



Inhalt

	Seite
Das Jahr 2015 aus der Sicht der Liquidatoren	2
Eckdaten	5
Bilanz zum 31.12.2015	13
Gewinn- und Verlustrechnung und Einnahmen-Überschussrechnung	14
Anhang	17



Das Jahr 2015 aus Sicht der Liquidatoren

Im Jahresdurchschnitt 2015 (und 2016) hat sich die deutsche Wirtschaft als relativ stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag (jeweils) um 1,3 % höher als im Vorjahr und damit (jeweils) knapp über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Nach Aussagen des Bundesministeriums der Finanzen konnte trotz der Mehrbelastungen im Zusammenhang mit der Aufnahme und Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen ein Bundeshaushalt ohne Neuverschuldung erreicht werden. Der Monatsbericht im Januar 2016 beginnt wie folgt: „Die deutsche Wirtschaft befindet sich trotz schwieriger außenwirtschaftlicher Rahmenbedingungen auf einem soliden Wachstumspfad“.

In 2015 kamen wieder positive Impulse insbesondere von der Inlandsnachfrage. Der Rückgang der Ölpreise führte zu Kostenentlastungen bei den Unternehmen und zusätzlichen Kaufkraftsteigerungen, neben der ohnehin erfolgten Beschäftigungsexpansion bei den privaten Haushalten. Schwächer zeigten sich hingegen die Investitionen, die noch 2014 sehr stark gewachsen sind. Erfreulich ist, dass die Zahl der Erwerbstätigen mit 43,03 Millionen das neunte Jahr in Folge einen neuen Höchststand erreichte.

Die Leitzinsen blieben im Jahr 2015 weiter auf einem historischen Tief von 0,05 %. Die Politik der EZB war und ist weiterhin vor allem getrieben durch eine Gefahr der Deflation im Euroraum. In 2015 - wie auch für 2016 erwartet - laufen die Ankaufprogramme der EZB unvermindert weiter. Auch die sogenannten Strafzinsen für Banken, die Geld bei der EZB „parken“, sollen weiterhin bestehen bleiben.

Die balandis Immobilien GmbH & Co. KG, Gräfelfing (kurz: Gesellschaft; vormals DLF Immobilienportfolio Gewerbeimmobilien KC Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart), konnte auch im Jahr 2015 von den historisch niedrigen Zinsen profitieren. So wurden Ende des Jahres 2015 Darlehen in Höhe von rd. EUR 20 Mio. (ursprüngliches Commerzbank-Portfolio) zu deutlich günstigeren Zinskonditionen als bisher refinanziert. Dies führte im Jahr 2016 zu deutlich niedrigeren Zinsaufwendungen in der Größenordnung von über EUR 500 Tausend.

Nach Marktberichten von Jones Lang LaSalle erreichte der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt in 2015 im sechsten Jahr in Folge ein höheres Volumen, mit nunmehr rund EUR 55 Mrd. Wesentliche Treiber für den erneuten deutlichen Umsatzanstieg war wiederum das Fehlen von Alternativen für große Kapitalsammelstellen und das bereits beschriebene attraktive Finanzierungsumfeld. Dabei entfielen rd. 65 % auf Einzeltransaktionen, das Wachstum basiert jedoch überwiegend auf Portfoliotransaktionen. Rd. 41 % des Investitionsvolumens entfiel auf Büroimmobilien, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit 31 % des Gesamtvolumens. Wiederum betrug der Anteil ausländischer Investoren rd. 50 % des Gesamtvolumens, hauptsächlich aus Amerika, Großbritannien und Frankreich.

Innerhalb des Portfolios der Gesellschaft lag der Fokus auf der Positionierung einzelner Objekte und der Umsetzung von notwendigen Investitionen. Alleine in der Römergalerie in Leonberg wurden über EUR 1 Mio. investiert, hauptsächlich in die bereits länger geplante Sanierung der Fassade.

Vermietung

Insgesamt konnten über 6.000 Quadratmeter (Vorjahr 10.000 Quadratmeter) neu oder wieder vermietet werden. Die hohe Vermietungsleistung im Vorjahr war jedoch durch eine hohe Quote an Kündigungen - und Neuvermietungen - bzw. Vertragsverlängerungen bestehender Mieter beeinflusst. Die Flächenauslastung innerhalb der Gesellschaft verbesserte sich zum 31.12.2015 leicht auf 82 % (Leerstand beinhaltet strukturellen Leerstand) gegenüber dem 31.12.2014 von rd. 81 %. Einer noch besseren Entwicklung der Flächenauslastung liefen Kündigungen - von relativ großen - Mietern entgegen. Beispielsweise hat in einem Objekt in Nürnberg ein Mieter mit über 1.100 Quadratmeter das Objekt verlassen. Bisher war eine Neuvermietung - auch mit neuer Nutzung - nicht wirtschaftlich sinnvoll möglich.



Weitere Kündigungen von großen Flächen erfolgten durch eine Steuerberatungsgesellschaft mit über 400 Quadratmetern in der Römergalerie, Leonberg, und eine Zeitarbeitsfirma in Siegen mit ca. 300 Quadratmetern. Im Hansa-Zentrum in Dresden endete ein Mietverhältnis mit ebenfalls knapp 300 Quadratmetern.

