



DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (vormals: DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

Hamburg

Jahresbericht 2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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

1. Tätigkeitsbericht

a) Ausgelagerte und laufende Tätigkeiten

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (nachstehend Hanseatische genannt) ist am 08.08.2017 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der DFV Hotel Weinheim 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 von ihr ausgelagerte und laufende Aufgaben unterteilen.

Auf Grundlage eines Auslagerungsverhältnisses wurde die NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, von der Hanseatischen mit der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlussstellung 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 Pächter 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 die regelmäßige Objektbesichtigung, um gegebenenfalls Mängel an dem Objekt festzustellen und deren Beseitigung zu veranlassen bzw. zu überwachen.

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 Betreiberin, weiterhin beibehalten, nachdem diese im Geschäftsjahr 2020 installiert wurden, um frühzeitig das risikomindernde Ergreifen weiterer Maßnahmen zu ermöglichen. Außerdem erfüllte die Hanseatische verpflichtende behördliche Meldepflichten für die Fondsgesellschaft.

Die im Berichtsjahr beschlossene Umfirmierung (zur Vermeidung der Doppelung des „KG“ in der Firma) wurde im Berichtsjahr beim Handelsregister angemeldet und am 03. November 2021 eingetragen.

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

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

b) Anlageziel und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

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

Die Anlagepolitik zur Erreichung des Anlageziels war im Geschäftsjahr 2021 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 Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie haben sich im Berichtsjahr zu den im Verkaufsprospekt vom 09.08.2017 zur Verfügung gestellten Informationen Änderungen (beispielsweise Aussetzung der Ausschüttungen und Möglichkeit für den Mieter zum Einbehalt von Mietanteilen) ergeben. Diese werden insbesondere in den Abschnitten 1 c), d) und f) sowie 2 b) aa), bb) und dd) dargestellt. Darüber hinaus sind auch die Angaben im Anhang entsprechend aufgeführt.



c) Wesentliche Risiken

Wesentliche Marktrisiken, die im Berichtszeitraum hinsichtlich des Investitionsobjektes zu berücksichtigen waren, sind das Wertentwicklungs- und Wiedervermietungsrisiko. Der objektseitigen Wertminderung wurde durch die Überwachung der Instandhaltung und der versicherungstechnischen Absicherung, deren Abschluss durch den Pächter erfolgte, entgegengewirkt.

Wertmindernde Faktoren am Objektstandort wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Dem Wiedervermietungsrisiko wurde durch einen Mietvertrag mit dem Betreiber über eine Restdauer der Festlaufzeit von ursprünglich 14 Jahren bis zum 31.12.2030 nebst 2 Verlängerungsoptionen für den Pächter begegnet, so dass bei geplantem Verlauf bis zum Mietzeitende das Wiedervermietungsrisiko ausgeschlossen wird.

Im Berichtszeitraum verlief das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der im 7. Nachtrag und im 8. Nachtrag zum Mietvertrag vereinbarten Stundungen störungsfrei. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft konnten im Wesentlichen in erwarteter Höhe generiert werden.

Grundsätzlich können bei der Fondsgesellschaft höhere zu zahlende Zinsen als erwartet auftreten (Zinsänderungsrisiko). Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum über langfristiges Fremdkapital mit einer Zinsbindung bis zum 31.12.2026 verfügt. Entsprechend wird ein Zinsänderungsrisiko erst mit Ablauf der Zinsbindung im Jahr 2026 wieder relevant.

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. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Stundungen generierte die Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum Mieteinnahmen in geplanter Höhe und hatte keine wesentlichen, ungeplanten Kosten. Ferner war die Fremd- und Eigenkapitalausstattung der Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit der Planung, so dass die Liquidität jederzeit im Berichtszeitraum gewährleistet war.

d) Portfoliostruktur

Das Investitionsobjekt befindet sich im Eigentum der Fondsgesellschaft und ist auf Basis eines langfristigen, indexierten Mietvertrages an die Mieterin vermietet. Der Mietvertrag stammt vom 30.08.1990 und wurde im Laufe der Zeit diverse Male verlängert. Die unkündbare Laufzeit des Mietverhältnisses endet am 31.12.2030 (Festlaufzeit). Im Mietvertrag sind zwei Verlängerungsoptionen über 5 Jahre zu Gunsten der Mieterin vereinbart.

