



## INHALT

	Seite
Das Jahr 2012 aus der Sicht der Geschäftsführung	2
Bericht der Treuhandkommanditistin	3
Eckdaten	4
Jahresüberblick 2012	5
Finanzbericht	17
Bestätigungsvermerk	30
Anlage	31



## 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 DL-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.

balandis 97/26 GmbH & Co. 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

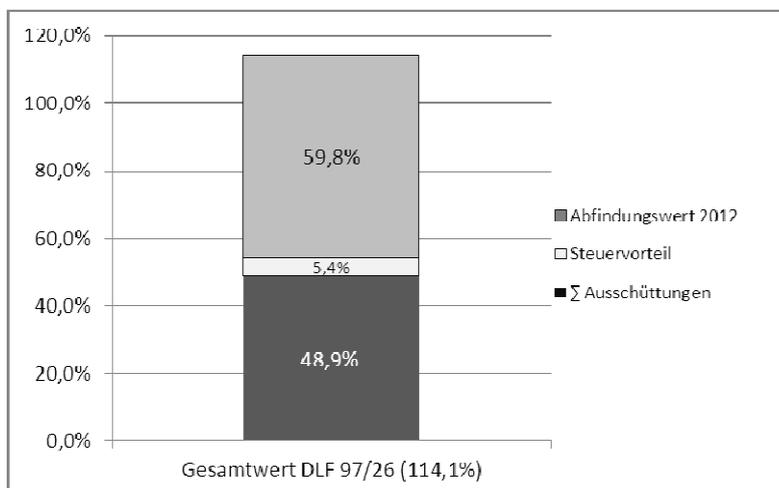
Helmut Cantzler  
Geschäftsführer



## 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.



### 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	1.025.816,50	1,36	1.241.562,37	1,63
GuV-Ergebnis	-2.006.287,06	-2,65	-1.644.076,46	-2,16
Abschreibung auf Sachanlagen im Geschäftsjahr	3.718.795,57	4,92	429.115,25	0,56
Abschreibung auf Finanzanlagen im Geschäftsjahr	0,00	0,00	1.980.780,63	2,60
Tilgungsleistung/Darlehensrückführung im Geschäftsjahr	725.087,80	0,96	770.907,45	1,01
Liquide Mittel	4.721.426,41	6,25	4.284.002,04	5,62
Liquiditätsüberschuss	757.308,38	1,002	447.773,70	0,59



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

<b>Eckdaten einer Beteiligung</b>	<b>2012 in EUR</b>	<b>2012 in % der kalkulierten Beteiligungssumme</b>	<b>Vorjahr in EUR</b>	<b>Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme</b>
Liquiditätsausschüttung	102,46	1,002	60,09	0,59
GuV-Ergebnis	-271,43	-2,65	-220,63	-2,16
Anteilige Tilgung	98,10	0,96	103,45	1,01
Steuerliches Ergebnis	96,12	0,94	89,99	0,88
Einbehaltene US-Quellensteuer	0,00	0,00	13,45	0,13
Einbehaltene ZAST/SolZ	0,58	0,006	0,86	0,01

## 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 USA - Geschäftsimmobilien

##### **Beteiligung an Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P.**

Gemäß Beschluss 1/2011 (Vorlage vom 16.09.2011) hat die Gesellschaft (DLF 97/26) ihren als Limited Partner gehaltenen Kapitalanteil von 39,4 % an der Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P. in die DLF Immobilienportfolio Corporation, USA, eine 100 %-ige Tochterkapitalgesellschaft der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (IPKG) eingebracht. Im Gegenzug erhielt die Gesellschaft, dem Wert der eingebrachten Beteiligung in Höhe von EUR 18.146.411,55 entsprechend, weitere Kommanditanteile an der IPKG. Die Beteiligungsquote an der IPKG hat sich dadurch von rund 4,1 % auf 8,3 % erhöht. Das Kommanditkapital der IPKG veränderte sich unter der Berücksichtigung weiterer Kapitalerhöhungen und Reduzierungen durch Schwestergesellschaften des DLF 97/26 sowie erforderlicher Umgliederungen zwischen festem und variablem Kapitalkonto von rund TEUR 356.218 auf rund TEUR 375.299 per 01.01.2012.



## b. Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien

### CinemaxX Regensburg

#### Objektdaten

Standort:	Regensburg
Grundstücksfläche:	ca. 2.391 qm
Abschluss Kaufvertrag:	26.11.1997
Kaufpreis:	EUR 19.940.383,37 / DM 39.000.000,00 (netto)
	Abweichungen zum Prospekt: keine
Fertigstellung:	November 1998
Gutachterwert 31.12.2012:	EUR 15.500.000,00
Mieter:	CinemaxX Entertainment GmbH & Co. KG
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 1.749.156,63
Miete 2012:	EUR 1.821.425,81
Mietvertragslaufzeit:	31.07.2023
Mietoption:	2 x 5 Jahre
Wertsicherung:	In den ersten 3 Jahren ab Mietbeginn (bis November 2001) gibt es keine Mieterhöhung. Nach Ablauf von 3 Jahren verändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebene Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Haushaltes von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen in den alten Bundesländern (Tabelle 1985 = 100 %) gegenüber seinem Stand zum Zeitpunkt des Mietbeginns verändert hat. Weitere Mietanpassungen erfolgen alle 3 Jahre, wobei die prozentuale Veränderung des genannten Indizes gegenüber seinem Stand am letzten Stichtag, an dem eine Anpassung vorzunehmen war, maßgeblich ist.
	Sonderregelung für die ersten 20 Jahre: Ändert sich der Lebenshaltungskostenindex jeweils in Abständen von je 12 Monaten um mehr als 4 %, so bleibt die diese Grenze übersteigende Änderung bei der Mietanpassung unberücksichtigt. Die Anpassung erfolgt in Höhe der Summe der Veränderungen der jeweils ermittelten zulässigen Indexänderung für die abgelaufenen drei Zwischenabrechnungszeiträume. Der tatsächliche Index stellt aber die Berechnungsbasis für den nächsten Index-Jahres-Zeitraum dar.
	Ab dem 01.01.2008 gilt der "Verbraucherpreisindex für Deutschland" (VPI 2005 = 100) mit dem Basisjahr 2005. Die "alten" Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Sämtliche mit der Nutzung, Verwaltung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes zusammenhängenden Betriebs- und Nebenkosten, einschließlich sämtlicher Versicherungen - ausgenommen der Mietausfallversicherung - Verwaltergebühren bis 1 % des Mietzinses, öffentliche Abgaben, etc., zuzüglich Umsatzsteuer, auch soweit diese nicht umlagefähig sind, trägt der Mieter.