Bei den (Neu-) Vermietungen sind im Jahr 2015 besonders hervorzuheben:

Die Neupositionierung der über 8.000 Quadratmeter großen Liegenschaft in Dresden, Bamberger Straße, wurde mit vermieteten 2.100 Quadratmeter an eine Architektengruppe, ein Tanz-Studio und an einen Online-Weinhandel weiter erfolgreich fortgesetzt. Für (Neu-) Vermietungen sind regelmäßig umfangreiche Ausbauarbeiten notwendig.

Im Gewerbepark S 106 in Fellbach konnte durch den Vertragsabschluss mit Wirkung zum 01.01.2016 über 1.000 Quadratmeter mit einer Firma für Nüsse, Trockenfrüchte, Snacks und Nuss-Mischungen ein weiterer Erfolg verbucht werden. Nachdem 2015 bereits ein Sportstudio sowie ein Bestandsmieter 900 Quadratmeter angemietet hatten, sind damit jetzt knapp 80% der 26.000 Quadratmeter großen Liegenschaft vermietet.

Im Objekt Römergalerie in Leonberg konnte das Dienstleistungs- und Gesundheitskonzept weiter erfolgreich umgesetzt werden. Entsprechend konnte eine Frauenarztpraxis, ein Unternehmen für Heimbeatmung sowie eine Praxis für Kinder- und Jugendpsychotherapie platziert werden. Demgegenüber standen umfangreiche Sanierungsleistungen in die Substanz des Gebäudes, die auf niedrigerem Niveau auch in den zukünftigen Jahren zu erwarten sind.

In Baden-Baden konnte durch die Vermietung an eine Krankenkasse ein weiterer renommierter Mieter mit 200 Quadratmeter im 2. Obergeschoss platziert werden.

In dem ehemaligen Dresdner Bank/Commerzbank Gebäude in Bochum wurde die Neupositionierung ebenfalls weiter erfolgreich betrieben. Zu den in 2014 vermieteten Arztpraxen konnte zudem eine überregional agierende Zahnarztbetriebsgesellschaft mit 250 Quadratmeter dazu gewonnen werden.

In der Bankliegenschaft in Lünen konnte der Mietvertrag mit der Commerzbank verlängert werden.

Im Commerzbankgebäude in Minden hat die Bank den Mietvertrag über ihre Mietfläche mit knapp 1.200 Quadratmeter verlängert. Des Weiteren wurde mit dem Medizinischen Dienst der Krankenkassen ein Mietvertrag über 12 Jahre und 600 Quadratmetern abgeschlossen. Die Liegenschaft ist damit langfristig mit Topmietern voll vermietet.

Im Bankgebäude in Ulm konnte der Mietvertrag mit der Commerzbank bis Ende 2023 verlängert werden und eine Fläche mit über 200 Quadratmeter im Dachgeschoss vermietet werden. Damit ist die Commerzbank jetzt alleiniger Mieter der knapp 2.000 Quadratmeter großen Innenstadtimmobilie.

Im Büro- und Geschäftshaus in Rosenheim konnte eine Restfläche an eine Steuerberaterin vermietet werden. Des Weiteren konnte die Verlängerung der Bestandsmietverträge mit einem Sanitätshaus und mit Orthopäden vereinbart werden. Mit der Barmer GEK wurde eine Verlängerung verhandelt, die jedoch mit umfangreichen Umbaumaßnahmen und weiteren Konzessionen einherging. In den kommenden Jahren stehen hier umfassende Sanierungsmaßnahmen, insbesondere in der Tiefgarage an.

Liquidation der DLF-Gesellschaften

Im Rahmen der Sonderbeschlussfassung 1/2014 vom 30.04.2014 wurde durch die Gesellschafter und Treugeber, mit überwiegender Mehrheit beschlossen, unsere Gesellschaft sowie alle weiteren 16 DL-Fonds mit Wirkung zum 30.06.2014 aufzulösen.



Für die Abwicklung des Vermögens sind die Unterzeichner, die KC Beteiligungs GmbH und die ATC Treuhandgesellschaft mbH, als Liquidatoren beauftragt worden. Die Liquidatoren haben die Aufgabe, das Vermögen unserer Gesellschaft zu verwerten und die Verbindlichkeiten abzulösen.

Die Dauer der Abwicklung hängt in erster Linie davon ab, in welchem Zeitrahmen es gelingt die Vermögenswerte zu veräußern. Ziel dabei ist nicht ein möglichst schneller Verkauf, sondern ein möglichst guter Verkaufserlös. Daher ist damit zu rechnen, dass sich die Abwicklung über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstrecken kann.

Wenn Teilauszahlungen erfolgen können, werden wir Sie schriftlich informieren.

Zum aktuellen Stand der Liquidation verweisen wir auf das Anschreiben zu diesem Geschäftsbericht.

ZEHNTE DREILÄNDER BETEILIGUNG
DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.
vertreten durch die Liquidatoren

Walter Fink - Geschäftsführer
der KC Beteiligungs GmbH

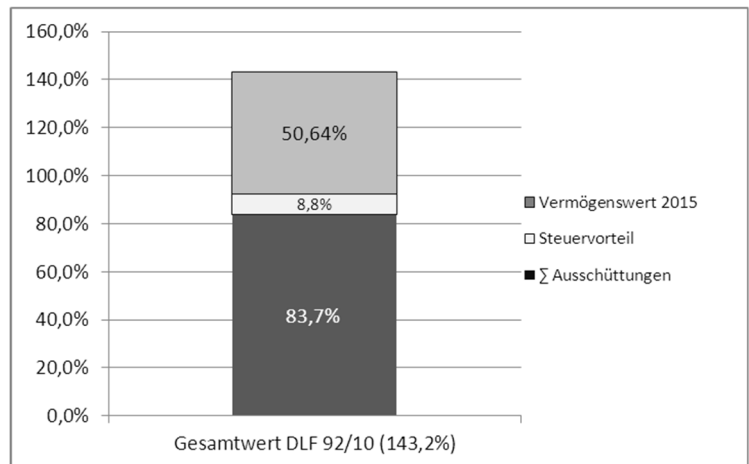
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH



Eckdaten

Gesamtbetrachtung

Als Grundlage der Beurteilung 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 Vermögenswert zum 31.12.2015. 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 Vermögenswert basiert auf den gesellschaftsvertragsrechtlichen Vorgaben zur Ermittlung des Abfindungswerts. Hierbei wurden keine Kosten der Liquidation (Gebühren, evtl. anfallende Vorfälligkeitsentschädigungen, etc.) berücksichtigt bzw. abgezogen. 100 % bezieht sich auf das ursprünglich einbezahlte Nominalkapital (ohne Abwicklungsgebühr). Bei der Ermittlung des Vermögenswertes haben wir für die Immobilie Baumarkt in Hoyerswerda den in 2016 tatsächlich erzielten Kaufpreis angesetzt. Die Vermögenswerte können von Stichtag zu Stichtag erheblich schwanken. Es kann keine verbindliche Aussage zur Höhe eines auf den heutigen Tag oder zukünftig ermittelte Vermögenswerte getroffen werden.



Beschlussfassungsergebnisse

Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2014

Für das Geschäftsjahr 2014 wurde zum 23.11.2016 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhandkommanditistin haben 61,90 % 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.	Genehmigung Jahresabschluss	98,90
2.	Genehmigung Liquiditätsüberschuss	98,90
3.	Feststellung Liquidationseröffnungsbilanz	98,71
4.	Genehmigung Halbjahresabschluss 01.01.2014-30.06.2014	99,14
5.	Genehmigung Halbjahresabschluss 01.07.2014-31.12.2014	98,97
6.	Klarstellung Geschäftsjahr	98,82
7.	Entlastung persönlich haftende Gesellschafterin und balandis Verwaltungs GmbH	96,65
8.	Entlastung Liquidatoren	88,58
9.	Entlastung ATC Treuhandgesellschaft mbH	96,95

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



Kapitalflussrechnung; Ausschüttung

Bedingt durch die Liquidation zum Stichtag 30.06.2014 wurde letztmalig für das Jahr 2013 der Liquiditätsüberschuss bzw. die Ausschüttung ermittelt.