Zu den Pandemie-Maßnahmen gehörten auch die Abschlüsse der Nachträge zum Mietvertrag Nr. 5 im Frühjahr 2020, Nr. 6 im September 2020, Nr. 7 im Dezember 2020 und Nr. 8 im Juli des Berichtsjahres.

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

e) Weitere wesentliche Ereignisse

Abgesehen von den Pandemie-Maßnahmen haben sich für die Anleger keine wesentlichen Ereignisse während der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die Hanseatische im Berichtszeitraum 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.

Nach dem Geschäftsjahr 2020 stellt das Berichtsjahr das 2. Corona-Jahr dar. Weiterhin gilt der einleuchtende Grund in der bereits im Vorjahr zitierten Kurzstudie der HypZert Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie[1], warum Hotelbetreiber und Hotelimmobilien in besonderem Maße von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen sind. Eine nicht gebuchte Gästeübernachtung ist zugleich eine – dauerhaft – verlorene Nacht und führt zu einem dementsprechend reduzierten Umsatz. Hotelleistungen sind – anders als Güter und Waren – nicht lagerbar. Damit verstärken sich einerseits die Probleme für Hotels, hervorgerufen durch COVID-19, mit jedem weiteren Tag des „Lockdowns“.

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

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

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

g) Anlagegeschäfte



Anlagegeschäfte wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt. Entsprechend besteht das Portfolio der Fondsgesellschaft seit dem Objekterwerb bis zum Ende des Berichtszeitraums aus dem im Geschäftsjahr 2016 erworbenen Objekt.

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft zum Stichtag 31.12.2021 betrug T€ 8.072,2 (Vorjahr: T€ 7.489,3), was einer Zunahme von T€ 582,9 entspricht. Der durchschnittliche Nettoinventarwert des Berichtsjahres 2021 betrug T€ 7.780,8 (Vorjahr: T€ 7.677,2).

2. Weitere Lageberichtsangaben

a) Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft ist ein Immobilienfonds, der als nicht risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-AIF Anlegern ab August 2017 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapital im Geschäftsjahr 2017 vollständig platziert wurde.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Investitionsobjektes wurde vor Fondsemission ein langfristiger Darlehensvertrag mit einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. In dem Bestellsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung der Fondsgesellschaft, der Anleger und des Investitionsobjektes abgeschlossen.

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

b) Wirtschaftsbericht

aa) Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

In Bezug auf die registrierten Übernachtungen nimmt Deutschland innerhalb der EU den dritten Platz ein. Nur Spanien und Frankreich hatten im Jahr 2019 einen höheren Anteil am gesamten Übernachtungsaufkommen innerhalb der EU. Italien folgte an vierter Stelle knapp hinter Deutschland. Alle vier Länder zusammen konnten im Jahr 2019 weit mehr als 50 Prozent aller in der EU erfolgten Übernachtungen für sich verbuchen.[4]

Die Tourismusbranche ist insgesamt ein Wirtschaftszweig, der von der Corona-Pandemie besonders getroffen wurde. Damit eingehend waren auch im Hotelmarkt weitreichende Einschnitte zu beobachten. In Deutschland war die Zahl der registrierten Übernachtungen im Jahr 2020 nach zehn Jahren das erste Mal rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahr sank 2020 die Zahl der Ankünfte um -48,6 Prozent auf rund 98 Mio. und rutscht damit erstmals seit 1997 unter die 100 Mio.-Marke. Nimmt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich ein prozentualer Rückgang von knapp -14 Prozent. Die Zahl der Übernachtungen ging im Vergleich zu 2019 um -39 Prozent auf 302,3 Mio. zurück. Im Vergleich zum Jahr 2000 erfolgte hier ein Rückgang von knapp -13 Prozent.[5] Grund für diesen Rückgang sind u.a. Pandemie bedingte Betriebsschließungen und internationale Reise- und Quarantänebestimmungen.

