



## INHALT

	Seite
Das Jahr 2012 aus der Sicht der Geschäftsführung	2
Bericht der Treuhandkommanditistin	3
Eckdaten	4
Jahresüberblick 2012	5
Finanzbericht	20
Bestätigungsvermerk	29
Anlage	30



## Das Jahr 2012 aus der Sicht der Geschäftsführung

Nach einer Schwächephase im Herbst und Winter 2011 zeigten die Indikatoren zu Beginn 2012 wieder nach oben. Letztendlich konnte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2012 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,7 % immerhin noch ein Wachstum ausweisen, auch wenn dieses gegenüber dem Jahr 2011 mit rund 3 % spürbar geringer ausfiel. Für das Gesamtjahr 2013 wird ein geringes Wachstum in der Größenordnung wie im Jahr 2012 erwartet. Im Jahr 2014 soll dann wieder ein Wachstum von 1 - 2 % erzielt werden. Vor dem Hintergrund der hohen Unsicherheiten in den Finanz- und Realgütermärkten und der Entwicklungen im Rest Europas ist das sicherlich noch eine zufriedenstellende Entwicklung.

Die Zinsen befanden sich im Berichtszeitraum auf einem historisch niedrigen Niveau. Von dieser Situation können wir allerdings nur profitieren, wenn bei Darlehen die festgeschriebene Zinslaufzeit ausläuft oder eine Refinanzierung erfolgt. Bei bestehenden Darlehen mit fest vereinbarten Zinssätzen führt hingegen das aktuell niedrige Zinsniveau zu relativ hohen Vorfälligkeitsentschädigungen, wenn ein Darlehen vorzeitig abgelöst werden soll. Vor diesem Hintergrund haben wir – soweit möglich – hohen Tilgungsleistungen Priorität eingeräumt, um die Abhängigkeit von Banken zu reduzieren und zukünftig bei Bedarf von günstigen Finanzierungsbedingungen zu profitieren. Dadurch ersparte Zinsaufwendungen stärken die zukünftige Ertragskraft. In unserer mittelbaren Tochtergesellschaft DLF-Immobilienportfolio Gewerbeimmobilien - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG sind rund EUR 7 Mio. laufende Tilgungen und rund EUR 6 Mio. Sondertilgungen erfolgt.

Die Flächenauslastung innerhalb des deutschen Gewerbeimmobilienportfolios der DLF-Gruppe verringerte sich von rund 84 % zum 31.12.2011 um rund 12.500 qm auf rund 77 % zum 31.12.2012. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass hierbei die Projektentwicklungen in Hamburg-Wandsbek und Hamm mit zusammen 12.200 qm enthalten sind. Auf dem Grundstück in Hamm wird derzeit ein Hotel errichtet, welches in 2014 fertig gestellt sein wird und langfristig an den Hotelbetreiber B&B vermietet ist. Die Objekte in Hamburg-Wandsbek und Pirmasens wurden im März bzw. April 2014 veräußert.

Weiterhin halten wir an unserer grundsätzlichen Strategie fest, die US-amerikanischen Objekte mittel- bis langfristig zu veräußern. Im Verlauf des Jahres 2012 haben wir weitere Objekte verkauft. Insbesondere konnten wir kleinere Objekte, die wir gemeinsam mit unserem wichtigsten Joint Venture Partner Highwoods (NYSE: HIW) gehalten haben, vermarkten. Dieser Strategie folgten wir auch im Jahr 2013 mit weiteren Dispositionen.

Bei der im Jahr 2011 begonnenen Reorganisation der DLF-Gruppe haben wir im Jahr 2012 weitere wichtige Weichen gestellt. Die Integration der Verwaltungsgesellschaften wurde vorbereitet und im April 2013 umgesetzt. Am 06.02.2014 wurde die Umwandlung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in die balandis real estate ag, Stuttgart, in das Handelsregister eingetragen. An dieser Gesellschaft sind wir zusammen mit unseren DLF-Schwestergesellschaften direkt beteiligt. Weitere Informationen können dem Anlegerbereich auf der Webseite [www.balandis.ag](http://www.balandis.ag) entnommen werden. Im Rahmen der Reorganisation wurde auch die KC Verwaltungs GmbH in balandis Verwaltungs GmbH umfirmiert. Ende April 2014 schlagen wir Ihnen, wie auch den Treugebern der anderen DLF-Fonds und DHB-Ansparfonds, im Rahmen einer Sonderbeschlussvorlage die Auflösung der Gesellschaften vor. Das Ergebnis ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Berichts noch nicht abschließend bekannt. Über die weitere Entwicklung werden wir Sie als Anleger und Treugeber selbstverständlich jeweils zeitnah informieren.

Dreiländer Beteiligung Objekt  
DLF 93/14 - Walter Fink - KG

balandis Verwaltungs GmbH als  
geschäftsführende Kommanditistin

Claudia Gerum  
Geschäftsführerin

Wolfgang Essler  
Geschäftsführer



## Bericht der Treuhandkommanditistin

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2012 wurden wie in den Vorjahren unter Berücksichtigung der handelsrechtlichen Gliederungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt. Dies erfolgte erstmals durch die geschäftsführende Kommanditistin, die KC Verwaltungs GmbH (seit 20.02.2014 balandis Verwaltungs GmbH).

Nach unseren Feststellungen gibt es keinen Anlass sowohl zu Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung als auch zu Beanstandungen bezüglich der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften.

Der nachstehend abgedruckte Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, München, geprüft und erhielt einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der Konzern-Jahresabschluss der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (ab 06.02.2014 balandis real estate ag) und deren in- und ausländischen Tochtergesellschaften wurde für das Jahr 2012 nach IFRS (International Financial Reporting Standards) erstellt. Im nachstehenden Bericht ist neben dem Jahresabschluss der Beteiligungsgesellschaft auch die Bilanz und die GuV des geprüften und uneingeschränkt testierten Konzern-Jahresabschlusses abgebildet.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist in den meisten DLF und deren deutschen Tochtergesellschaften die KC Beteiligungs GmbH. Herr Fink ist nur noch bei den DLF 92/12, DLF 93/14, DLF 94/17 und DLF 97/22 als Komplementär im Handelsregister eingetragen. Die Wahrnehmung der Aufgaben als Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin in den DLF erfolgt unverändert durch die ATC, die seit Anfang 2011 als ATC Treuhandgesellschaft mbH firmiert. Die Treuhänderin wurde per 01.01.2011 durch die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG erworben und aus aktienrechtlichen Gründen im Rahmen der Reorganisation zum 30.11.2013 an die KC Holding GmbH veräußert. Die balandis real estate ag hat das Recht, die Treuhandgesellschaft zum Verkaufspreis zurück zu erwerben. Die Steuerberatung erfolgte im Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2012 durch die Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH, München. Seit 2013 erfolgt die steuerliche Abwicklung durch die Beteiligungsgesellschaften selbst bzw. deren Organe. Nur für spezielle steuerliche Fragen wird der Rat externer Berater in Anspruch genommen.

Der persönlich haftende Gesellschafter bzw. die persönlich haftende Gesellschafterin hat uns die Geschäftsberichte sowie die Berichte zur Situation der einzelnen Gesellschaften zur Verfügung gestellt. Diese Berichte enthalten keine Bemerkungen, denen wir nicht zustimmen konnten.

Gemäß den Bestimmungen zur Mittelverwendungskontrolle im Gesellschaftsvertrag wurde mit allen Banken vereinbart, dass die Komplementärin / der Komplementär beziehungsweise die mit der Geschäftsführung der DL-Fonds beauftragten Personen nur gemeinsam mit der Treuhänderin über die Konten verfügen können. Diese Vereinbarung wurde bei allen Kontenbewegungen eingehalten. Für Tochtergesellschaften sieht deren Gesellschaftsvertrag keine solche Vereinbarung vor. Es waren aber keine Unregelmäßigkeiten festzustellen.

Für die Jahre 2012 und 2013 erfolgten keine Abschlagszahlungen auf Ausschüttungen. Der ermittelte Liquiditätsüberschuss wurde bzw. wird gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages unter Berücksichtigung der angegebenen Wunschausschüttungen der Treugeber und Gesellschafter verteilt.