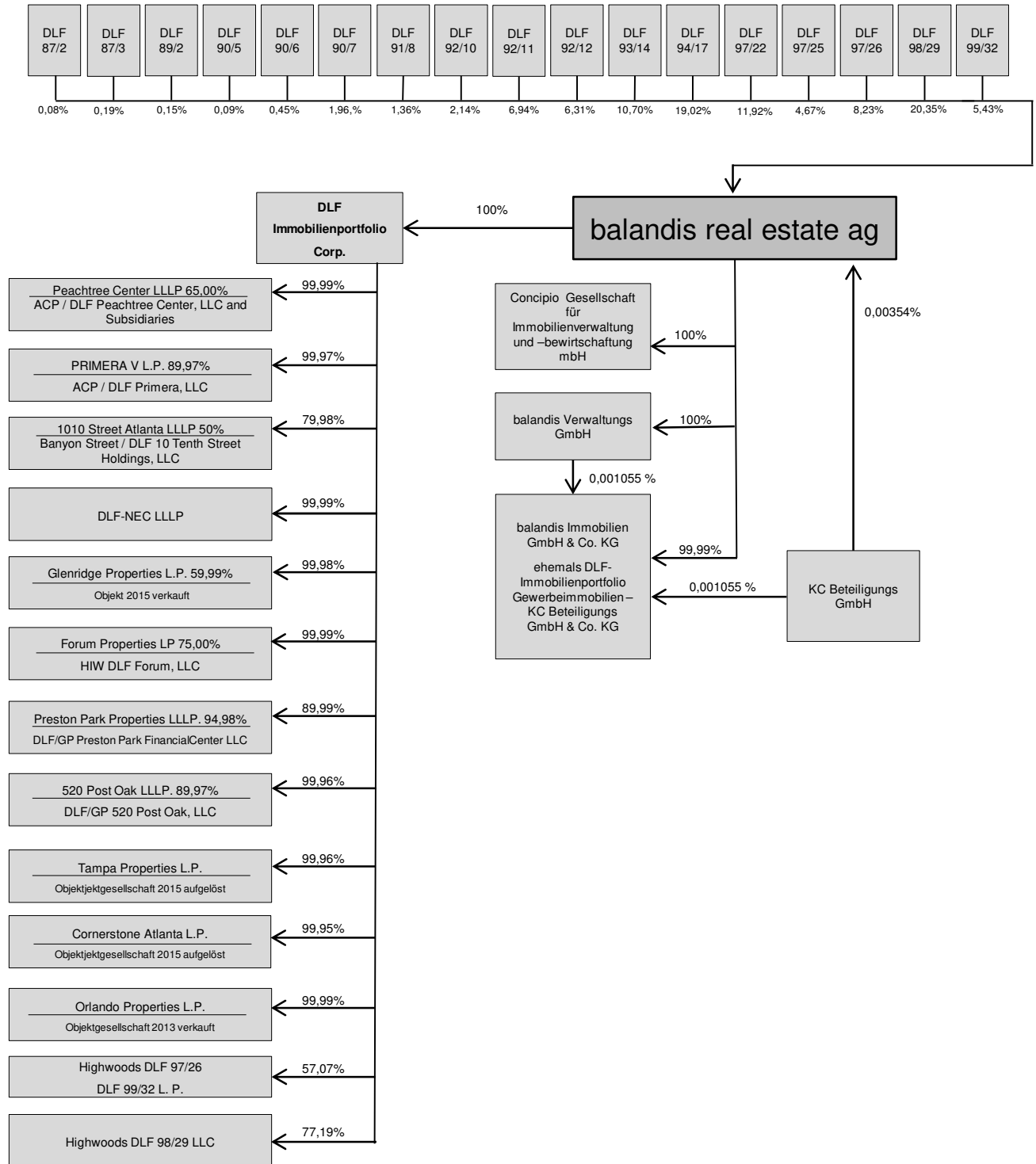
Beteiligung

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 München HRB Nr. 212566). Es besteht eine Beteiligung an der balandis real estate ag. Die Gesamtanzahl aller Aktien beträgt 36.020.000. Davon hält unsere Gesellschaft 772.289 Aktien.

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



**Organigramm der balandis real estate ag
(vormals: DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG)**





Fondsdaten

Firma:	Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.			
	Zum 31.03.2009 ist der Komplementär Herr Walter Fink aus der Gesellschaft ausgeschieden; neue Komplementärin ist die KC Beteiligungs GmbH, neue Geschäftsführerin war bis 30.06.2014 die balandis Verwaltungs GmbH (bis 20.02.2014 Firmierung als KC Verwaltungs GmbH). Seit dem 01.07.2014 sind die beiden Liquidatorinnen, die KC Beteiligungs GmbH und die ATC Treuhandgesellschaft mbH die Geschäftsführerinnen. Mit Vertrag vom 30.12.2013 übertrug die Komplementärin KC Beteiligungs GmbH ihre Anteile an ihre Schwestergesellschaft Private Equity Consult GmbH, Stuttgart. Diese wurde Kommanditistin, die KC Beteiligungs GmbH blieb Komplementärin.			
Handelsregister:	Stuttgart 728953 (vormals München HRA 67950)			
Tag der Eintragung:	12.08.2013 (21.11.1991)			
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)			
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2042.			
Gesellschafter:	Komplementärin: KC Beteiligungs GmbH (KCB) 0,00 DM 0,00 EUR Kommanditisten: ATC GmbH 11.884,00 DM 6.076,19 EUR - Private Equity Consult GmbH 795.000,00 DM 406.477,05 EUR balandis Verwaltungs GmbH 5.000,00 DM 2.556,46 EUR - Treugeber 77.780.000,00 DM 39.768.282,52 EUR - Kündigung Treugeber -28.165.001,01 DM -14.400.536,28 EUR - Summe: 50.426.882,99 DM 25.782.855,94 EUR			
Anzahl Anteile	640 (Stand 31.12.2015)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 3.778.856,00 (Stand 31.12.2015)			
Platzierung/Schließung	1991/1992			
Durchführung der Investitionen:	1992-1994			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
Eigenkapital:	78.581.884,00	78.581.884,00	40.178.279,30	40.178.279,30
Aufnahme KCV; KVB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundschild BRD (netto)	13.933.426,00	13.933.426,00	7.124.047,59	7.124.047,59
Grundschild USA (netto)	0,00	20.994.306,59	0,00	10.734.218,51
Lombardrahmenvertrag:	30.000.000,00	30.000.000,00	15.338.756,44	15.338.756,44
Gesamtinvestitionen:	122.515.310,00	143.519.616,59	62.641.083,33	73.380.414,76
Abweichung der Investitionsphase:	EUR +1.661.812,12 (konstante Abweichung gemäß angepasster Prognose, inklusive nachträglicher Kosten der Investitionsphase sowie Beitritte weiterer Kommanditisten). Die Abweichung resultiert im Überwiegenden aus US-\$-Kursersparnissen beim Ankauf der Immobilien USA in 1992 und der Kaufpreisminderung der Immobilien Deutschland (Rimbach, Hoyerswerda), saldiert mit der gegenüber dem Prospekt geringeren Grundschild sowie den höheren Ausschüttungen (als Folge einer Sonderausschüttung in 1993) sowie der Kapitaleinzahlung der weiteren Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und balandis Verwaltungs GmbH.			
Austritte:	entfällt			
Kündigung:	entfällt.			
Rücktritte:	entfällt			

**Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien****a) Baumarkt Hoyerswerda mit 252 Stellplätzen im Freien**

Objektdaten

Standort:	Hoyerswerda
Grundstücksfläche:	26.851 qm
Abschluss Kaufvertrag:	29.12.1992 (Nachtrag 15.12.1993)
Kaufpreis:	EUR 7.308.222,08 (prospektiert EUR 7.530.225,02) Abweichungen zum Prospekt: EUR 222.002,94 Datum letzte Kaufpreisrate: 16.03.1994
Fertigstellung:	August 1993
Mieter:	toom BauMarkt GmbH
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 610.768,92 zzgl. Umsatzsteuer
Jährliche Miete:	Seit 01.01.2011 beträgt die Festmiete EUR 208.000,00 p.a. zzgl. der jeweils gültigen USt. Des Weiteren wurde mit dem Mieter zusätzlich zur Festmiete eine Umsatzmiete vereinbart.
Miete 2015:	EUR 207.999,97 zzgl. Umsatzsteuer
Mietvertragslaufzeit:	31.12.2025 (die Laufzeit wurde vorzeitig verlängert)
Mietoption:	2 x 3 Jahre
Wertsicherung:	ab dem 01.01.2013 unterliegt die Festmiete folgender Wertsicherung: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für Deutschland festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI 2010=100) um 10 % so ändert sich die laufende Miete ab Erreichen des Punktestandes jeweils um 65 % des Betrages, der sich aus der prozentualen Veränderung des Indexes errechnet. Basis für die nächste Mietanpassung ist der Punktestand am 01.01.2011.
Nebenkosten:	Sämtliche Schönheitsreparaturen des Mietobjektes werden während der Mietzeit vom Mieter durchgeführt. Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Instandsetzungen und Instandhaltungen des Mietobjektes, ausgenommen solche an Dach, Attika und Fach des Baukörpers. Die restlichen Nebenkosten bis auf die Mietausfallversicherung und die Grundsteuer trägt der Mieter.

Finanzierung

	Ist
Grundsulddarlehen	EUR 4.631.077,34 (DM 9.057.600,00)
Disagio	10 % (EUR 463.107,73 / DM 905.760,00)
Zins bis 31.12.2002	6,65 % p.a.
Zins ab 01.01.2003 bis 30.12.2012	6,12 % p.a.
Zins ab 01.01.2013	3,12 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.01.1997
Tilgung bis 31.12.2002	1,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2003 bis 31.12.2006	2,51 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 30.12.2012	1,56 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2015	EUR 0,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2015	EUR 4.631.077,34
Bestellte Sicherheit:	
Grundsulddarlehen, eingetragen im Grundbuch zu Hoyerswerda, Blatt 3815, zugunsten der BHW Bank AG, Hameln	EUR 4.631.077,34 (DM 9.057.600,00)

Das Darlehen wurde am 11.03.2014 an die DSL Bank zurückgeführt.



Vermietungssituation

Der prospektierte Kaufpreis wurde infolge der geringeren Gesamtnutzfläche des Baumarktes um EUR 222.002,94 unterschritten. Die Mieten gehen seit vollständiger Zahlung unter Berücksichtigung der erfolgten Mietanpassung auf die reduzierte Gesamtnutzfläche planmäßig ein. Im Zuge der Mietanpassung wurde der Mietwertfaktor auf 11,97 festgelegt. Die Mietvertragslaufzeit wurde vorzeitig bis zum 31.12.2015 verlängert. Der Mietzins beträgt ab dem 01.01.2011 EUR 208.000,00 p.a. zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer. Durch die Bevölkerungsabwanderung im Umland und die dadurch resultierende rückgängige Auftragslage musste der Mietzins bei der Verlängerung entsprechend angepasst werden. Des Weiteren wurde mit dem Mieter zusätzlich zur Festmiete eine Umsatzmiete vereinbart. Bereits Ende 2014 wurden Vertragsverhandlungen mit dem Mieter zur Verlängerung des Mietverhältnisses aufgenommen. Aufgrund des Alters der Immobilie werden einige Instandhaltungsmaßnahmen notwendig. Gemeinsam mit dem Mieter wurde ebenso eine weitere Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 31.12.2025 bei gleichbleibender Miete vereinbart.

Das Objekt wurde mit Kaufvertrag vom 1. Februar 2016 zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 1.500.000,- verkauft.

Objektzustand

Das Objekt Baumarkt Hoyerswerda befindet sich in einem befriedigendem Unterhaltungs- und Bauzustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282172 1), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319178 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.

b) Altenwohn- und Pflegeheim in Rimbach

Objektdaten

Standort:	Rimbach, Odenwald
Grundstücksfläche:	3.513 qm
Abschluss Kaufvertrag:	03.09.1992
Kaufpreis:	EUR 4.727.916,03 (prospektiert EUR 4.776.021,43) Abweichungen zum Prospekt: EUR 48.105,40
Datum letzte Kaufpreisrate:	29.04.1994
Fertigstellung:	Mai 1994
Mieter:	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Jährliche Miete:	EUR 361.227,48 (Jährliche Anfangsmiete: EUR 368.571,91)
Mietvertragslaufzeit:	30.04.2019
Mietoption:	keine



Wertsicherung:	Festmiete/indexneutrale Zeit sind 4 Jahre. Indexierung ab Juni 1998. Vereinbarter Index: Tabelle 1985 = 100 % eines 4-Personen-Haushaltes mittleren Einkommens. Der Preisindex im Juni 1998 ist der Vergleichsindex für künftige Indexänderungen. Mindestindexänderung für Mietanpassung sind 10 Punkte. Berechnung der Mieterhöhung bzw. -minderung: Der Mietzins erhöht oder ermäßigt sich in gleichem Maße wie sich der Lebenshaltungskostenindex gegenüber dem Monat Juni 1998 verändert hat. Eine erneute Anpassung ist dann möglich, wenn sich gegenüber der letzten Anpassung der Lebenshaltungskostenindex um wiederum 10 Punkte verändert hat, jedoch nicht vor Ablauf eines Jahres seit der letzten Mietanpassung. Ab dem 01.01.2013 gilt der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI 2010 = 100) mit einem Basisjahr 2010. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Sämtliche Schönheitsreparaturen des Mietobjektes werden während der Mietzeit vom Mieter durchgeführt. Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Instandsetzungen und Instandhaltungen des Mietobjektes, ausgenommen solche an Dach und Fach des Baukörpers. Die restlichen Nebenkosten bis auf die Mietausfallversicherung trägt der Mieter.

