

DS 141 HOTEL AACHEN

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG



Planung: CROSS Architecture®

JAHRESBERICHT

ZUM 31.12.2025



INHALTSVERZEICHNIS

I. LAGEBERICHT	3
1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen	3
1.1. Unternehmen.....	3
1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft.....	4
1.3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit.....	4
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	4
2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	4
2.2. Geschäftsverlauf.....	8
2.3. Ertragslage.....	8
2.4. Finanz- und Vermögenslage.....	9
2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren.....	9
2.6. Gesamtaussage.....	9
3. TÄTIGKEITSBERICHT	9
4. WEITERE ANGABEN.....	14
5. RISIKOBERICHT	14
II. JAHRESABSCHLUSS.....	16
1. Bilanz.....	16
2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	17
3. Anhang.....	18
III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	27
IV. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	34

I. LAGEBERICHT

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Unternehmen

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

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

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

Die Gesellschaft übt keine originär eigene Geschäftstätigkeit aus. Unternehmensschwerpunkt ist der Erwerb einer 94,80%-Beteiligung an der Objektgesellschaft, die Eigentümerin des Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli, Merowinger Straße 2 in Aachen ist. Der Kaufvertrag über die Anteile an der Objektgesellschaft wurde am 28.03.2017 geschlossen und der Vollzug des Anteilkaufvertrages (Übertragung der 94,80 % Anteile an der Objektgesellschaft und Zahlung des Kaufpreises) fand am 11.12.2017 statt. Aufgrund der Kündigung der Gesellschaftsbeteiligung einer Mitgesellschafterin an der Objektgesellschaft zum 31.12.2023 ist die Beteiligungsquote am Bilanzstichtag auf 99,89 % gestiegen.

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

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

1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft

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

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

Die Auslastungszahlen des Hampton by Hilton haben sich im Geschäftsjahr stabilisiert. Insgesamt konnte eine Auslastung von 78,98 % erreicht werden, die somit oberhalb des Vorjahresniveaus (76,40 %) liegt.

Der Verkehrswert der Hotelimmobilie der Objektgesellschaft wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31. Dezember 2025 mit 22,1 Mio. EUR ermittelt. Damit ist der Verkehrswert im Vergleich zum Vorjahr um 500 TEUR gestiegen.

1.3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hatte im Jahr 2025 nach zwei Jahren mit rückläufiger Entwicklung wieder ein geringes Wachstum erreicht, nachdem das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresvergleich um rund 0,2 % gestiegen ist und damit erstmals wieder über dem Vorjahresniveau lag. Diese leichte wirtschaftliche Erholung folgte auf eine Phase, in der die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten stark unter Druck standen und das Wachstum nur moderat ausfiel.¹

Die durchschnittliche Inflationsrate in Deutschland lag im Jahr 2025 bei 2,2 % und stabilisierte sich damit auf einem moderaten Niveau, das deutlich unter den hohen Preissteigerungsraten der Jahre 2022 und 2023 lag. Während insbesondere die Preise für Dienstleistungen weiterhin moderat anstiegen, wirkten im Jahresdurchschnitt vor allem rückläufige Energiepreise sowie ein insgesamt geringerer Preisauftrieb bei Waren dämpfend auf die Inflationsentwicklung. Insgesamt bestätigte

¹ Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 % gewachsen - Statistisches Bundesamt

sich damit im Jahr 2025 eine Phase der Preisstabilisierung nach den inflationsgeprägten Vorjahren.²

Der Außenhandel trug im Kalenderjahr 2025 nur begrenzt zur wirtschaftlichen Entwicklung bei. Nach den bis Ende 2025 veröffentlichten amtlichen Monatsdaten entwickelten sich die deutschen Exporte im Jahresverlauf insgesamt schwach und verharrten über weite Strecken auf dem Niveau des Vorjahres, während die Importe teilweise deutlich zunahmen. So lagen die kalender- und saisonbereinigten Warenausfuhren im November 2025 um 0,8 % unter dem Vorjahresmonat, während die Einfuhren im gleichen Zeitraum um 5,4 % stiegen. Die Außenhandelsbilanz blieb damit zwar weiterhin positiv, der Überschuss fiel jedoch spürbar geringer aus als im Vorjahr und lag im November 2025 bei rund 13,1 Mrd. EUR gegenüber 20,0 Mrd. EUR im November 2024. Insgesamt spiegeln die verfügbaren IST-Daten eine verhaltene Auslandsnachfrage wider, die insbesondere exportorientierte Branchen im Jahr 2025 belastete.³

Die Industrieproduktion zeigte im Jahresverlauf 2025 zwar vereinzelt leichte Erholungszeichen, blieb aber insgesamt schwach, was sich im Produktionsrückgang im dritten Quartal sowie in Stagnationen im produzierenden Gewerbe widerspiegelte. Parallel dazu zeigte der Arbeitsmarkt eine stabile, aber belastete Entwicklung mit einer hohen Arbeitslosigkeit und weitgehend stagnierender Erwerbstätigkeit, was Ausdruck der insgesamt noch nicht vollständig überwundenen gesamtwirtschaftlichen Schwäche ist.⁴

Die Industrieproduktion in Deutschland blieb im Jahr 2025 insgesamt schwach. Nach den amtlichen IST-Daten des Statistischen Bundesamtes lag die kalender- und saisonbereinigte Produktion im Produzierenden Gewerbe im Jahresdurchschnitt 2025 um rund 1,1 % unter dem Niveau des Vorjahres. Besonders im dritten Quartal kam es zu spürbaren Rückgängen, während sich in der zweiten Jahreshälfte lediglich eine Seitwärtsbewegung ohne nachhaltige Erholung abzeichnete. Auch zum Jahresende blieb die Produktion gedämpft; im Dezember 2025 lag sie 0,6 % unter dem Wert des Vorjahresmonats, was die anhaltende Schwäche der industriellen Konjunktur unterstreicht.