#### Vermietungssituation

Die Wandelschuldverschreibung der CinemaxX AG wurde am 18.06.2012 zuzüglich eines Agios in Höhe von 7,5 % zurückbezahlt und bis dahin mit 0,5 % p.a. verzinst. Eine besucherabhängige Umsatzmiete konnte im Jahr 2012 nicht erzielt werden.

**Objektzustand**

Es erfolgte eine Begehung zum Unterhaltungs- und Bauzustand des Objektes „CinemaxX Regensburg“, welche dem Objekt einen guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand bescheinigt.

**Versicherungsschutz**

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliated in Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (Police-Nr.: GE 501021/282577), eine Sachversicherung (Police-Nr.: GE 501021/319190) sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GA 60/0425/1626963).

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 11.964.230,02 / DM 23.400.000,00
Disagio	10 % (EUR 1.196.423,00 / DM 2.340.000,00)
Zins bis 31.12.2007	4,60 % p.a.
Zins ab 01.01.2008 bis 31.12.2017	5,75 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.04.1999
Tilgung bis 31.12.2017	2,90 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2012	EUR 6.972.286,71
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2012	EUR 4.991.943,31
Bestelle Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Regensburg, Band 299, Blatt 9355, zugunsten der Berlin-Hannoverschen Hypothekbank AG, Hannover	EUR 11.964.230,02 (DM 23.400.000,00)

**c. Weitere Beteiligung**

Es besteht eine Beteiligung (geleistete Einlage) über EUR 32.212.742,94 an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. Eingbracht wurden ursprünglich die Gelder aus der Auflösung der Schweizer Wertpapierdepots. Stand 31.12.2012 beläuft sich der Anteil auf 8,2710 % (Vorjahr: 4,0580 %). Die Erhöhung des prozentualen Anteils im Vergleich zum Vorjahr beruht darauf, dass unsere Gesellschaft ihre Beteiligung an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG gegen Einbringung ihrer Beteiligung an der Beteiligung Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P. um EUR 18.146.411,55 erhöht hat.

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
- Einkaufscenter	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/Einkaufscenter	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



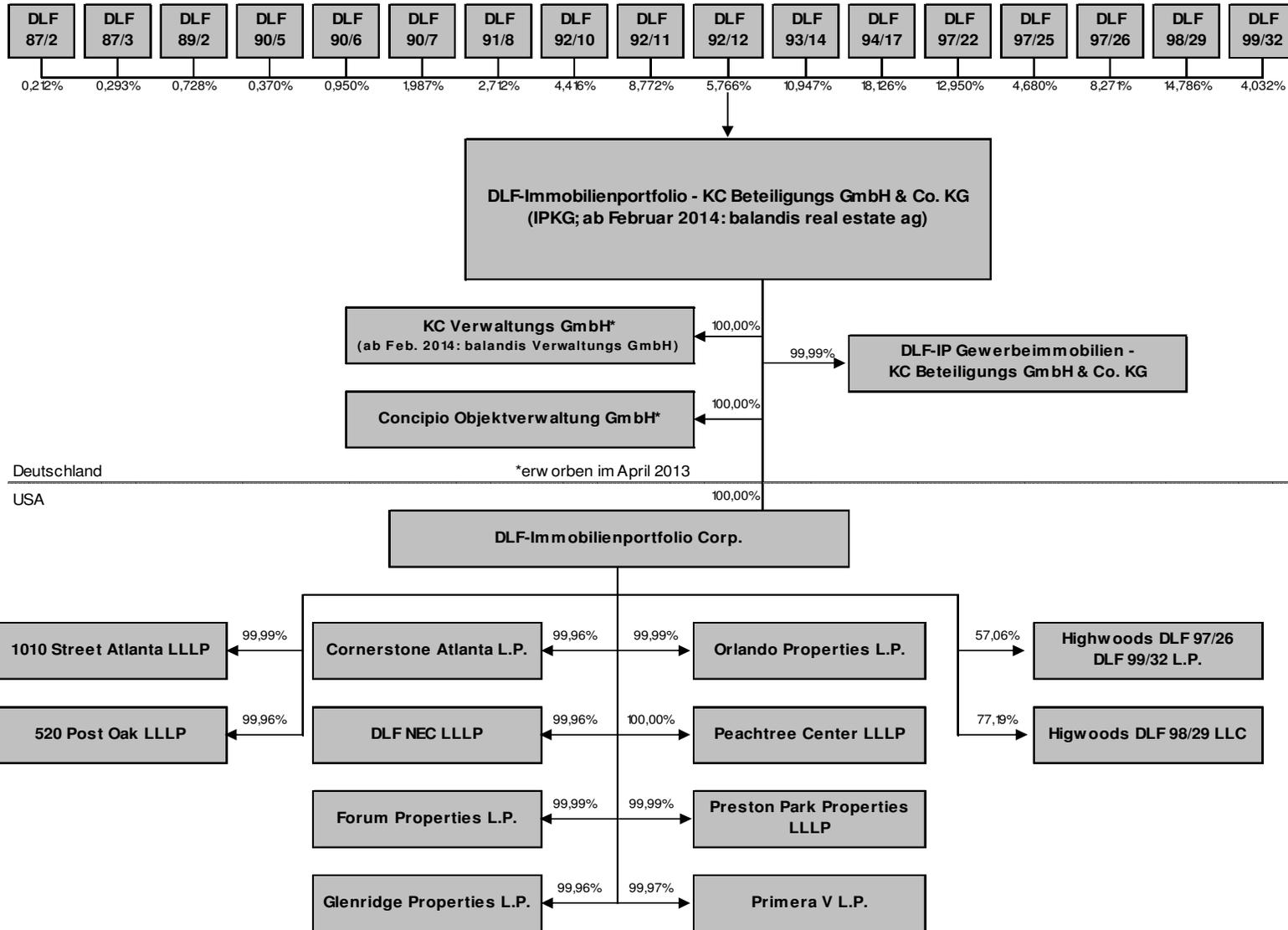
-	*Bürogebäude	Glenlake North / North Tower	10 Glenlake Parkway	Atlanta, Georgia
-	*Bürogebäude	Glenlake South / South Tower	10 Glenlake Parkway	Atlanta, Georgia
-	*Bürogebäude	190 Oak Plaza	190 Oak Plaza Boulevard	Winston-Salem, North Carolina
-	Bürogebäude	Sand Lake	7208 Sand Lake Road	Orlando, Florida
-	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 97/26 ist mit 8,2710 % 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**