Aufgrund der zeitweisen Corona bedingten Einschränkungen ist im Jahr 2021 keine grundsätzliche Erholung des Marktes zu verzeichnen gewesen. Offizielle Zahlen für das Jahr 2021 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor. Es zeichnete sich jedoch der bereits erwartete Trend ab, dass insbesondere der Inlandtourismus bei den entsprechend ausgerichteten Hotels zu sehr guten Ergebnissen beigetragen hat.

Im Jahr 2020 umfasste der gesamte Beherbergungsmarkt 48.902 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit zusammen 3,6 Mio. Betten.[6]

Die Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gaststätten und Pensionen) hatte im Jahr 2020 einen Marktanteil von rund 61,7 Prozent in Bezug auf die Betriebe am gesamten Beherbergungsmarkt. Zwischen 2011 und 2020 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang von rund -13,4 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelleriebetriebe ging von 34.881 im Jahr 2011 auf 30.194 Betriebe im Jahr 2020 zurück.[7] Parallel zeigt sich ein Wachstum der angebotenen Betten.[8] Entsprechend wird an dieser Stelle ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess deutlich, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.

bb) Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr war das fünfte volle Geschäftsjahr der Gesellschaft.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft setzt sich zusammen aus T€ 9.100,0 Kommanditkapital, T€ 455,0 Ausgabeaufschlag sowie langfristigem Fremdkapital in Höhe von anfänglich T€ 10.500,0.

Der Verkehrswert der Immobilie wurde im Ertragswertverfahren ermittelt und beträgt zum Stichtag T€ 15.083,0 (Vorjahr: T€ 15.000,0). Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Stichtag T€ 1.072,3 (Vorjahr: T€ 1.286,8). Die Barmittel betragen zum Stichtag T€ 363,7 (Vorjahr: T€ 185,4).

Wie vorstehend beschrieben, gehörten zu den Pandemie-Maßnahmen auch die Abschlüsse der Nachträge zum Mietvertrag Nr. 5 im Frühjahr 2020, Nr. 6 im September 2020, Nr. 7 im Dezember 2020 und Nr. 8 im Juli des Berichtsjahres, die im Wesentlichen jeweils eine Stundungsvereinbarung für einen Zeitraum von 4, 2, 4 und 4 Monaten insgesamt somit für 14 Monate beinhalten. Für die Nachzahlung des Gesamtstundungsbetrages in Höhe von € 863.615,19 wurde in den Nachträgen Nr. 7 und Nr. 8 eine Ratenzahlung vereinbart. Demnach werden 30 gleichhohe monatliche Raten in Höhe von € 28.759,43 beginnend ab Januar 2023 sowie eine Schlussrate in Höhe von € 832,29 zusätzlich zu der regulären monatlichen Miete fällig.

Einhellig betonen Branchenexperten wie CBRE, mhp-hotels und ahgz, dass eine individuelle Betrachtung für eine Prognose erforderlich ist. „Pauschalaussagen funktionieren nicht mehr; die Bewertung und der Recovery Speed sind abhängig von Konzept, Brand, Standort und Markt“ [9], proklamiert mhp. „Was sich schon im ersten Pandemie-Jahr abzeichnete, hat sich im zweiten bestätigt und wird auch 2022 nachwirken: die sehr unterschiedliche Resilienz der verschiedenen Hotelsegmente“ stimmt die ahgz-Redaktion ein. [10]

Das Hotel der Fondsgesellschaft – Hotel NH Weinheim – wird von der Betreibergruppe NH Hotel Group betrieben. Bei dem Hotel handelt es sich schwerpunktmäßig um ein Business- und Tagungshotel (Einzugsbereich Mannheim), dessen Erholung hauptsächlich von einer uneingeschränkten Tagungs- und Geschäftsreisertätigkeit abhängig ist. Analog zur Erwartung von CBRE ist auch die Einschätzung der Hanseatischen, dass unter isolierter Betrachtung der Tagungs- und Geschäftsreisertätigkeit eine längere Erholungsphase erforderlich



sein wird, um wieder an die Übernachtungs- und Beherbergungsumsätze vor der COVID 19-Krise anknüpfen zu können. „Wir gehen davon aus, dass es je nach Hoteltyp und Standort bis 2023 oder 2024 dauern wird, bis die Hotels wieder auf ihr Vor-Pandemie-Niveau zurückkehren“, erwartet Stefan Strebl, Senior Consultant Hotels bei CBRE.[11] Die Rückkehr wird an den Top-7-Standorten zusätzlich erschwert, da die kommenden zwei bis drei Jahre eine erhebliche Hotelpipeline aufweisen.