Finanzierung

	Ist
Grundsulddarlehen	EUR 2.924.305,28 (DM 5.719.444,00)
Disagio	10 % EUR 292.430,53 (DM 571.944,40)
Zins bis 31.12.2002	6,69 % p.a.
Zins ab 01.01.2003 bis 30.12.2012	6,12 % p.a.
Zins ab 01.01.2013	3,12 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.01.1997
Tilgung bis 31.12.2002	1,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2003 bis 31.12.2006	2,52 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 30.12.2012	1,59 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2015	EUR 1.149.447,81
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2015	EUR 1.774.857,47
Bestellte Sicherheit:	
Grundsuld, eingetragen im Grundbuch zu Rimbach, Band 83, Blatt 3046, zugunsten der BHW Bank AG, Hameln	EUR 2.977.755,74 (DM 5.823.984,00)

Vermietungssituation

Die Nachfrage nach Doppelzimmern in Pflegeeinrichtungen hat in den letzten Jahren immer mehr abgenommen. Neu entstandene Pflegeeinrichtungen verfügen fast ausschließlich über Einzelzimmer mit entsprechend großen Therapie- und Gruppenräumen. Eine Belegung in Doppelzimmer wird nicht mehr nachgefragt. Des Weiteren steigt die Nachfrage der Tagespflege weiter an. Um die Einrichtung in Rimbach an den aktuellen Stand anzupassen, wären erhebliche Umbaumaßnahmen notwendig. Diese nicht unerheblichen Kosten würden jedoch nicht in vollem Umfang zum Erfolg führen, aufgrund der baulichen Einschränkungen des Objektes. Da der Mieter somit eine größere Zimmeranzahl nur noch als Einzelzimmer belegen kann wurde der Mietzins ab 01.05.2012 von EUR 40.136,38 auf EUR 30.102,29 reduziert. Das Mietverhältnis wurde bis zum 30.04.2019 fest verlängert.



Objektzustand

Das Objekt Altenwohn- und Pflegeheim in Rimbach befindet 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 501021/282172 2), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319178 2) sowie 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.



Bilanz zum 31.12.2015

AKTIVA

	Buchwert 31.12.2015 EUR	Vorjahr 31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gew erbl. Schutzr. u. ähnl. Rechte u. 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
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	3.209.057,90	3.158.979,28
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	1,00	1,00
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00
	<u>3.209.058,90</u>	<u>3.158.980,28</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	5.884.950,44	5.292.170,00
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>5.884.950,44</u>	<u>5.292.170,00</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	2.062,66
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.994,70	1.210.674,22
4. Sonstige Vermögensgegenstände	67.271,51	73.778,84
	<u>79.266,21</u>	<u>1.286.515,72</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.301.700,96	2.063.286,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	10.813,25	10.813,25
	<u>12.485.789,76</u>	<u>11.811.765,25</u>

PASSIVA

	Buchwert 31.12.2015 EUR	Vorjahr 31.12.2014 EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	25.782.855,94	25.782.855,94
	<u>25.782.855,94</u>	<u>25.782.855,94</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	-14.468.862,16	-15.601.783,98
	<u>-14.468.862,16</u>	<u>-15.601.783,98</u>
	<u>11.313.993,78</u>	<u>10.181.071,96</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	9.925,00	195.738,67
	<u>9.925,00</u>	<u>195.738,67</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.149.447,81	1.332.735,81
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	5.673,29	42.005,03
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.743,44	47.073,05
8. Sonstige Verbindlichkeiten	4.006,44	13.140,73
	<u>1.161.870,98</u>	<u>1.434.954,62</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>12.485.789,76</u>	<u>11.811.765,25</u>


**Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Einnahmen-Überschuss-Rechnung für den Zeitraum
01.01.2015 - 31.12.2015**

	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2015 EUR	Vorjahr EUR	2015 EUR	Vorjahr EUR	EUR
1. Umsatzerlöse					
<u>Immobilien</u>					
Grundmiete Gewerbe	569.227,44	569.227,44	570.960,77	567.494,11	
Erlöse NK-Vorauszahlung	7.596,00	7.452,00	7.596,00	8.309,40	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	970,00	1.565,00	1.564,05	16.490,00	
erwartete Forderung aus NK-Abrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	-0,01	0,00	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	40.504,02	39.996,06	
	577.793,43	578.244,44	620.624,84	632.289,57	-42.831,41
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge					
Ertrag aus Währungsbewertung	761,52	977,93	0,00	0,00	
Skonto Ertrag	121,65	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	132.895,40	50,00	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung Sachanlagen	222.238,10	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung beteiligte Unternehmen	592.780,44	865.260,00	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	8.969,03	45.857,43	0,00	0,00	
	957.766,14	912.145,36	0,00	0,00	957.766,14
5. Materialaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Abschreibungen					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Erbbaurechte	207,21	207,21	207,22	207,21	
- Abschreibung Gebäude	102.708,88	108.173,49	137.488,60	137.488,60	
- Abschreibung Einrichtung	0,00	139,77	0,00	139,77	
- Ausserplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	69.243,39	175.329,92	0,00	0,00	
	172.159,48	283.850,39	137.695,82	137.835,58	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	172.159,48	283.850,39	137.695,82	137.835,58	34.463,66



