Überblick

Die DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in zwei Hotel Grundstücke in Oberding und Freising investiert und diese langfristig vermietet. Übergang von Nutzen und Lasten war am 01. Juli 2019 und am 06. August 2019.

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

	2020 T€	2019 T€
Sachanlagen	31.100	33.099
Anschaffungsnebenkosten	1.099	1.228
Beteiligungen	25	0
Barmittel	508	363
Forderungen	2.943	320
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1	11
Wert der Vermögensgegenstände	35.676	35.021
Kredite	-19.787	-34.713
Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Passive Rechnungsabgrenzungsposten und Ausgleichsposten	-2.790	-2.561
Nettoinventarwert	13.099	-2.253



Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung ab dem 18.03.2016 dürfen die Kredite der Fondsgesellschaft 150 Prozent des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

Die vorstehende Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Anteile an der Gesellschaft längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage wird die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 134 Prozent und zum Ende des Berichtjahres 2020 rund 131 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals betragen.

Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagen

Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke

Mit notariellem Kaufvertrag vom 10.05.2019 wurde das Hotelgrundstück-Freising belegen Dr.-von-Daller-Straße 1-3 in Freising und das Hotelgrundstück-Oberding belegen Freisinger Straße 77 in Oberding zum Kaufpreis von T€ 33.070 erworben.

Nutzen und Lasten der Objekte gingen mit Kaufpreiszahlung am 01. Juli 2019 an die Fondsgesellschaft über.

Zeitgleich wurden die Hotels an die Mieterinnen übergeben. Mit 2. Nachtrag zum Mietvertrag vom 28. Oktober 2021 wurden die Mietverhältnisse bis zum 31.12.2046 festgesetzt.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 10.07.2019 wurde eine Wasserfläche belegen Moosach in Freising mit einer Wasserfläche von 10qm zum Kaufpreis von T€ 28,8 erworben. Die Übergabe des Grundstücks erfolgte am 06.08.2019. Das Grundstück wird mit dem Hotelgrundstück Freising zusammen bewertet.

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

Hotel Freising:

a) Grundstücksgröße		4.729 m ²
b) Art		Hotel
Lage	Dr.-von-Daller-Straße 1-3, 85356 Freising	
	Wasserfläche, Moosach	
c) Baujahr	Altbau 1902 (Kernsanierung 1993)	
	Hauptgebäude 1993 (Modernisie- rung 2002)	
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		05/2019+07/2019
d) Gebäudenutzfläche		7.958 m ²
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote		59,06%
h) Restlaufzeit des Mietvertrages		26[1] Jahre
i) Verkehrswert		€ 16.900.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 570.094,24
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	3,50	600.950,00
Notargebühren	0,20	33.749,85



Sonstige Kosten	0,21	35.999,26
Summe ANK	3,91	670.699,11
Abschreibung (ab 2019 anteilig 10 Jahre)	0,59	-100.604,87
Buchwert	3,32	570.094,24
Kaufpreis Hotelgrundstücke	100,00	17.170.000,00
Kaufpreis Wasserfläche	100,00	28.800,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		Keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		
Der Mietgegenstand weist einen Instandsetzungsstau auf. Gemäß Zuschussvereinbarung vom 09.05.2019 sollten die Mängel bis zum 31.12.2020 durch die Mieterin beseitigt werden. Aufgrund der Corona-bedingten Situation wurden die Maßnahmen nicht im Berichtsjahr abschließend durchgeführt. Für diese Verpflichtung erhält die Mieterin einen Zuschuss in Höhen von netto T€ 200.		
Hotel Oberding:		
a) Grundstücksgröße		3.489 m ²
b) Art		Hotel
Lage	Freisinger Straße 77, 85445 Oberding	
c) Baujahr	2001 / 2003	
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)		05/2019
d) Gebäudenutzfläche		4.410 m ²
e) Leerstandsquote		0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote		0 %
g) Fremdfinanzierungsquote		59,06%
h) Restlaufzeit des Mietvertrages		26[2] Jahre
i) Verkehrswert		€ 14.200.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 528.921,63
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	3,50	556.500,00
Notargebühren	0,20	31.254,00
Sonstige Kosten	0,21	34.506,75
Summe ANK	3,91	622.260,75
Abschreibung (ab 2019 anteilig 10 Jahre)	0,59	-93.339,12
Buchwert	3,32	528.921,63
Kaufpreis	100,00	15.900.000,00

k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens

Keine

l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen

Der Mietgegenstand weist einen Instandsetzungstau auf. Gemäß Zuschussvereinbarung vom 09.05.2019 sollten die Mängel bis zum 31.12.2020 durch die Mieterin beseitigt werden. Aufgrund der Corona-bedingten Situation wurden die Maßnahmen nicht im Berichtsjahr abschließend durchgeführt. Für diese Verpflichtung erhält die Mieterin einen Zuschuss in Höhen von netto T€ 100.

Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 100%-ige Beteiligung an der Komplementärin DFV Hotel München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 25. Das Jahresergebnis der Beteiligung ist T€ 0,6. Das Eigenkapital betrug zum Stichtag T€ 24.

Forderungen

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften im Vorjahr betrafen die Kapitaleinzahlungen auf das Konto im Treuhandvermögen, welches bis zum Stichtag noch nicht auf das Kapitalkonto der Gesellschaft übertragen wurde. Die Forderungen im Berichtsjahr betreffen die eingeforderten Pflichteinlagen der Kommanditisten. Die Forderungen aus der Bewirtschaftung betreffen die Weiterbelastung der vom Mieter zu tragenden Grundstücksnebenkosten für das Jahr 2020.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft die Aktivierung gezahlter Haftpflichtversicherungen in Höhe von T€ 1 für das Jahr 2021.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussstellung und -prüfung, der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Dienstleistungskosten gemäß des Investitionsplans.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2020			2019		
	Restlaufzeit			Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Kredite	700	1.906	17.181	15.166	1.879	17.668
aus Lieferungen und Leistungen	2.202	0	0	2.339	0	0
Sonstige	218	0	0	212	0	0

Die langfristigen Kredite in Höhe von T€ 19.547 sind durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert.

Fondsvermögen

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 19.080. Die Mindestbeteiligungssumme an der Fondsgesellschaft beträgt T€ 20 an semiprofessionelle und professionelle Anleger gemäß § 262 Abs. 2 KAGB für den inländischen Publikums-AIF. Auf der Grundlage der Mindestbeteiligungssumme können 954 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert [3]	Durchschnittlicher Nettoinventarwert	
Zum Stichtag	€ 13.099.159,95	€ 13.730,78	Im Jahr 2020	*
Zum 31.12.19	€ -2.252.046,77		Im Jahr 2019	*

* Der Durchschnittliche Nettoinventarwert kann erstmals für das Jahr 2021 angegeben werden.

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

	2020 €	2019 €
Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.366.327,45	-2.005.248,77
2. Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile	-25.000,00	0,00
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	1.391.327,45	2.005.248,77
4. Bilanzergebnis	0,00	0,00
	2020 €	2019 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
	2020 €	2019 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	-2.252.646,77	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-156.949,84	-482.000,00
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	19.028.180,00	299.250,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	-1.391.327,45	-2.005.248,77
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.218.095,99	-64.648,00
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	13.099.159,95	-2.252.646,77

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	diverse Kapitalanleger €	€		
Haftkapitalkonto I	0,00	2.203.000,00	1.908.000,00		4.111.000,00	2.231.500,00
nicht geleistete Einlagen	0,00	-2.203.000,00	0,00		-2.203.000,00	-2.203.000,00
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	17.172.000,00		17.172.000,00	256.500,00
Entnahmekonto III	0,00	381.852,38	-33.949,84		326.044,44	146.248,81
Agiokonto IV	0,00	0,00	247.430,00		247.430,00	14.250,00
laufendes Konto V	0,00	0,00	-4.383.428,60		-4.383.428,60	-2.633.497,58



	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr €
	€	Gründungskommanditisten €	diverse Kapitalanleger €	€		
Fondsvermögen	0,00	381.852,38	14.910.051,56	15.270.045,84	-2.187.998,77	
Rücklage Zeitwertveränderung				-2.192.743,99	-64.648,00	
Eigenkapital				13.099.159,95	-2.252.646,77	

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sachwerten entsprechen den erzielten Mieteinnahmen aus den Immobilien.