„Größter Lichtblick des deutschen Hotelmarktes ist die verhältnismäßig geringe Abhängigkeit von der internationalen Reisetätigkeit speziell in den B und C Städten und im Tourismus“, sagt Olivia Kausen, Head of Hotels Germany bei CBRE. Mit einem Anteil von mehr als 80% an den Gesamtübernachtungen ist die Hotellerie in Deutschland seit jeher stark von der Inlandsnachfrage abhängig.[12]

Resultierend aus der Makro-Lage inmitten der Metropolregion Rhein-Neckar und der Mikro-Lage an der berühmten Badischen Bergstraße im Odenwald einerseits und andererseits der Ausstattung mit Sauna wird das Hotel auch touristisch genutzt. Folglich wird bei der Hanseatischen mit einer Erholung der Umsätze bereits in 2022/2023 gerechnet.

Die im Vorjahr unter Bezug auf den Effekt des „Revenge Travel“[13] erarbeitete Erwartungshaltung hat sich im Berichtsjahr grundsätzlich bestätigt. „Im August 2021 haben die Übernachtungszahlen in den Hotels und Pensionen fast wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Lediglich 3,1 Prozent fehlen im Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019, erklärt das statistische Bundesamt in Wiesbaden. Damit konnten die Hotels 13,4 Prozent mehr Gäste in ihren Häuser begrüßen als im August 2020. Der Trend des Inlands-Urlaubs hält weiterhin an. Vereinzelt Regionen und Urlaubsgebiete haben es sogar geschafft, die Übernachtungszahlen im Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 zu steigern, zum Beispiel in Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen.“[14]

Bemerkenswert ist, dass der Betreiber Stundungen lediglich bis Juli 2021 mit der Fondsgesellschaft vereinbart hat. Seit August 2021 zahlt der Mieter wieder die volle Pacht. Die Rückzahlung des gesamten Stundungsbetrages ist beginnend ab Januar 2023 in 30 gleich hohen Monatsraten vereinbart.

Während des zweiten Lockdowns war das Hotel bis einschließlich Mai 2021 geschlossen.

Zum 01. Januar 2021 ist eine reguläre indexierte Mietzinsanpassung erfolgt. Die monatliche Miete (netto) beträgt seitdem € 95.954,89. Die Mietzahlungen wurden unter Berücksichtigung der Nachträge im Berichtsjahr vertrags- und fristgerecht geleistet.

Die Jahresmieteinnahmen betragen im Berichtsjahr (exkl. Umsatzsteuer) T€ 1.151,5 (Vorjahr: T€ 1.145,5). Hierin enthalten ist zum 31.12.2021 der Stundungsbetrag des Berichtsjahres in Höhe von T€ 254,0. Ein Verzicht auf Mietzinsen wurde bisher nicht vereinbart.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung in Höhe von T€ 289,7 auf T€ 9.236,3 (Vorjahr: T€ 9.526,0).

Nach Abzug der laufenden Aufwendungen ergibt sich ein realisiertes Jahresergebnis in Höhe von rund T€ 872,1 (Vorjahr: T€ 857,1). Unter Berücksichtigung der Zeitwertveränderung (Neubewertung des Objekts sowie Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten) errechnet sich ein Jahresergebnis von T€ 740,6 (Vorjahr: T€ -257,4).

Nachdem ab August 2021 die Miete wieder in voller vertraglicher Höhe geleistet wurde, wurden die seit April 2020 ausgesetzten monatlichen Ausschüttungen an die Anleger wieder aufgenommen. Im Berichtsjahr erfolgten daher Auszahlungen an die Anleger in Höhe von T€ 157,7 (Vorjahr: T€ 118,3). Dies entspricht 1,73 % p.a. (Vorjahr: T€ 1,30 %) bezogen auf die Kommanditeinlage.

cc) Kennzahlen:

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2021 folgende Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital [Bilanzsumme]) beträgt 46,34 % (Vorjahr: 43,79 %).

