

# DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG



## JAHRESBERICHT

ZUM 31.12.2019





## INHALTSVERZEICHNIS

1.	LAGEBERICHT.....	SEITE 3
2.	JAHRESABSCHLUSS	
	A. BILANZ.....	SEITE 13
	B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	SEITE 15
	C. ANHANG.....	SEITE 16
3.	VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	SEITE 24
4.	ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	SEITE 29

**DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE INVESTMENT KG  
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**

## **1. GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1.1. UNTERNEHMEN**

Die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „DS 142“) ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds nach den Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft. Die Gesellschaft wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, („KVG“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Die Gesellschaft wurde am 26.02.2018 gegründet und am 06.03.2018 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18571 eingetragen.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände 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.

Unternehmensschwerpunkt ist dementsprechend der Erwerb und die langfristige Verpachtung einer Hotelimmobilie. Die Fondsgesellschaft soll das Hotel langfristig halten und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Das Kommanditkapital der Gesellschaft konnte per 02.05.2019 ausplatziert werden. Insgesamt wurden 12,5 Mio. EUR am Markt platziert.

Das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ in Gilching verfügt über 174 Zimmer, davon 20 Apartments. Marriott lässt ihre Hotels nicht von der DeHoGa (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V.) mit Sternen klassifizieren. Marriott-intern wird ein Courtyard der Klasse „Classic Select“ zugeordnet. Dies entspricht weitestgehend einer 4-Sterne-Kategorie.

### **1.2. EINFLUSSFAKTOREN AUF DAS GESCHÄFT**

Die Entwicklung der Gesellschaft wird durch die Geschäftsentwicklung der Hotels bestimmt, da der DS 142 keine anderen Geschäftstätigkeiten ausübt. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- Etablierung des Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen 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 sowie
- Zukünftige Verkehrswertentwicklung von Hotels.

Die Entwicklung der Auslastungszahlen des Courtyard by Marriot sind laut Aussagen der Hoteldirektion seit Mai 2018 erfreulich.

Der Verkehrswert des Hotels wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31.12.2019 mit 26,3 Mio. EUR ermittelt. Dies entspricht einer Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mio. EUR.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) hat für 2019 gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,6 Prozent publiziert.<sup>1</sup> Unverändert verschlechterten anhaltende Handelsstreitigkeiten, die politischen Entwicklungen in Südeuropa und die Unsicherheit wegen des Brexits die Aussichten für die exportabhängige deutsche Wirtschaft. Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich insgesamt in einer robusten Verfassung und erreicht den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. So gab die Bundesagentur für Arbeit für 2019 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,0 Prozent an – dies entspricht rund 2,26 Millionen Erwerbslosen<sup>2</sup>. Für 2020 wird der deutschen Wirtschaft eine unterschiedliche Konjunkturstärke prognostiziert. Während die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) prognostizierte, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland 2020 um nur 0,4 Prozent wachsen werde<sup>3</sup>, teilte das BMWi in der Jahresprojektion 2020 mit, einen Anstieg um 1,1 Prozent zu erwarten. Aufgrund der extremen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die deutsche Wirtschaft wird nunmehr mit einer Rezession gerechnet: Das BMWi rechnet in der Frühjahrsprojektion 2020 mit einem Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes um 6,3 Prozent.<sup>4</sup>

#### IMMOBILIENMARKT

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt schloss die letzte Dekade mit einem neuen Umsatzrekord ab: Das Transaktionsvolumen im Jahr 2019 belief sich auf knapp 88 Milliarden Euro, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um 8 Prozent entspricht. Allein im Dezember wurden ca. 17,7 Milliarden EUR umgesetzt, gleichbedeutend mit dem höchsten Monatsumsatz aller Zeiten.<sup>5</sup>

#### HOTELMARKT

Der positive Trend setzte sich auch im Jahr 2019 fort. Das Transaktionsvolumen für deutsche Hotelinvestments lag im Berichtsjahr zum zweiten Mal überhaupt knapp über 5,0 Milliarden EUR – der bisherige Rekord wurde in 2016 mit 5,2 Milliarden EUR erzielt. Somit konnte das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um sehr gute 25 Prozent gesteigert und der fünfjährige Durchschnitt um 20 Prozent übertroffen werden. Im Gesamtmarkt bleibt der Anteil der Assetklasse Hotel stabil bei sieben Prozent.<sup>6</sup>

Die Hotellerie in Deutschland konnte im Zeitraum von Januar bis Dezember 2019 die Zahl der Gästeübernachtungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 3,1 Prozent auf 306,8 Millionen steigern. Davon entfielen 72,8 Millionen auf ausländische Gäste (+2,0 Prozent) und 234,0 Millionen auf Gäste aus dem Inland (+3,5 Prozent). Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Zimmerauslastung, in Betrieben mit mehr als 25 Gästezimmern, im Berichtsjahr auf 63,0 Prozent (Vorjahr: 62,7 Prozent) gesteigert werden.<sup>7</sup>

Das Hotel liegt im Asto Park, Teil des Gewerbegebietes Gilching-West, welches zusammen mit den weiteren Gewerbegebieten Argelsrieder Feld und Gilching-Süd sowie dem bedeutenden Sonderflughafen Oberpfaffenhofen einen prosperierenden Wirtschaftsstandort bildet. Für den Wirtschaftsstandort mit 70 international tätigen Unternehmen und gut 9.000 Mitarbeitern stehen bisher vornehmlich privat geführte und kleine Hotelbetriebe zur Verfügung. Der Ende April 2018 fertiggestellte Hotelneubau „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ ist das erste markengebundene Hotel in der Region. Das Haus ist mit seinen 174 Zimmern, davon 20 „Long-Stay-Apartments“ und seinen Tagungsmöglichkeiten u.a. auf den Geschäftsreisenden ausgelegt, der sich im Großraum München bewegt.

<sup>1</sup> BMWi: Pressemitteilung vom 29.01.2020

<sup>2</sup> Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslosenquote im Jahr 2019

<sup>3</sup> OECD: Pressemitteilung vom 21.11.2019

<sup>4</sup> BMWi: Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Mai 2020, S. 11

<sup>5</sup> Savills Research: Investmentmarkt Deutschland Januar 2020

<sup>6</sup> Colliers International: Pressemitteilung vom 09.01.2020

<sup>7</sup> Dehoga, Berlin, 2020: Zahlenspiegel IV/2019; S. 11

Durch die Ende 2019 zunächst nur in China ausgebrochene Viruspandemie Covid-19 ist die zukünftige Entwicklung des Hotelmarkts ungewiss. Die Buchungszahlen der meisten Hotels sind erheblich zurückgegangen – teils um bis zu 90 Prozent. Der staatlich verordnete Shutdown der gesamten Hoteltouristik trifft die Branche nun zusätzlich schwer. Welche konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen die Corona-Krise letztendlich haben wird, hängt maßgeblich vom weiteren Verlauf der Krise und deren Dauer ab. Eine belastbare Prognose kann derzeit nicht abgegeben werden.

Positiv zu bewerten ist, dass bereits zahlreiche Gegenmaßnahmen von der Bundesregierung beschlossen und eingeleitet worden sind – beispielsweise in Form von Liquiditätshilfen oder Anpassungen bei Kurzarbeitergeldregelungen, um Unternehmen und damit auch Hotelbetriebe zu stützen. Gleichwohl ist ungewiss, ob diese Unterstützung reicht, um die derzeitige Ausnahmesituation zu überbrücken.

Mit dieser Ausnahmesituation sieht sich auch der Pächter des Hotels der Gesellschaft konfrontiert. Aufgrund des starken Nachfragerückgangs und der staatlichen Beschränkungen hat die Gesellschaft dem Pächter angeboten, die Mieten für drei Monate (April 2020 bis Juni 2020) zu stunden und nach Ende der Krise nachzuholen. Der Pächter hat dieses Angebot noch nicht angenommen und wünscht umfangreichere Verzichte seitens der Gesellschaft. Die Geschäftsführung ist derzeit im Austausch mit dem Pächter des Hotels, um gemeinsam einen tragfähigen Weg aus dieser Krise zu finden. Nur so kann es gelingen, die Liquiditätslage des Pächters und damit letztendlich auch der Gesellschaft nachhaltig zu stabilisieren und weitere potentielle Risiken zu minimieren.

## 2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Geschäftstätigkeit des DS 142 hat formell mit der Gründung begonnen.

Der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr 2019 hat sich plangemäß entwickelt. Der Pächter Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH aus Wiesbaden ist seinen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag ordnungsgemäß nachgekommen. Die Pachtzahlungen gingen pünktlich ein.

Die aufgenommenen Langfristdarlehen bestehen aus einer Tranche über 13 Mio. EUR, für die ein Festzins in Höhe von 1,82 Prozent mit einer Laufzeit von zehn Jahren vereinbart wurde, und einer zunächst variablen Tranche über 1,5 Mio. EUR. Diese wurde mittlerweile zu einem Festzins von 1,79 Prozent auf ebenfalls zehn Jahre festgeschrieben. Die jährliche Tilgung der größeren Tranche beträgt fix 200.000,00 EUR p.a. ab Februar 2019, die kleine Tranche ist tilgungsfrei bis zum Laufzeitende.

Während der Platzierungsphase war eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung (EK-ZwiFi) über 11,2 Mio. EUR vorgesehen. Diese wurde im August 2018 ausgezahlt und war bis zum 30.08.2020 vollständig zurückzuführen. Mit Tilgung vom 06.05.2019 hat die Gesellschaft die Finanzierung vollständig zurückgeführt.

Die im Berichtsjahr vorgesehene Auszahlung von 5,5 Prozent p.a. wurde in vierteljährlichen Teilauszahlungen von je 1,375 Prozent vorgenommen. Für die in den ersten beiden Quartalen beigetretenen Anleger jedoch nur zeitanteilig. Insgesamt wurde ein Betrag von rund 565 TEUR an die Kommanditisten ausgezahlt.

## 2.3. ERTRAGSLAGE

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Erträge aus der Verpachtung der Hotelimmobilie in Höhe von 1.419 TEUR (Vorjahr 594 TEUR) erzielt. Die Zinsaufwendungen betragen rund 356 TEUR (Vorjahr 251 TEUR). Die Bewirtschaftungskosten für das Geschäftsjahr lagen bei 248 TEUR (Vorjahr 139 TEUR) und die Verwaltungsaufwendungen bei rund 113 TEUR (Vorjahr 320 TEUR). Rund 14 TEUR (Vorjahr 8 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie 8 TEUR (Vorjahr 1 TEUR) auf die Verwahrstellenvergütung. Die Vertriebsprovisionen im Berichtsjahr belaufen sich auf rund 1.198 TEUR (Vorjahr 39 TEUR). Die sonstigen Aufwendungen betragen 12 TEUR (Vorjahr 363 TEUR). Aus der Neubewertung der Hotelimmobilie und den Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten ergibt sich in Summe ein Aufwand in Höhe von 33 TEUR (Vorjahr Ertrag 1.978 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -546 TEUR (Vorjahr 1.511 TEUR).



## 2.4. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Der Wert des Assets der Gesellschaft wurde zum Stichtag von einem externen Gutachter auf 26.300 TEUR (Vorjahr 26.200 TEUR) taxiert. Der Kaufpreis des Objektes lag bei 24.200 TEUR.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf 429 TEUR (Vorjahr 1.928 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt unter Berücksichtigung der Corona-Krise kurzfristig keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Fondsgesellschaft beliefen sich zum Stichtag auf 14.663 TEUR (Vorjahr 27.181 TEUR).

## 2.5. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 47,99 Prozent (Vorjahr unter Berücksichtigung des damaligen Platzierungsstands zum Bilanzstichtag 10,43 Prozent).

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 13.527 TEUR (Vorjahr 3.166 TEUR).

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind der Marktwert des Hotels 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 des Hotels liegt bei 26.300 TEUR, ausgewiesen durch ein Gutachten eines externen Bewerter zum Stichtag. Im Rahmen der Corona-Krise hat sich aufgrund der Pachtstundungen 2020 das Ausfallrisiko des Pächters deutlich erhöht, das Risiko ist abhängig von der weiteren Entwicklung der Corona-Krise und steht unter enger Beobachtung des Risikomanagements.

## 2.6. GEAMTAUSSAGE

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem negativen Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -546 TEUR (Vorjahr 1.978 TEUR).

## 3. TÄTIGKEITSBERICHT

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat mit Vertrag vom 06.07.2018 die Portfolioverwaltung inklusive des Asset Managements für die Gesellschaft übernommen. Hierzu gehörten unter anderem das laufende Vertragscontrolling, die laufende Überwachung sowie Wahrung der gesetzlichen Pflichten sowie die laufende Überwachung der Zahlungsströme und die Überwachung der Aufgaben externer Dienstleister.

Das von der KVG im Rahmen der Verwaltung durchzuführende Risikomanagement umfasst insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Gesellschaft, insbesondere von Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Gegenpartearisiken, 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 Asset-Management sowie
- mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, über die Verwahrstellentätigkeit.

## ANLAGEZIEL UND ANLAGEPOLITIK, ANLAGEGESCHÄFTE WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der langfristigen Verpachtung des Hotels „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ in Gilching (inkl. der Stellplätze im benachbarten Parkhaus) sowie aus dessen Veräußerung angestrebt.

Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb des Anlageobjekts und der Erzielung von Erträgen aus der Verpachtung dieses Hotels. Das 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 Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH sowie der ASTO Besitz- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH am 18.05.2018 einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Von der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH wurde der Grundbesitz eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Starnberg, Grundbuch von Gilching, Blatt 12637, Flurstücke 3244/22, 3239/27 und 3239 von der Gesellschaft erworben.

Alleiniger Pächter des Hotels und der Stellplätze ist die Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH, Wiesbaden. Die Laufzeit des Pachtvertrages begann am 01.05.2018, die Gesellschaft hat den Pachtvertrag am 02.08.2018 übernommen. Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Erlöse aus der Verpachtung des Hotels und der Stellplätze von 1.180 TEUR erzielt.

## 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.

- 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 Pachteingänge überwacht. Zudem werden regelmäßig die vom Pächter veröffentlichten Finanzdaten ausgewertet, um so eventuelle Hinweise auf Zahlungsstörungen oder sogar Zahlungsausfälle frühzeitig erkennen zu können.

- Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisrisiko / Marktrisiko

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

- Kostenüberschreitungsrisiko / Liquiditätsrisiko

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

- Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

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

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

- Fremdfinanzierung

Die Objektgesellschaft finanziert das Hotel zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßigem Verlauf der Gesellschaft deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaft schneller aufgezehrt wird.

- Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung

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

- Allgemeines Haftungsrisiko

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftsumme entspricht 1 Prozent 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 Zustimmungsbefähigung durch die Geschäftsführung der Gesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf nicht sichergestellt. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen.

Alle Risiken werden vom Risikomanagement laufend überwacht.

## STRUKTUR DES PORTFOLIOS

Wesentlicher Vermögensgegenstand der Gesellschaft ist die in 2018 erworbene Immobilie, das Hotel Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen. 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 240 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 12.585.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 12.585.000. 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 12.605.000 Stimmen vorhanden.

Der Nettoinventarwert (NAV) hat sich im Geschäftsjahr von 3.165.849,50 EUR auf 13.527.452,20 EUR erhöht. Ursächlich hier war im Wesentlichen neben der Neubewertung der Immobilie von +100.000,00 EUR die vollständige Platzierung des Eigenkapitals. Der Nettoinventarwert pro Anteil (Anteilwert) hat sich durch den Abschluss der Platzierungsphase von 1,99 auf 1,07 vermindert.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## WEITERE ANGABEN

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die KVG beauftragt.

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 06.07.2018 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31.12.2030 gekündigt werden. Die Vertragslaufzeit ist ungeachtet dessen begrenzt auf den Abschluss der Liquidation und die Auflösung der Gesellschaft. Daneben besteht ggfs. die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund.

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

Die KVG hat die Funktion des IT-Beauftragten auf das Unternehmen Bechtle GmbH, Dortmund, ausgelagert. Seit dem 01.03.2020 übernimmt die Security Assist GmbH diese Aufgabe. Ferner wurde die Interne Revision auf die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert.

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

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

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

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von 125.545 EUR inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 Prozent, höchstens jedoch bis zu 1,5 Prozent des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2020 mit 1,75 Prozent indexiert wird. Die Vergütung der KVG im Jahr 2019 betrug rund 106 TEUR (zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 Prozent).

Die Gesellschaft hat mit Zustimmung der KVG mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, einen Vertrag über das Facility Management geschlossen. Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der KVG ist die KVG mit der Vertretung der Gesellschaft aus dem Facility Management Vertrag betraut.

#### 4. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 die folgenden Vergütungen gezahlt:

VERGÜTUNGEN*	BETRAG IN EUR	ANZAHL DER BEGÜNSTIGTEN
<b>von der KVG an ihre Mitarbeiter gezahlte Vergütungen</b>		
Gezahlte Vergütung	77.079,93	2
<b>an Risktaker (hier: Geschäftsführung) gezahlte Vergütungen</b>		
Gehälter	249.480,00	3

\* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

#### 5. RISIKOBERICHT

Der DS 142 ist Bestandteil des Risikomanagementsystems der KVG, die adäquate Systeme zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Risiken im Einsatz hat. Im Berichtszeitraum bestanden keine den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken. Die Risiken werden im Rahmen des Vertrages beobachtet und bewertet. Zu den Einzelrisiken siehe „Tätigkeitsbericht“.

Zu den Risikomanagementsystemen siehe die Erläuterungen unter dem nachfolgenden Punkt.

#### 6. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONSPFLICHTEN GEMÄSS § 300 KAGB ZUM STICHTAG 31.12.2019

##### SCHWER LIQUIDIERBARE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben von 428.812,84 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 98,48 Prozent.

## LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

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

Es ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen zu den ursprünglichen, im Verkaufsprospekt 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 Weiterverwertungsrisiko, das Ausfallrisiko des Pächters, das Mietpreisrisiko sowie das Kostenüberschreitungsrisiko identifiziert.

Zur Einschätzung des Weiterverwertungsrisikos wird laufend der Wert der Immobilie überwacht, um einen vorzeitigen Werteverlust des Assets erkennen zu können. Hinsichtlich des Mietpreisrisikos wird laufend überwacht, ob die kalkulierten Mietsteigerungen erzielt werden. Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagefähigen Kosten, die Kosten für das Property Management und die Verwaltungskosten kontrolliert.

Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen der anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Risikolimits. Im Rahmen der Corona-Krise ist die Auslastung der Risikolimits deutlich angestiegen. Je nach Entwicklung der Krise (bestehende Verbote von Großveranstaltungen, dauerhafter Ersatz von Geschäftsreisen durch Video-Konferenzen, Verbot von wirtschaftlichen Aktivitäten) besteht ein erhöhtes Risiko, dass weitere Pachteinnahmen gestundet werden müssen oder ggf. ausfallen und geplante Mietsteigerungen nicht realisiert werden können. Damit einher ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert der Hotelimmobilie verringert und sich negative Auswirkungen auf den NAV ergeben. Aus heutiger Sicht besteht daher das Risiko, dass die Auslastung der Risikolimits weiter ansteigt und diese ggf. auch überschritten werden können. Das aktuelle Risikoprofil des Fonds deckt sich nach wie vor mit der Geschäfts- und Risikostrategie. Auch eine Abänderung der Geschäfts- und Risikostrategie aufgrund der Corona-Krise war nicht notwendig.

Da vordefinierte Limits zur Risikosteuerung, insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen, im Berichtsjahr nicht überschritten und keine wertmindernden Faktoren am Objekt festgestellt wurden, waren im Berichtsjahr 2019 keine Risikosteuerungsmaßnahmen nötig.

## LEVERAGE

Die Gesellschaft verfügt nach Vollplatzierung planmäßig über langfristige Bankdarlehen von anfänglich 14,5 Mio. EUR Während der Investitions- und Platzierungsphase waren Eigenkapitalzwischenfinanzierungen vorhanden, die nach der Platzierungsphase getilgt werden konnten.

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31. DEZEMBER 2019	31. DEZEMBER 2018
BRUTTO-METHODE	205,22 %	194,21%
COMMITMENT-METHODE	208,39 %	207,39%

Bezüglich der Berechnung zum 31.12.2018 wurde die Platzierungsgarantie wie Eigenkapital behandelt.

## 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, den 25.05.2020

DS Hotelimmobilien IGmbH

Stefan Lammerding

Björn Juhnke

DS Hotelimmobilien Management I GmbH

Marc Bartels

Stefan Gerth

**2 A. DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, DORTMUND  
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019**

BILANZ ZUM 31.12.2019

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>A. AKTIVA</b>	<b>28.190.231,41</b>	<b>30.347.221,34</b>
1. SACHANLAGEN	26.300.000,00	26.200.000,00
2. ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN	1.128.925,69	1.232.810,49
3. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	428.812,84	1.928.039,89
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	428.812,84	1.928.039,89
4. FORDERUNGEN	0,00	713.960,00
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	0,00	41.960,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	672.000,00
5. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	268.758,13	163.459,35
6. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	63.734,75	108.951,61



**2 A. DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, DORTMUND  
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019**

BILANZ ZUM 31.12.2019

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>B. PASSIVA</b>	<b>28.190.231,41</b>	<b>30.347.221,34</b>
1. RÜCKSTELLUNGEN	13300,00	70.812,90
2. KREDITE	14.316.666,63	25.480.700,00
a) von Kreditinstituten	14.316.666,63	25.480.700,00
3. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2.538,93	1.030.570,06
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.538,93	1.030.570,06
4. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	330.273,65	599.288,88
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	584.276,46
b) Andere	330.273,65	15.012,42
5. EIGENKAPITAL	13.527.452,20	3.165.849,50
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	11.019.877,49	1.123.509,99
b) Kapitalrücklage	562.350,00	64.300,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.945.224,71	1.978.039,51

**2 B. DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFENGMBH & CO.  
GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, DORTMUND  
GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019**

GUV FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019

INVESTMENTTÄTIGKEIT	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>1. ERTRÄGE</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	1.419.147,98	594.004,40
b) Sonstige betriebliche Erträge	17.116,26	19.653,54
<b>Summe der Erträge</b>	<b>1.436.264,24</b>	<b>613.657,94</b>
<b>2. AUFWENDUNGEN</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-355.950,15	-250.726,08
b) Bewirtschaftungskosten	-247.816,30	-138.957,40
c) Verwaltungsvergütung	-112.700,00	-319.861,55
d) Verwahrstellenvergütung	-8.400,00	-1.400,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-13.982,72	-7.500,00
f) Sonstige Aufwendungen	-1.210.392,77	-362.702,92
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-1.949.241,94</b>	<b>-1.081.147,95</b>
<b>3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG</b>	<b>-512.977,70</b>	<b>-467.490,01</b>
<b>4. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>-512.977,70</b>	<b>-467.490,01</b>
<b>5. ZEITWERTÄNDERUNG</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	100.000,00	2.000.000,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-132.814,80	-21.960,49
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-32.814,80</b>	<b>1.978.039,51</b>
<b>6. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>-545.792,50</b>	<b>1.510.549,50</b>

**2 C. DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, DORTMUND  
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
VOM 01. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019**

## **A. ALLGEMEINE HINWEISE**

Die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des KAGB und den ergänzenden Bestimmungen der KAR-BV aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches, soweit gemäß des KAGB und der KARBV anwendbar, und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß § 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 2, 3 und 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft wurde am 26.02.2018 gegründet und am 06.03.2018 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18571 eingetragen.

Aufgrund der Gründung in 2018 war das Vorjahr ein Rumpfgeschäftsjahr. Die Vorjahresangaben in Bilanz und GuV sind daher nur eingeschränkt vergleichbar.

## **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**

Durch die Viruspandemie Covid-19 bedingt hat die Gesellschaft dem Pächter aufgrund des stark eingeschränkten Hotelbetriebs Mietstundungen angeboten. Der Pächter hat daraufhin bisher für April und Mai keine Pachtzahlungen geleistet. Er hat der Stundung über drei Monate allerdings noch nicht zugestimmt und fordert umfangreichere Stundungen bzw. Verzichte. Die Geschäftsführung ist im laufenden Austausch mit dem Pächter. Auf Basis der Einschätzung der aktuellen Situation sieht die Geschäftsführung keine Anzeichen für eine Gefährdung der Unternehmensfortführung gemäß § 252 Absatz 1 Nr. 2 HGB. Sollten sich die negativen Auswirkungen der Viruspandemie fortsetzen könnte dies die geplante Entwicklung der Finanz- und Ertragslage negativ beeinträchtigen.

Das **Sachanlagevermögen** ist zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert entspricht zum Stichtag dem Wert eines von einem externen Bewerter eingeholten Gutachtens von 26.300 TEUR. **Anschaffungsnebenkosten** werden gesondert erfasst und gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über zehn Jahre linear abgeschrieben.

Das Unternehmen TÜV SÜD ImmoWert GmbH hat mit Datum vom 15.01.2020 ein externes Verkehrswertgutachten erstellt. Das Gutachten wurde gemäß den Vorschriften des KAGB und der KARBV angefertigt. Die Immobilie wurde in Höhe des Verkehrswerts der nach dem Ertragswertverfahren ermittelt wurde angesetzt. Klarstellend soll darauf hingewiesen werden, dass sich nachdem die Bewertung im Januar 2020 erfolgte mögliche Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie in den angesetzten Werten zum 31.12.2019 nicht niedergeschlagen haben.

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Verkehrswert angesetzt, der dem Nennwert entspricht.

Als aktive **Rechnungsabgrenzungsposten** werden vor dem Bilanzstichtag geleistete Zahlungen aktiviert, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. 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

### SACHANLAGEVERMÖGEN

Die Gesellschaft hat das 3-Sterne-Superior Standard geführte Hotel „Courtyard by Marriot Oberpfaffenhofen“ in der Gemeinde Gilching erworben. Somit hat die Gesellschaft das Volleigentum an den Grundstücken (Blatt 12637 und Blatt 13474), das mit einer Hotelimmobilie mit Parkhaus bebaut ist. Nachfolgend einige Angaben zum Objekt:

a) Grundstücksgröße	2.837 m <sup>2</sup> (nur Hotel) 588 m <sup>2</sup> (Teileigentum Parkhaus) 1.770 m <sup>2</sup> (Ausgleichsfläche sowie Grünstreifen)
b) Art und Lage	Hotelgebäude an der Friedrichshafener Str. 3a, Gilching. Das Hotel verfügt über 174 Gästezimmern, davon 20 Apartments. Zum Hotelbetrieb gehören 110 Stpl. im Teileigentum in einem ca. 100 m entfernten Parkhaus (Bj. 2003) plus 8 Außenstellplätze am Hotel.
c) Bau- und Erwerbsjahr	Die Hotelimmobilie wurde 2017/2018 in einer funktionalen Gegenwartsarchitektur und gehobenen Ausstattung errichtet und in 2018 erworben.
d) Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 6.518 m <sup>2</sup> (ohne Parkhaus)
e) Leerstandsquote	0 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
g) Fremdfinanzierungsquote	54,44 %
h) Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30.04.2038
i) Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von 26.300 TEUR ermittelt.
j) Anschaffungsnebenkosten	1.283.700,98 EUR
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Der Erwerb des Objekts durch die Gesellschaft fand am 18.05.2018 und der Nutzen- und Lastenübergang am 02.08.2018 statt. Der Hotelbetrieb wurde durch die Pächterin Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH, Wiesbaden, am 01.05.2018 aufgenommen. Das durch die Gesellschaft vereinbarte Pachtverhältnis läuft 20 Jahre zzgl. 2x5 Jahre Option.

Der Verkehrswert des Objektes entspricht dem Gutachterwert von 26.300 TEUR.

## ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten im Wesentlichen Vermittleraufwendungen und Aufwendungen für die Kaufvertragsberatung sowie die Grunderwerbsteuer. Das Objekt wird voraussichtlich 12 Jahre lang zum Vermögen der Gesellschaft gehören. Die Kaufnebenkosten werden gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB jedoch über die Dauer von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

## BARMITTEL

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben in Höhe von 429 TEUR.

## FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beträgt wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

## RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen betreffen die noch nicht abgerechnete Kosten der Verwahrstelle für das vierte Quartal 2 TEUR sowie die Kosten des Wertgutachtens 4 TEUR zusätzlich wurde eine Rückstellung für die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 8 TEUR gebildet.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten zum 31.12.2019 betragen:

ART DER VERBINDLICHKEIT	RESTLAUFZEIT			GESAMT	
	BIS 1 JAHR TEUR	ÜBER 1 JAHR TEUR	ÜBER 5 JAHRE TEUR	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
1. Kredite	200	800	13.317	14.317	
(Vorjahr)	(183)	(11.781)	(13.517)		(25.481)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	0	0	3	
(Vorjahr)	(1.031)	(0)	(0)		(1.031)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	330	0	0	330	
(Vorjahr)	(599)	(0)	(0)		(599)
	<b>533</b>	<b>800</b>	<b>13.317</b>	<b>14.649</b>	<b>27.111</b>

## SICHERHEITEN

Die Kredite sind vollständig besichert. Für das Langfristdarlehen zur Finanzierung der Immobilie wurde eine erstrangige Grundschuld zugunsten der finanzierenden Bank im Grundbuch eingetragen. Weiterhin wurde die Abtretung der Miet- und Pachtansprüche vereinbart.



## EIGENKAPITAL

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 12.585 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio von 5 Prozent bezogen auf das Kommanditkapital geleistet (562 TEUR).

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

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>3.165.849,50</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-525.001,26
3. Mittelzufluss (netto)		11.492.050,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	11.492.050,00	
b. Mittelzuflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-512.977,70
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-32.814,80
6. Sonstige Eigenkapitalveränderungen		-19.653,54
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>13.527.452,20</b>

Der an der Gesellschaft beteiligte stille Gesellschafter hat entsprechend der vertraglichen Regelung im Berichtsjahr seine stille Einlage in Kommanditeinlagen umgewandelt. Im Zuge der Kündigung der stillen Beteiligung nach Abschluss der Platzierungsphase wurde der der stillen Beteiligung im Geschäftsjahr 2018 zugewiesene Verlustanteil von 19.653,54 TEUR auf das Verlustausgleichskonto bzw. den Kapitalanteil des Gesellschafters umbucht. Diese Umbuchung ist unter 6. Sonstige Eigenkapitalveränderung ausgewiesen.

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

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

	KOMPLEMEN- TÄRIN	GRÜNDUNGS- KOMMAN- DITISTEN	DIVERSE KAPITAL- ANLEGER	SUMME
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	0,00	663.930,00	11.921.070,00	12.585.000,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	562.350,00	562.350,00
Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto)	0,00	-487.652,32	-1.078.295,19	-1.565.947,51
Kapitalkonto III (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	825,00	825,00
<b>Kapitalanteile inkl. Agio</b>	<b>0,00</b>	<b>176.277,68</b>	<b>11.405.949,82</b>	<b>11.582.227,49</b>
Rücklage Zeitwertänderung		1.826.502,07	118.722,64	1.945.224,71
<b>Eigenkapital</b>		<b>2.002.779,75</b>	<b>11.524.672,46</b>	<b>13.527.452,20</b>

Das Ergebnis des Geschäftsjahres wird entsprechend des Gesellschaftsvertrages verwendet. Die Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV stellt sich wie folgt dar:

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-512.977,70
2. Gutschrift auf den Verbindlichkeitenkonten	+512.977,70
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

## **E. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### ERTRÄGE AUS SACHWERTEN

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Gesellschaft Pächterträge in Höhe von 1.187 TEUR.

### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr 2019 periodenfremde Erträge aus Gutschriften eines Energieversorgers.

### ZINSEN AUS KREDITAUFNAHMEN

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 356 TEUR resultieren aus der langfristigen Finanzierung der Immobilie und den Darlehensgebühren für die Finanzierungen.

### VERWALTUNGSVERGÜTUNG

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von 106 TEUR sowie der Gesellschaftervergütung in Höhe von 7 TEUR.

### VERWAHRSTELLENVERGÜTUNG

Die laufenden Kosten für die Verwahrstelle belaufen sich im Berichtszeitraum auf 8 TEUR.

### PRÜFUNGS- UND VERÖFFENTLICHUNGSKOSTEN

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen 14 TEUR.

### SONSTIGE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Eigenkapital-Vermittlungsprovisionen in Höhe von 1.198 TEUR.

## **F. VERGÜTUNG GESCHÄFTSFÜHRUNG / VERWALTERIN / VERWAHRSTELLE UND WEITERE KOSTEN**

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Hotelimmobilien I GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von 4 TEUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management I GmbH, Dortmund, hat eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 4 TEUR erhalten.

Die KVG hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 106 TEUR erhalten.

Die Verwahrstelle, die CACEIS Bank S. A., Germany Branch, München, hat für ihre Verwahrstellentätigkeit eine Vergütung in Höhe von 8 TEUR erhalten.

Die Anleger leisten bei Beitritt einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,00 Prozent bezogen auf das Kommanditkapital. Im Berichtsjahr wurden 498 TEUR geleistet.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2019 betragen 8,99 Prozent 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 1,62 Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Im Geschäftsjahr sind daneben Initialkosten aus Eigenkapitalvermittlungsprovisionen in Höhe von 14,36 Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert angefallen.

## G. SONSTIGE ANGABEN

Am Bilanzstichtag waren 240 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 12.585.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 12.585.000. 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 12.605.000 Stimmen vorhanden.

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

	31.12.2019	31.12.2018
<b>NAV</b>		
EUR	13.527.452,20	3.165.849,50
<b>NAV / Anteil</b>		
EUR	1,07	1,99

## H. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DS Hotelimmobilien I 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, DS Hotelimmobilien I GmbH, Dortmund.

Die Geschäftsführung obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin DS Hotelimmobilien Management I GmbH; die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

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

- Herr Stefan Lammerding, Dortmund
- Herr Björn Juhnke, Dortmund

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

- Herr Marc Bartels, Dortmund
- Herr Stefan Gerth, Dortmund

## I. VERWALTUNG

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

- Herrn Marc Bartels, Dortmund
- Herrn Christoph Bernd Seeger, Düsseldorf
- Herrn Stefan Lammerding, Dortmund

Dortmund, 25.05.2020

DS Hotelimmobilien I GmbH

Björn Juhnke

Stefan Lammerding

DS Hotelimmobilien Management I GmbH

Marc Bartels

Stefan Gerth



### 3. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Rödl & Partner

#### Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund

#### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

##### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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.

##### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB
- Die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie unseres Vermerks des unabhängigen Abschlussprüfers.

## Rödl & Partner

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 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.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### *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.



## Rödl & Partner

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 Gesetzesprechung 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 DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2019 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

## Rödl & Partner

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 Unvollständigigkeiten, 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.

Nürnberg, den 25. Mai 2020

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz  
Wirtschaftsprüfer

Luce  
Wirtschaftsprüfer

**4. DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE INVESTMENT KG  
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 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, den 25.05.2020

DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Björn Juhnke

Stefan Lammerding

Marc Bartels

Stefan Gerth



**Dr. Peters Asset Finance  
GmbH & Co. KG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund  
Telefon: +49(0)231/55 71 73-0  
Telefax: +49(0)231/55 71 73-99  
e-mail: [kvg@dr-peters.de](mailto:kvg@dr-peters.de)  
[www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de)