ATC Treuhandgesellschaft mbH

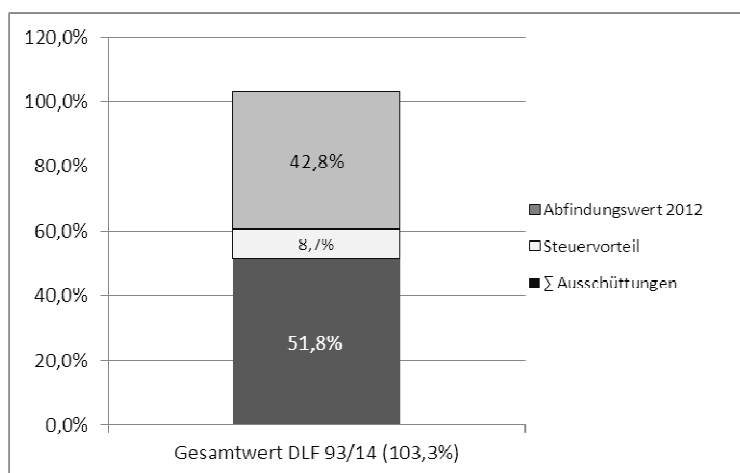
Helmut Cantzler  
Geschäftsführer



## Eckdaten

### 1. Gesamtbetrachtung

Als Grundlage der Gesamtbeurteilung der Beteiligung haben wir nachfolgend den "Gesamtwert" der Beteiligung dargestellt. Dieser setzt sich zusammen aus der Summe aller Ausschüttungen seit Fondsaufgabe, dem Steuervorteil aus der Investitionsphase sowie dem Abfindungswert 2012. Die Ausschüttungen unterstellen hierbei, dass seit 2001 die Ausschüttungsvariante „Ertragsausschüttung“ gewählt wurde. Der Steuervorteil unterstellt einen durchschnittlichen Steuersatz von 40 % multipliziert mit den Werbungskosten der Investitionsphase. Steuerliche Effekte aus der Laufzeit des Fonds wurden vereinfachend nicht berücksichtigt. Der Abfindungswert basiert auf den gesellschaftsvertragsrechtlichen Vorgaben. Hierbei wurden keine Kosten der Liquidation (Gebühren, evtl. anfallende Vorfälligkeitsentschädigungen, etc.) berücksichtigt bzw. abgezogen. 100 % bezieht sich auf das ursprünglich einbezahlte Nominalkapital (ohne Abwicklungsgebühr). Die Abfindungswerte können von Stichtag zu Stichtag erheblich schwanken. Es kann keine verbindliche Aussage zur Höhe eines auf den heutigen Tag oder zukünftig ermittelten Abfindungswertes getroffen werden.



Steuerliche Effekte aus der Laufzeit des Fonds wurden vereinfachend nicht berücksichtigt. Der Abfindungswert basiert auf den gesellschaftsvertragsrechtlichen Vorgaben. Hierbei wurden keine Kosten der Liquidation (Gebühren, evtl. anfallende Vorfälligkeitsentschädigungen, etc.) berücksichtigt bzw. abgezogen. 100 % bezieht sich auf das ursprünglich einbezahlte Nominalkapital (ohne Abwicklungsgebühr). Die Abfindungswerte können von Stichtag zu Stichtag erheblich schwanken. Es kann keine verbindliche Aussage zur Höhe eines auf den heutigen Tag oder zukünftig ermittelten Abfindungswertes getroffen werden.

### 2. Eckdaten der Gesellschaft

Eckdaten der Gesellschaft	2012 in EUR	2012 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.288.337,01	1,20	2.256.104,32	1,18
GuV-Ergebnis	4.749.268,32	2,49	4.886.287,66	2,56
Abschreibung auf Sachanlagen im Geschäftsjahr	2.525.350,70	1,32	3.088.782,44	1,62
Abschreibung auf Finanzanlagen im Geschäftsjahr	0,00	0,00	5.616.178,39	2,94
Tilgungsleistung/Darlehensrückführung im Geschäftsjahr	2.387.173,73	1,25	2.363.870,58	1,24
Liquide Mittel	460.289,17	0,24	832.116,38	0,44
Liquiditätsüberschuss	-98.987,45	-0,05	-116.982,82	-0,06

Hinweis: Das ausgewiesene GuV-Ergebnis ist jeweils eine Folge der durch einen externen Sachverständigen durchgeführten Bewertung des Immobilienvermögens der DLF-Gruppe. Auf dieser Basis wurde der Buchwert der Neuen Flora in 2011 um rund EUR 12 Millionen und im Jahr 2012 um rund 3 Millionen aufgewertet. Dieser Ertrag ist jedoch nicht zahlungswirksam.

**3. Eckdaten einer Beteiligung** (je Anteil von EUR 10.225,84 kalkulierte Beteiligungssumme)

Eckdaten einer Beteiligung	2012 in EUR	2012 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Mindestausschüttung	0,48	0,005	0,33	0,003
GuV-Ergebnis	254,32	2,49	261,65	2,56
Anteilige Tilgung	127,83	1,25	126,58	1,24
Steuerliches Ergebnis	8,18	0,08	23,52	0,23
Einbehaltene US-Quellensteuer	0,31	0,003	0,00	0,00
Einbehaltene ZAST/SolZ	0,17	0,002	0,33	0,003

**Jahresüberblick 2012****1. Kapitalflussrechnung**

Die Ermittlung des Liquiditätsüberschusses erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2004 im Wege der Kapitalflussrechnung gemäß HGB. Ziel der Umstellung war die Anlehnung an die einheitlich vorgegebenen Rechnungslegungsvorgaben des HGB und die damit einhergehende bessere Nachvollziehbarkeit. Gleichzeitig wird damit eine höhere Transparenz der relevanten Kennzahlen und eine bessere Vergleichbarkeit erreicht.

Aus der Kapitalflussrechnung wird gemäß den gesellschaftsvertraglichen Vorgaben der Liquiditätsüberschuss der Beteiligungsgesellschaft ermittelt (vgl. Anlage I).

**2. Entwicklung in den Investitionsteilen****a. Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien****Neue Flora, Hamburg****Objektdaten**

Standort:	Hamburg-Altona
Grundstücksfläche:	12.577 qm
Abschluss Kaufvertrag:	30.06.1993
Kaufpreis:	EUR 79.761.533,47 (netto) zzgl. Maklergebühren
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung der Umbauten/Erweiterung:	Oktober 1995
Gutachterwert 31.12.2012:	EUR 52.000.000,00
Mieter:	siehe Vermietungssituation
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 6.603.937,97 (Hauptmieter)
	EUR 1.060.788,00 (Einzelmietverträge)



Miete 2012:	EUR 2.765.288,40 (Theater) EUR 1.278.701,02 (sonstige Mietverträge)
Mietvertragslaufzeit:	nach Einzelmietverträgen unterschiedlich
Mietoption:	diverse Regelungen
Wertsicherung:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt. Seit dem 01.01.2008 gilt der sogenannte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ mit einem Basisjahr 2005. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.

### Vermietungssituation

Das Konzept zur Optimierung der Immobilie wird weiterhin umgesetzt. Im Jahr 2012 kam es marktbedingt zu einer Stagnation der Leerstandsvermietung. Unabhängig hiervon hat ein bereits bestehende Mieter von seinem Optionsrecht Gebrauch gemacht und somit die Laufzeit entsprechend verlängert.

Für das Theaterhaus Neue Flora wurde im Juli 2011 das Mietverhältnis mit der Stage Entertainment Theater Services GmbH um 10 Jahre verlängert. Die Vertragslaufzeit endet am 30.06.2022 mit einer zweimaligen Verlängerungsmöglichkeit des Mietverhältnisses um jeweils 5 Jahre.

### Objektzustand

Das Objekt Neue Flora, Hamburg, befindet sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.

### Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliatet in Frankfurt, gültig ab 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (Police-Nr.: GE 501021 / 282556), eine Sachversicherung (Police-Nr.: GE 501021 / 319181) sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA AS-0400442455). Per 01.01.2007 besteht weiterhin eine Terrorversicherung bei der Extremus Versicherungs AG (Police-Nr.: 109 798).

### Finanzierung

Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 61.355.025,74 (DM 120.000.000,00)
Disagio	10 % (EUR 6.135.502,57 / DM 12.000.000,00)
Zins bis 31.12.2003	5,68 % p.a.
Zins ab 01.01.2004 bis 30.06.2013 (gemäß Zinssatzswap)	5,35 % p.a. zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank AG
Zins ab 01.07.2013 bis 30.12.2016 (gemäß Zinssatzswap)	1,32 % p.a. zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank AG
Tilgungsbeginn	01.02.1994
Tilgung bis 30.06.2013	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung bis 31.12.2016	halbjährlich (30.06./30.12.) EUR 1.044.513,42
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2012	EUR 52.965.013,09
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2012	EUR 8.390.012,65



Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Hamburg-Altona, Band 122, Blatt 4853, zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank AG, München	EUR 68.001.820,20 (DM 133.000.000,00)
--	--

### Bürohaus Äußere Schneeberger-/ Breithauptstraße, Zwickau

#### Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	1.910 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 7.881.987,21 (prospektiert EUR 7.645.780,05) Abweichungen zum Prospekt: EUR 236.207,16 Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Dezember 1994
Gutachterwert 31.12.2012:	EUR 1.660.000,00
Mieter:	Seit 01.04.2012 Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 496.975,71
Miete 2012:	EUR 276.051,60
Mietvertragslaufzeit:	Seit dem 01.04.2012 ist das Objekt an die SIB (Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement) vermietet. Genutzt wird die Gesamtmietfläche durch die Polizei Zwickau.
Mietanpassung:	Zum 01.01.2015 erhöht sich der Mietzins um 5 %.
Nebenkosten:	Sämtliche Schönheitsreparaturen des Mietobjektes werden während der Mietzeit vom Mieter durchgeführt. Darüber hinaus trägt der Mieter alle Kosten für kleinere Instandhaltungen, soweit diese den Betrag in Höhe von EUR 500,00 und im Kalenderjahr EUR 2.500,00 nicht übersteigen. Ausbesserungen sowie sonstige Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses und der Mieträume notwendig werden, zahlt der Vermieter. Bis auf die Mietausfallversicherung trägt die laufenden Nebenkosten der Mieter.

#### Vermietungssituation

Das ab 01.04.2012 beginnende Mietverhältnis ist befristet bis zum 31.01.2016 und kann durch den Mieter nochmals um 3 bis 12 Monate verlängert werden. Die Einnahmen aus diesem Mietverhältnis belaufen sich pro Jahr auf EUR 276.051,60 netto.

Der Kaufpreis des Objektes Zwickau „Breithauptstraße“ betrug ursprünglich EUR 7.645.780,05 und wurde am 30.12.1993 bezahlt. Mit der Feststellung der exakten Nutzflächen ergibt sich eine im Prospekt vorgesehene Miet- und Kaufpreisanpassung, die zu entsprechenden Vertragsänderungen führt. Der Kaufpreis erhöhte sich auf EUR 7.881.987,21 und liegt somit um EUR 236.207,16 über dem im Prospekt kalkulierten Wert. Die Miete erhöhte sich dementsprechend um EUR 15.353,97 p.a.. Die Finanzierung dieser Kaufpreiserhöhung erfolgte mit EUR 192.163,71 durch eine entsprechende Rückforderung der SÜBA Bau AG.

#### Objektzustand

Das Objekt Bürohaus Äußere Schneeberger-/ Breithauptstraße, Zwickau sowie die Außenanlagen, befinden sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.



### Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282558 1), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319182 1) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735).

Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

### Finanzierung

Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 4.721.269,23 (DM 9.234.000,00)
Disagio	10 % (EUR 472.126,92 / DM 923.400,00)
Zins bis 30.12.2003	5,70 % p.a.
Zins ab 30.01.2004 bis 30.12.2013	5,85 % p.a.
Tilgung bis 30.12.2003	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 30.01.2004 bis 30.12.2013	3,306 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2012	EUR 1.929.819,90
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2012	EUR 2.791.449,33
Bestellte Sicherheit:	
Eingetragen im Grundbuch zu Zwickau , Blatt 4986 zugunsten der BHW Bank AG, Hameln	EUR 7.645.780,05 (DM 14.953.846,00)

### Wohn- und Geschäftshaus; Marienstraße, Zwickau

#### Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	830 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 5.444.928,24
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Juli 1995
Gutachterwert 31.12.2012:	EUR 1.600.000,00
Mieter:	Einzelmietverträge
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 353.920,33
Mieten 2012:	EUR 117.092,63 (aus Endmietverträgen)
Mietoption:	diverse Regelungen bei Gewerbemietverträgen
Wertsicherung	
(Endmietverträge):	diverse Regelungen bei Gewerbemietverträgen
Nebenkosten	
(Endmietverträge):	marktübliche Nebenkostenregelungen



**Vermietungssituation**

Bei Vermietungen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, liegen die für die Endmieten vereinbarten Mietpreise deutlich unterhalb der im Jahr 1993 erzielbaren und kalkulierten Werte.

Trotz intensiver Vermarktungsmaßnahmen konnten Neuvermietungen nicht zu den ursprünglich angenommenen Konditionen vorgenommen werden. An nahezu allen Standorten in den neuen Bundesländern ist eine massive Überbauung im Verhältnis zur gegenwärtigen Mieternachfrage festzustellen.

**Objektzustand**

Das Objekt Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße sowie die Außenanlagen, befinden sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.

**Versicherungsschutz**

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282558 2), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 01021/319182 2) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735).

Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

**Finanzierung**

Zur Finanzierung wurde bis 1995 ausschließlich Eigenkapital eingesetzt.

Grundschulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 3.185.348,42 (DM 6.230.000,00)
Disagio	10 % (EUR 318.534,84 / DM 623.000,00)
Zins bis 30.10.2005	5,98 % p.a.
Zins ab 01.11.2005 bis 31.10.2015	6,99 % p.a.
Tilgungsbeginn	29.11.1999
Tilgung bis 30.10.2005	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.11.2005 bis 31.10.2015	3,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2012	EUR 1.343.080,06
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2012	EUR 1.842.268,36
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Zwickau, Blatt 254 zugunsten der Landesbank Hessen-Thüringen, Girozentrale, Frankfurt/Main	EUR 5.444.928,24 (DM 10.649.354,00)



## Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau

### Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	2.510 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 7.139.459,47
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Oktober 1995
Gutachterwert 31.12.2012:	EUR 1.730.000,00
Mieter:	Einzelmietverträge
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 464.064,88
Jährliche Mieten aus Endmietverträgen 2012:	EUR 163.705,22
Mietoption:	diverse Regelungen
Wertsicherung (Endmietverträge)	diverse Regelungen
Nebenkosten (Endmietverträge)	marktübliche Nebenkostenregelungen

### Vermietungssituation

Bei Vermietungen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, liegen die für die Endmieten vereinbarten Mietpreise deutlich unterhalb der im Jahr 1993 erzielbaren und kalkulierten Werte. Trotz intensiver Vermarktungsmaßnahmen konnten Neuvermietungen nicht zu den ursprünglich angenommenen Konditionen vorgenommen werden. Hinzukommen marktbedingte Leerstände und eine hohe Mieterfluktuation. An nahezu allen Standorten in den neuen Bundesländern ist eine massive Überbauung im Verhältnis zur gegenwärtigen Mieternachfrage festzustellen.

### Objektzustand

Das Objekt Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau, befindet sich in einem befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand. Die Außenanlagen befinden sich in einem guten Zustand.

### Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/319182 3), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319182 3) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735).

Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.



## Finanzierung

Zur Finanzierung wurde bis 1995 ausschließlich Eigenkapital eingesetzt.

Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 4.176.743,38 (DM 8.169.000,00)
Disagio	10 % (EUR 417.674,34) (DM 816.900,00)
Zins bis 30.09.2005	5,65 % p.a.
Zins ab 01.10.2005 bis 30.09.2015	6,98 % p.a.
Tilgungsbeginn	30.12.1999
Tilgung bis 30.09.2005	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.10.2005 bis 31.12.2006	3,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 30.09.2015	2,05 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2012	EUR 1.760.692,74
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2012	EUR 2.416.050,64
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Zwickau, Blatt 461, zugunsten der Landesbank Hessen-Thüringen, Girozentrale, Frankfurt/Main	EUR 4.176.743,38 (DM 8.169.000,00)

### b. Beteiligungen

Es besteht eine Beteiligung (geleistete Einlage) über EUR 45.109.981,38 an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. Eingbracht wurden ursprünglich die US-Wohnimmobilien sowie die Gelder aus der Auflösung der Schweizer Wertpapierdepots. Stand 31.12.2012 beläuft sich der Anteil auf 10,9466 % (Vorjahr: 12,9290 %). Die Minderung des prozentualen Anteils im Vergleich zum Vorjahr beruht darauf, dass drei Schwestergesellschaften ihre Beteiligungen an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG erhöht haben.

Die weiteren Anteile an dieser Gesellschaft wurden per 31.12.2012 von 16 DL-Fonds sowie einer weiteren Kommanditistin (nominal EUR 8.825,72) und der Komplementärin (nominal EUR 9.708,30) gehalten. Die 17 DL-Fonds kontrollieren damit mehr als 99,99 % der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Gemäß Beschlussfassung 1/2011 erfolgte die Umwandlung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in eine Aktiengesellschaft. Diese firmiert seit ihrem Handelsregistereintrag am 06.02.2014 als balandis real estate ag (Amtsgericht Stuttgart HRB Nr. 747795).

Die balandis real estate ag (vormals: DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) hält direkt oder indirekt Eigentumsrechte an Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften in Deutschland und in den USA. Per 31.12.2012 summieren sich die Gutachterwerte der deutschen Immobilien auf EUR 254.424.555,00. Für die Objekte in USA beläuft sich die Summe der Gutachterwerte zum Stichtag 31.12.2012 auf US-\$ 948.530.000,00, hiervon entfällt ein Anteil in Höhe von US-\$ 668.250.277,63 (EUR 506.526.728,64) auf die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. Per 31.12.2012 zählen im Einzelnen hierzu folgende Objekte:

#### Objekte in Deutschland

Objektart	Straße	PLZ	Ort
- Geschäftshaus	Bamberger Straße 1	01187	Dresden
- gemischt genutzt	Wörthstraße 110/116 / Teilstraße	47053	Duisburg
- Altes Kaufhaus	Ossenreyerstraße 8-13/Mönchstraße	18439	Stralsund



-	Geschäftshaus	Rosa-Luxemburg-Straße 12-14	04109	Leipzig
-	Geschäftshaus	Stuttgarter Straße 106 / Carl-Zeiss-Straße	70736	Fellbach
-	Geschäftshaus/Hotel	Wilhelmshöher Allee 239-241 / Willy-Brandt-Platz 2	34121	Kassel
-	Verwaltungsgebäude	Poppenhusenstraße 4-14	22305	Hamburg
-	Einkaufszentrum	Karlstraße 13-17 / Arnoldstraße 5	73614	Schorndorf
-	Geschäftshaus	Elberfelder Straße 47	58095	Hagen
-	Geschäftshaus/Praxen	Bahnhofstraße 12 / Luitpoldstraße 5	83022	Rosenheim
-	Einzelhandel	Rathausplatz 4	91052	Erlangen
-	Einzelhandel	Willy-Brandt-Platz 5	59065	Hamm
-	Einzelhandel	Bahnhofstraße 36-38	33602	Bielefeld
-	Einzelhandel	Wandsbeker Marktstraße 1	22041	Hamburg
-	Einzelhandel	Marktstraße 84	46045	Oberhausen
-	Reifendienst	Am Speicher 2	02977	Hoyerswerda-Seidewinkel
-	Pflegeheim	Meilinger Straße 14a	87459	Pfronten
-	Büro/Einkaufszentrum	Eltingerstraße 56 / Römerstraße 75	71229	Leonberg
-	gemischt genutzt	Lichtentalerstraße 27	76530	Baden-Baden
-	Geschäftshaus	Husemannplatz 6-7	44787	Bochum
-	gemischt genutzt	Eschstraße 28a	32257	Bünde
-	gemischt genutzt	Hauptstraße 1	40597	Düsseldorf
-	gemischt genutzt	Gustav-Schickedanz-Straße 13-17	90762	Fürth
-	Geschäftshaus	Almstor 1	31134	Hildesheim
-	gemischt genutzt	Kölnische Straße 9-11	34117	Kassel
-	gemischt genutzt	Kreuzweg 7-9	23558	Lübeck
-	gemischt genutzt	Rathausplatz 19	58507	Lüdenscheid
-	gemischt genutzt	Lange Straße 1	44503	Lünen
-	gemischt genutzt	Große Bleiche 15	55116	Mainz
-	gemischt genutzt	Großer Domhof 8	32427	Minden
-	gemischt genutzt	Friedrich-Ebert-Straße 37	41236	Mönchengladbach
-	gemischt genutzt	Schlossstraße 22	66953	Pirmasens
-	gemischt genutzt	Bahnhofstraße 4	57072	Siegen
-	gemischt genutzt	Neue Straße 80	89073	Ulm
-	gemischt genutzt	Geschwister-Scholl-Platz 2	42275	Wuppertal
-	gemischt genutzt	Neumarktstraße 48-52	42103	Wuppertal
-	gemischt genutzt	Fritz-Reuter-Straße 32-34	01097	Dresden
-	Senioren-Pflegezentrum	Gabriele-Münter-Straße 1	67012	Ludwigshafen-Rheingönheim
-	Senioren-Pflegezentrum	Planstraße	67251	Freinsheim
-	Geschäftshaus	Frauentorgraben 39	90443	Nürnberg
-	Geschäftshaus	Frauentorgraben 71	90443	Nürnberg
-	Geschäftshaus	Bucher Straße 103	90419	Nürnberg
-	Geschäftshaus	Vordere Sterngasse 2	90402	Nürnberg
-	gemischt genutzt	Luitpoldstraße 16	96052	Bamberg

**Objekte in USA:**

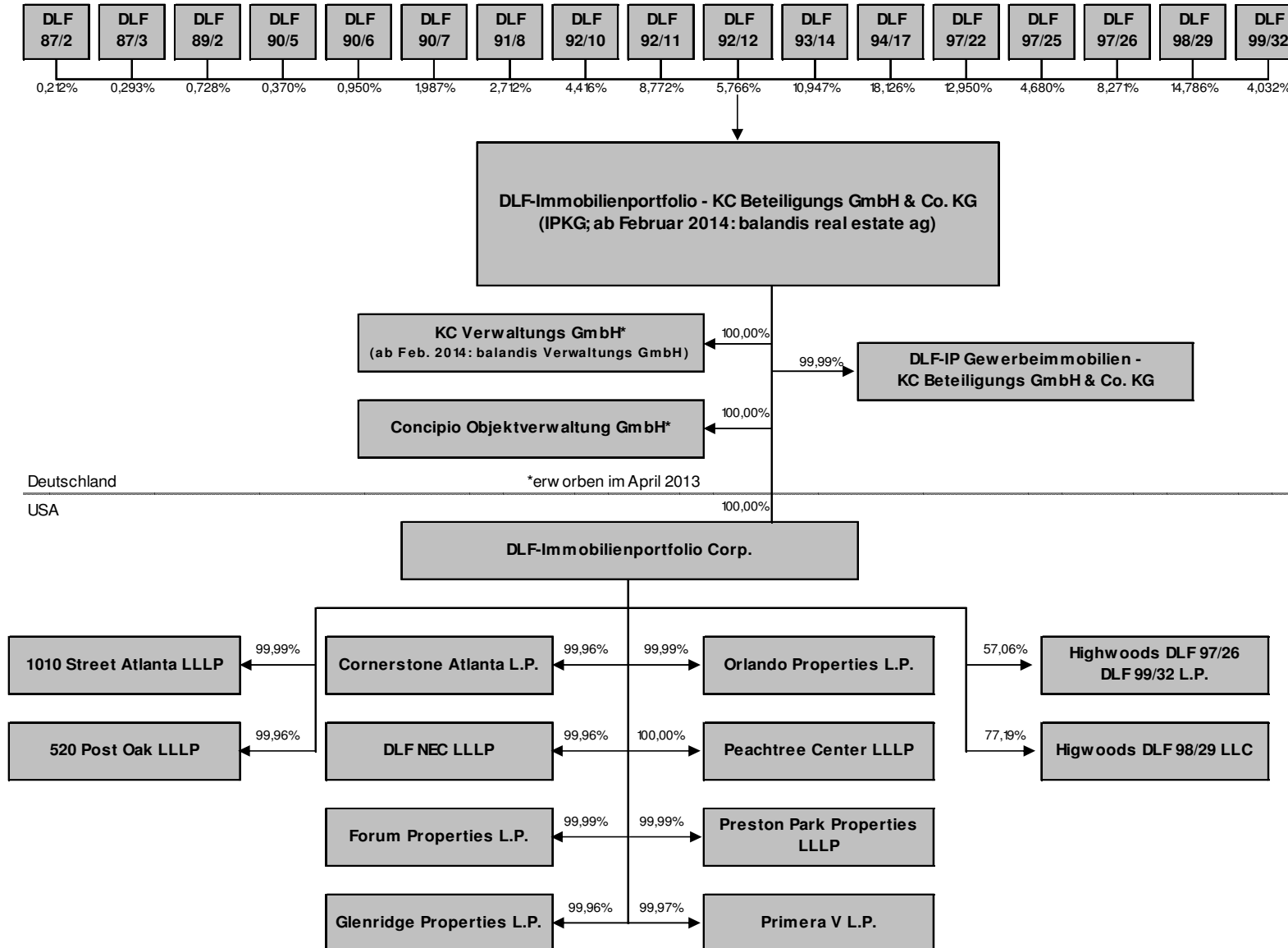
<b>Objektart</b>	<b>Objektname</b>	<b>Straße</b>	<b>Ort</b>
- Bürogebäude	100 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
- Bürogebäude	200 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
- unbebautes Grundstück	400 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
- *Bürogebäude	Capital Plaza One	201 East Pine Street	Orlando, Florida
- *Bürogebäude	Capital Plaza Two	301 East Pine Street	Orlando, Florida
- *Bürogebäude	Landmark I	315 East Robinson Street	Orlando, Florida
- *Bürogebäude	Landmark II	225 East Robinson Street	Orlando, Florida
- *Bürogebäude	Seaside Plaza	201 South Orange Avenue	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Primera V	255 Primera Boulevard	Lake Mary, Florida
- 6 Bürogebäude, Einzelhandelsflächen, Parkhaus	Peachtree Center	Peachtree Street / Peachtree Center Avenue	Atlanta, Georgia
- Bürogebäude	520 Post Oak	520 Post Oak Boulevard	Houston, Texas
- 2 Bürogebäude	Northdale Executive Center I & II	3810+3820 Northdale Boulevard	Tampa, Florida
- **Bürogebäude	1010th Street Atlanta	1010th Street	Atlanta, Georgia
- 2 Bürogebäude	Preston Park Financial Center	4965 + 4975 Preston Park Boulevard	Plano, Texas
- *Bürogebäude	Cornerstone	215 Peachtree Street	Atlanta, Georgia
- 5 Bürogebäude	The Forum	Six Forks Road	Raleigh, North Carolina
- Bürogebäude	Maitland I	2400 Lucien Way	Maitland, Florida
- Bürogebäude	Maitland II	2600 Lucien Way	Maitland, Florida
- Bürogebäude	Maitland III	2599 Lucien Way	Maitland, Florida
- Bürogebäude	One Pont Royal	4400 North Pont Parkway	Alpharetta, Georgia
- *Bürogebäude	University Research	8740 Research Drive	Charlotte, North Carolina
- *Bürogebäude	Glenlake North / North Tower	10 Glenlake Parkway	Atlanta, Georgia
- *Bürogebäude	Glenlake South / South Tower	10 Glenlake Parkway	Atlanta, Georgia
- *Bürogebäude	190 Oak Plaza	190 Oak Plaza Boulevard	Winston-Salem, North Carolina
- Bürogebäude	Sand Lake	7208 Sand Lake Road	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Eola Park Center	200 & 209 East Robinson Avenue Orange County	Orlando, Florida

\* Veräußerung in 2013 / \*\* Veräußerung in 2014

Weitere Informationen zur DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag) sowie zu den einzelnen Objekten finden Sie auf unserer Internetseite [www.balandis.ag](http://www.balandis.ag).



Organigramm der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG



**DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG**

Nachfolgend dargestellt ist die Bilanz sowie die Gesamtergebnisrechnung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. Der DLF 93/14 ist mit 10,9466 % als Kommanditist beteiligt.

**Bilanz der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG zum 31.12.2012**

<b>AKTIVA</b>		
<b>TEUR</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Immaterielle Vermögenswerte	578	643
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	265.516	275.784
Sachanlagen	2	-
Finanzanlagen	30.030	28.615
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	183.668	119.740
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.653	2.372
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	0	-
Aktive latente Steuern	13.812	-
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>495.258</b>	<b>427.153</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	928	941
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.361	14.335
Forderungen gegen nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	2.521	2.317
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	1.772	2.252
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	42.150	46.059
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>57.732</b>	<b>65.903</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>552.990</b>	<b>493.056</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>TEUR</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Komplementärkapital	10	11
Kommanditkapital	375.289	360.019
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	-247	-43.306
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	3.637	3.244
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	36	35
<b>Eigenkapital</b>	<b>378.725</b>	<b>320.003</b>
Finanzschulden	137.298	140.633
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.724	6.319
Passive latente Steuern	15.830	197
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	30	11
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>158.882</b>	<b>147.159</b>
Sonstige Rückstellungen	522	520
Finanzschulden	8.216	18.243
Finanzschulden gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	46	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.828	3.529
Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.266	111
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	149	2.553
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	357	939
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>15.383</b>	<b>25.894</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>552.990</b>	<b>493.056</b>



**Konzernergebnisrechnung für den Zeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012  
der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG**

<b>in TEUR</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Umsatzerlöse	28.523	29.699
Unrealisierte Marktwertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-11.587	-16.883
Sonstige betriebliche Erträge	2.273	3.330
Personalaufwand	551	545
Abschreibungen	66	117
Aufwendungen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.640	9.275
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.591	12.619
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>-4.640</b>	<b>-6.410</b>
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	18.400	-18.453
Finanzierungserträge	742	858
Finanzierungsaufwendungen	7.572	8.012
Übriges Finanzergebnis	-20	-21.406
<b>Finanzergebnis</b>	<b>11.549</b>	<b>-47.013</b>
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>6.458</b>	<b>62</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>451</b>	<b>-53.485</b>
Davon entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	450	-53.493
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1	8
<b>in TEUR</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>451</b>	<b>-53.485</b>
<b>Recycling-fähiges erfolgsneutrales Ergebnis</b>		
Unrealisierte Gewinne/Verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	1.473	-1.831
Unrealisierte Gewinne/Verluste aus Cash-flow-Hedges	596	-1.266
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-1.676	-38
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>393</b>	<b>-3.135</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>844</b>	<b>-56.620</b>
Davon entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	843	-56.628
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1	8

**Hinweis:**

Der Konzernabschluss zum 31.12.2012 (einschließlich Vorjahresangaben zum 31.12.2011) wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den ergänzend nach § 315a Abs. 3 HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.





### 3. Ausschüttung

Durch die Einführung des Ausschüttungswahrechts im Frühjahr 2001 steht prinzipiell der im Berichtsjahr erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss für Ausschüttungszwecke zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein vorläufiger sowie endgültiger Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund TEUR -99 ermittelt. Dies entspricht jeweils -0,05 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Auf die Treugeber und Gesellschafter wurde ein Betrag in Höhe von rund TEUR 8,8 (0,005 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital) verteilt. Dieser Betrag entspricht der Mindestausschüttung und deckt die von der Beteiligungsgesellschaft für die Treugeber und Gesellschafter abzuführenden US-Quellensteuer- (letztmalig und in geringem Umfang; hierbei handelt es sich um eine Steuernachzahlung für das Jahr 2011) und Zinsabschlagsteuerbeträge ab.

Im Berichtsjahr haben sich 11,50 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 74,12 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 14,38 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Individualausschüttung entschieden.

Durch das negative Ergebnis des Jahres 2012 wurde nur die dem Treugeber und Gesellschafter zuzurechnende und von der Beteiligungsgesellschaft abzuführende US-Quellensteuer (letztmalig und in geringem Umfang; hierbei handelt es sich um eine Steuernachzahlung für das Jahr 2011) sowie sonstige Steuern als Mindestausschüttung angerechnet. Treugeberwünsche, die über der Mindestausschüttung liegen, konnten daher nicht berücksichtigt werden.

### 4. Steuerliche Ergebnisse

Stand steuerliche Anerkennung	bestandskräftig bis 2006; Feststellung unter Vorbehalt der Nachprüfung § 164 AO für die Jahre 2007 bis 2011.
Werbungskosten Investitionsphase	prospektiert 21,06 % anerkannt 21,78 %
Werbungskosten Realisationsphase	Die in der Konzeption vorgesehenen steuerlichen Folgen wurden bislang auch in den steuerlichen Betriebsprüfungen bestätigt. Die steuerlichen Folgen der US-Investitionen entsprechen den prospektierten Vorgaben.
Ertragsausschüttung 2012 in %	0,005 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	0,08 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	-0,03 %

\*) Berechnungsgrundlagen analog zu den Vorjahren. Änderungen z.B. durch steuerliche Betriebsprüfung, können die Berechnungsgrundlagen verändern.



## 5. Beschlussfassungsergebnisse

### a. Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2011

Für das Geschäftsjahr 2011 wurde zum 24.04.2013 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 37,71 % des Treugeberkapitals unmittelbar abgestimmt. Für die nicht selbst an der Beschlussfassung teilnehmenden Treugeber hat die Treuhandkommanditistin in Ausübung des Treuhandvertrages an der Abstimmung teilgenommen. Den Abstimmungspunkten wurde, wie nachstehend aufgeführt, zugestimmt.

Beschlussantrag	Zustimmung (%)
1. Feststellung Jahresabschluss / Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2011	99,24
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2011	99,34
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	97,22
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	96,00
5. Bestellung Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2012	99,66
6. Firmensitzverlegung	99,51
7. Richtigstellung der Gebührensätze	98,99
8. Rückstellung der Firmenänderung	99,28

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.

### b. Sonderbeschlussfassung

Im Geschäftsjahr 2012 fand keine Sonderbeschlussfassung statt.



6. Fondsdaten

Firma: (Stand 31.12.2012)	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG			
Handelsregister:	München HRA 68948 (seit 08.08.2013: Stuttgart HRA 728939)			
Tag der Eintragung:	31.03.1993			
Sitz der Gesellschaft:	München (seit 08.08.2013: Stuttgart)			
Dauer der Gesellschaft:	31.12.2043			
Gesellschafter: (Stand 31.12.2012)	Komplementär Walter Fink:	3.800.000,00 DM	1.942.909,14 EUR	(1,0170 %)
	Kommanditisten:			
	ATC Treuhandgesell- schaft mbH	4.166,00 DM	2.130,04 EUR	(0,0011 %)
	KC Beteiligungs GmbH (KCB)	5.000,00 DM	2.556,46 EUR	(0,0013 %)
	KC Verwaltungs GmbH (KCV)	5.000,00 DM	2.556,46 EUR	(0,0013 %)
	Treugeber	373.105.000,00 DM	190.765.557,33 EUR	(99,8570 %)
	Austritt Treugeber	-2.990.002,00 DM	-1.441.843,08 EUR	(-0,7547 %)
	Kündigung Treugeber	-290.000,00 DM	-235.195,08 EUR	(-0,1230 %)
	Summe:	373.639.164,00 DM	191.038.671,27 EUR	(100,0000%)
Anzahl Anteile:	5.726 (Stand 31.12.2012)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 18.909.512,00 (~ 10 % der Einlage) Stand 31.12.2012.			
Platzierung/Schließung:	1993/1994			
Durchführung der Investitionen:	1993-1997			
Eigenkapital:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
Aufnahme KCV; KCB:	376.884.166,00	376.909.166,00	192.697.814,23	192.710.596,52
Grundsuld BRD (netto):	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundsuld USA (netto):	134.467.795,00	134.467.795,00	68.752.291,87	68.752.291,87
Lombardrahmenvertrag:	0,00	103.336.776,49	0,00	52.835.254,85
Gesamtinvestitionen:	120.000.000,00	120.000.000,00	61.355.025,74	61.355.025,74
	<u>631.351.961,00</u>	<u>734.723.737,49</u>	<u>322.805.131,84</u>	<u>375.658.281,90</u>
Abweichung der Investitionsphase:	EUR -6.262.638 (konstante Abweichung gemäß angepasster Prognose, inklusive nachträglicher Kosten der Investitionsphase sowie Beitritte weiterer Kommanditisten). Die Abweichung resultiert überwiegend aus den geringeren Erträgen USA, aufgrund der baubedingten Verzögerungen in der Fertigstellung der Objekte, den geringeren Performanceerträgen, nachträglichen Kaufpreiserhöhungen sowie der Kapitaleinzahlung der weiteren Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und KC Verwaltungs GmbH zzgl. der Veränderung der konstanten Abweichung resultierend aus der Überleitung von der Prospektprognose zur angepassten Prognose in Höhe von TEUR 2.540.			
Austritte:	entfällt			
Kündigungen:	entfällt			
Rückabwicklung:	entfällt			

Hinweis: Die KC Verwaltungs GmbH firmiert seit dem 20.02.2014 als balandis Verwaltungs GmbH.



**a. Gesellschafterwechsel**

Gesellschafterwechsel erfolgten durch die Übernahme von Anteilen durch verschiedene Dreiländer-Handels- und Beteiligungsgesellschaften sowie durch die DLF-Immobilien Beteiligungen - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. Diese haben im Geschäftsjahr Anteile in Höhe von insgesamt nominal EUR 255.645,95 am Beteiligungskapital erworben und hielten per 31.12.2012 insgesamt nominal EUR 61.183.744,28 bzw. 32,03 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 93/14.

**b. Austritt von Gesellschaftern**

Im Geschäftsjahr 2012 wurden keine Fondsanteile zurückgekauft.

**Finanzbericht**

Im folgenden Teil werden sowohl die Bilanz als auch die Gewinn- und Verlustrechnung unserer Gesellschaft, einschließlich des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers, für das Berichtsjahr 2012 dargestellt.



1. Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVA

	Buchwert 31.12.2012	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	54.111.720,26	53.151.567,97
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	5.701,64	323.259,91
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00
	<u>54.117.421,90</u>	<u>53.474.827,88</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	41.153.130,72	39.513.817,45
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
	<u>41.153.130,72</u>	<u>39.513.817,45</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	64.135,63	27.511,79
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	63.568,85	119.109,50
4. Sonstige Vermögensgegenstände	263.420,52	509.250,00
	<u>391.125,00</u>	<u>655.871,29</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	460.289,17	832.116,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>96.121.966,79</u>	<u>94.476.633,00</u>

PASSIVA

	Buchwert 31.12.2012	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementär	1.942.909,14	1.942.909,14
2. Kommanditisten	5.112,92	5.112,92
3. Treuhandkommanditistin	2.130,04	2.130,04
4. Treugeber	189.088.519,17	189.088.519,17
	<u>191.038.671,27</u>	<u>191.038.671,27</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementär	-1.114.934,18	-1.163.157,69
2. Kommanditisten	-249,73	-377,46
3. Treuhandkommanditistin	-1.241,72	-1.295,27
4. Treugeber	-111.126.661,29	-115.818.339,58
	<u>-112.243.086,92</u>	<u>-116.983.170,00</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	128.390,00	555.440,00
	<u>128.390,00</u>	<u>555.440,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.439.780,98	17.855.181,22
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	800.841,93	785.246,59
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegen über verbund. Untern.	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegen über Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	901.290,14	1.184.231,79
8. Sonstige Verbindlichkeiten	49.636,96	28.503,64
	<u>17.191.550,01</u>	<u>19.853.163,24</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	6.442,43	12.528,49
	<u>96.121.966,79</u>	<u>94.476.633,00</u>



## 2. Erläuterungen zur Bilanz

### a. Aktiva

#### 1. Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	0,00	31.12.2011	EUR	0,00

##### Sachanlagen

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sowie andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	54.117.421,90	31.12.2011	EUR	53.474.827,88

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um folgende Objekte:

Büro-, Gewerbe- und Theaterhaus „Neue Flora“, Hamburg:

Der Buchwert der Immobilie „Büro-, Gewerbe- und Theaterhaus Neue Flora, Hamburg“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 80.165.454,05 (inklusive Maklergebühren) zuzüglich der Grunderwerbsteuer und Notargebühren in Höhe von EUR 1.931.960,34, zuzüglich nachträglich aktivierter Mieterausbauten in Höhe von EUR 61.783,13 und Ersatzanschaffungen in Höhe von EUR 3.513.803,18, abzüglich der kumulierten Abschreibung der Jahre 1993 bis 2012 in Höhe von EUR 37.085.054,40, hierbei sind Zuschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 15.090.102,00 berücksichtigt.

Die planmäßige Abschreibung für das Gebäude wird seit Dezember 1993 linear mit 2 % der ursprünglichen Anschaffungskosten vorgenommen. Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2012 entfällt mit EUR 1.458.724,72 auf das Gebäude und mit EUR 317.558,27 auf die Einrichtungen.

Im Jahr 1999 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 17.676.030,59 (10,9 % bezogen auf den Vorjahresbuchwert) auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Dieser resultierte aus der Insolvenz des Generalmieters und den damit verbundenen Unsicherheiten der zukünftigen Mietentwicklung. Auf Basis von Gutachten erfolgten Zuschreibungen in Höhe von EUR 11.972.157,28 per 31.12.2011 und EUR 3.117.944,72 per 31.12.2012. Somit beträgt die noch enthaltene außerplanmäßige Abschreibung EUR 2.585.928,59.

Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau:

Der Buchwert der Immobilie „Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 7.139.459,47 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 199.554,42 abzüglich den kumulierten Abschreibungen der Jahre 1993 bis 2012 in Höhe von EUR 5.326.865,22.

In den kumulierten Abschreibungen sind Sonderabschreibungen enthalten, die nach § 4 Fördergebietsgesetz 50 % der ursprünglichen Anschaffungskosten des Gebäudes betragen.



Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2012 entfällt mit EUR 55.821,33 auf das Gebäude. Ab dem Berichtsjahr 2000 wird die planmäßige Abschreibung auf das Gebäude gemäß § 7a Abs. 9 EStG ermittelt, d.h. der Restbuchwert zum 01.01.2000 in Höhe von EUR 2.877.377,89 (DM 5.627.662,00) wird auf die Restlaufzeit der Abschreibung von 549 Monaten verteilt.

Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau:

Der Buchwert der Immobilie „Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 5.444.928,24 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 159.312,74 abzüglich der Eintragung des Wegerechts im Grundbuch in Höhe von EUR 5.144,08 und der kumulierten Abschreibung der Jahre 1994 bis 2012 in Höhe von EUR 4.125.369,98.

In den kumulierten Abschreibungen sind Sonderabschreibungen enthalten, die nach § 4 Fördergebietsgesetz 50 % der ursprünglichen Anschaffungskosten des Gebäudes betragen.