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Der Umfang der Kredite der Fondsgesellschaft betrug 129,98 % (Vorjahr: 134,05 %) des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals 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 und liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,00 %.

Ergebnis aus der laufenden Tätigkeit:

Der Überschuss der laufenden Erträge über die laufenden Aufwendungen betrug T€ 872,1 (Vorjahr: T€ 857,1). Diese Mittel standen der Fremdkapitaltilgung und den monatlichen Auszahlungen an die Gesellschafter (ab September 2021) zur Verfügung.

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.

Trotz aller Widrigkeiten (Lockdown bis Mai 2021, erheblich verzögerter Beantragungsmöglichkeit und verzögerter Auszahlungen von staatlichen Hilfgeldern an die Betreibergruppe usw.) konnte die Fondsgesellschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen vollständig nachkommen. Ausschüttungen an die Gesellschafter wurden im Berichtsjahr ab August 2021 wieder aufgenommen.

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 werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden.



Die NH Hotel Group blickt zurück auf eine 40-jährige Erfolgsgeschichte und ist heute ein Benchmark-Betreiber von Stadthotels in Europa und Lateinamerika. Das Unternehmen betreibt mehr als 350 Hotels in 28 Märkten, darunter Top-Stadtdestinationen wie Amsterdam, Barcelona, Berlin, Bogotá, Brüssel, Buenos Aires, Düsseldorf, Frankfurt, London, Madrid, Mexiko-Stadt, Mailand, München, New York, Rom und Wien. Laut welt.de gehört die NH Hotel Group bereits 2016 zu den 10 größten Hotelketten der Welt. Die Hanseatische sieht gute Voraussetzungen bei der Betreibergruppe gegeben, um zunächst die Pandemie bedingte Krise zu überstehen und anschließend die Umsätze mit intelligenten Konzepten hinsichtlich der unterschiedlichen Hotelklassen 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.

c) Weitere Angaben

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

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 08.08.2017 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 1,60 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts, maximal jedoch 7,50 Prozent p.a. der Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Geschäftsjahr betrug die laufende Gebühr € 72.544,98 inklusive Umsatzsteuer (Vorjahr: € 72.169,72). Dies entspricht 0,93 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes 2021 bzw. 6,30 % (Vorjahr: 6,30 %) der Mieteinnahmen.

d) Angaben zu Vergütungen

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

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

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

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an 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.

Eine variable Vergütung wird generell nur gezahlt, wenn das Ergebnis der Hanseatischen dies zulässt. Zudem sind in den Vergütungsregelungen Malusregelungen implementiert, die dazu führen, dass variable Vergütungen ganz oder teilweise nicht erworben werden.

[1] Die Auswirkungen von COVID-19 auf die Hotellerie und die Bewertung von Hotelimmobilien in Deutschland(Stand: Februar 2021)

[2] CBRE Viewpoint „Hotel Market Germany: Poised for Return“ (Stand: August 2021)

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

[4] Eurostat (2021): Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben für Touristen. - Aufenthaltsland: Insgesamt. Online: https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/TOUR_OCC_NINAT.

[5] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0001. Online: www.destatis.de.

[6] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten: Deutschland, Jahre - Tabelle 45412-0010. Online: www.destatis.de.

[7] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: www.destatis.de.

[8] Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten - Tabelle 45412-0011. Online: www.destatis.de.

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

[10] „Das bewegt die Branche in diesem Jahr (3) - Kluft zwischen Hotelsegmenten“, 12.01.2022

[11] CBRE Viewpoint „Hotel Market Germany: Poised for Return“ (Stand: August 2021)

[12] CBRE Viewpoint „Hotel Market Germany: Poised for Return“ (Stand: August 2021)

[13] Studie: Phänomen „Revenge Travel“: Nachholbedarf für Reisen in Deutschland größer als erwartet? Kompetenzzentrum Tourismus des Bundes; 22.03.2021

[14] Die aktuelle Situation und Branchenmeinungen der Hotellerie | Betterspace (Deutschland) (Stand: 13.01.2022)