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von € 10 sowie Erträge in Form von pauschalierten Verzugszinsen unterjährig offener Forderungen, die im 2. Nachtrag des Mietvertrages im Geschäftsjahr vereinbart wurden.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen im Verhältnis zum durchschnittlichen[4] Nettoinventarwert des Publikumsvermögens:

Betrag in €	Prozentual zum Nettoinventar- wert
Nettoinventarwert	13.099.159,95
Gesamtkosten	2.329.211,25 17,78%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	84.017,24 0,64%
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	24.000,00 0,18%
laufende Vergütungen der KVG	108.017,24 0,82%
- Verwaltungsgebühren an die KVG in der Erwerbsphase (Auslagerung)	20.000,00 0,15%
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	128.017,24 0,98%
- Bewirtschaftungskosten	41.573,29 0,32%
- Vergütung für die Verwahrstelle	20.000,02 0,15%
- Vergütung an Dritte	375.910,29 2,87%
- Vergütung für die Vermittlung von Anteilen	1.360.922,47 10,39%
sonstige einmalige Vergütungen	1.756.832,78 13,41%
- kurzfristige Fremdfinanzierung	72.496,03 0,55%
- langfristige Fremdfinanzierung	286.997,31 2,19%
Fremdfinanzierung	359.493,34 2,74%
sonstige Kosten	43.294,60 0,33%

Transaktionskosten für den Erwerb der Sachanlagen wurden, sofern diese im Geschäftsjahr anfielen, vorstehend nach § 25 Abs. 5 Nr. 1 lit. j KARBV dargestellt. Weitere Transaktionskosten sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Sonstige Angaben**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten bestanden am Bilanzstichtag nicht. Aus den Mietverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 300.



Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt unverändert keine Mitarbeiter.

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

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

Geschäftsführung

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

Anlegerkommission

Zum Mitglied der Anlegerkommission wurde Herr Dr. Rolf Stoecker, Privatier, Hamburg, gewählt.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin haben im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung und eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von jeweils € 2.500 erhalten.

Hinsichtlich der Angaben über Vergütungen und hinsichtlich der Angaben gemäß § 300 KAGB verweisen wir auf die Erklärung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2020 Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft gegebenenfalls von besonderer Bedeutung werden können.

Ob und in welchem Maße die weitere Entwicklung der Pandemie mit ihren Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und jeden einzelnen Haushalt sich langfristig und nachhaltig auch auf die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden.

Hamburg, den 03. Mai 2021

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

gez. Jörn Griffel

DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Komplementärin

gez. Jörn Griffel

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

[1] Gemäß §3.1 des 2. Nachtrags zum Mietvertrag vom 28.10.20 wurde das Mietverhältnis bis zum 31.12.2046 festgesetzt.

[2] Gemäß §3.1 des 2. Nachtrags zum Mietvertrag vom 28.10.20 wurde das Mietverhältnis bis zum 31.12.2046 festgesetzt.

[3] Der Rechnerische Anteilwert berechnet sich aus dem Nettoinventarwert jeweils zum 31.12. eines Jahres in Bezug auf einen Kommanditanteil mit einer Beteiligungssumme in Höhe von € 20.000,00 (Mindestbeteiligungssumme) und ergibt sich aus der Formel {Nettoinventarwert / eingezahltes Kommanditkapital * Mindestbeteiligungssumme}.



[4] Der durchschnittliche Nettoinventarwert lässt sich erstmals zum Stichtag 2021 ermitteln. Aus diesem Grund wird im Berichtsjahr das Verhältnis zum aktuellen Nettoinventarwert dargestellt.

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

An die DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts - Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt „Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres“ des Anhangs und Abschnitt „Tätigkeitsbericht“ des Lageberichts, welche die Auswirkungen der Corona-Pandemie nach dem Abschlussstichtag des Unternehmens auf die Liquiditätsslage im neuen Geschäftsjahr beschreiben. Unsere Prüfungsurteile zum Abschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt, sowie
- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,
- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil



Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DFV Hotels Flughafen München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 7. Juli 2021

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
(Hamburg)

gez. Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

gez. Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. §§ 264 Abs. 2 S. 3, 289 Abs. 1 S. 5 HGB



Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss 2020 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht 2020 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 19. April 2021

Die Geschäftsführung

gez. Harald Niedergesäß

gez. Jörn Griffel

DFV Hotels Flughafen München Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Komplementärin

gez. Jörn Griffel, JGL Verwaltungsgesellschaft mbH
geschäftsführende Kommanditistin