

DS

DS 141 HOTEL AACHEN

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG



Planung: CROSS Architecture*

JAHRESBERICHT

ZUM 31.12.2017





INHALTSVERZEICHNIS

1.	LAGEBERICHT	SEITE 3
2.	JAHRESABSCHLUSS	
	A. BILANZ	SEITE 14
	B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	SEITE 16
	C. ANHANG	SEITE 17
3.	ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	SEITE 24
4.	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	SEITE 25

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung offengelegt.

DS 141 HOTEL AACHEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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. Februar 2017 gegründet und am 28. Februar 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 94,8 % Beteiligung an der Objektgesellschaft, die Eigentümer des Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli, Merowinger Straße 2 in Aachen ist. Der Kaufvertrag über die Anteile an der Objektgesellschaft wurde am 28. März 2017 geschlossen und der Vollzug des Anteilkaufvertrages (Übertragung der 94,8 % Anteile an der Objektgesellschaft und Zahlung des Kaufpreises) fand am 11. Dezember 2017 statt.

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 das Hotel langfristig halten und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. In der Folge wird auch die Fondsgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und in geringem Umfang aus Kapitalvermögen erzielen. Das Kommanditkapital der Gesellschaft ist weitgehend platziert und der Vertrieb der restlichen Anteile der Gesellschaft wird voraussichtlich im Sommer 2018 abgeschlossen. Das Hotel verfügt über 164 Zimmer, 2 Konferenzräume und 59 PKW-Stellplätze. Es wurde Ende Juni 2017 fertiggestellt, am 4. Juli 2017 eröffnet und ist seitdem ununterbrochen im Betrieb.

Einflussfaktoren für 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:

- Etablierung des Hampton by Hilton Hotel Aachen Tivoli 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 Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli seit Sommer 2017 war erfreulich.

Der Verkehrswert des Hotels in Höhe von EUR 20,3 Mio. wurde durch ein neues Gutachten mit Wertstichtag 1. März 2018 bestätigt.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Hochkonjunktur. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsförderung (DIW) rechnet gemäß seiner Konjunkturprognose im Dezember 2017 für 2017 und 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 2,2 %. Privater Konsum, Exporte und höhere Investitionen tragen das Wachstum. Die Zahl der Beschäftigten stieg in 2017 prognosegemäß um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr, gleichzeitig reduzierte sich die Arbeitslosenquote auf ein Rekordtief von 5,7 %. Die Staatskassen werden das Jahr 2017 voraussichtlich mit einem Überschuss von EUR 47,4 Mrd. abschließen.

Immobilienmarkt

Ungeachtet der weiter anhaltenden Produktnappheit lag gemäß Jones Lang LaSalle das gewerbliche Transaktionsvolumen mit rund EUR 56,8 Mrd. deutlich über dem Vorjahreswert (+7 %). Für 2018 wird ein Transaktionsvolumen in ähnlicher Größenordnung erwartet.

Hotelmarkt

Die deutsche Hotellerie konnte gemäß DEHOGA (Zahlenspiegel 3. Quartal 2017) von Januar bis September 2017 die Zahl der Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben auf 359 Mio. und damit um 2,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steigern. Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Auslastung der Gästezimmer in den ersten neun Monaten des Jahres 2017 auf 62,5 % (Jan. - Dez. 2016: 61,8 %) gesteigert werden.

Aufgrund der Produktnaptheit lag das Transaktionsvolumen gemäß Pressemitteilung von Colliers in 2017 mit rund EUR 4,2 Mrd. rund 19 % unter dem Vorjahreswert. Es ist dennoch das dritthöchste Ergebnis der letzten 10 Jahre. Wie im Vorjahr verzeichnete das 4-Sterne-Segment den größten Anteil am Transaktionsvolumen (52 %), gefolgt von 3-Sterne-Hotels. Auf die sieben wichtigsten Hotelstandorten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – entfielen rund 69 % des Transaktionsvolumens, die Mehrzahl der Transaktionen wurde jedoch außerhalb dieser Standorte getätigt. Aufgrund der Produktnaptheit rücken B-Standorte und Projektentwicklungen vermehrt in den Fokus von Investoren.

Der lokale Hotelmarkt in Aachen ist geprägt durch eine relativ hohe Zahl von Betrieben der Accor Gruppe. Mit der Neueröffnung des Hampton by Hilton Hotels Aachen Tivoli im Sommer 2017 und des aktuell im Bau befindlichen Motel One am Kapuzinergraben ist ein verstärkter Wettbewerb durch den Markteintritt neuer Betriebe zu erwarten.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Geschäftstätigkeit des DS 141 hat formell mit der Gründung begonnen. Ihre Funktion als Finanzholding hat der DS 141 erst mit der Übernahme der 94,8 % Gesellschaftsanteile an der Objektgesellschaft am 11. Dezember 2017 begonnen.