Bilanz zum 31. Dezember 2021

	€	€	31.12.2021 €	31.12.2020 €
I. Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva			17.419.237,15	17.102.500,85
1. Sachanlagen		15.083.000,00		15.000.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.072.326,80		1.286.792,16
3. Beteiligungen		25.000,00		25.000,00
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		363.680,25		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	363.680,25			185.383,86
5. Forderungen		869.570,54		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	869.528,39			568.230,31
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	42,15			37.094,52
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		5.659,56		0,00
	€	€	31.12.2021 €	31.12.2020 €
B. Passiva				
1. Rückstellungen			11.600,00	8.020,00
2. Kredite			9.236.349,42	
von Kreditinstituten		9.236.349,42		9.525.956,70
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			5.328,20	
aus anderen Lieferungen und Leistungen		5.328,20		0,00
4. sonstige Verbindlichkeiten			68.767,90	
a) gegenüber Gesellschaftern		0,00		2.500,00
b) andere		68.767,90		51.703,42
5. Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile			25.000,00	25.000,00
6. Eigenkapital			8.072.191,63	

	€	€	31.12.2021 €	31.12.2020 €
a) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin		0,00		0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten		9.386.518,43		8.672.182,17
davon ausstehende Einlagen EUR 503.000,00 (Vorjahr: EUR 503.000,00)				
c) Rücklagenkonto für Zeitwertänderungen		-1.314.326,80		-1.182.861,44

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

	EUR	2021 EUR	2020 EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	1.151.458,64		1.145.502,12
b) Sonstige betriebliche Erträge	0,00		0,07
Summe der Erträge		1.151.458,64	1.145.502,19
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-161.892,72		-167.299,02
b) Bewirtschaftungskosten	0,00		-9.120,93
c) Verwaltungsvergütung	-60.196,94		-59.885,55
d) Verwahrstellenvergütung	-11.316,72		-11.173,81
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-25.808,81		-19.284,16
f) sonstige Aufwendungen	-20.173,19		-21.640,46
Summe der Aufwendungen		-279.388,38	-288.403,93
3. Ordentlicher Nettoertrag		872.070,26	857.098,26
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		872.070,26	857.098,26
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus Neubewertung	83.000,00		0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00		-900.000,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-214.465,36		-214.465,36
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-131.465,36	-1.114.465,36
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		740.604,90	-257.367,10
7. Gutschrift / Belastung des Kapitalkontos		-872.070,26	-857.098,26



	EUR	2021 EUR	2020 EUR
8. Gutschrift / Belastung des Rücklagenkontos für Zeitwertänderung		131.465,36	1.114.465,36
9. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Allgemeines

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 der DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a und 288 Abs. 1 i.V. mit §§ 267 Abs. 1 und 3 sowie 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde am 21. November 2014 gegründet und ist unter der Nummer HRA 118784 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Die **Forderungen und der aktive 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 Hotel Weinheim GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat in ein Grundstück, bebaut mit einem Hotel, investiert und dieses langfristig mittels Franchisevertrag vermietet.

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

	2021 T€	2020 T€
Verkehrswert Grundvermögen	15.083	15.000
Anschaffungsnebenkosten	1.072	1.287

	2021 T€	2020 T€
Beteiligung an Komplementärin	25	25
Barmittel	364	185
Forderungen	869	605
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	6	0
Wert der Vermögensgegenstände	17.419	17.102
langfristige Kredite	-9.236	-9.526
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	-111	-87
Nettoinventarwert	8.072	7.489

Gemäß § 263 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) in der Fassung vor dem 18.03.2016 dürfen die Kredite geschlossener inländischer Publikums-AIF 60 Prozent der Verkehrswerte der sich im Fondsvermögen befindlichen Vermögensgegenstände nicht übersteigen.

Bei einem Bruttovermögen von insgesamt T€ 17.419 ergibt sich für den AIF analog des § 263 KAGB eine Kreditbelastung von 53,02 Prozent.

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.

Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung im Zeitpunkt der Vollplatzierung rund 147 Prozent und zum Ende des Berichtsjahres 2021 rund 130 Prozent des bei Vollplatzierung für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals.

Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagen

Investitionen in Immobilien in gemischt genutzte Grundstücke

Die DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat mit notarieller Urkunde vom 26. Juli 2016 das Grundstück bebaut mit einem Hotel zum Kaufpreis von T€ 15.325 erworben.

Nutzen und Lasten des Objektes sind am 01. Januar 2017 an die Fondsgesellschaft übergegangen.

Die Fondsgesellschaft hat den Mietvertrag des Rechtsvorgängers übernommen und ist mit Nachtrag vom 31.08.2016 mit Übergang von Nutzen und Lasten des Kaufgegenstandes am 01. Januar 2017 in den Bestandsmietvertrag eingetreten. Das Mietverhältnis endet am 31.12.2030. Hinsichtlich der vertraglichen Mietanpassung (Wertsicherungsklausel) zum 01.01.2021 sowie der Nachträge im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wird auf die Angaben im Lagebericht verwiesen.

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

a) Grundstücksgröße	10.744 m ²
b) Art	Hotel
Lage	Breslauer Straße 52, 69469 Weinheim
c) Baujahr	1992
Erwerbsjahr (Übergang von Nutzen und Lasten)	1/2017
d) Gebäudenutzfläche	8.454 m ²
e) Leerstandsquote	0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
g) Fremdfinanzierungsquote	60,27%

h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		9 Jahre
i) Verkehrswert		€ 15.083.000,00
j) Anschaffungsnebenkosten		€ 1.072.326,80
Aufgliederung	% in Bezug auf den Kaufpreis	Betrag in €
Grunderwerbsteuer	5,03	771.000,00
Notargebühren	0,33	50.051,70
Sonstige Kosten	8,64	1.323.601,90
Summe ANK	13,99	2.144.653,60
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	-7,30	-1.072.326,80
Buchwert	6,99	1.072.326,80
Kaufpreis	100,00	15.325.000,00
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
l) etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen die 100%-ige Beteiligung an der Komplementärin DFV Hotel Weinheim Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg. Das Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt T€ 25. Das Jahresergebnis 2021 ist T€ 0,3. Das Eigenkapital beträgt T€ 24.

Forderungen

Die Forderungen betreffen im Wesentlichen in Höhe von T€ 870 die Forderungen aus der Bewirtschaftung. Der Geschäftsbetrieb des Mieters ist aufgrund der Corona-Pandemie betroffen. Dem Mieter wurden aufgrund seiner Einnahmefälle die Pachtzahlungen teilweise gestundet. Die Restlaufzeit der gestundeten Pachten beträgt mehr als ein Jahr.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurde für im Geschäftsjahr gezahlte Vergütungen in Höhe von T€ 6 gebildet, die das Jahr 2022 betreffen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussstellung und -prüfung und der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten	2021			2020		
	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	295	8.941	0	290	1.209	8.027
Lieferungen und Leistungen	5	0	0	0	0	0
sonstige	69	0	0	54	0	0

Die Kredite sind durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in voller Höhe Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer.

Ausgleichsposten für aktivierte eigene Anteile

Die Bildung des Ausgleichspostens für aktivierte eigene Anteile erfolgte gemäß § 264c Abs. 4 HGB für die aktivierten Anteile an der Komplementärgesellschaft.

Fondsvermögen

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt T€ 9.100. 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 konnten 455 Anteile ausgegeben werden.

	Nettoinventarwert	Rechnerischer Anteilwert *	Durchschnittlicher Nettoinventarwert	
Zum Stichtag	€ 8.072.191,63	€ 17.741,08	Im Jahr 2021	€ 7.780.756,18
Zum 31.12.20	€ 7.489.320,73	€ 16.460,05	Im Jahr 2020	€ 7.677.154,53
Zum 31.12.19	€ 7.864.988,33	€ 17.285,69	Im Jahr 2019	€ 7.878.214,02

* 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 $\{ \text{Nettoinventarwert} / \text{eingezahltes Kommanditkapital} * \text{Mindestbeteiligungssumme} \}$.