in TEUR	2012	2011
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

in TEUR	2012	2011
<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 Ausschüttungswahlrechts 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 757 ermittelt. Dies entspricht jeweils 1,002 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Von diesem Wert sind die von der Beteiligungsgesellschaft abgeführten US-Quellensteuer- (letztmalig und in geringem Umfang; hierbei handelt es sich um eine Steuernachzahlung für das Jahr 2011) und Zinsabschlagsteuerbeträge einzubehalten. Zusätzlich wurden Schlusszahlungen aus dem Jahr 2011 in Höhe von rund TEUR 5 ausbezahlt.

Im Berichtsjahr haben sich 7,89 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 71,75 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 20,36 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Individualausschüttung entschieden.

Sofern sich der Anleger für einen Ausschüttungssatz entschieden hat, der über der vorläufig festgestellten Ertragsausschüttung von 1,002 % liegt, wird der Ausschüttungswunsch bis maximal zur Höhe von 1,393 % erfüllt. Ein über den Wert der Ertragsausschüttung von 1,002 % hinausgehender Ausschüttungsbetrag wird, vereinfacht ausgedrückt, bei der betroffenen Beteiligung als Kapitalverbrauch verbucht. Um diesen Wert verringert sich das kalkulierte Beteiligungskapital. Damit nimmt dieser Anleger zukünftig nur noch mit dem entsprechend geringeren kalkulierten Beteiligungskapital an der Verteilung zukünftiger Liquiditätsüberschüsse teil.

Bei der Wahl der Ertragsausschüttung erhält der Anleger exakt den auf sein kalkuliertes Beteiligungskapital entfallenden Anteil am Liquiditätsüberschuss in Höhe von 1,002 %. Das kalkulierte Beteiligungskapital verändert sich gegenüber dem Stand des Vorjahres in diesem Falle nicht.

Bei der Wahl des Kapitalwachstumsplanes erhält der Anleger nur die ihm zuzurechnende und von der Beteiligungsgesellschaft abzuführende US-Quellensteuer (letztmalig und in geringem Umfang; hierbei handelt es sich um eine Steuernachzahlung für das Jahr 2011) bzw. Zinsabschlagsteuer als Mindestausschüttung angerechnet. Das kalkulierte Beteiligungskapital dieses Anlegers erhöht sich entsprechend zum Vorjahresstand. In der Folge nimmt dieser Anleger mit dem erhöhten Wert an der Verteilung zukünftiger Liquiditätsüberschüsse teil.

### 4. Steuerliche Ergebnisse

Stand steuerliche Anerkennung	bestandskräftig bis 2007; Vorbehalt der Nachprüfung (§ 164 AO) wurde aufgehoben. Bescheide nach § 165 Absatz 1 Satz 2 AO teilweise vorläufig hinsichtlich der Anwendung des § 32c EStG; für die Jahre 2008 bis 2011 Feststellung unter Vorbehalt der Nachprüfung.
Werbungskosten Investitionsphase	prospektiert: 13,59 %; tatsächlich: 13,49 %
Ertragsausschüttung 2012 in %	1,002 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	0,94 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	0,57 %

\*) 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 35,20 % 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	98,86
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2011	99,33
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	97,48
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	95,22
5. Bestellung Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2012	99,46
6. Firmensitzverlegung	99,67
7. Richtigstellung der Gebührensätze	99,03

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.

### b. Sonderbeschlussfassung

Im Geschäftsjahr 2012 wurde keine Sonderbeschlussfassung durchgeführt.



## 6. Fondsdaten

Firma: (Stand 31.12.2012)	Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (seit 12.08.2013: balandis 97/26 GmbH & Co. KG)																																																					
	Zum 31.03.2009 ist Herr Walter Fink als Komplementär ausgeschieden; neue Komplementärin ist die KC Beteiligungs GmbH, neue Geschäftsführerin die KC Verwaltungs GmbH (Beschlussfassung 1/2007).																																																					
Handelsregister:	München HRA 72048 (seit 12.08.2013: Stuttgart HRA 728952)																																																					
Tag der Eintragung:	04.11.1997																																																					
Sitz der Gesellschaft:	München (seit 12.08.2013: Stuttgart)																																																					
Dauer der Gesellschaft:	31.12.2037																																																					
Gesellschafter: (Stand 31.12.2012)	<table border="0"> <tr> <td>Komplementärin:</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>KC Beteiligungs GmbH (KCB)</td> <td>1.505.000,00</td> <td>DM</td> <td>769.494,28</td> <td>EUR (1,0067 %)</td> </tr> <tr> <td>Kommanditisten:</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>ATC</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>Treuhandgesellschaft mbH</td> <td>1.374,00</td> <td>DM</td> <td>702,52</td> <td>EUR (0,0009 %)</td> </tr> <tr> <td>KC Verwaltungs GmbH (KCV)</td> <td>5.000,00</td> <td>DM</td> <td>2.556,46</td> <td>EUR (0,0033 %)</td> </tr> <tr> <td>Treugeber</td> <td>148.695.006,00</td> <td>DM</td> <td>76.026.549,34</td> <td>EUR (99,4673 %)</td> </tr> <tr> <td>Austritt Treugeber</td> <td>-625.000,00</td> <td>DM</td> <td>-319.560,20</td> <td>EUR (-0,4180 %)</td> </tr> <tr> <td>Kündigungen Treugeber</td> <td>-90.000,00</td> <td>DM</td> <td>-46.016,27</td> <td>EUR (-0,0602 %)</td> </tr> <tr> <td>Summe:</td> <td>149.491.380,00</td> <td>DM</td> <td>76.433.726,13</td> <td>EUR (100,0000 %)</td> </tr> </table>				Komplementärin:					KC Beteiligungs GmbH (KCB)	1.505.000,00	DM	769.494,28	EUR (1,0067 %)	Kommanditisten:					ATC					Treuhandgesellschaft mbH	1.374,00	DM	702,52	EUR (0,0009 %)	KC Verwaltungs GmbH (KCV)	5.000,00	DM	2.556,46	EUR (0,0033 %)	Treugeber	148.695.006,00	DM	76.026.549,34	EUR (99,4673 %)	Austritt Treugeber	-625.000,00	DM	-319.560,20	EUR (-0,4180 %)	Kündigungen Treugeber	-90.000,00	DM	-46.016,27	EUR (-0,0602 %)	Summe:	149.491.380,00	DM	76.433.726,13	EUR (100,0000 %)
Komplementärin:																																																						
KC Beteiligungs GmbH (KCB)	1.505.000,00	DM	769.494,28	EUR (1,0067 %)																																																		
Kommanditisten:																																																						
ATC																																																						
Treuhandgesellschaft mbH	1.374,00	DM	702,52	EUR (0,0009 %)																																																		
KC Verwaltungs GmbH (KCV)	5.000,00	DM	2.556,46	EUR (0,0033 %)																																																		
Treugeber	148.695.006,00	DM	76.026.549,34	EUR (99,4673 %)																																																		
Austritt Treugeber	-625.000,00	DM	-319.560,20	EUR (-0,4180 %)																																																		
Kündigungen Treugeber	-90.000,00	DM	-46.016,27	EUR (-0,0602 %)																																																		
Summe:	149.491.380,00	DM	76.433.726,13	EUR (100,0000 %)																																																		
Anzahl Anteile:	2.836 (Stand 31.12.2012)																																																					
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von DM 7.566.256,00 (~ 10 % der Einlage) Stand 31.12.2012.																																																					
Platzierung/Schließung:	1997/1998																																																					
Durchführung der Investitionen:	1998-2000																																																					
	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)																																																		
Eigenkapital:	148.761.374,00	150.196.374,00	76.060.482,76	76.794.189,68																																																		
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92																																																		
Grundschild BRD (netto):	21.060.000,00	21.060.000,00	10.767.807,02	10.767.807,02																																																		
Darlehen USA :	46.851.580,00	42.684.473,04	23.954.832,48	21.824.224,52																																																		
Lombardrahmenvertrag:	60.000.000,00	60.000.000,00	30.677.512,87	30.677.512,87																																																		
Gesamtinvestitionen:	276.672.954,00	273.950.847,04	141.460.635,13	140.068.847,01																																																		
Abweichung der Investitionsphase:	keine																																																					
Austritte:	entfällt																																																					
Kündigungen:	Gemäß § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags wurden Gesellschaftsanteile mit einem Nominalkapital in Höhe von EUR 636.558,47 mit Ablauf des 31.12.2012 gekündigt.																																																					
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 keine weiteren Anteile erworben und hielten per 31.12.2012 weiterhin insgesamt nominal EUR 12.244.476,18 bzw. 16,02 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 97/26.

**b. Austritt von Gesellschaftern**

Im Geschäftsjahr 2012 wurden keine Fonds-Anteile zurückgekauft.

**Finanzbericht**

Im folgenden Teil werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang sowie der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers unserer Gesellschaft für das Berichtsjahr 2012 dargestellt.



## 1. Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVA	Buchwert 31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR	PASSIVA	Buchwert 31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00	1. Komplementärin	769.494,28	769.494,28
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	2. Kommanditisten	2.556,46	2.556,46
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	3. Treuhandkommandistin	702,52	702,52
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	4. Treugeber	<u>75.660.972,87</u>	<u>75.660.972,87</u>
	0,00	0,00		76.433.726,13	76.433.726,13
II. Sachanlagen			II. Kapitalkonto II		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	9.127.702,25	12.844.714,65	1. Komplementärin	-352.581,73	-333.273,92
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	2. Kommanditisten	-632,46	-568,30
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	1.486,96	3.270,13	3. Treuhandkommandistin	-224,77	-203,58
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00	4. Treugeber	<u>-36.215.365,33</u>	<u>-34.322.720,97</u>
	9.129.189,21	12.847.984,78		-36.568.804,29	-34.656.766,77
III. Finanzanlagen				39.864.921,84	41.776.959,36
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	B. Rückstellungen		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0,00
3. Beteiligungen	31.102.181,74	30.548.481,54	2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	3. Sonstige Rückstellungen	<u>171.360,00</u>	<u>279.368,19</u>
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	451.802,00		171.360,00	279.368,19
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	C. Verbindlichkeiten		
	31.102.181,74	31.000.283,54	1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0,00
B. Umlaufvermögen			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.991.943,31	5.803.273,27
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände			3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	59,56	0,00	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	30.394,78	13.590,46
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.531,95	45.222,28	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Untern.	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>222.633,83</u>	<u>405.987,60</u>	7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.228,84	132.766,12
	224.225,34	451.209,88	8. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>114.173,93</u>	<u>577.522,84</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00		5.140.740,86	6.527.152,69
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.721.426,41	4.284.002,04	D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00		<u>45.177.022,70</u>	<u>48.583.480,24</u>
	<u>45.177.022,70</u>	<u>48.583.480,24</u>			



**2. 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 Vorjahre	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	1.821.425,81	1.801.421,26	1.821.425,81	1.801.421,26	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	9.120,00	9.120,00	9.120,00	9.120,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	9.325,38	9.107,85	9.120,00	9.107,85	
Zahlungsdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	347.803,66	345.733,29	
	<b>1.839.871,19</b>	<b>1.819.649,11</b>	<b>2.187.469,47</b>	<b>2.165.382,40</b>	<b>-347.598,28</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>					
Skontoertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	12.290,90	2.388,54	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	44.812,51	77.710,33	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	1,19	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	2.961,71	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung beteiligte Unternehmen	560.901,91	0,00	0,00	0,00	
Periodenfremde Erträge (VoSt Rechnungs korrektur lfd. Gebühren)	19.724,95	0,00	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge (Agio und Zinsen Wandelanleihe CinemaxX)	34.945,63	0,00	0,00	0,00	
Ertrag tolerierte Differenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erlöse Ersatzbeschaffung	0,00	0,00	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>675.637,61</b>	<b>80.100,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>675.637,61</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 sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	427.332,08	427.332,08	501.448,69	501.448,69	
- Abschreibung Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.783,17	1.783,17	1.783,17	1.783,17	
- außerplanmäßige Abschreibung	3.289.680,32	0,00	0,00	0,00	
	<b>3.718.795,57</b>	<b>429.115,25</b>	<b>503.231,86</b>	<b>503.231,86</b>	



	GuV-Rechnung 2012 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>3.718.795,57</b>	<b>429.115,25</b>	<b>503.231,86</b>	<b>503.231,86</b>	<b>3.215.563,71</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Betriebskosten	49.017,96	0,00	26.817,96	0,00	
Instandhaltung	8.328,13	0,00	8.328,13	0,00	
Versicherungen	11.705,11	11.448,32	11.705,11	11.448,32	
Verwaltungskosten	0,00	2.542,32	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	5.851,40	70.827,44	29.643,98	-6.277,32	
Abschluss- und Prüfungskosten	22.726,66	230.582,62	210.262,95	15.122,62	
Verlust Abfindungsmehrwert	0,00	0,01	0,00	0,00	
Sachverständige/ Gutachterkosten	2.306,57	7.140,00	7.146,57	0,00	
Laufende Gebühren	361.493,98	380.556,19	243.423,24	398.354,04	
Sonstige Kosten	217,35	0,00	217,35	0,00	
Beiträge/ Gebühren	1.094,32	1.582,05	1.094,32	1.582,05	
Nebenkosten Geldverkehr	1.811,74	1.557,88	1.160,14	1.543,87	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	191,27	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	5.971,19	24.165,17	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	46.354,54	75.744,52	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	92,84	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt Zast/Solz	0,00	1,19	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	34.113,01	32.303,96	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	312.226,22	315.286,64	
	<b>517.070,22</b>	<b>806.240,55</b>	<b>886.138,98</b>	<b>769.364,18</b>	<b>-369.068,76</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>					
Erträge aus Firmenbeteiligungen					
CinemaxX AG	0,00	2.259,01	0,00	2.259,01	
Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P.	12.575,16	62.566,94	0,00	0,00	
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	7.201,61	4.608,39	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag					
Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P.	0,00	-62.566,94	0,00	0,00	
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	-7.201,61	-4.608,39	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
Einnahmen / Werbungskosten aus Beteiligungen					
Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P.					
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	0,00	-770.503,81	
DLF-Immobilienportfolio – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	-13.500,19	-91.015,69	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	-390.798,08	-1.779.983,64	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	3.447,60	-311,91	
- Kapitalvermögen mit Abgeltungssteuer	0,00	0,00	6.191,91	4.910,47	
- Kapitalvermögen ohne Abgeltungssteuer	0,00	0,00	13.596,53	100.100,31	
	<b>12.575,16</b>	<b>2.259,01</b>	<b>-381.062,23</b>	<b>-2.534.545,26</b>	<b>393.637,39</b>
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



	GuV-Rechnung 2012 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.126,26	3.320,56	533,78	737,95	
CinemaxX Zinsen+Agio	0,00	0,00	36.657,85	0,00	
Bankzinsen	7.527,90	16.672,19	7.527,90	16.672,19	
Festgeldzinsen	688,73	299,67	596,28	314,11	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	<b>11.342,89</b>	<b>20.292,42</b>	<b>45.315,81</b>	<b>17.724,25</b>	<b>-33.972,92</b>
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>1.980.780,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
Zinsen Darlehen	309.818,12	350.240,63	309.818,12	350.240,63	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen §233aAo	30,00	0,00	30,00	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>309.848,12</b>	<b>350.240,63</b>	<b>309.848,12</b>	<b>350.240,63</b>	<b>0,00</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.006.287,06</b>	<b>-1.644.076,46</b>	<b>152.504,09</b>	<b>-1.974.275,28</b>	<b>-2.158.791,15</b>
<b>15. Außerordentliche Erträge</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>16. Außerordentliche Aufwendungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>17. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>19. Sonstige Steuern</b>					
Grundsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>20. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>-2.006.287,06</b>	<b>-1.644.076,46</b>			
<b>Einnahmen-Überschuss</b>			<b>152.504,09</b>	<b>-1.974.275,28</b>	<b>-2.158.791,15</b>



### 3. Anhang

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gemäß § 264a Abs.1 Nr.1 HGB sind neben den §§ 238 bis 263 HGB die besonderen Regelungen der §§ 264 bis 330 HGB anzuwenden. Gemäß § 267 Abs.1 HGB handelt es sich um eine kleine Gesellschaft.

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewandt worden. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Das Sachanlagevermögen bestehend aus Grundstücken, Gebäuden und Einrichtungsgegenständen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, im Berichtsjahr vermindert - soweit abnutzbar - um die planmäßige lineare bzw. degressive Abschreibung.

Bei dem Gebäude CinemaxX in Regensburg wurde die Abschreibung bis Ende des Jahres 2002 mit linear 2 % vorgenommen. Ab dem Jahr 2003 erfolgte die Änderung der Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude auf 30 Jahre. Die vorhandene Einrichtung wird linear über eine Nutzungsdauer von 6 Jahren abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen, ausgewiesen. Die nicht durch den Gewinnanteil gedeckten Auszahlungen der Beteiligungsgesellschaften werden entsprechend dem IDW RS HFA 18 in der Fassung vom 25.11.2011 als Einlagenrückzahlung von dem bilanzierten Beteiligungsansatz abgesetzt.

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens über dem Wert liegt, der ihnen am Bilanzstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisiko wurde durch eine angemessene pauschalierte Einzelwertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen. Diese erfolgen nach Verzugszeitraum gestaffelt (Verzug 30 Tage - 10 %; Verzug 60 Tage - 30 %, Verzug 90 Tage - 60 %, Verzug 120 Tage - 90 %).

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden mit dem Wechselkurs zum Zeitpunkt des Entstehens umgerechnet; bei Kursänderungen erfolgt die Bewertung grundsätzlich zum Wechselkurs des Bilanzstichtags unter Beachtung des §§ 256a, 252 Abs. 1 Nr. 4 Hs 2 und § 253 Abs. 1 S.1 HGB.

**Angaben zu den Einzelpositionen der Bilanz****a. Aktiva**

## 1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

	<b>Berichtsjahr</b>			<b>Vorjahr</b>		
<b>Buchwert per</b>	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

	<b>Berichtsjahr</b>			<b>Vorjahr</b>		
<b>Buchwert per</b>	31.12.2012	EUR	9.129.189,21	31.12.2011	EUR	12.847.984,78

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um das Objekt CinemaxX, Regensburg:

Finanzanlagen

	<b>Berichtsjahr</b>			<b>Vorjahr</b>		
<b>Buchwert per</b>	31.12.2012	EUR	31.102.181,74	31.12.2011	EUR	31.000.283,54

Bei den ausgewiesenen Anteilen handelt es sich um folgende Beteiligungen:

Beteiligung Limited Partnership, USA:

Einbringung der Beteiligung in die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (s. Geschäftsbericht Seite 5: Entwicklung in den Investitionsteilen)

Beteiligung DLF- Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG:

Am 01.07.2003 erfolgte die Beteiligung an der DLF- Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG gemäß Beschlussvorlage 1/2002 vom 08.11.2002. Per 31.12.2012 beträgt der Nominalanteil an der DLF- Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG 8,2710 %.

Wandelschuldverschreibung CinemaxX AG:

Am 14.03.2008 wurde das an die CinemaxX Cinema GmbH & Co. KG gewährte Darlehen in Höhe von EUR 451.802,00 gegen Teil-Wandelschuldverschreibungen eingetauscht (Wertpapiere des Anlagevermögens). Die Wandelschuldverschreibung der CinemaxX AG wurde am 18.06.2012 zuzüglich eines Agios in Höhe von 7,5 % zurückbezahlt und bis dahin mit 0,5 % p.a. verzinst.



Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 268 Absatz 2 HGB ist im Anlagespiegel wiedergegeben.

### Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2012	Stand 01.01.2012	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grund und Boden	5.615.680,32	0,00	0,00	5.615.680,32	0,00	3.289.680,32	0,00	0,00	3.289.680,32	2.326.000,00	5.615.680,32
Gebäude	12.059.554,59	0,00	0,00	12.059.554,59	4.830.520,26	427.332,08	0,00	0,00	5.257.852,34	6.801.702,25	7.229.034,33
Außenanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	<b>17.675.234,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.675.234,91</b>	<b>4.830.520,26</b>	<b>3.717.012,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.547.532,66</b>	<b>9.127.702,25</b>	<b>12.844.714,65</b>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.050.970,73	0,00	0,00	3.050.970,73	3.047.700,60	1.783,17	0,00	0,00	3.049.483,77	1.486,96	3.270,13
<b>SACHANLAGEN</b>	<b>20.726.205,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.726.205,64</b>	<b>7.878.220,86</b>	<b>3.718.795,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.597.016,43</b>	<b>9.129.189,21</b>	<b>12.847.984,78</b>
<b>Beteiligungen</b>											
Highw oods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P., USA	18.455.729,17	0,00	18.455.729,17	0,00	309.317,52	0,00	0,00	309.317,52	0,00	0,00	18.146.411,65
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	14.073.533,00	18.146.411,55	7.201,61	32.212.742,94	1.671.463,11	0,00	560.901,91	0,00	1.110.561,20	31.102.181,74	12.402.069,89
<b>Wertpapiere des Anlagevermögens</b>											
Wandelschuldverschreibung Cinemax AG	451.802,00	0,00	451.802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	451.802,00
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>32.981.064,17</b>	<b>18.146.411,55</b>	<b>18.914.732,78</b>	<b>32.212.742,94</b>	<b>1.980.780,63</b>	<b>0,00</b>	<b>560.901,91</b>	<b>309.317,52</b>	<b>1.110.561,20</b>	<b>31.102.181,74</b>	<b>31.000.283,54</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>53.707.269,81</b>	<b>18.146.411,55</b>	<b>18.914.732,78</b>	<b>52.938.948,58</b>	<b>9.859.001,49</b>	<b>3.718.795,57</b>	<b>560.901,91</b>	<b>309.317,52</b>	<b>12.707.577,63</b>	<b>40.231.370,95</b>	<b>43.848.268,32</b>



2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	224.225,34	31.12.2011	EUR	451.209,88

Im Berichtsjahr entstanden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 59,56 (Vorjahr EUR 0,00).

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2012 in Höhe von EUR 1.531,95 (Vorjahr EUR 45.222,28) angefallen; davon betreffen EUR 1.531,95 (Vorjahr EUR 29.106,76) Forderungen gegenüber Gesellschaftern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 222.633,83 (Vorjahr EUR 405.987,60) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugeber aus Ausschüttungen und Forderungen aus Quellensteuererstattungen.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 176.270,20 (Vorjahr EUR 345.055,22) enthalten.

Wertpapiere

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

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2012	EUR	4.721.426,41	31.12.2011	EUR	4.284.002,04

In dieser Position sind die Kontokorrentkonten bei Kreditinstituten enthalten. Die ausgewiesenen Salden stimmen mit den Bankkonten per 31.12.2012 überein.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	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 39.864.921,84

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 76.433.726,13
Kapitalkonto II	EUR -36.568.804,29

Das Kapitalkonto I weist gegenüber dem prospektierten Beteiligungskapital eine Überzeichnung in Höhe von EUR 733.706,92 zuzüglich der Einlage von EUR 5.112,92 der in 1999 eingetretenen Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und KC Verwaltungs GmbH aus. Das gesamte Beteiligungskapital (Kapitalkonto I) beträgt aufgrund der Währungsumstellung zum 01.01.2002 EUR 76.799.302,60. Es verringerte sich durch erfolgte Austritte/Kündigungen von Beteiligten bis 2012 in Höhe von insgesamt EUR 365.576,47.

Der Bestand des Kapitalkontos II setzt sich aus dem Agio in Höhe von EUR 3.783.048,63, den aufgelaufenen Jahresergebnissen 1997 bis 2012 in Höhe von EUR -7.831.580,77 sowie abzüglich der Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR 32.520.272,15 zusammen.

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	
<b>Buchwert per</b>	31.12.2012	EUR 171.360,00	31.12.2011	EUR 279.368,19

Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus den voraussichtlichen Aufwendungen für laufende Gebühren in Höhe von EUR 133.360,00 (Vorjahr EUR 28.140,00), den Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten von EUR 13.500,00 (Vorjahr EUR 230.560,00) sowie aus ausstehende Rechnungen für Betriebskosten von EUR 22.200,00 (Vorjahr EUR 0,00).

### 3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
<b>Buchwert per</b>	31.12.2012	EUR 5.140.740,86	31.12.2011	EUR 6.527.152,69



In den Verbindlichkeiten ist das Grundschulddarlehen bei der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG für das Objekt „CinemaxX, Regensburg“ in Höhe von EUR 4.991.943,31 (Vorjahr EUR 5.717.031,11) enthalten; die Konditionen sind bis zum 31.12.2017 festgeschrieben. Das Darlehen wurde bei Anschaffung der Immobilie aufgenommen und ist durch ein Grundpfandrecht gesichert.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 4.228,84 (Vorjahr EUR 43.040,09) enthalten.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 89.805,07 (Vorjahr EUR 330.668,66) enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon gesichert EUR	davon gesichert durch GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.991.943,31	767.896,88	4.224.046,43	0,00	4.991.943,31	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.394,78	30.394,78	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.228,84	4.228,84	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon Steuern)	114.173,93 (23.884,71)	114.173,*93 (23.884,71)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	5.140.740,86	916.694,43	4.224.046,43	0,00	4.991.943,31	

\*GPR = Grundpfandrecht

#### 4. Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Gewinn und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG wurden durch Vermietung des Objektes CinemaxX in Regensburg in Höhe von EUR 1.839.871,19 (Vorjahr EUR 1.819.649,11) erzielt.



#### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 675.637,61 (Vorjahr EUR 80.100,06) resultieren zum größten Teil aus einer Zuschreibung auf die Beteiligung DLF-Immobilienportfolio - KC GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 560.901,91 (Vorjahr EUR 0,00), Erträge aus der Änderung von Eingangsrechnungen (Umsatzsteuer) in Höhe von EUR 19.724,95 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Erträge aus der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung CinemaxX in Höhe von EUR 34.945,63 (Vorjahr EUR 0,00). Außerdem sind Erträge aus Währungsumrechnung in Höhe von EUR 57.103,41 (Vorjahr EUR 80.100,06) enthalten.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 517.070,22 (Vorjahr EUR 806.240,55) und betreffen hauptsächlich Aufwendungen für Gebühren mit EUR 361.493,98 (Vorjahr EUR 380.556,19), Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten von EUR 22.726,66 (Vorjahr EUR 230.582,62), Rechts- und Beratungskosten von EUR 5.851,40 (Vorjahr EUR 70.827,44) sowie Währungsumrechnungen in Höhe von EUR 52.325,73 (Vorjahr EUR 100.003,72).

#### Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 11.342,89 (Vorjahr EUR 20.292,42) setzen sich im Wesentlichen aus der Verzinsung von Kontokorrentkonten und Festgeldanlagen zusammen.

#### Außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 3.289.680,32 (Vorjahr EUR 0,00) vorgenommen. Diese betreffen den Grund und Boden der Immobilie in Regensburg.

Im Vorjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 309.317,52 auf die Beteiligung HIW DLF 97/26 DLF 99/32 L.P., North Carolina/USA vorgenommen. Ferner wurden im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 1.671.463,11 auf die Beteiligung DLF-Immobilienportfolio - KC GmbH & Co. KG, Stuttgart, vorgenommen.

#### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen stehen mit EUR 309.818,12 (Vorjahr EUR 350.240,63) im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie.

#### Steuern

Da es sich um eine Personengesellschaft handelt, ist die Gesellschaft weder einkommen- noch körperschaftsteuerpflichtig. Die Gesellschaft ist vermögensverwaltend tätig und deshalb auch nicht gewerbesteuerpflichtig.

### **Sonstige Angaben**

#### Organe der Gesellschaft

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, vertreten bis 29.01.2013 durch den Geschäftsführer Herrn Christian Pfeleiderer und ab 29.01.2013 durch den Geschäftsführer Herrn Walter Fink (Änderung eingetragen im Handelsregister am 04.02.2013).



Die Geschäftsführung erfolgt durch die Kommanditistin KC Verwaltungs GmbH mit Sitz in Stuttgart, vertreten durch die Geschäftsführer Walter Fink (bis 10.04.2013), Christian Pfeleiderer (bis 22.07.2013), Wolfgang Essler und Claudia Gerum, wobei der Geschäftsführer Walter Fink alleinvertretungsberechtigt war und die Geschäftsführer Claudia Gerum, Wolfgang Essler und Christian Pfeleiderer nur gemeinschaftlich mit einem weiteren Geschäftsführer oder Prokuristen vertretungsberechtigt sind.

Gesellschafter:

KC Beteiligungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin

Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

Das gezeichnete Kapital der KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, beträgt EUR 100.000,00.

Das Beteiligungskapital an der balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) beträgt EUR 769.494,28

(Beteiligung: 1,0067 %)

KC Verwaltungs GmbH (seit 20.02.2014: balandis Verwaltungs GmbH) als geschäftsführende Kommanditistin

Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) beträgt EUR 2.556,46 (Beteiligung:0,0033 %)

ATC Treuhandgesellschaft mbH als Kommanditistin

Sitz der Gesellschaft ist München (seit 22.01.2013: Stuttgart).

Das Beteiligungskapital an der balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) beträgt EUR 702,52 (Beteiligung: 0,0009 %).

Treugeber

Das Beteiligungskapital an der balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) beträgt EUR 75.660.972,87

(Beteiligung: 98,989 %)

Bezüge der Geschäftsführungsorgane

Auf die Angabe gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird gemäß § 286 Absatz 4 HGB verzichtet.

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 2.006.287,06 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von EUR 1.644.076,46) und die Ausschüttung in Höhe von EUR 4.510,85 (Vorjahr EUR 440.731,81) wurden den jeweiligen Kapitalkonten der Gesellschafter belastet. Zudem erfolgte eine Gutschrift (Einlage) auf den Kapitalkonten aufgrund einer US-Quellensteuererstattung für die Vorjahre in Höhe von EUR 98.760,39.



**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die **balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG), Stuttgart (vormals: München):**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der **balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. 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 durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

München, 15. 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 97/26 - Geschäftsjahr per Dezember 2012**

	kumulierte Werte 2012	kumulierte Werte 2011
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 2.030.205,11 EUR	- 1.666.627,89 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	12.575,16 EUR	2.259,01 EUR
Zinserträge	11.342,89 EUR	20.292,42 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	0,00 EUR	0,00 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>* Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-) gemäß GuV</b>	<b>- 2.006.287,06 EUR</b>	<b>- 1.644.076,46 EUR</b>
Afa Finanzanlagevermögen	0,00 EUR	1.980.780,63 EUR
Afa Vermögensgegenstände	3.718.795,57 EUR	429.115,25 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Zuschreibung Vermögensgegenstände	- 560.901,91 EUR	0,00 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	7.201,61 EUR	67.175,33 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	- 4.777,68 EUR	19.810,82 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	191,27 EUR	0,00 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>3.160.508,86 EUR</b>	<b>2.496.882,03 EUR</b>
Veränderung Rückstellungen	- 108.008,19 EUR	204.839,26 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pachterneuerung)	185.642,14 EUR	- 51.193,11 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	5.009,85 EUR	- 1.857,31 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.804,32 EUR	9.991,39 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	- 227.853,42 EUR	226.976,57 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA</b>	<b>- 128.405,30 EUR</b>	<b>388.756,80 EUR</b>
<b>** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.025.816,50 EUR</b>	<b>1.241.562,37 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	451.802,10 EUR	15.866,65 EUR
<b>** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit</b>	<b>451.802,10 EUR</b>	<b>15.866,65 EUR</b>
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	- 148.795,00 EUR	- 59.717,28 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)	43.690,33 EUR	17.219,91 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	- 128.537,28 EUR	43.905,21 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 86.242,16 EUR	86.242,16 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 725.087,80 EUR	- 684.665,29 EUR
<b>** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten</b>	<b>- 1.044.971,91 EUR</b>	<b>- 597.015,29 EUR</b>
***Cash aus Geschäftstätigkeit	1.025.816,50 EUR	1.241.562,37 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	451.802,10 EUR	15.866,65 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	- 1.044.971,91 EUR	- 597.015,29 EUR
<b>**** Zunahme / Abnahme von Cash</b>	<b>432.646,69 EUR</b>	<b>660.413,73 EUR</b>
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	4.777,68 EUR	- 19.810,82 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	4.284.002,04 EUR	3.643.399,13 EUR
<b>***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.721.426,41 EUR</b>	<b>4.284.002,04 EUR</b>
<b><u>Überleitung zum Liquiditätsüberschuss</u></b>		
<b>Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.025.816,50 EUR</b>	<b>1.241.562,37 EUR</b>
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	4.777,68 EUR	- 19.810,82 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	- 86.242,16 EUR
abzgl. Tilgung langfristiger Darlehen	- 725.087,80 EUR	- 684.665,29 EUR
zzgl. Rückzahlung Wandelschuldverschreibung CinemaxX	451.802,00 EUR	0,00 EUR
ab-/zzgl. Korrektur wg. doppeltem Abzug Quellensteuerberichtigung 2011	0,00 EUR	- 3.070,40 EUR
<b>***** Liquiditätsüberschuss</b>	<b>757.308,38 EUR</b>	<b>447.773,70 EUR</b>