Der Geschäftsverlauf im Rumpfgeschäftsjahr 2017 hat sich plangemäß entwickelt. Der Pächter tristar GmbH aus Berlin ist seinen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag ordnungsgemäß nachgekommen. Die Pachtzahlungen gehen pünktlich ein.

Nach Vollzug des Anteilskaufvertrages am 11. Dezember 2017 wurde am 18. Dezember 2017 eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft beschlossen und anschließend die Erhöhung der gesamthänderischen Rücklage der Objektgesellschaft um EUR 7.260.000 durchgeführt. Alle Gesellschafter haben sich gemäß Ihrer Quote an der Erhöhung der gesamthänderischen Rücklage beteiligt. Mit den Mitteln aus der Erhöhung der gesamthänderischen Rücklage hat die Objektgesellschaft wie geplant die Gesellschafterdarlehn der Verkäufer getilgt und die Umfinanzierung bei der DZ Bank durchgeführt. Die Baufinanzierung wurde vollständig zurückgeführt und am gleichen Tag das Langfristdarlehen über EUR 11 Mio. ausgezahlt. Das Langfristdarlehen besteht aus einer Tranche über EUR 10,25 Mio. für die ein Festzins in Höhe von 2,279 % mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde und eine variable Tranche über EUR 0,75 Mio. Beide Tranchen werden rätierlich mit 1,5 % des anfänglichen Darlehensbetrages pro Jahr zurückgeführt; bei der Festzinstranche ist eine annuitätische Tilgung von 1,5 % des Darlehensbetrages p.a. zzgl. ersparter Zinsen vereinbart.

Ende Januar 2018 hat die Gesellschaft wie geplant die Auszahlung der 1,5 % Vorabauszahlung gemäß § 12 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages durchgeführt. Ausgezahlt wurde ein Betrag in Höhe von rund TEUR 12. Am Ende des ersten Quartals 2018 hat die Gesellschaft wie geplant die erste vierteljährliche Auszahlung an die Anleger vorgenommen. Ausgezahlt wurde ein Betrag in Höhe von rund TEUR 70.

2.3. Ertragslage

Die Verwaltungsaufwendungen für das Geschäftsjahr belaufen sich auf rund TEUR 383. Die Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr betragen rund TEUR 83. Die übrigen sonstigen Aufwendungen betragen rund TEUR 1.118 und setzen sich im Wesentlichen aus Verkaufsprovisionen (TEUR 592), der Platzierungsgarantie (TEUR 242) sowie nicht abziehbaren Vorsteuern (TEUR 106) zusammen. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit TEUR -1.592.

2.4. Finanz- und Vermögenslage

Der Wert des Assets der Objektgesellschaft hat sich um TEUR 3.605 erhöht. Die Wertermittlung wurde von einem externen Gutachter vorgenommen. Entsprechend ist die Beteiligung an der Objektgesellschaft als positive Zeitwertänderung zu korrigieren.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf TEUR 1.816. Die Liquiditätssituation lässt keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Das Darlehen valutiert per Stichtag plangemäß bei TEUR 3.500. Der Kontokorrentkredit valutiert per Stichtag bei TEUR 2.003.

2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 42,31 %.

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 unter Berücksichtigung der Platzierungsgarantie zum Bilanzstichtag rund TEUR 9.433.

Diese Größe ist für die Wertentwicklung der wesentliche Indikator und zeigt auch den Gesellschaftern, wie sich ihr anteiliges Vermögen an der Gesellschaft entwickelt hat.

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 TEUR 20.300, ausgewiesen durch ein Gutachten eines externen Bewerter. Der Wert des wesentlichen Assets hat sich somit gegenüber dem Kaufdatum nicht verändert. Das Ausfallrisiko des Pächters wird als tendenziell gering angesehen.

2.6. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem Jahresfehlbetrag ab. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ist mit rund TEUR -1.592 negativ.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat im Berichtsjahr 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, Gegenpartei Risiken, 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 die Funktion des IT-Beauftragten auf das Unternehmen Bechtle GmbH, Dortmund, ausgelagert. Ferner wurde die Interne Revision auf die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert. Hierzu wurden jeweils Auslagerungs-verträge geschlossen, deren Einhaltung vom Auslagerungscontroller der KVG überwacht wird. Unregelmäßigkeiten bzw. Nichteinhaltung gab es keine. Zudem hat die KVG 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,
- mit der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG, Dortmund für das Marketing und den Vertrieb von Kommanditanteilen des DS 141 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 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 94,8 % 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. März 2017 einen Vertrag über den Kauf und die Abtretung von 94,8 % 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.

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.

- ***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 Aachen 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 Hampton by Hilton Aachen Tivoli, 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 % 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.

Im Berichtsjahr wurden als wesentliche Risiken das Veräußerungsrisiko im Jahr 2030, das Mietanpassungsrisiko (aufgrund der unsicheren Inflationsentwicklung) und das noch vorhandene Platzierungsrisiko gesehen, wobei sich letzteres durch die weit vorangeschrittene Platzierung deutlich reduziert hat. Alle Risiken werden vom Risikomanagement laufend überwacht.

Wesentliche Vermögensgegenstände

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

Es sind derzeit keine wesentlichen Ereignisse bekannt.

Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Der Nettoinventarwert betrug zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2017 TEUR 4.642. Somit ergibt sich für einen Anteil von EUR 100.000,00 ein Nettoinventarwert in Höhe von EUR 78.182.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Zum Stichtag sind 296,9 Kommanditanteile gezeichnet (EUR 5.938.000,00). Jeder Gesellschafter hat pro EUR 1 seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 13 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen. Nach Vollplatzierung sind planmäßig 10.520.000 Stimmen vorhanden.

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.

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.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von EUR 37.655,00 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, 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 2017 betrug rund TEUR 383 (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %). Darin sind die Kosten der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft durch die KVG und die an die KVG zu zahlenden Vergütungen der Investitionsphase enthalten.

5. ANGABEN ZUR VERFÜGUNG

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft zahlt an ihre Mitarbeiter nur eine fixe Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht vereinbart und wurden daher auch nicht gezahlt.

Die Führungskräfte der Kapitalverwaltungsgesellschaft waren im Geschäftsjahr nicht in der Kapitalverwaltungsgesellschaft angestellt, sondern erhielten ihre Vergütungen von anderen Gesellschaften. Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF auswirkt, gibt es somit in der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2017 nicht.

6. RISIKOBERICHT

Der DS 141 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 7. „Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2017“.

7. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONSPFLICHT GEMÄSS § 300 KAGB ZUM STICHTAG 31.12.2017

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben in Höhe von EUR 1.816.274,51 handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 83,44 %.

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 vom 30. Juni 2017 dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagement-systems 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 Risikomanagement-systems 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 Veräußerungsrisiko, das Platzierungsrisiko sowie das Mietanpassungsrisiko identifiziert.

Zur Überwachung des Veräußerungsrisikos wird laufend der Wert der Immobilie überwacht um einen vorzeitigen Werteverlust des Assets erkennen zu können. Hinsichtlich des Platzierungsrisikos ist zu beachten, dass eine Platzierungsgarantie der Dr. Peters GmbH & Co. KG besteht.

Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen der anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten 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.

Da vordefinierte Limits zur Risikosteuerung, insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen, im Berichtsjahr nicht überschritten und keine wertmindernden Faktoren am Objekt festgestellt wurden, waren im Berichtsjahr 2017 keine Risikosteuerungsmaßnahmen nötig.

Leverage

Die Gesellschaft verfügt nach Vollplatzierung planmäßig über kein eigenes Fremdkapital. Während der Investitions- und Platzierungsphase sind Eigenkapitalzwischenfinanzierungen vorhanden. Da die Objektgesellschaft ferner ein langfristiges Bankdarlehen über anfänglich EUR 11 Mio. verfügt, hat die Gesellschaft ein mittelbares Leverage. Zum 31. Dezember 2017 beträgt die Leverage-Quote des AIF 50,16 %.

Dortmund, den 7. Mai 2018

DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

gez. Marcel Dee

gez. Jochen Gedwien

gez. Hans-Joachim Brandt

gez. Herbert Vogel

**2 A. DS 141 HOTEL AACHEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG
 DORTMUND
 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017**

BILANZ ZUM 31.12.2017

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2017 EUR	21.02.2017 EUR
A. AKTIVA		
1. BETEILIGUNGEN	8.824.788,68	0,00
2. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	1.816.274,51	0,00
3. FORDERUNGEN		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	325.500,00	20.000,00
4. Aktive Rechnungsabgrenzung	4.166,68	0,00
	10.970.729,87	20.000,00

**2 A. DS 141 HOTEL AACHEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG
DORTMUND
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017**

BILANZ ZUM 31.12.2017

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2017 EUR	21.02.2017 EUR
B. PASSIVA		
1. RÜCKSTELLUNGEN	547.740,00	0,00
2. KREDITE	5.503.166,85	0,00
von Kreditinstituten	5.503.166,85	0,00
3. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	235.509,79	0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	235.509,79	0,00
4. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	42.260,00	0,00
a) andere	42.260,00	0,00
5. EIGENKAPITAL	4.642.053,23	20.000,00
a) Kapitalanteil		
aa) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	4.346.153,23	20.000,00
b) Kapitalrücklage	295.900,00	0,00
	10.970.729,87	20.000,00

2 B. DS 141 HOTEL AACHEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG
DORTMUND
GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 21. FEBRUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

GUV FÜR DIE ZEIT VOM 21. FEBRUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

INVESTMENTTÄTIGKEIT	2017 EUR	
1. AUFWENDUNGEN		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-82.635,03	
b) Verwaltungsvergütung	-383.366,45	
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-8.064,30	
d) Sonstige Aufwendungen	-1.117.780,99	
Summe der Aufwendungen		-1.591.846,77
2. ORDENTLICHER NETTOERTRAG		-1.591.846,77
3. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES		-1.591.846,77
4. ZEITWERTÄNDERUNG		
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		0,00
5. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES		-1.591.846,77

2 C. DS 141 HOTEL AACHEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

DORTMUND

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 21. FEBRUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017

A. ALLGEMEINE HINWEISE

Die DS 141 Hotel Aachen 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 vom 22. Februar bis zum 31. Dezember 2017 wurde nach den Vorschriften des KAGB und den ergänzenden Bestimmungen des KARBV 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 §§ 274a, 288 i.V.m. §§ 267 Abs. 1, 3 und 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft wurde am 21. Februar 2017 gegründet.

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 **Beteiligung** ist zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert entspricht zum Stichtag TEUR 8.825 (§ 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB).

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

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

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.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind vor dem Bilanzstichtag erhaltene Zahlungen passiviert worden, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Sachanlagevermögen

Die Gesellschaft hat eine Beteiligung an der Hotel Aachen Merowinger Straße GmbH & Co. KG, Dortmund erworben. Die Objektgesellschaft firmierte vormals unter der DAixKo Hotelbaugesellschaft mbH & Co. KG, Aachen. Die Objektgesellschaft wurde am 15. September 2014 gegründet. Die Objektgesellschaft hat seit dem Jahr 2016 eine Hotelimmobilie in Aachen erbaut, die im Geschäftsjahr 2017 fertiggestellt und in Betrieb genommen wurde. 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	geplant rd. 54,2 % (11 Mio. langfristiges Darlehen bei 20,3 Mio. Verkehrswert)
h) Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30. Juni 2037
i) Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von EUR 20,3 Mio. ermittelt. Das Wertgutachten hat darüber hinaus keine außergewöhnlichen Feststellungen getroffen; es handelt sich um ein modernes Mittelklassehotel mit langfristigem Pachtvertrag und gemeinsamer Nutzung der Tiefgarage mit zwei Nachbarn.
j) Anschaffungsnebenkosten	keine
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Mit Kaufvertrag vom 28. März 2017 hat die Gesellschaft 94,8 % der Gesellschaftsanteile der Objektgesellschaft erworben. Der Anteilskaufvertrag wurde am 11. Dezember 2017 vollzogen. Zum Bilanzstichtag weist die Objektgesellschaft einen Nettoinventarwert von TEUR 9.311 aus.

Forderungen

Bei den Forderungen handelt es sich um die eingeforderten noch ausstehenden Kommanditeinlagen zuzüglich des Agios. Die Forderungen sind kurzfristig fällig.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um ein Finanzierungsentgelt der Aachener Bank.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen noch ausstehende Bürgschaften (400 TEUR), Kaufpreisabrechnungen (TEUR 100) und Vertriebsprovision (TEUR 40). Zusätzlich wurde eine Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 8 gebildet.

Kredite

Die Gesellschaft hat zur Finanzierung des Eigenkapitals eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung bei der Volksbank Schaumburg aufgenommen. Dies valutiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 3.500. Zudem valutiert ein bei der Aachener Bank bestehender Kontokorrentkredit zum Bilanzstichtag mit TEUR 2.003.

Die Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2017 betragen:

ART DER VERBINDLICHKEIT	HÖHE DER VERBINDLICHKEIT EUR	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON		
		BIS ZU 1 JAHR EUR	1 BIS ZU 5 JAHREN EUR	MEHR ALS 5 JAHREN EUR
1. Kredite *)	5.503.166,85	4.259.106,85	1.244.060,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235.509,79	235.509,79	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	42.260,00	42.260,00	0,00	0,00
	5.780.936,64	4.536.876,64	1.244.060,00	0,00

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Zahlungen von noch nicht beigetretenen Gesellschaftern (TEUR 42).

Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt TEUR 5.938. Der Verluste wurden entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio von 5 % bezogen auf das Kommanditkapital geleistet (TEUR 296).

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

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		6.233.900,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	6.233.900,00	
b. Mittelzuflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.591.846,77
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		4.642.053,23

Zum Stichtag sind 296,9 Kommanditanteile gezeichnet (EUR 5.938.000,00/EUR 20.000,00). Der Anteilswert/NAV beträgt 78,18 % (Eigenkapital gesamt/ Kommanditkapital: EUR 4.642.053,23 / EUR 5.938.000,00).

Die einzige 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 EUR 0,00.

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

	KOMPLEMENTÄRIN EUR	GRÜNDUNGS- KOMMANDITISTEN EUR	DIVERSE KAPITALANLEGER EUR	SUMME EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	0,00	20.000,00	5.918.000,00	5.938.000,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	295.900,00	295.900,00
Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto)	0,00	-22.838,55	1.569.008,22	-1.591.846,77
Kapitalkonto III (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanlage inkl. Agio	0,00	-2.838,55	4.644.891,78	4.642.053,23
Rücklage Zeitwertänderung				0,00
Eigenkapital				4.642.053,23

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	-1.591.846,77
2. Gutschrift auf den Verbindlichkeitenkonten	1.591.846,77
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Zinsen aus Kreditaufnahmen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 13 betreffen die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung. Ebenfalls im Zinsaufwand ausgewiesen sind die Darlehensgebühren der Finanzierung (TEUR 70).

Verwaltungsvergütung

Der Ausweis betrifft die Vergütung der KVG für die Konzeption (TEUR 381) und die laufende Vergütung (TEUR 2).

Sonstige Aufwendungen

Es handelt sich im Wesentlichen um die Aufwendungen für die Vertriebsprovision (TEUR 592) sowie die Aufwendungen für die Platzierungsgarantie (TEUR 242).

F. VERGÜTUNG GESCHÄFTSFÜHRUNG / VERWALTERIN / VERWAHRSTELLE UND WEITERE KOSTEN

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund, erhält eine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von EUR 100,- ab dem Monat der Übernahme der Anteile.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, erhält für das Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von EUR 100,- ab dem Monat der Übernahme der Anteile.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die Konzeption des AIF eine Vergütung in Höhe von TEUR 381 erhalten.

Für die laufende Verwaltung hat sie eine Vergütung in Höhe von TEUR 2 erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2017 betragen 34,29 % im Verhältnis zum Nettoinventarwert. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (KVG-Vergütung, Abschluss- und Prüfungskosten und Kosten für die Geschäftsführende Kommanditistin) in Höhe von 0,22 % sowie Initialkosten der Platzierungsphase von 27,67 %.

G. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund. Sie verfügt über ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 25. 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, sind Herr Joachim Brandt, Marl und Herr Herbert Vogel, Velbert.

Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, der DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, sind Herr Jochen Gedwien, Dortmund und Herr Marcel Dee, Erkrath.

H. VERWALTUNG

Die geschlossene Investment KG wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund verwaltet. Geschäftsführer der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, Dortmund, als Komplementärin, diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Christoph Bernd Seeger, Düsseldorf, und Herrn Dr. Albert Tillmann, Essen.

Dortmund, den 16. März 2018

gez. Marcel

gez. Jochen Gedwien

gez. Hans-Joachim Brandt

gez. Herbert Vogel

3. DS 141 HOTEL AACHEN 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 der Jahresabschluss vom 21. Februar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 21. Februar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Dortmund, den 7. Mai 2018

DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

gez. Marcel Dee

gez. Jochen Gedwien

gez. Hans-Joachim Brandt

gez. Herbert Vogel

4. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund für das Rumpfgeschäftsjahr vom 21. Februar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsleitung der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens insgesamt und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 21. Februar 2017 bis 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 10. Mai 2018

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft

Martina Hertwig
- Wirtschaftsprüferin -

Christian Rüdiger
- Wirtschaftsprüfer -



**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
www.dr-peters.de
www.dr-peters.com