Die planmäßige Abschreibung für die Geschäftsjahre 2000 bis 2008 entfiel mit EUR 822.814,82 auf das Gebäude und wurde gemäß § 7a Abs. 9 EStG ermittelt, d.h. der Restbuchwert zum 01.01.2000 in Höhe von EUR 1.995.517,50 (DM 3.902.893,00) wurde auf die Restlaufzeit der Abschreibung von 546 Monaten verteilt.

Während handelsrechtlich ab dem Geschäftsjahr 2009 von einer Verkürzung der Restnutzungsdauer auf 207 Monate (17 Jahre) ausgegangen wird, blieb steuerlich die Nutzungsdauer unverändert. Die handelsrechtliche Abschreibung beträgt ab 2009 jährlich EUR 97.018,15.

Bürohaus Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau:

Der Buchwert der Immobilie „Bürohaus Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 7.881.987,21 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 202.678,90 abzüglich der kumulierten Abschreibungen von 1995 bis 2012 in Höhe von EUR 6.041.066,11. Dabei ist eine Zuschreibung im Jahr 2012 in Höhe von EUR 50.000,00 berücksichtigt.

In den kumulierten Abschreibungen sind Sonderabschreibungen enthalten, die nach § 4 Fördergebietsgesetz 50 % der ursprünglichen Anschaffungskosten des Gebäudes betragen.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2012 entfällt mit EUR 105.360,01 auf das Gebäude. Die planmäßige Abschreibung auf das Gebäude wird seit 1999 gemäß § 7a Abs. 9 EStG ermittelt, d.h. der Restbuchwert zum 01.01.1999 wird auf die Restlaufzeit der Abschreibung von 551 Monaten verteilt.

#### Finanzanlagen

	<b>Berichtsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>	
<b>Buchwert per</b>	31.12.2012	EUR 41.153.130,72	31.12.2011	EUR 39.513.817,45

Am 01.07.2003 erfolgte die Beteiligung an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG gemäß Beschlussvorlage 1/2002 vom 08.11.2002. Die gesamt eingebrachten Mittel betreffen die US-Immobilie und das damit in Zusammenhang stehende Darlehen sowie Bareinlagen.



Im Jahr 2010 wurden aufgrund eines geänderten Ausschüttungsbeschlusses der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG weitere EUR 468.687,66 eingelegt. Im Jahr 2011 erfolgte eine Reduzierung der Beteiligung um EUR 14.682,68. Zudem wurde eine Wertberichtigung in Höhe von EUR 5.616.178,39 vorgenommen. In 2012 erfolgte ein Abgang in Höhe von EUR 20.014,46 wegen geleisteter Ausschüttungen, die um diesen Betrag höher waren, als der erwirtschaftete Gewinn sowie eine Zuschreibung wegen Werterhöhung in Höhe von EUR 1.659.327,73 auf im Vorjahr vorgenommene Wertberichtigung. Der Nominalanteil an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt 10,9466 %.

## 2. Umlaufvermögen

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
<b>Buchwert per</b>	31.12.2012	EUR	391.125,00	31.12.2011	EUR	655.871,29

### Wertpapiere

	Berichtsjahr			Vorjahr		
<b>Buchwert per</b>	31.12.2012	EUR	0,00	31.12.2011	EUR	0,00

### Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

	Berichtsjahr			Vorjahr		
<b>Buchwert per</b>	31.12.2012	EUR	460.289,17	31.12.2011	EUR	832.116,38

Die ausgewiesenen Salden stimmen mit den Bankkonten per 31.12.2012 überein.

## 3. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
<b>Buchwert per</b>	31.12.2012	EUR	0,00	31.12.2011	EUR	0,00

## b. Passiva

### 1. Eigenkapital

	Berichtsjahr		
<b>Buchwert per</b>	31.12.2012	EUR	78.795.584,35

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 191.038.671,27
Kapitalkonto II	EUR -112.243.086,92





Das Kapitalkonto I enthält das Beteiligungskapital, das gegenüber dem Prospektwert von EUR 192.697.814,22 um EUR 12.782,30 überzeichnet ist. Gemäß § 3 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages bedarf die Überzeichnung keines weiteren Gesellschafterbeschlusses. Als weitere Kommanditisten sind die KC Beteiligungs GmbH und die KC Verwaltungs GmbH im Jahr 1999 mit einer Beteiligungssumme von EUR 5.112,92 dem DL-Fonds beigetreten. Der Gesamtbetrag der Überzeichnung beläuft sich somit auf EUR 17.895,22. Das Beteiligungskapital verringerte sich durch erfolgte Austritte/Kündigungen von Beteiligten bis 2012 in Höhe von insgesamt EUR 1.677.038,16.

Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio in Höhe von EUR 9.454.425,46, den aufgelaufenen Jahresergebnissen aus den Jahren 1992 bis 2012 in Höhe von EUR -29.971.660,66 sowie abzüglich der aufgelaufenen Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR 91.725.851,72.

Mit Einführung des Ausschüttungswahlrechts können die Gesellschafter individuelle Ausschüttungen wählen, dadurch entwickeln sich die Kapitalkonten ab dem Zeitraum 2001 der einzelnen Anleger nicht mehr proportional zueinander. Aus diesem Grund wurde das aufgelaufene Kapitalkonto II zum 31.12.2000 festgeschrieben und ein weiteres variables Kapitalkonto II eingeführt.

2. Rückstellungen

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	128.390,00	31.12.2011	EUR	555.440,00

Die Rückstellungen des Jahres 2012 enthalten EUR 40.690,00 für laufende Gebühren, EUR 58.600,00 für Rechts- und Beratungskosten, EUR 19.700,00 für Kosten für die Jahresabschlussprüfung, EUR 7.000,00 für Gutachten sowie sonstige Rückstellungen.

3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	17.191.550,01	31.12.2011	EUR	19.853.163,24

In den Verbindlichkeiten sind die Grundschuld Darlehen wie folgt enthalten:

- Objekt „Büro-, Gewerbe- und Theaterhaus Neue Flora, Hamburg“	EUR 8.390.012,65
- Objekt „Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau“	EUR 2.416.050,64
- Objekt „Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau“	EUR 1.842.268,36
- Objekt „Bürohaus Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau“	EUR 2.791.449,33

4. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	6.442,43	31.12.2011	EUR	12.528,49

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen in voller Höhe Zahlungseingänge in 2012 für Mieten Januar 2013 von verschiedenen Mietern.



### 3. Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Einnahmen-Überschuss-Rechnung für den Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012

	GuV-Rechnung 2012 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
<u>Immobilien</u>					
Mieterträge aus Vorjahren	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	3.703.216,83	4.191.078,34	3.708.689,23	4.184.241,41	
Ertrag Miete Umsatzmiete	828.649,38	79.458,48	828.649,38	79.458,48	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	936.826,80	864.230,31	930.797,66	857.987,58	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	4.198,45	4.386,40	4.198,45	4.110,88	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	212.816,84	131.772,09	246.498,23	60.289,92	
Zahlungsdifferenzen / Erlösschmälerungen	-40,24	-934,50	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	333.622,96	296.186,68	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>5.685.668,06</b>	<b>5.269.991,12</b>	<b>6.052.455,91</b>	<b>5.482.274,95</b>	<b>-366.787,85</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>					
Skonto-Ertrag	1.075,04	483,19	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	391,11	2.061,19	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	0,00	758,90	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,04	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	5,88	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	4,08	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	64.366,98	339.622,81	64.366,98	339.612,14	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	11.614,00	2.431,01	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	3.167.944,72	11.972.157,28	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen beteiligter Unternehmen	1.659.327,73	0,00	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	77,08	0,00	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	53.204,00	0,00	0,00	0,00	
Rechnungsberichtigung Ust Gebühren	26.166,04	0,00	0,00	0,00	
Erträge aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	0,00	493,84	0,00	0,00	
Sonstige vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>4.984.166,74</b>	<b>12.318.018,18</b>	<b>64.366,98</b>	<b>339.612,14</b>	<b>4.919.799,76</b>
<b>5. Materialaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Abschreibungen</b>					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen					
- Abschreibung Gebäude	1.671.684,51	1.689.828,89	1.884.184,25	1.884.184,26	
- Abschreibung Einrichtung	317.558,27	346.422,45	317.558,27	346.422,45	
- Sofortabschreibung GWG Betriebsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	536.107,92	1.052.531,11	0,00	0,00	
	<b>2.525.350,70</b>	<b>3.088.782,45</b>	<b>2.201.742,52</b>	<b>2.230.606,71</b>	



b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten

**8. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

	GuV-Rechnung 2012 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>2.525.350,70</b>	<b>3.088.782,45</b>	<b>2.201.742,52</b>	<b>2.230.606,71</b>	<b>323.608,18</b>
Betriebskosten	1.030.675,42	894.994,36	960.937,98	918.296,59	
Instandhaltung	375.722,30	328.098,12	408.891,11	301.976,09	
Versicherungen	69.040,88	68.615,62	69.040,88	68.615,62	
Kleinteile/ Material	209,44	914,41	200,37	914,41	
Maklerkosten/ Vermietungsanzeigen	5.259,07	12.590,86	4.833,25	60,00	
Marketingkosten	202,51	191,26	202,51	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	100.712,25	100.408,85	87.442,19	62.813,21	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	403,43	0,00	0,00	
Abschluss- und Prüfungskosten	45.603,37	441.410,80	410.293,69	19.700,00	
Sachverständige/ Gutachterkosten	7.634,82	21.750,00	22.384,82	2.380,00	
Laufende Gebühren	443.292,74	593.198,21	472.232,78	433.280,50	
Sonstige Kosten	2.344,55	2.344,55	2.930,67	2.097,07	
Beiträge/ Gebühren	331,05	5.087,43	331,05	5.087,43	
Nebenkosten Geldverkehr	1.546,36	1.797,74	1.521,58	1.805,82	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	57.119,33	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	0,00	1.152,06	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	541,84	1.102,16	0,00	0,00	
Realisierte Kursverluste	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Kleindifferenz Rechnungseingang	0,01	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZSt/SolZ	0,00	4,08	0,00	0,00	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	1.308,48	7.748,25	0,00	0,00	
Aufwand VSt-Berichtigung § 15 a UStG	181,76	181,76	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	116.589,36	116.431,50	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	188.164,05	153.596,55	
	<b>2.084.606,85</b>	<b>2.539.113,28</b>	<b>2.745.996,29</b>	<b>2.087.054,79</b>	<b>-661.389,44</b>

**9. Erträge aus Beteiligungen**

Erträge aus Firmenbeteiligungen	20.014,46	14.682,68	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	-20.014,46	-14.682,68	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
Einnahmen / Werbungskosten aus Beteiligungen					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	4.161,89	-229.726,90	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	-440.351,11	-5.230.620,06	
- Sonstige §23 EStG	0,00	0,00	4.138,13	-993,76	
- Kapitalvermögen mit Abgeltungssteuer	0,00	0,00	7.519,59	15.821,99	
- Kapitalvermögen ohne Abgeltungssteuer	0,00	0,00	18.225,03	289.375,01	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-406.306,47</b>	<b>-5.156.143,72</b>	<b>406.306,47</b>

**10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

**11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.849,47	9.970,51	713,24	1.586,59	
Bankzinsen	3.701,95	7.075,19	3.701,95	7.075,19	
Festgeldzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	<b>13.551,42</b>	<b>17.045,70</b>	<b>4.415,19</b>	<b>8.661,78</b>	<b>9.136,23</b>



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2012 EUR	Vorjahr EUR	2012 EUR	Vorjahr EUR	EUR
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	0,00	5.616.178,39	0,00	0,00	0,00
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
Zinsen Darlehen	1.146.652,47	1.296.960,87	1.174.878,98	1.268.734,36	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	18,36	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.632,88	6.857,36	401,13	0,00	
Zinsaufwendungen § 233a AO betriebliche Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	<b>1.153.285,35</b>	<b>1.303.818,23</b>	<b>1.175.280,11</b>	<b>1.268.752,72</b>	<b>-21.994,76</b>
<b>14. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u></b>	<b>4.920.143,32</b>	<b>5.057.162,65</b>	<b>-408.087,31</b>	<b>-4.912.009,07</b>	<b>5.328.230,63</b>
<b>15. Außerordentliche Erträge</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>16. Außerordentliche Aufwendungen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>17. <u>Außerordentliches Ergebnis</u></b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>19. Sonstige Steuern</b>					
Grundsteuer	170.875,00	170.875,00	170.875,01	170.875,00	
	<b>170.875,00</b>	<b>170.875,00</b>	<b>170.875,01</b>	<b>170.875,00</b>	<b>-0,01</b>
<b>20. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>4.749.268,32</b>	<b>4.886.287,65</b>			
<b>Einnahmen-Überschuss</b>			<b>-578.962,32</b>	<b>-5.082.884,07</b>	<b>5.328.230,64</b>



**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG, Stuttgart (vormals: München)**:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung - unter Einbeziehung der Buchführung der **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG, Stuttgart (vormals: München)**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben. Die Prüfung der die einzelnen Treuhandverhältnisse betreffenden Unterkonten ist nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 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 die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit 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 Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. 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 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

München, 21. November 2013

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Uwe Harr  
Wirtschaftsprüfer

Ulrich Lörcher  
Wirtschaftsprüfer

Hinweis: Gemäß § 48 WPO (Wirtschaftsprüferordnung) i.V.m. § 18 BS Wp/vBP (Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer) besteht bei freiwilligen Jahresabschlussprüfungen für Wirtschaftsprüfer keine Verpflichtung mehr ein Siegel zu führen. Insofern erfolgt bei freiwilligen Prüfungen keine Siegelung des Testats über die Jahresabschlussprüfung. Die Offenlegung unterschriebener Bestätigungsvermerke ist durch Einführung des elektronischen Handelsregisters nicht mehr erforderlich.


**Anlage I: Kapitalflussrechnung DLF 93/14 - Geschäftsjahr per Dezember 2012**

	kumulierte Werte 2012	kumulierte Werte 2011
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.906.591,90 EUR	5.040.116,96 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	0,00 EUR	0,00 EUR
Zinserträge	13.551,42 EUR	17.045,70 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	- 170.875,00 EUR	- 170.875,00 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>* Jahresüberschuss (+) /-fehlbetrag (-) gemäß GuV</b>	<b>4.749.268,32 EUR</b>	<b>4.886.287,66 EUR</b>
Afa Finanzanlagevermögen	0,00 EUR	5.616.178,39 EUR
Afa Vermögensgegenstände	2.525.350,70 EUR	3.088.782,44 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Zuschreibung Vermögensgegenstände	- 4.827.272,45 EUR	- 11.972.157,28 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	20.014,46 EUR	14.682,68 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	150,73 EUR	- 565,87 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	- 53.204,00 EUR	57.119,33 EUR
Ertrag/Aufwand aus Abgang von Anlagevermögen	0,00 EUR	0,00 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung / Währungsbewertung</b>	<b>- 2.334.960,56 EUR</b>	<b>- 3.195.960,31 EUR</b>
Veränderung Rückstellungen	- 427.050,00 EUR	337.990,00 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pachterneuerung)	269.720,76 EUR	- 142.254,72 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	16.968,28 EUR	2.193,85 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.595,34 EUR	372.506,00 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	4.880,93 EUR	5.873,73 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 6.086,06 EUR	- 10.531,89 EUR
<b>* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA</b>	<b>- 125.970,75 EUR</b>	<b>565.776,97 EUR</b>
<b>** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.288.337,01 EUR</b>	<b>2.256.104,32 EUR</b>
Veränderung immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Sachanlagen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Finanzanlagen	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit</b>	<b>0,00 EUR</b>	<b>0,00 EUR</b>
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	- 17.212,25 EUR	- 12.526,18 EUR
Veränderung ausstehendes Kapital	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Rücklagen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Anleihen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Forderungen bet./verb. Unternehmen (ohne pEWB)	55.540,65 EUR	49.207,22 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	- 282.941,65 EUR	8.055,83 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 28.226,51 EUR	28.226,51 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 2.387.173,73 EUR	- 2.335.644,07 EUR
<b>** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten</b>	<b>- 2.660.013,49 EUR</b>	<b>- 2.262.680,69 EUR</b>
***Cash aus Geschäftstätigkeit	2.288.337,01 EUR	2.256.104,32 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	0,00 EUR	0,00 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	- 2.660.013,49 EUR	- 2.262.680,69 EUR
<b>**** Zunahme / Abnahme von Cash</b>	<b>- 371.676,48 EUR</b>	<b>- 6.576,37 EUR</b>
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	- 150,73 EUR	565,87 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	832.116,38 EUR	838.126,88 EUR
<b>***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>460.289,17 EUR</b>	<b>832.116,38 EUR</b>

**Überleitung zum Liquiditätsüberschuss**

<b>Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.288.337,01 EUR</b>	<b>2.256.104,32 EUR</b>
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	- 150,73 EUR	565,87 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	- 28.226,51 EUR
abzgl. Tilgung langfristiger Darlehen	- 2.387.173,73 EUR	- 2.335.644,07 EUR
ab-/zzgl. Korrektur wg. doppeltem Abzug Quellensteuerberichtigung 2011	0,00 EUR	- 9.782,43 EUR
<b>***** Liquiditätsüberschuss</b>	<b>- 98.987,45 EUR</b>	<b>- 116.982,82 EUR</b>