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

	2021 €	2020 €
Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	872.070,26	857.098,26
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-872.070,26	-857.098,26
3. Bilanzergebnis	0,00	0,00
	2021 €	2020 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00	0,00
	2021 €	2020 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	7.489.320,73	7.864.988,33
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-157.734,00	-118.300,50
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	872.070,26	857.098,26
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-131.465,36	-1.114.465,36
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	8.072.191,63	7.489.320,73

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Komplementärin		Kommanditisten		Summe €	Vorjahr
	€	Gründungskommanditisten €	diverse Kapitalanleger €	€		
Haftkapitalkonto I	0,00	503.000,00	910.000,00	1.413.000,00	1.413.000,00	
nicht geleistete Einlagen	0,00	-503.000,00	0,00	-503.000,00	-503.000,00	
Kapitalrücklagekonto II	0,00	0,00	8.190.000,00	8.190.000,00	8.190.000,00	
Entnahmekonto III	0,00	233.152,62	-102.484,19	130.668,43	-583.667,83	
Agiokonto IV	0,00	0,00	155.850,00	155.850,00	155.850,00	
Fondsvermögen	0,00	233.152,62	9.153.365,81	9.386.518,43	8.672.182,17	
Rücklage Zeitwertveränderung				-1.314.326,80	-1.182.861,44	
Eigenkapital				8.072.191,63	7.489.320,73	

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert * des Publikumsvermögens:

	Betrag in €	Prozentual zum ø Nettoinventarwert
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	7.780.756,18	
Gesamtkosten	279.388,38	3,59 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG	60.196,94	0,77 %
- laufende Verwaltungsgebühren an die KVG (Auslagerung)	12.348,04	0,16 %
Gesamtvergütungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften	72.544,98	0,93 %
Vergütung für die Verwahrstelle	11.316,72	0,15 %
langfristige Fremdfinanzierung	161.892,72	2,08 %
sonstige Kosten	33.633,96	0,43 %

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

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt unverändert keine Mitarbeiter.

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



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

Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin

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

Geschäftsführung

Neben der Komplementärin ist die Kommanditistin NDS Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur Vertretung und Geschäftsführung der DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt. Geschäftsführer der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Peter Stein, Hamburg.

Anlegerkommission

Als Mitglieder der Anlegerkommission fungieren Herr Richard Huber, Geschäftsführer, Esslingen am Neckar, Herr Holger Lies, Finanzkaufmann, Heppenheim, und Herr Dr. Rolf Stöcker, Privatier, Hamburg.

Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat im Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von € 2.500,00 (Vorjahr: € 2.500,00) erhalten. Die Geschäftsführungsvergütung der geschäftsführenden Kommanditistin betrug € 2.100,84 (Vorjahr: € 2.155,17).

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Angesichts der auch ins Jahr 2022 auf die Hotelbetriebe wirkenden Einflüsse der Corona-Pandemie bleibt der Druck zur Liquiditätssicherung der Hotelbetriebe und der Fondsgesellschaft hoch. Insoweit ist davon auszugehen, dass sich die Ertragslage der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr 2022 weiter deutlich unterhalb der Prognose entwickeln wird. Die im Lagebericht dargestellten Risiken werden zunehmend bedeutsamer für die weitere Entwicklung. Es ist zu erwarten, dass trotz der umfangreichen Impfkampagnen angesichts ständig neuer Virus-Varianten weitere Maßnahmen ergriffen werden müssen. Eine konkrete Aussage zu den Auswirkungen kann daher zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichtes nicht erfolgen.

Diese Entwicklungen haben keinen rückwirkenden Einfluss auf den Abschluss 2021.

Hamburg, den 17. Juni 2022

Die Geschäftsführung

gez. Peter Stein

gez. Harald Niedergesäß

DFV Hotel Weinheim Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin-

gez. Peter Stein

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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



Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss 2021 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht 2021 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 17. Juni 2022

Die Geschäftsführung

gez. Peter Stein

gez. Harald Niedergesäß

DFV Hotel Weinheim Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - Komplementärin -

gez. Peter Stein

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH - geschäftsführende Kommanditistin -

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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 „Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten“ 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 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 dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.



- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Hamburg, zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 21. Juni 2022

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
(Hamburg)

gez. Britta Martens, Wirtschaftsprüferin

gez. Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer