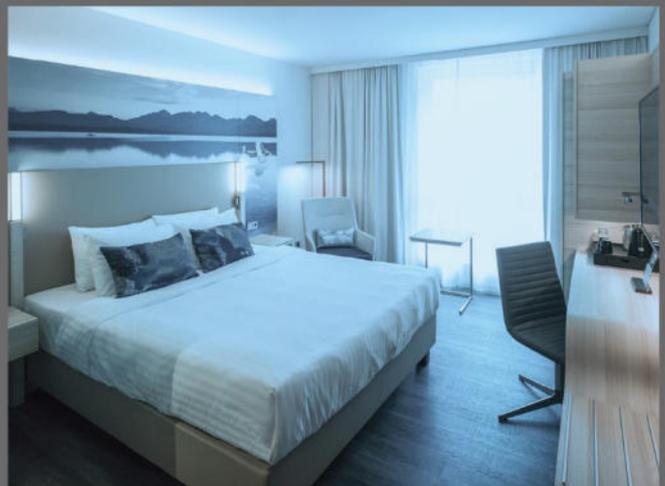


DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG



JAHRESBERICHT

ZUM 31.12.2023



INHALTSVERZEICHNIS

I. LAGEBERICHT	3
1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen	3
1.1. Unternehmen.....	3
1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft.....	3
1.3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit.....	4
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	4
2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	4
2.2. Geschäftsverlauf.....	6
2.3. Ertragslage.....	7
2.4. Finanz- und Vermögenslage	8
2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren	8
2.6. Gesamtaussage.....	8
3. TÄTIGKEITSBERICHT	8
4. WEITERE ANGABEN.....	12
5. RISIKOBERICHT	13
II. JAHRESABSCHLUSS.....	14
1. Bilanz.....	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	15
3. Anhang.....	16
III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	27
IV. ERLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	34

I. LAGEBERICHT

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). Die Gesellschaft wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, („KVG“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Die Gesellschaft wurde am 26. Februar 2018 gegründet und am 6. März 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.

Die Fondsgesellschaft soll das Hotel langfristig halten und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Das Kommanditkapital der Gesellschaft konnte per 2. Mai 2019 ausplatziert werden. Insgesamt wurden EUR 12,5 Mio. 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 des 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,
- Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie der weltwirtschaftlichen Entwicklungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Pächterin

Die Auslastungszahlen des Courtyard by Marriot haben sich im Geschäftsjahr weiterhin leicht erhöht. Beeinträchtigt wurde diese positive Entwicklung durch die weltwirtschaftlichen Entwicklungen. Insgesamt konnte dennoch eine Auslastung von 62,37 % erreicht werden, die somit leicht über dem Vorjahr (57,60 %) liegt.

Der Verkehrswert des Hotels wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31. Dezember 2023 mit EUR 22,3 Mio. ermittelt, was einer Wertminderung gegenüber dem Vorjahr um 600 TEUR entspricht, die im Wesentlichen durch die Anpassung von Bewertungsparametern begründet ist.

1.3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hatte im Jahr 2023 mit vielen Herausforderungen zu kämpfen. Eine der größten Herausforderungen war die weiter grassierende Inflation. Nach vorläufigen Angaben erreichte die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt mit 5,9 Prozent den zweithöchsten Wert seit der Wiedervereinigung. Dies dämpfte den Privatkonsum, der als wichtige Konjunkturstütze fungiert. Auch die Bauinvestitionen sanken binnen Jahresfrist deutlich.¹

Zwar trug der Außenhandel über das Gesamtjahr gesehen positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung bei, jedoch verzeichnet die deutsche Industrie seit dem Beginn der zweiten Jahreshälfte einen deutlichen Rückgang im Neugeschäft. Allein im Juli 2023 brachen die Industrienaufträge im Vergleich zum Vormonat um 11,7 Prozent ein. Einen kräftigeren Rückgang gab es zuletzt zu Beginn der Corona-Krise im April 2020.²

Eine rasche Trendwende scheint nicht in Sicht: Laut dem Statistischen Bundesamt drosselten die deutschen Unternehmen ihre Produktion im Oktober 2023 bereits den fünften Monat in Folge. Eine so lange Negativserie hatte es zuletzt vor 15 Jahren gegeben.³ Damit steigt die Gefahr einer erneuten Rezession, nach dem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits 2023 um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesunken war.⁴

Ein Großteil der derzeit schwachen Entwicklung ist auf den Maschinenbau zurückzuführen: In dieser wichtigen Branche nahmen die Aufträge insgesamt um 13,5 Prozent ab, nachdem sie im September noch um 9,8 Prozent zugelegt hatten. Auch die Hersteller von Metallerzeugnissen,

¹ Deutsche Wirtschaft 2023 geschrumpft – ZDFheute: <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/bip-rezession-stagnation-100.html>

² Konjunktur Deutsche Industrie verzeichnet größten Auftragseinbruch seit 2020 ZEIT ONLINE: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2023-09/konjunktur-industrie-deutschland-auftraege-einbruch>

³ Industrieproduktion setzt Talfahrt fort - ZDFheute: <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/industrie-produktion-rueckgang-100.html>

⁴ Deutsche Wirtschaft 2023 geschrumpft – ZDFheute: <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/bip-rezession-stagnation-100.html>

Metallerzeugung und -bearbeitung, von elektrischen Ausrüstungen sowie die Automobilindustrie erhielten weniger Bestellungen.⁵

Die Nachfrage durch die heimische Wirtschaft wird vor allem durch höhere Zinsen und hohe Energiepreise gedämpft. Erschwerend hinzu kommt eine Weltwirtschaft, um die es aktuell nicht gut bestellt ist. So schwächelt etwa mit China der wichtigste deutsche Handelspartner.⁶

Zahlreiche Volkswirte erwarten daher auch im laufenden Jahr keine nachhaltige Erholung in Europas größter Volkswirtschaft. Viele Wirtschaftsforscher senkten zuletzt ihre Prognosen und rechnen nun mit einem Wachstum von teils deutlich weniger als einem Prozent. Einige Ökonomen schließen auch einen erneuten Rückgang des Bruttoinlandsproduktes nicht aus.⁷

Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

Insgesamt wurden im Jahr 2023 Investitionen in Höhe von knapp 23,3 Mrd. EUR in gewerbliche Immobilien getätigt. Gegenüber dem sehr guten Vorjahreswert beträgt der Investitionsrückgang rund 57 Prozent, worin sich vor allem das deutlich veränderte und schwierige Finanzierungsumfeld widerspiegelt. Damit bewegt sich das Transaktionsvolumen weiterhin in einer ähnlichen Größenordnung wie in den Jahren unmittelbar nach der Finanzkrise.⁸

In den letzten drei Monaten 2023 wurde mit einem registrierten Investmentumsatz von rund 7 Mrd. EUR das beste Quartalsergebnis erzielt. Dass sich die Stimmung am Markt langsam bessert, zeigt unter anderem auch das Stimmungsbarometer zur deutschen Immobilienkonjunktur "Deutsche Hypo Immobilienklima". Dieses wird vom Kompetenzzentrum für die Finanzierung gewerblicher Immobilien der Norddeutschen Landesbank erhoben. Es basiert auf einer monatlichen Befragung von rund 1.200 Immobilienexperten und zeigte im November 2023 wieder einen positiven Wert. Vor allem das Ertragsklima trug mit einem Plus von 8,0 Prozent zur optimistischen Haltung der Experten bei. Auch das Investmentklima nahm mit einem Plus von 6,1 Prozent zu.⁹

Die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Logistik lagen im Ergebnis nahezu gleichauf. Zusammengekommen kommen alle drei Assetklassen auf einen Investmentumsatz von rund 17,8 Mrd. EUR, wobei sich die Assetklasse Logistikimmobilien mit einem Ergebnis von 6,1 Mrd. EUR erstmals mit einem leichten Vorsprung an die Spitze setzen konnte. An zweiter Stelle folgten Büroimmobilien, in die 2023 knapp 6 Mrd. EUR investiert wurden und die damit nahezu 26 Prozent zum Gesamtumsatz beitragen. Komplettiert wird das Spitzentrio durch Einzelhandelsinvestments, die mit einem Transaktionsvolumen von knapp 5,7 Mrd. EUR gut 24 Prozent zum Gesamtumsatz beitragen.¹⁰

Für das laufende Jahr rechnen bspw. die Experten der BNP Paribas Real Estate mit einer weiterhin schwierigen Situation auf den Immobilien-Investmentmärkten, die eine rasche Erholung erschweren könnte. Zugleich gebe es aber auch positive Anzeichen, die dafür sprechen, dass 2024 eine sukzessive und sich im Laufe des Jahres beschleunigende Erholung einsetzen sollte. Zu nennen ist hier zuallererst die weitestgehend abgeschlossene Preisfindungsphase, sodass die mittlerweile

⁵ Industrie mit Auftragseinbruch tagesschau.de: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/industrie-auftraege-rezession-konjunktur-stromerzeugung-100.html>

⁶ Konjunktur Deutsche Industrie verzeichnet größten Auftragseinbruch seit 2020 – „Bleibt Sorgenkind“: <https://www.wiwo.de/politik/konjunktur/konjunktur-deutsche-industrie-verzeichnet-groessten-auftragseinbruch-seit-2020-bleibt-sorgenkind/29374858.html>

⁷ Deutsche Wirtschaft 2023 geschrumpft – ZDFheute: <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/bip-rezession-stagnation-100.html>

⁸ Investmentmarkt Deutschland Q4 2023 BNP Paribas Real Estate: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

⁹ Deutsche Hypo-Immobilienklima: <https://www.deutsche-hypo-immobilienklima.de/report/current>

¹⁰ Investmentmarkt Deutschland Q4 2023 BNP Paribas Real Estate: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

erreichten Preisniveaus von den meisten Marktteilnehmern akzeptiert werden. In Verbindung mit der Tatsache, dass breite Einigkeit darüber herrscht, dass der Zinsgipfel erreicht ist, steigt die Planungssicherheit und damit auch die Zuversicht der Investoren.¹¹

Gestützt wird diese Einschätzung vom „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2024“. Demnach hellt sich das Meinungsbild zur Entwicklung des Investitionsvolumens auf. Zwar erwartet ein Großteil der für das Trendbarometer Befragten einen annähernd gleichbleibenden Transaktionsumsatz (45 Prozent), immerhin ein Drittel prognostiziert für das Jahr 2024 aber ein steigendes Investitionsvolumen (30 Prozent).¹²

Hotelmarkt

Die Transaktionsdynamik auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt hat sich zum Jahresende deutlich beschleunigt. Im letzten Quartal flossen fast 770 Millionen Euro in Hotelimmobilien, so dass für das gesamte Jahr 2023 ein Investitionsvolumen von gut 1,3 Milliarden Euro zu vermelden ist. Insbesondere die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten hinterließen auch am Hotelinvestmentmarkt tiefe Spuren. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Investmentvolumen um 29% gesunken und auch der 10-Jahresdurchschnitt wurde um 60% verfehlt. Einzeltransaktionen waren im abgelaufenen Jahr für gut 980 Mio. € Investmentvolumen oder gut 73% des Investmentumsatzes verantwortlich, was dem Langzeitdurchschnitt entspricht. Im Portfoliobereich bewegt sich das Transaktionsgeschehen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Allerdings konnte im Vergleich zum schwachen Ergebnis 2022 ein Plus von fast 55% auf einen Investmentumsatz von rund 360 Mio. € verzeichnet werden.

Die Rahmenbedingungen für den deutschen Hotel-Investmentmarkt sollten sich im Jahresverlauf 2024 weiter verbessern. Die operativen Märkte dürften dabei von verschiedenen Seiten Rückenwind bekommen. Die Preisfindungsphase auf dem Hotelmarkt sollte größtenteils abgeschlossen sein. Im Windschatten eines verbesserten Finanzierungsumfeldes sollte auch das Transaktionsgeschehen wieder anziehen. Natürlich wird auch die Fußball-Europameisterschaft im eigenen Land zu einer positiven Entwicklung der Tourismus- und Geschäftsreisenzahlen beitragen.

Nicht zuletzt zeichnet sich auf der Angebotsseite eine leichte Ausweitung ab. Dadurch ergeben sich für Investoren im Jahr 2024 wieder attraktive Einstiegschancen auf dem insgesamt stabilen deutschen Hotelmarkt.¹³

2.2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2023 war weiterhin geprägt von der Erholung von den Auswirkungen der Corona-Pandemie und dem Wiederaufleben der Dienstreisen sowie des Messegeschäftes. Das Vorkrisenniveau konnte die Hotelpächterin des Hotels in Oberpfaffenhofen, die Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH aus Wiesbaden, jedoch noch nicht erreichen.

Durch den Wegfall jeglicher gesetzlich angeordneter Corona-Regulierungen ab dem 08.04.2023 konnte der Landkreis Starnberg, zu dem Oberpfaffen gehört, größtenteils wieder uneingeschränkt Touristen begrüßen, was sich in den durchschnittlichen monatlichen Auslastungsquoten spiegelt.

¹¹ Investmentmarkt Deutschland Q4 2023 BNP Paribas Real Estate: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

¹² Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2024_V2 (ey.com)

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

Dennoch ist das Hotel in wesentlichen Teilen auch auf (internationale) Geschäftsreisende ausgelegt, deren Reisetätigkeiten sich moderater erhöhen.

Wie bereits im Vorjahr konnten sich auch im Geschäftsjahr die Umsätze erneut erholen. Insbesondere im Logisgeschäft war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr erkennbar. Aber auch alle weiteren wesentlichen Umsatzzahlen konnten sich im Vergleich zum Vorjahr weiter steigern.

Bezogen auf das Gesamtjahr 2023 lag die Auslastung bei 62,4 % und der RevPar¹⁴ bei 65,27 EUR. Die Auslastung hat sich zum Vorjahr um 4,8-Prozentpunkte erhöht, der RevPar konnte um 4,37 EUR gesteigert werden.

Die Hotelbetreiberin ist zuversichtlich, die Corona-Pandemie und auch die Energiekrise, bedingt durch den Ukraine-Krieg, gut überstanden zu haben und sieht im Objekt Oberpfaffenhofen weiterhin ein zukunftsfähiges Haus. Die weiter fortschreitende Erholung der Übernachtungszahlen im Jahr 2023 zeugt davon, dass sich das Reiseverhalten nach Überwindung der Pandemie in den gewohnten Bahnen bewegen wird. Insbesondere für das Jahr 2025 gilt die Landeshauptstadt München als großer Anziehungspunkt für Messen, der voraussichtlich auch wieder vermehrt international Reisende in das Objekt ziehen wird.

Die aufgenommenen Langfristdarlehen bestehen aus einer Tranche über EUR 13 Mio., für die ein Festzins in Höhe von 1,82 % mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde, und einer zunächst variablen Tranche über EUR 1,5 Mio. Diese wurde mittlerweile zu einem Festzins von 1,79 % auf ebenfalls 10 Jahre festgeschrieben. Die jährliche Tilgung der größeren Tranche beträgt fix EUR 200.000 p.a. ab Februar 2019, die kleine Tranche ist tilgungsfrei bis zum Laufzeitende.

Die Fondsgesellschaft konnte im Geschäftsjahr die vierteljährliche Auszahlung wieder wie geplant aufnehmen; zudem wurden Aufholungen der ausgesetzten Auszahlungen des Vorjahres getätigt. Insgesamt wurden damit Auszahlungen in Höhe von 11,0 % p.a. vorgenommen.

2.3. Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Erträge aus der Verpachtung der Hotelimmobilie in Höhe von 1.797 TEUR (Vorjahr 1.676 TEUR) erzielt. Die Zinsaufwendungen betragen rund 251 TEUR (Vorjahr 255 TEUR). Die Bewirtschaftungskosten für das Geschäftsjahr lagen bei 368 TEUR (Vorjahr 275 TEUR) und die Verwaltungsvergütungen bei 121 TEUR (Vorjahr 119 TEUR). Rund 27 TEUR (Vorjahr 13 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie 8 TEUR (Vorjahr 8 TEUR) auf die Verwahrstellenvergütung. Die sonstigen Aufwendungen betragen 108 TEUR (Vorjahr 21 TEUR). Aus der Neubewertung der Hotelimmobilie und den Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten ergibt sich in Summe ein Aufwand in Höhe von 733 TEUR (Vorjahr 1.233 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 182 TEUR (Vorjahr -243 TEUR).

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2023 betragen 9,11 % im Verhältnis zum 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 1,61 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

¹⁴ RevPar = Revenue per available Room / Umsatz je verfügbarem Zimmer

2.4. Finanz- und Vermögenslage

Der Wert des Assets der Gesellschaft wurde zum Stichtag von einem externen Gutachter auf 22.300 TEUR (Vorjahr 22.900 TEUR) taxiert. Der Kaufpreis des Objektes lag bei 24.200 TEUR.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf TEUR 210 (Vorjahr 852 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt auch unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Folgen des Ukraine-Krieges keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Fondsgesellschaft beliefen sich insgesamt zum Stichtag auf 13.983 TEUR (Vorjahr 14.107 TEUR).

2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 40,9 %.

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 9.690 TEUR (Vorjahr 10.893 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 TEUR 22.300, ausgewiesen durch ein Gutachten eines externen Bewerbers zum Stichtag.

2.6. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Berichtsjahr mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 182 TEUR ab, nachdem im Vorjahr ein negatives Jahresergebnis in Höhe von 243 TEUR ausgewiesen wurde.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat mit Vertrag vom 6. Juli 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, Gegenparteirisiken, operationellen Risiken und Kreditrisiken, die Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko der Gesellschaft, die Einrichtung quantitativer und qualitativer Risikolimits hinsichtlich

wesentlicher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits.

Hinsichtlich der bestehenden Auslagerungen verweisen wir auf Abschnitt 4 (Weitere Angaben).

Die KVG hat folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

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

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 hatte die Gesellschaft mit der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH sowie der ASTO Besitz -und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH am 18. Mai 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.

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 der Anleger 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 Leasingnehmer / Adressausfallrisiko

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

- Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisrisiko / Marktrisiko

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass während der Pachtlaufzeit geringere Pachteinnahmen 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 Oberpfaffenhofen 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 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. Im Berichtsjahr wurde ein Feuchtigkeitsschaden in einigen Badezimmern entdeckt. Derzeit wird ein entsprechendes Sanierungskonzept zur Mangelbehebung durch einen beauftragten Sachverständigen entwickelt. Je nach Umfang der Maßnahme könnte die Sanierung kurzzeitig negative Auswirkungen auf die Pacht und somit auf den Ertrag des AIF haben.

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

- Fremdfinanzierung

Die Gesellschaft finanziert das Hotel zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. 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 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 Zustimmungspflichtigkeit 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 im Jahr 2018 erworbene Immobilie, das Hotel Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel als Liquiditätsreserve.

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse

Im Sommer des Geschäftsjahres ist ein Feuchtigkeitsschaden an einer Rigips-Wand zwischen Gäste- und Badezimmer entdeckt worden. Nach Überprüfung durch einen Sachverständigen ist ein bautechnischer Mangel in der Abdichtungsebene ursächlich für den Feuchtigkeitsschaden. Dieser Mangel ist vermutlich auf eine nicht fachgerechte Ausführung während der Bauphase zurückzuführen und wird umgangssprachlich als „versteckter Baumangel“ bezeichnet. Die fehlerhafte Abdichtungsebene führt teilweise zu erheblichen Wasserschäden unterhalb der Fliesen und in den Wänden. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurde eine erneute Bauteilöffnung in den letzten beiden Obergeschossen durchgeführt, die das bisherige Schadensbild bestätigt. Bis auf ein Zimmer wurden die von dem Gutachter bisher geöffneten Zimmer fachmännisch verschlossen und befinden sich in der Vermietung. Zur Bezifferung und Beseitigung des Schadens ist der Sachverständige nun beauftragt, ein Sanierungskonzept zu erstellen.

Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Am Bilanzstichtag waren 239 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:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
NAV EUR	9.690.176,54	10.892.731,08	11.827.669,84
NAV / Anteil EUR	0,77	0,87	0,94

Der Nettoinventarwert (NAV) hat sich im Geschäftsjahr von 10.892.731,08 EUR auf 9.690.176,54 EUR reduziert. Der Nettoinventarwert pro Anteil (Anteilwert) ist von 0,87 auf 0,77 gesunken.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

4. WEITERE ANGABEN

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die KVG beauftragt.

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 6. Juli 2018 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31. Dezember 2030 gekündigt werden. Die Vertragslaufzeit ist ungeachtet dessen begrenzt auf den Abschluss der Liquidation und die Auflösung der Gesellschaft. Daneben besteht ggfs. die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund.

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

Die KVG hat die Funktion des IT-Beauftragten seit dem 01.03.2020 an die Security Assist GmbH ausgelagert. Seit dem 01.01.2021 wurde das Aufgabengebiet auf die Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten ausgeweitet. Ferner ist die Interne Revision an die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert.

Außerdem sind seit 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 mit 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 anfänglich EUR 125.545 inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, höchstens jedoch bis zu 1,5 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts

der Gesellschaft inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2020 mit 1,75 % indexiert wird. Die Vergütung der KVG im Jahr 2023 betrug rund 113 TEUR (zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %).

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.

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“.

Zum Risikomanagementsystem wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Dortmund, den 25. Juni 2024

DS Hotelimmobilien I GmbH
(als Komplementärin)



Fabian Schultheis



Thomas Munck

DS Hotelimmobilien Management I GmbH
(als geschäftsführende Kommanditistin)



Stefan Gerth



Fabian Schultheis

II. JAHRESABSCHLUSS

1. BILANZ

BILANZ ZUM 31.12.2023

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. AKTIVA	23.672.954,53	24.999.380,54
1. SACHANLAGEN	22.300.000,00	22.900.000,00
2. ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN	597.666,49	730.481,29
3. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	209.921,10	852.142,59
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	209.921,10	852.142,59
4. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	382.655,97	325.533,40
5. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	182.710,97	191.223,26
B. PASSIVA	23.672.954,53	24.999.380,54
1. RÜCKSTELLUNGEN	42.330,00	14.100,00
2. KREDITE	13.516.666,47	13.716.666,51
a) Von Kreditinstituten	13.516.666,47	13.716.666,51
3. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	59.945,42	67.185,30
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.945,42	67.185,30
4. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	363.836,10	308.697,65
a) gegenüber Gesellschaftern	18.837,50	3.162,50
b) andere	344.998,60	305.535,15
5. EIGENKAPITAL	9.690.176,54	10.892.731,08
a) Kapitalanteile	11.713.861,03	12.183.600,77
aa) Kapitalanteile der Kommanditisten	11.713.861,03	12.183.600,77
b) Rücklagen	562.350,00	562.350,00
c) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-2.586.034,49	-1.853.219,69

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GUV FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2023 BIS 31. DEZEMBER 2023

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	2023 EUR	2022 EUR
1. ERTRÄGE		
a) Erträge aus Sachwerten	1.797.300,62	1.675.785,02
b) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	5.000,00
Summe der Erträge	1.797.300,62	1.680.785,02
2. AUFWENDUNGEN		
a) Zinsen aus Kreditaufnahme	251.127,10	254.820,46
b) Bewirtschaftungskosten	367.736,28	274.679,69
c) Verwaltungsvergütung	120.798,52	118.720,89
d) Verwahrstellenvergütung	8.400,00	8.400,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	26.793,08	13.484,64
f) Sonstige Aufwendungen	107.835,38	20.628,30
Summe der Aufwendungen	882.690,36	690.733,98
3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG	914.610,26	990.051,04
4. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTS- JAHRES	914.610,26	990.051,04
5. ZEITWERTÄNDERUNG		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	600.000,00	1.100.000,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	132.814,80	132.814,80
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-732.814,80	-1.232.814,80
6. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES	181.795,46	-242.763,76

3. ANHANG

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 wurde gemäß § 158 Satz 1 i. V. m. § 135 KAGB nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

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. Der Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

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

B. Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Rückstellungen sind entsprechend des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

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

Das Sachanlagevermögen ist zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert entspricht zum Stichtag dem Wert eines von einem externen Bewerter eingeholten Gutachtens von 22.300 TEUR. Anschaffungsnebenkosten werden gesondert erfasst und gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über zehn Jahre linear abgeschrieben.

Das Unternehmen KENSTONE GmbH hat mit Datum vom 29.01.2024 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. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich eine Reduktion des Gutachtenwertes, die im Wesentlichen durch die Anpassung von Bewertungsparametern begründet ist.

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 im Jahr 2018 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 ² (nur Hotel)
588 m ² (Teileigentum Parkhaus)
1.770 m ² (Ausgleichsfläche sowie Grünstreifen) |
| b) | Art und Lage | Hotelgebäude an der Friedrichshafener Str. 3a, Gilching. Das Hotel verfügt über 174 Gästezimmer, davon 20 Apartments. Zum Hotelbetrieb gehören 110 Stellplätze 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 im Jahr 2018 erworben. |
| d) | Gebäudenutzfläche | Vermietbare Nutzfläche 6.518 m ² (ohne Parkhaus) |
| e) | Leerstandsquote | 0 % |
| f) | Nutzungsausfallentgeltquote | 0 % |
| g) | Fremdfinanzierungsquote | 57,10 % |
| h) | Restlaufzeit Mietvertrag | fest bis 30.04.2043 |
| i) | Verkehrswert | Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von 22.300 TEUR ermittelt. |

- j) Anschaffungsnebenkosten 1.254.770,98€
ten
- k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen Sanierung aufgrund von Feuchtigkeitsschäden (vgl. Ausführungen im Nachtragsbericht)

Der Erwerb des Objekts durch die Gesellschaft fand am 18. Mai 2018 und der Nutzen- und Lastenübergang am 2. August 2018 statt. Der Hotelbetrieb wurde durch die Pächterin Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH, Wiesbaden, am 1. Mai 2018 aufgenommen. Das durch die Gesellschaft vereinbarte Pachtverhältnis läuft nach Ausübung der ersten Option und der Addenden zum Pachtverhältnis 25 Jahre. Es besteht seitens der Pächterin die Möglichkeit, das Pachtverhältnis durch Ausübung einer Option um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Der Verkehrswert des Objektes entspricht dem Gutachterwert von 22.300 TEUR.

Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten im Wesentlichen Vermittleraufwendungen und Aufwendungen für die Kaufvertragsberatung sowie die Grunderwerbsteuer. Die Kaufnebenkosten werden gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die Dauer von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben

Barmittel

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben in Höhe von 210 TEUR.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem Posten wird ein FF&E-Zuschuss (TEUR 158) gegenüber dem Pächter ausgewiesen, der im Jahr 2022 ausgezahlt wurde und ratierlich über die Grundpachtzeit als Aufwand erfasst wird. Daneben beinhaltet der Posten ein bei der Auszahlung der Darlehen fälliges Disagio (TEUR 24), das über die Kreditlaufzeit abgeschrieben wird.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen hauptsächlich diverse ausstehende Rechnungen in Höhe von 28 TEUR sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 13 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2023 zusammen wie nachfolgend dargestellt:

ART DER VERBINDLICHKEIT	RESTLAUFZEIT			GESAMT	
	BIS 1 JAHR IN TEUR	ÜBER 1 BIS 5 JAHRE IN TEUR	ÜBER 5 JAHRE IN TEUR	31.12.2023 IN TEUR	31.12.2022 IN TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	200	13.317	0	13.517	
(Vorjahr)	(200)	(800)	(12.717)		(13.717)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gezahlte Vergütung	60	0	0	60	
(Vorjahr)	(67)	(0)	(0)		(67)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	364	0	0	364	
(Vorjahr)	(309)	(0)	(0)		(309)
davon aus Steuern	51	0	0	51	
(Vorjahr)	(7)	(0)	(0)		(7)
				13.940	14.093

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 364 TEUR (Vorjahr: 309 TEUR) bestehen in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 3) gegenüber Gesellschaftern.

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 zum Stichtag beträgt 12.585 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend dem Gesellschaftsvertrag den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter gutgeschrieben.

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

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

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres		10.892.731,08
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-1.384.350,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b. Mittelzuflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		914.610,26
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-732.814,80
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		9.690.176,54

Der Anteil der Komplementärin am Eigenkapital beträgt 0,00 EUR, da sie keine Einlage geleistet hat und somit nicht am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt ist.

Die Kapitalkonten gliedern sich am 31.12.2023 gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie nachfolgend dargestellt:

	KOMPLEMENTÄRIN EUR	GRÜNDUNGS- KOMMANDITISTIN EUR	DIVERSE KAPITAL- ANLEGER EUR	SUMME EUR
Kapitalkonto I	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	0,00	-31.809,08	-839.329,89	-871.138,97
Kapitalkonto III	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanlage inkl. Agio	0,00	632.120,92	11.644.090,11	12.276.211,03
Zeitwertänderung				-2.586.034,49
Eigenkapital				9.690.176,54

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

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	914.610,26
2. Gutschrift auf den Kapitalkonten	-914.610,26
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

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

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

Geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft ist die DS Hotelimmobilien Management I GmbH, Dortmund, mit einer Hafteinlage von 6,6 TEUR.

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Sachwerten

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die Gesellschaft Erträge aus der Verpachtung der Immobilie in Höhe von 1.797 TEUR.

Zinsen aus Kreditaufnahmen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 251 TEUR resultieren im Wesentlichen aus der langfristigen Finanzierung der Immobilie.

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Vergütung der KVG in Höhe von 113 TEUR sowie der Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 4 TEUR.

Verwahrstellenvergütung

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

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Es handelt sich im Wesentlichen um die Kosten für die Jahresabschlussprüfung 2023 (13 TEUR) und Gutachterkosten (12 TEUR).

Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Instandhaltungskosten (34 TEUR), Beratungskosten (19 TEUR) und Versicherungsbeiträge (18 TEUR).

F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten

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

Die geschäftsführende Kommanditistin, die DS Hotelimmobilien Management GmbH, Dortmund, hat für das Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 4 TEUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 113 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 Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2023 betragen 9,11 % 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 1,61 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren 239 Kommanditisten mit einem Kommanditkapital von insgesamt 12.585.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 12.585.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,0 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:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
NAV EUR	9.690.176,54	10.892.731,08	11.827.669,84	11.289.184,24
NAV / Anteil EUR	0,77	0,87	0,94	0,90

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

§ 285 Nr. 17 HGB: Honorare des Abschlussprüfers

Die im Geschäftsjahr unter den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten erfassten Honorare des Abschlussprüfers beinhalten 13 TEUR für die Prüfung des Jahresabschlusses (aus der Zuführung zu den Rückstellungen).

H. Nachtragsbericht

Im Sommer des Geschäftsjahres ist ein Feuchtigkeitsschaden an einer Rigips-Wand zwischen Gäste- und Badezimmer entdeckt worden. Nach Überprüfung durch einen Sachverständigen ist ein bautechnischer Mangel in der Abdichtungsebene ursächlich für den Feuchtigkeitsschaden. Dieser Mangel ist vermutlich auf eine nicht fachgerechte Ausführung während der Bauphase zurückzuführen und wird umgangssprachlich als „versteckter Baumangel“ bezeichnet. Die fehlerhafte Abdichtungsebene führt teilweise zu erheblichen Wasserschäden unterhalb der Fliesen und in den Wänden. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurde eine erneute Bauteilöffnung in den letzten beiden Obergeschossen durchgeführt, die das bisherige Schadensbild bestätigt. Bis auf ein Zimmer wurden die von dem Gutachter bisher geöffneten Zimmer fachmännisch verschlossen und befinden sich in der Vermietung. Zur Bezifferung und Beseitigung des Schadens ist der Sachverständige nun beauftragt, ein Sanierungskonzept zu erstellen.

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

I. Geschäftsführung und Vertretung

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

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin, der DS Hotelimmobilien GmbH, Dortmund.

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

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

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

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

- Herr Marc Bartels, Dortmund (bis 6. Dezember 2023)
- Herr Stefan Gerth, Seligenstadt
- Herr Fabian Schultheis, Werne (seit 6. Dezember 2023)

J. Verwaltung

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

- Herrn Marc Bartels, Dortmund (bis 28. November 2023)
- Frau Vanessa Meinker, Dortmund (seit 28. November 2023)
- Herrn Fabian Schultheis, Werne
- Herr Sebastian Wiegand, Waltrop

K. Angaben zu Vergütungen

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 die folgenden Vergütungen gezahlt:

FESTE VERGÜTUNGEN*	BETRAG IN EUR	ANZAHL DER BEGÜNSTIGTEN
Gezahlte Vergütungen	278.785	6
Davon an Risktaker gezahlte Vergütungen	278.785	6

* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

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

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

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben in Höhe von 210 TEUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 99,11 %.

Liquiditätsmanagement

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

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

Risikomanagement

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

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

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

Im Rahmen der weltwirtschaftlichen Entwicklung und der Energiekrise im Berichtsjahr wurden das Adressausfallrisiko des Pächters, das Weiterverwertungsrisiko sowie das Kostenüberschreitungsrisiko als Hauptrisiken der Gesellschaft identifiziert.

Zur Einschätzung des Adressausfallrisikos des Pächters wird laufend die Bonität des Pächters überprüft, um Zahlungsschwierigkeiten des Pächters abschätzen zu können. Hinsichtlich des Weiterverwertungsrisikos wird laufend der Wert der Immobilie überwacht, um einen vorzeitigen Werteverlust des Assets erkennen zu können. Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagefähigen Kosten, Property Management und die Verwaltungskosten kontrolliert.

Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen des anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Gesamt-Risikolimits. Aus heutiger Sicht ist auch in Zukunft 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 bisher nicht notwendig. Die vordefinierten Grenzen zur Risikosteuerung, insbesondere im Hinblick auf Abweichungen von Einnahmen und Ausgaben, wurden im Berichtsjahr nicht überschritten. Der im Nachtragsbericht thematisierte Wasserschaden führte laut Gutachten zum 31.12. zu einer Wertminderung des Objekts um 50.000 Euro.

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 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31.12.2023	31.12.2022
Brutto-Methode	242,13 %	221,68 %
Commitment-Methode	244,30 %	229,51 %

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, 25. Juni 2024

DS Hotelimmobilien I GmbH
(als Komplementärin)



Fabian Schultheis



Thomas Munck

DS Hotelimmobilien Management I GmbH
(als geschäftsführende Kommanditistin)



Stefan Gerth



Fabian Schultheis

III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS



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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmä-

ßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften nach § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grund-

sätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen 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 zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 dieser Systeme 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 besonderen Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2023 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern



resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkei- ten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

Hamburg, 28. Juni 2024

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann
Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp
Wirtschaftsprüferin



IV. ERLÄRUNG 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 2023 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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. Juni 2024

DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG


Fabian Schultheis


Thomas Munck


Stefan Gerth


Fabian Schultheis



DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

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

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

DORTMUND | FRANKFURT | HAMBURG