Parallel dazu zeigte sich der Arbeitsmarkt im Jahr 2025 insgesamt stabil, jedoch ohne nennenswerte Wachstumsimpulse. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Jahresdurchschnitt mit rund 46,1 Millionen Personen nur geringfügig über dem Vorjahresniveau, während die durchschnittliche Arbeitslosenquote bei etwa 5,9 % lag und damit höher als im Jahr 2024. Diese Entwicklung spiegelt die verhaltene wirtschaftliche Dynamik wider, bei der insbesondere die Schwäche der Industrie eine breitere Beschäftigungsdynamik begrenzte.⁵

Trotz dieser Belastungen entwickelten sich einzelne Bereiche der Binnenwirtschaft positiv. So konnte der privatwirtschaftliche Konsum leicht zulegen, da sich die Reallöhne stabilisierten und die Verbraucherpreise moderat blieben, was die Konsumbereitschaft unterstützte, auch wenn strukturelle Risiken und internationaler Wettbewerbsdruck weiterhin spürbar waren.⁶

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich trotz der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage im Jahr 2025 erste positive Impulse abzeichneten, die auf eine schrittweise Erholung hindeuten, zugleich aber strukturelle Herausforderungen im Außenhandel, in der Industrie und am Arbeitsmarkt bestehen blieben. Vor diesem Hintergrund bleiben die Prognosen zahlreicher Wirt-

² KORREKTUR: Inflationsrate im Jahr 2025 bei +2,2 % - Statistisches Bundesamt

³ Exporte im November 2025: -2,5 % zum Oktober 2025 - Statistisches Bundesamt

⁴ Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im November 2025 | BMW

⁵ Produktion im November 2025: +0,8 % zum Vormonat - Statistisches Bundesamt

⁶ Konjunktur und Wachstum | BMW

schaftsforschungsinstitute vorsichtig und gehen für 2026 von einem moderaten weiteren Wachstum aus.⁷

Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien zeigte im Jahr 2025 insgesamt eine stabilisierende Entwicklung, auch wenn das Investitionsvolumen im Vergleich zu den Spitzenjahren weiterhin moderat blieb. Nach vorliegenden Branchenberichten lag das gesamte Transaktionsvolumen im Jahr 2025 für gewerbliche Immobilien bei etwa 25,1 Mrd. EUR, was dem Vorjahresergebnis nahekommmt und auf eine vergleichsweise stabile Marktaktivität hinweist, auch wenn das Niveau leicht unter dem von 2024 lag.⁸

Ein wesentlicher Treiber dieser Stabilisierung war der Einzelhandelsimmobiliensektor, der im Jahresverlauf erneut eine führende Rolle einnahm und bei Handelsimmobilien mit Transaktionsvolumina von rund 6,3 Mrd. EUR ⁹ einen robusten Anteil am Gesamtmarkt aufwies. Retail-Immobilien profitierten von anhaltender Nachfrage und einem stabilen Investoreninteresse, auch wenn strukturelle Anpassungsprozesse, etwa im Hinblick auf den Onlinehandel und verändertes Konsumverhalten, spürbar blieben.¹⁰

Im Bereich der Logistikimmobilien zeigte der Markt zwar eine erhöhte Aktivität, blieb mit einem Jahresvolumen von etwa 6,0 Mrd. EUR¹¹ jedoch leicht unter dem Vorjahresniveau und unter dem langfristigen Durchschnitt. Die Transaktionsdynamik spiegelte eine anhaltend hohe Nachfrage nach kleineren und mittleren Objekten wider, während großvolumige Portfoliodeals seltener abgeschlossen wurden.¹²

Der Hotelsektor gehörte zu den wachstumsstärksten Assetklassen im Jahr 2025, mit einem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen von rund 1,8 Mrd. EUR¹³, was einem der stärksten Zuwächse aller Segmente entspricht und den Hotelsektor als attraktives Investment hervorhebt. Diese Entwicklung wurde durch eine Erholung des Beherbergungsmarktes und ein gestiegenes Interesse von Investoren gestützt.¹⁴

Der Büroimmobiliensektor gewann im Jahr 2025 wieder an Bedeutung. Nach Angaben von BNP Paribas Real Estate belief sich das Transaktionsvolumen bundesweit auf rund 6,2 Mrd. EUR, was einem Anstieg von knapp 20 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Marktaktivität wurde dabei ausschließlich durch Einzelobjekttransaktionen getragen, während Portfoliodeals ausblieben. Insgesamt deutet diese Entwicklung auf eine beginnende Stabilisierung des Büroinvestmentmarktes hin, auch wenn das Volumen weiterhin unter früheren Höchstständen lag.¹⁵

Der Health-Care-Immobilienmarkt entwickelte sich im Jahr 2025 ebenfalls positiv. Das Transaktionsvolumen stieg auf rund 1,37 Mrd. EUR und lag damit rund 18 % über dem Vorjahr. Pflegeimmobilien dominierten das Marktgeschehen mit einem Volumen von rund 888 Mio. EUR, während Port-

⁷ Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Dezember 2025 | BMWF

⁸ Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate

⁹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-report>

¹⁰ Deutschland Investmentmarkt Q4 2025 | CBRE Germany

¹¹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/logistikmarkt/deutschland-report>

¹² Logistikimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate

¹³ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotel-investmentmarkt/deutschland-report>

¹⁴ Deutschland Investmentmarkt Q4 2025 | CBRE Germany

¹⁵ Büroimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate

foliotransaktionen eine untergeordnete Rolle spielten. Die Entwicklung unterstreicht das weiterhin stabile Investoreninteresse an Health-Care-Assets.¹⁶

Das Jahr 2025 markiert somit für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt eine Phase der langsamen Erholung und Konsolidierung, in der trotz eines weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds das Interesse der Investoren nicht erlahmte und einzelne Assetklassen wieder signifikante Zuwächse erzielten. Vor dem Hintergrund eines insgesamt moderaten Wachstums und stabiler Fundamentaldaten bietet der Markt weiterhin Perspektiven, wobei die weitere Entwicklung stark von gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abhängig bleibt.¹⁷

Hotelmarkt Deutschland

Für das Jahr 2025 wurde für den deutschen Hotel-Investmentmarkt ein Investmentvolumen von rund 1,8 Mrd. EUR¹⁸ registriert. Zwar wurde damit der langjährige Durchschnitt weiterhin deutlich unterschritten (Ø 10 Jahre: ca. 3,2 Mrd. EUR), gleichzeitig zeigte sich gegenüber dem Vorjahr ein spürbarer Anstieg des Transaktionsvolumens, was auf eine deutlich anziehende Marktdynamik im Jahresverlauf hindeutet.¹⁹

Die Markterholung setzte sich im Verlauf des Jahres 2025 weiter fort. Ein Beleg dafür, dass der Tiefpunkt überwunden ist, ist die erneut gestiegene Transaktionsaktivität, die sich insbesondere in einer Zunahme großvolumiger Einzeldeals widerspiegelte. Nach BNP-Angaben entfiel ein erheblicher Teil des Jahresumsatzes auf das erste Halbjahr 2025,²⁰ was die früh einsetzende Belebung des Hotelinvestmentmarktes unterstreicht.²¹

Der Hotelmarkt zählte damit im Jahr 2025 zu den wachstumsstärksten Assetklassen innerhalb des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes.²²

Tourismusmarkt

Der deutsche Hotelmarkt zeigte sich im Jahr 2025 insgesamt stabil und auf hohem Niveau konsolidierend. Nach den bis Ende November 2025 veröffentlichten Angaben des Statistischen Bundesamtes verzeichneten die Beherbergungsbetriebe in Deutschland 465,5 Millionen Gästeübernachtungen. Damit lagen die Übernachtungszahlen im bisherigen Jahresverlauf leicht über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum und bestätigten die weiterhin robuste Nachfrageentwicklung nach den ausgeprägten Aufholeffekten der Vorjahre.²³

Die Entwicklung wurde im Jahr 2025 überwiegend von der Inlandsnachfrage getragen. Die Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland lagen im bisherigen Jahresverlauf unter dem außergewöhnlich hohen Niveau des Jahres 2024, das durch die in Deutschland ausgetragene Fußball-Europameisterschaft beeinflusst war. Im Vergleich zum Jahr 2023 bewegten sich die Auslandsüber-

¹⁶ Healthcare-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate

¹⁷ <https://www.jll.com/de-de/insights/market-dynamics/germany-investment>

¹⁸ Hotelimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate

¹⁹ Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate

²⁰ Hotelimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q2 2025 | BNP Paribas Real Estate

²¹ Hotelimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate

²² Hotelimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate

²³ Tourismus in Deutschland im November 2025: 0,2 % mehr Übernachtungen als im Vorjahr - Statistisches Bundesamt

nachtungen hingegen auf einem ähnlichen Niveau, sodass der Rückgang gegenüber 2024 als Normalisierung nach einem Sondereffekt einzuordnen ist.²⁴

Die monatlichen Ergebnisse der Beherbergungsstatistik zeigen zudem, dass sich die Nachfrage im Jahresverlauf 2025 insgesamt gleichmäßig entwickelte. Ausgeprägte Ausschläge nach oben oder unten blieben aus, sodass sich die Übernachtungszahlen über weite Teile des Jahres auf einem stabilen Niveau bewegten. Dies unterstreicht die fortschreitende Konsolidierung des Übernachtungsmarktes nach den starken Nachholeffekten der Vorjahre.²⁵

2.2. Geschäftsverlauf

Auch im Berichtsjahr 2025 verlief der Geschäftsbetrieb im Hotel Aachen positiv. Dies spiegelt sich sowohl in den Auslastungs- als auch in den Umsatzzahlen der Hotelpächterin des Hotels in Aachen, der tristar GmbH aus Berlin, wider.

Die Umsatzzahlen lagen auf dem Niveau des Vorjahres: der Rückgang der Logis-Umsätze wurde durch eine Steigerung der F&B-Umsätze ausgeglichen.

Bezogen auf das Gesamtjahr 2025 lag die Auslastung bei rund 79 % und der RevPar [1] bei 90,27 EUR. Die Auslastung konnte im Vergleich zum Vorjahr (76 %) geringfügig gesteigert werden, der RevPar ist um 0,77 EUR leicht gesunken und befindet sich somit in etwa auf Vorjahresniveau.

Die Hotelbetreiberin tristar sieht im Objekt Aachen ein weiterhin zukunftsfähiges Haus. Die tristar Gruppe expandiert weiter und hat es innerhalb des Geschäftsjahres geschafft, vier neue Häuser anzubinden. Des Weiteren wurde ein Objekt kurz vor Aufstellungsdatum fertiggestellt und eröffnet. Die Stabilität der Umsatzzahlen zeigt, dass das Objekt und auch die Pächterin Krisenresilienz gezeigt hat und zukunftsfähig auf dem deutschen Hotelmarkt platziert ist.

Die im Berichtsjahr vorgesehene Auszahlung von 5,0 % p.a. wurde planmäßig vorgenommen.

2.3. Ertragslage

Die Verwaltungsaufwendungen für das Geschäftsjahr belaufen sich auf rund 45 TEUR (Vorjahr 44 TEUR). Rund 20 TEUR (Vorjahr 20 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie 10 TEUR (Vorjahr 10 TEUR) auf die Verwahrstellenvergütung. Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf rund 19 TEUR (Vorjahr 6 TEUR). Aus der Neubewertung der Beteiligung ergibt sich ein Ertrag in Höhe von 1.436 TEUR (Vorjahr 1.275 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 1.344 TEUR (Vorjahr 1.197 TEUR).

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2025 betragen 0,74 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle, Abschluss- und Prüfungskosten und Kosten für die geschäftsführende Kommanditistin) in Höhe von 0,59 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

²⁴24 Tourismus in Deutschland im November 2025: 0,2 % mehr Übernachtungen als im Vorjahr - Statistisches Bundesamt

²⁵ https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/_inhalt.html

[1] RevPar = Revenue per available Room / Umsatz je verfügbarem Zimmer

2.4. Finanz- und Vermögenslage

Der Wert des Assets der Objektgesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht auf 22.100 TEUR (Vorjahr 21.600 TEUR). Die Wertermittlung wurden von einem externen Gutachter zum Stichtag vorgenommen. Aus der Verpachtung der Immobilie wurde auf Ebene der Objektgesellschaft ein positives Ergebnis erzielt.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen per Stichtag auf 72 TEUR (Vorjahr 96 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt derzeit keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum Stichtag betragen 51 TEUR (Vorjahr 44 TEUR).

2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 99,61% (Vorjahr 99,65%).

Weitere wesentliche Steuerungsgröße während der gesamten Fondslaufzeit ist der Nettoinventarwert (Net-Asset-Value). Der Nettoinventarwert ergibt sich als Delta des bilanzierten Fondsvermögens abzüglich aller Fondsverbindlichkeiten und beträgt zum Bilanzstichtag rund TEUR 13.076 (Vorjahr 12.258 TEUR).

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind der Marktwert der Hotelimmobilie der Objektgesellschaft und das Ausfallrisiko des Pächters, da beide auf den Nettoinventarwert und somit auf das Kapital der Gesellschafter wesentlichen Einfluss haben. Schwankungen des Marktwertes wirken sich direkt auf den Nettoinventarwert aus, wohingegen die Änderung des Ausfallrisikos des Pächters den zukünftigen Nettoinventarwert beeinflussen kann. Der Marktwert der Hotelimmobilie liegt bei 22.100 TEUR gemäß einem Gutachten eines externen Bewerter zum Stichtag. Der Wert des wesentlichen Assets hat sich somit gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Das Risiko ist abhängig von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Hotels und steht unter enger Beobachtung des Risikomanagements.

2.6. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem positiven Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 1.344 TEUR (Vorjahr 1.197 TEUR). Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -92 TEUR weicht nur geringfügig von der Prognose (-90 TEUR) ab. Für das Geschäftsjahr 2026 sieht die Anfang 2026 aufgestellte Prognose einen ähnlichen Geschäftsverlauf mit einem realisierten Ergebnis von -86 TEUR vor.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat mit Vertrag vom 2. März 2017 die Portfolioverwaltung inklusive des Asset Managements für die Gesellschaft übernommen. Hierzu gehörten unter anderem das laufende Vertragscontrolling, die laufende Überwachung sowie Wahrung der gesetzlichen Pflichten sowie die lau-

fende Überwachung der Zahlungsströme und die Überwachung der Aufgaben externer Dienstleister.

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

Die KVG hat folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

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

Für das Berichtsjahr 2025 wurde die in Hamburg ansässige Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer bestellt.

Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Geschäftsjahres

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

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

Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft mit der DAixKo Hotel Krefelder Straße GmbH am 28.03.2017 einen Vertrag über den Kauf und die Abtretung von 94,80 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Aachen unter HRA 8523 (umfirmiert Anfang 2018 in Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG) geschlossen und am 11. Dezember 2017 diesen Vertrag vollzogen und anschließend eine Erhöhung der gesamthänderischen Rücklagen der Objektgesellschaft vollzogen. Das geplante und im Verkaufsprospekt beschriebene Anlagegeschäft wurde wie geplant umgesetzt. Weitere Anlagegeschäfte darüber hinaus wurden nicht getätigt. Mit Datum vom 26. September 2023 hat die Gesellschafterin DAixKo Hotel Krefelder Straße GmbH ihren Anteil fristgerecht zum 31. Dezember 2023 gekündigt. Die Gesellschaft hält seit dem 1. Januar 2024 nunmehr 99,89 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG.

Allgemeine und wesentliche Risiken

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Gesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Da die Gesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert, besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers wesentlich beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet bis hin zu einer Privatinsolvenz. Die folgenden beschriebenen Risiken werden grundsätzlich im Risikomanagement beobachtet, sind jedoch im Berichtsjahr nicht eingetreten bzw. hatten letztlich keine wesentlichen Auswirkungen für die Gesellschaft. Insgesamt hat sich das Risikoprofil im Berichtsjahr verbessert.

- Ausfallrisiko Pächter / Adressausfallrisiko

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

Im Berichtsjahr wurde das Risiko aufgrund stabiler Betreiberkennzahlen und einer soliden wirtschaftlichen Entwicklung des Hotelbetriebs neu bewertet und die Eintrittswahrscheinlichkeit reduziert.

- Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisisiko / Marktrisiko

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

Die Risikoeinschätzung wurde im Berichtsjahr auf Basis eines aktualisierten Verkehrswertgutachtens zum 31.12.2025 überprüft und angepasst.

- Kostenüberschreitungsrisiko / Liquiditätsrisiko

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

Im Berichtsjahr ergaben sich keine wesentlichen Abweichungen von den geplanten Kostenansätzen.

- Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Gesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch die Gesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Bonität und Zahlungsbereitschaft der Pächterin der Objektgesellschaft und der Entwicklung des Hotelmarktes in Aachen und der zukünftigen Wertentwicklung von Hotels im Allgemeinen.

Die operative Entwicklung des Hotels sowie die wirtschaftliche Lage der Betreiberin werden weiterhin als stabil eingeschätzt.

Die Liquiditätszuflüsse der Gesellschaft können infolge eines Zahlungsausfalls der Pächterin sinken oder ausfallen. Ferner können der Objektgesellschaft zusätzliche Kosten entstehen, sofern die Pächterin ihren vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebs-, Wartungs- und anteiliger Instandhaltungskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommt. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Beteiligung an der Objektgesellschaft Ende 2030 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Hotels dem Objektzustand sowie möglichen Modernisierungsmaßnahmen ab.

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

- Fremdfinanzierung

Die Objektgesellschaft finanziert das Hotel zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen.

Die Zins- und Tilgungsleistungen werden planmäßig erbracht; das Finanzierungsrisiko wird weiterhin als stabil eingeschätzt.

- Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung

Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Gesellschaft geringere Erträge und/oder höhere Aufwendungen als erwartet hat. Die daraus folgende Insolvenz der Gesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen. Hinweise auf eine bestandsgefährdende Entwicklung lagen im Berichtsjahr nicht vor.

- Allgemeines Haftungsrisiko

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

- Eingeschränkte Handelbarkeit

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

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

Alle Risiken werden vom Risikomanagement laufend überwacht. Die Risikotragfähigkeit des Fonds ist weiterhin gegeben; die Risikodeckungsmasse befindet sich trotz planmäßiger Ausschüttungen auf einem stabilen Niveau.

Struktur des Portfolios

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

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse

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

Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Am Bilanzstichtag waren 301 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 10.513.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 10.513.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 10.533.000 Stimmen vorhanden.

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
NAV EUR	13.075.945,69	12.257.776,63	11.586.502,58
NAV / Anteil EUR	1,24	1,17	1,10

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

4. WEITERE ANGABEN

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die KVG beauftragt.

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 2. März 2017 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31. Dezember 2030 gekündigt werden. Die Vertragslaufzeit ist ungeachtet dessen begrenzt auf den Abschluss der Liquidation und die Auflösung der Gesellschaft. Daneben besteht ggfs. die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund.

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

Die KVG hat die Funktion des IT-Beauftragten seit dem 1. März 2020 an die Security Assist GmbH ausgelagert. Seit dem 1. Januar 2021 wurde das Aufgabengebiet auf die Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten ausgeweitet. Ferner ist die Interne Revision an die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert.

Darüber hinaus erfolgt seit dem 1. Juli 2018 eine Auslagerung des Datenschutzbeauftragten an Shared IT Frank Erhardt und Thilo Noack GbR, Bad Bramstedt, (Herrn Thilo Noack).

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

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von anfänglich 37.655 EUR, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2019 mit 1,5 % indexiert wird, höchstens jedoch bis zu 1,05 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft. Bei der Berechnung der Höchstgrenze von 1,05 % wird die Vergütung der KVG von der Objektgesellschaft in Abzug gebracht. Die Vergütung der KVG im Jahr 2025 betrug rund 42 TEUR.

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

5. RISIKOBERICHT

Der DS 141 ist Bestandteil des Risikomanagementsystems der KVG, die adäquate Systeme zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Risiken einsetzt. Im Berichtszeitraum bestanden keine den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken. Das Risikoprofil hat sich im Jahresverlauf insgesamt verbessert, insbesondere durch eine Reduktion wesentlicher Einzelrisiken auf Asset-Ebene. Die Risiken werden weiterhin fortlaufend im Rahmen des Vertrages beobachtet und bewertet. Zu den Einzelrisiken wird auf den „Tätigkeitsbericht“ verwiesen.

Zu den Risikomanagementsystemen wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Dortmund, den 23. Juni 2026

DS Hotelimmobilien I GmbH


Fabian Schultheis


Thomas Munck

DS Hotelimmobilien Management I GmbH


Fabian Schultheis


Thomas Munck

II. JAHRESABSCHLUSS

1. BILANZ

BILANZ ZUM 31.12.2025		
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. AKTIVA	13.126.500,27	12.301.392,59
1. BETEILIGUNGEN	13.047.403,48	12.198.723,14
2. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	72.386,79	95.959,45
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	72.386,79	95.959,45
3. FORDERUNGEN	6.710,00	6.710,00
a) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.710,00	6.710,00
B. PASSIVA	13.126.500,27	12.301.392,59
1. RÜCKSTELLUNGEN	37.321,31	39.849,51
2. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	6.608,27	541,45
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.608,27	541,45
3. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	6.625,00	3.225,00
a) Gegenüber Gesellschaftern	6.625,00	3.225,00
b) Andere	0,00	0,00
4. EIGENKAPITAL	13.075.945,69	12.257.776,63
a) Kapitalanteile	4.302.050,89	4.920.322,17
aa) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
bb) Kapitalanteile der Kommanditisten	4.302.050,89	4.920.322,17
b) Rücklagen	524.650,00	524.650,00
c) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	8.249.244,80	6.812.804,46

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GUV FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2025 BIS 31. DEZEMBER 2025

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	2025 EUR	2024 EUR
1. ERTRÄGE		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	836,19	1.560,08
Summe der Erträge	836,19	1.560,08
2. AUFWENDUNGEN		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	44.960,90	44.296,46
d) Verwahrstellenvergütung	9.996,00	9.996,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	19.655,08	19.750,00
f) Sonstige Aufwendungen	18.845,49	5.682,35
Summe der Aufwendungen	93.457,47	79.724,81
3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG	-92.621,28	-78.164,73
4. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTS- JAHRES	-92.621,28	-78.164,73
5. ZEITWERTÄNDERUNG		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.436.440,34	1.275.088,78
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.436.440,34	1.275.088,78
6. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES	1.343.819,06	1.196.924,05

3. ANHANG

A. Allgemeine Hinweise

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des KAGB und den ergänzenden Bestimmungen der KARBV aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches, soweit gemäß dem KAGB und der KARBV anwendbar, und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a, 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 1 und 264a HGB wurde soweit unter Berücksichtigung der Regelungen der KARBV und der KAGB möglich Gebrauch gemacht.

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

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

B. Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Beteiligung ist zum Verkehrswert angesetzt. Dem Verkehrswert zum Stichtag liegt der Wert des von einem externen Bewerter erstellten Gutachtens für die Immobilie der Objektgesellschaft zugrunde. Der Wert der Beteiligung insgesamt beträgt 13.062 TEUR; der auf die Gesellschaft entfallende Anteil wurde mit 13.047 TEUR angegeben.

Der Bewertung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie liegt ein Wertgutachten von Johannes Goldhammer als externer Bewerter von der einwert GmbH, München, zugrunde (22,1 Mio EUR). Der Verkehrswert der Immobilie wurde nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Der Ansatz der Bankguthaben und übrigen Vermögensgegenstände der Objektgesellschaft erfolgt grundsätzlich mit dem Nennwert, sofern keine Neubewertungen erforderlich sind. Die Bewertung der Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft erfolgt mit dem Erfüllungs- bzw. Rückzahlungsbetrag.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Verkehrswert angesetzt, der dem Nennwert entspricht.

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

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

D. Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligung

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung an der Objektgesellschaft Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG (vormals: DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG, Aachen) mit Sitz in Dortmund. Mit Kaufvertrag vom 28.03.2017 hat die Gesellschaft 94,8% der Gesellschaftsanteile der Objektgesellschaft erworben. Der Anteilskaufvertrag wurde am 11.12.2017 vollzogen. Aufgrund der Kündigung der Gesellschaftsbeteiligung der Mitgesellschafterin an der Objektgesellschaft zum 31.12.2023 liegt die Beteiligungsquote am Bilanzstichtag bei 99,89 %.

Zum Bilanzstichtag weist die Beteiligung des AIF an der Objektgesellschaft einen Verkehrswert von 13.047 TEUR auf. Das handelsrechtliche Gesellschaftskapital der Objektgesellschaft beträgt 2.695 TEUR.

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

Nachfolgend einige Angaben zum Objekt:

- | | | |
|----|-----------------------------|---|
| a) | Grundstücksgröße | 3.046 m ² |
| b) | Art und Lage | Hotelgebäude mit Tiefgarage an der Krefelder Straße (B57). Das Hotel verfügt über 164 Gästezimmer, 52 Tiefgaragen- und 7 Außenstellplätze |
| c) | Bau- und Erwerbsjahr | gebaut 2016 – 2017, fertiggestellt Ende Juni 2017, Hotel wurde in Betrieb genommen am 4. Juli 2017 |
| d) | Gebäudenutzfläche | Vermietbare Nutzfläche 5.481 m ² (ohne Tiefgarage) |
| e) | Leerstandsquote | 0 % |
| f) | Nutzungsausfallentgeltquote | 0 % |
| g) | Fremdfinanzierungsquote | 42,99 % (9,5 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 22,1 Mio. EUR Verkehrswert) |
| h) | Restlaufzeit Mietvertrag | fest bis 30.06.2039 |
| i) | Verkehrswert | Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von EUR 22,1 Mio. ermittelt. |

- j) Anschaffungsnebenkosten keine
- k) Bestands- und Projekt-
entwicklungsmaßnahmen derzeit keine Maßnahmen geplant

Barmittel und Barmitteläquivalente

Es bestehen täglich fällige Bankguthaben bei der Volksbank in Schaumburg, die gem. § 29 Abs. 2 KARBV zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt werden.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen in Höhe von 7 TEUR (Vorjahr: 7 TEUR) haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen ausstehende Rechnungen (21 TEUR) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (17 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 7 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) sind kurzfristig.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 7 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR) bestehen ausschließlich gegenüber Gesellschaftern.

Alle Verbindlichkeiten haben eine Fristigkeit von unter einem Jahr

Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Eigenkapital zum Stichtag beträgt 13.076 TEUR. Die realisierten Verluste wurden entsprechend dem Gesellschaftsvertrag den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

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

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

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres		12.257.776,63
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-525.650,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b. Mittelzuflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-92.621,28
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.436.440,34
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		13.075.945,69

Da die Komplementärin keine Einlage geleistet hat und nicht am Gewinn und Verlust der Gesellschaft teilnimmt, beträgt der Anteil der Komplementärin am Vermögen 0,00 EUR.

Die Kapitalkonten gliedern sich am 31.12.2025 gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie nachfolgend dargestellt:

	KOMPLEMENTÄRIN EUR	GRÜNDUNGS-KOMMANDITISTIN EUR	DIVERSE KAPITAL-ANLEGER EUR	SUMME EUR
Kapitalkonto I	0,00	20.000,00	10.493.000,00	10.513.000,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	524.650,00	524.650,00
Kapitalkonto II	0,00	-5.165,75	-2.764.938,13	-2.770.103,88
Kapitalkonto III	0,00	-6.650,00	-3.434.195,23	-3.440.845,23
Kapitalanlage inkl. Agio	0,00	8.184,25	4.818.516,64	4.826.700,89
Zeitwertveränderung				8.249.244,80
Eigenkapital				13.075.945,69

Das Ergebnis des Geschäftsjahres wird entsprechend dem Gesellschaftsvertrag verwendet wie in der nachfolgenden Verwendungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 KARBV dargestellt:

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-92.621,28
2. Belastung auf den Kapitalkonten	92.621,28
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die Kapitalkonten der Kommanditisten und des Komplementärs werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

Für jeden Kommanditisten werden drei Kapitalkonten geführt. Auf dem Kapitalkonto I wird die Pflichteinlage des Gesellschafters erfasst. Diese ist während der Dauer der Beteiligung unveränderlich, gesetzt dem Fall, dass keine Teilung einer Beteiligung vorgenommen wird. Auf dem Kapitalkonto II werden anteilig auf den Gesellschafter entfallende Verluste sowie Gewinne bis zum vollständigen Ausgleich der vorgetragenen Verluste gebucht. Auf dem Kapitalkonto III werden anteilig auf den Gesellschafter entfallende Gewinne gutgeschrieben, sofern sie nicht zum Ausgleich der Verluste auf dem Kapitalkonto II benötigt werden. Zusätzlich werden dort gegebenenfalls anfallende weitere Einlagen, sämtliche Entnahmen sowie sonstige auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage beruhende Geschäftsvorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern gebucht.

Komplementärin der Gesellschaft ist die DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft ist die DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, mit einer Hafteinlage von 200 EUR.

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von 42 TEUR (Vorjahr: 41 TEUR) sowie der Geschäftsführungs- und der Haftungsvergütung in Höhe von insgesamt 3 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR).

Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstellenvergütung betrug im Berichtsjahr 10 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR).

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Prüfung und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2025 belaufen sich auf 17 TEUR (Vorjahr: 14 TEUR) und die Kosten für Gutachten auf 5 TEUR (Vorjahr: 6 TEUR).

F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von 1.584,84 EUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, hat für das Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 1.584,84 EUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 41.791,22 EUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2025 betragen 0,74 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle, Abschluss- und Prüfungskosten und Kosten für die geschäftsführende Kommanditistin) in Höhe von 0,59 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren 301 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 10.513.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 10.513.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 10.533.000 Stimmen vorhanden.

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
NAV EUR	13.075.945,69	12.257.776,63	11.586.502,58
NAV / Anteil EUR	1,24	1,17	1,10

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

§ 285 Nr. 17 HGB: Honorare des Abschlussprüfers

Die im Geschäftsjahr unter den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten erfassten Honorare des Abschlussprüfers beinhalten 15 TEUR für die Prüfung des Jahresabschlusses (aus der Zuführung zu den Rückstellungen).

H. Nachtragsbericht

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

Aus Sicht der Gesellschaft ergeben sich bisher keine negativen Auswirkungen aus den geopolitischen Risiken und Unsicherheiten.

I. Geschäftsführung und Vertretung

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

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

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

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, der DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, waren im Berichtsjahr bzw. sind:

- Herr Fabian Schultheis, Werne
- Herr Thomas Munck, Dortmund

Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, der DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, waren im Berichtsjahr bzw. sind:

- Herr Fabian Schultheis, Werne
- Herr Stefan Gerth, Seligenstadt (bis 30. September 2025)
- Herr Thomas Munck, Dortmund (seit 30. September 2025)

J. Verwaltung

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

- Herrn Dennis Gaidosch, Hemdingen
- Frau Vanessa Meinker, Dortmund
- Herrn Fabian Schultheis, Werne
- Herrn Sebastian Wiegand, Herten

K. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 die folgenden Vergütungen gezahlt:

FESTE VERGÜTUNGEN*	BETRAG IN EUR	ANZAHL DER BEGÜNSTIGTEN
Gezahlte Vergütungen	374.166	5
Davon an Risktaker gezahlte Vergütungen	374.166	5

* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

L. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB / § 135 KAGB

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

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben von 72.386,79 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 99,45 %.

Liquiditätsmanagement

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

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

Risikomanagement

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden als Hauptrisiken der Gesellschaft das Adressausfallrisiko der Forderungsschuldner bzw. Darlehensnehmer, das Vermietungs-/ Weiterverwendungs-/ Weiterverwertungsrisiko sowie das Beschädigungsrisiko / Totalverlustrisiko identifiziert.

Zur Einschätzung des Adressausfallrisikos der Forderungsschuldner bzw. Darlehensnehmer wird laufend die Bonität der Forderungsschuldner bzw. Darlehensnehmer überprüft, um eine Insolvenz abschätzen zu können. Die Risikoeinschätzung wurde im Berichtsjahr auf Basis stabiler Betreiberkennzahlen weiter verbessert; die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde entsprechend reduziert. Zur Beurteilung des Vermietungs-, Weiterverwendungs- und Verwertungsrisikos wird die Marktlage regelmäßig überwacht. Die Bewertung dieser Risiken wurde im Berichtsjahr auf Grundlage eines aktualisierten Verkehrswertgutachtens zum 31.12.2025 angepasst. Für die Überwachung des Beschädigungs- und Totalverlustrisikos wird auf die Expertise von Fachleuten zurückgegriffen. Auch

hier erfolgte eine Aktualisierung der Risikobewertung unter Berücksichtigung der im Verkehrswertgutachten zugrunde gelegten Schadenwirkungen. Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen des anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Gesamt-Risikolimits. Auch in Zukunft ist aus heutiger Sicht nicht mit einem Überschreiten zu rechnen. Das aktuelle Risikoprofil des Fonds deckt sich nach wie vor mit der Geschäfts- und Risikostrategie. Auch eine Abänderung der Geschäfts- und Risikostrategie aufgrund von deutlich geänderten Rahmenbedingungen war nicht notwendig.

Der kumulierte Risikowert des Fonds hat sich im Berichtszeitraum insgesamt reduziert, insbesondere infolge der angepassten Bewertung des Adressausfallrisikos sowie der aktualisierten Marktwert- und Objektzustandsrisiken.

Vordefinierte Limits zur Risikosteuerung, insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen, wurden im Berichtsjahr nicht überschritten und es wurden keine wertmindernden Faktoren an den Anlageobjekten festgestellt.

Die Risikodeckungsmasse hat sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch planmäßige Anlegerauszahlungen reduziert, verbleibt jedoch auf einem weiterhin komfortablen Niveau. Die Auslastung der Risikodeckungsmasse ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Leverage

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt:

	31.12.2025	31.12.2024
Brutto-Methode	99,83 %	99,57 %
Commitment-Methode	100,39 %	100,36 %

Änderungen zu den im Verkaufsprospekt gemachten Angaben

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

Dortmund, 23. Juni 2026

DS Hotelimmobilien GmbH


 Fabian Schultheis


 Thomas Munck

DS Hotelimmobilien Management GmbH


 Fabian Schultheis


 Thomas Munck

III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Docusign Envelope ID: FC6CDB2A-B2CD-8B93-80AB-F990649FE2F4

**forvis
mazars**

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Satz 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 Vermerk.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 besonderen 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 besonderen Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben, sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, zum 31. Dezember 2025 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführt. Unsere

Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus 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 von 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 der relevanten internen Kontrollen und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 27. Juni 2026

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Signed by:



Jörn Dieckmann
Wirtschaftsprüfer

Signed by:



Kathrin Meier-Haskamp
Wirtschaftsprüferin



IV. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, den 23. Juni 2026

DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG


Fabian Schultheis


Thomas Munck


Fabian Schultheis


Thomas Munck



DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-0
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: info@dr-peters.de
Internet: www.dr-peters.de

DORTMUND | FRANKFURT | HAMBURG