	GuV-Rechnung 2015 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2015 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Instandhaltung	79.812,62	49.099,63	74.896,89	3.561,21	
Versicherungen	7.149,27	7.034,25	7.149,27	7.034,25	
Aufwand aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand einbehaltene ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Betriebskosten	1.202,17	18.305,40	1.117,90	17.805,40	
Kleinteile/Material	82,37	248,05	82,37	248,05	
Erbbauszinsen	12.975,90	12.975,90	12.975,90	12.975,90	
Vorschüssige (transitorische Kosten)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	20.881,09	10.159,80	4.682,47	20.055,92	
Abschluß- und Prüfungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständiger/Gutachter	1.368,75	1.368,75	1.368,75	1.311,63	
Laufende Gebühren	74.189,45	75.961,53	174.243,00	44.208,13	
Sonstige Kosten	0,01	21,53	0,00	21,53	
Gebühren/Beiträge	460,39	549,76	390,39	529,76	
Nebenkosten Geldverkehr	319,91	446,90	305,99	432,98	
Mindererlös Anlagenabgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	27.822,50	11.019,41	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	17.681,00	24.148,11	
	198.441,93	176.171,50	322.716,43	143.352,28	-124.274,50
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	0,00	0,00	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	0,00	0,00	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progr. Vorbehalt)	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen mit AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen ohne AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.631,01	95.396,77	108.036,44	11.415,63	
Bankzinsen	4,52	7,77	4,52	7,77	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	5.635,53	95.404,54	108.040,96	11.423,40	-102.405,43
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	21.857,40	45.088,66	21.857,40	45.088,66	
Aufwand aus Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	1.700,79	0,00	0,00	
Zinsaufwendungen §233a AO betr. 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>	
	21.857,40	46.789,45	21.857,40	45.088,66	0,00



	GuV- Rechnung 2015	GuV- Rechnung Vorjahr	Einnahmen- Überschuss- Rechnung 2015	Einnahmen- Überschuss- Rechnung Vorjahr	Abweichung GuV / EÜ
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts-tätigkeit	1.148.736,29	1.078.983,00	246.396,15	317.436,45	902.340,14
15. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
17. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19. Sonstige Steuern					
Umsatzsteuerdifferenz	0,00	-0,75	0,00	0,00	
Grundsteuer	15.813,28	15.813,28	15.813,26	15.813,25	
	15.813,28	15.812,53	15.813,26	15.813,25	0,02
20. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.132.923,01	1.063.170,47	230.582,89	301.623,20	902.340,12
Einnahmen-Überschuss					



Anhang

1. 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. Auf Grund des Liquidationsbeschlusses kommt es mit Wirkung des Ablaufes des 30.06.2014 nach § 252 Abs. 2 HGB zu einem Wegfall der Going-Concern-Annahme. Vermögensgegenstände werden, wie im Vorjahr, mit dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten.

Das Sachanlagevermögen bestehend aus Grundstücken, Gebäuden und Einrichtungsgegenständen werden mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten. Fortgeführte Anschaffungskosten werden - soweit abnutzbar - um die planmäßige lineare bzw. degressive Abschreibung vermindert.

Bei dem Gebäude Baumarkt in Hoyerswerda wird die Abschreibung gem. § 7a Abs. 9 EStG vorgenommen und bei dem Altenwohn- und Pflegeheim in Rimbach degressiv mit 1,25 %.

Das Finanzanlagevermögen wird mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten. Die nicht durch den Gewinnanteil gedeckten Auszahlungen der Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform "Personengesellschaften" (KG, GmbH & Co. KG) werden entsprechend dem IDW RS HFA 18 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.

Als relevanter Zeitwert wurden bei dem Immobilienvermögen die Wertansätze von Immobiliengutachten und bei dem Finanzanlagevermögen der Ertragswert der Beteiligung herangezogen.

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 - 100 %).

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.

2. Angaben zu Einzelposten der Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Sachanlagen/Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurden eine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude von EUR 69.243,39 (Vorjahr EUR 175.329,92) vorgenommen. Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 3.209.057,90 (Vorjahr EUR 3.158.979,28). Der Wert gemäß eingeholter Gutachten beträgt EUR 4.900.000,00 (Vorjahr EUR 4.770.000,00). Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 592.780,44 (Vorjahr EUR 865.260,00) vorgenommen.

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

Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte				
	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2015	Stand 01.01.2015	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grund und Boden	1.024.504,20	0,00	0,00	1.024.504,20	755.994,20	53.702,00	0,00	0,00	809.696,20	214.808,00	268.510,00
Erbbaurecht	20.048,01	0,00	0,00	20.048,01	4.298,41	15.748,60	0,00	0,00	20.047,01	1,00	15.749,60
Gebäude	11.487.853,31	0,00	0,00	11.487.853,31	8.613.133,63	102.708,88	222.238,10	0,00	8.493.604,41	2.994.248,90	2.874.719,68
Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	12.532.405,52	0,00	0,00	12.532.405,52	9.373.426,24	172.159,48	222.238,10	0,00	9.323.347,62	3.209.057,90	3.158.979,28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.577,52	0,00	0,00	2.577,52	2.576,52	0,00	0,00	0,00	2.576,52	1,00	1,00
SACHANLAGEN	12.534.983,04	0,00	0,00	12.534.983,04	9.376.002,76	172.159,48	222.238,10	0,00	9.325.924,14	3.209.058,90	3.158.980,28
balandis real estate ag	6.434.357,82	0,00	0,00	6.434.357,82	1.142.187,82	0,00	592.780,44	0,00	549.407,38	5.884.950,44	5.292.170,00
Beteiligungen	6.434.357,82	0,00	0,00	6.434.357,82	1.142.187,82	0,00	592.780,44	0,00	549.407,38	5.884.950,44	5.292.170,00
FINANZANLAGEN	6.434.357,82	0,00	0,00	6.434.357,82	1.142.187,82	0,00	592.780,44	0,00	549.407,38	5.884.950,44	5.292.170,00
ANLAGEVERMÖGEN	18.969.340,86	0,00	0,00	18.969.340,86	10.518.190,58	172.159,48	815.018,54	0,00	9.875.331,52	9.094.009,34	8.451.150,28



Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen zum Bilanzstichtag EUR 11.994,70 (Vorjahr EUR 1.210.674,22). Diese betreffen Forderungen gegenüber Gesellschaftern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 67.271,51 (Vorjahr EUR 73.778,84) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuervorauszahlungen 2006 inkl. aufgelaufener Zinsen in Höhe von EUR 60.506,42 (Vorjahr EUR 58.600,70).

Alle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

In dieser Position sind die Kontokorrentkonten bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 3.301.700,96 (Vorjahr EUR 2.063.286,00) enthalten.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Diese Position enthält ausschließlich Zahlungen für das gewährte Erbbaurecht, die das Folgejahr betreffen.



Passiva

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Komplementär	Private Equity Consult GmbH	balandis Verwaltungs GmbH	ATC Treuhand GmbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Kapitalkonto I						
Beiligungskapital	0,00	406.477,05	2.556,46	6.076,19	25.367.746,24	25.782.855,94
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2015	0,00	406.477,05	2.556,46	6.076,19	25.367.746,24	25.782.855,94
Zugang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umbuchung Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abgang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto I	0,00	406.477,05	2.556,46	6.076,19	25.367.746,24	25.782.855,94
Kapitalkonto II						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	1.268.387,44	1.268.387,44
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	61.096,96	558,79	933,75	3.685.841,09	3.748.430,59
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-300.135,67	-710,59	-3.995,71	-20.313.760,04	-20.618.602,01
Stand 01.01.2015	0,00	-239.038,71	-151,80	-3.061,96	-15.359.531,51	-15.601.783,98
Veränderungen durch Kapitalreduzierungen						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderungen durch Umbuchungen						
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ergebnis aus Abfindungsguthaben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss	0,00	17.912,48	112,62	330,30	1.114.567,61	1.132.923,01
Ausschüttung	0,00	-0,04	0,00	0,00	-1,15	-1,19
Kapitalkonto II	0,00	-221.126,27	-39,18	-2.731,66	-14.244.965,05	-14.468.862,16
Buchwert Kapitalkonten I+II	0,00	185.350,78	2.517,28	3.344,53	11.122.781,19	11.313.993,78
Stand 31.12.2015	0,00	185.350,78	2.517,28	3.344,53	11.122.781,19	11.313.993,78



Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 9.925,00 (Vorjahr EUR 195.738,67) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 9.500,00 (Vorjahr EUR 2.980,00).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 1.161.870,98 (Vorjahr EUR 1.434.954,62). Hiervon entfallen EUR 1.149.447,81 (Vorjahr EUR 1.332.735,81) auf ein Darlehen bei der Postbank München. Es wurde bei Anschaffung der Immobilie aufgenommen und ist durch ein Grundpfandrecht gesichert.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 2.481,17 (Vorjahr EUR 40.517,53) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sind im Jahr 2015 in Höhe von EUR 2.743,44 (Vorjahr EUR 47.073,05) angefallen. Es handelt sich hierbei um Verbindlichkeiten gegenüber von Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 4.006,44 (Vorjahr EUR 11.807,88) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 u. 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	davon gesichert durch
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.149.447,81	186.521,39	962.926,42	0,00	1.149.447,81	GPR
Vorjahr	1.332.735,81	183.288,00	1.149.447,81	0,00	1.332.735,81	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.673,29	5.673,29	0,00	0,00	0,00	
	42.005,03	42.005,03	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.743,44	2.743,44	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	47.073,05	47.073,05	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.006,44	4.006,44	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	13.140,73	13.140,73	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	1.161.870,98	198.944,56	962.926,42	0,00	1.149.447,81	
Vorjahr	1.434.954,62	285.506,81	1.149.447,81	0,00	1.332.735,81	

*GPR – Grundpfandrecht

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Steuern in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 1.332,85) enthalten.



3. Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Zehnte Dreiländer-Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wurden im Wesentlichen durch Vermietung des Objektes Baumarkt; Hoyerswerda und Altenwohn- und Pflegeheim in Rimbach Höhe von EUR 577.793,44 (Vorjahr EUR 578.244,44) erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 957.766,14 (Vorjahr EUR 912.145,36) resultieren im Wesentlichen aus dem Ertrag aus Zuschreibung auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 592.780,44 (Vorjahr EUR 865.260,00), den Erträgen aus der Zuschreibung auf Sachanlagen in Höhe von EUR 222.238,10 (Vorjahr EUR 0,00) sowie aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 132.895,40 (Vorjahr EUR 00,00). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich in 2015 auf EUR 198.441,93 (Vorjahr EUR 176.171,50) und betreffen im Wesentlichen mit EUR 74.189,45 (Vorjahr EUR 75.961,53) laufende Gebühren und mit EUR 79.812,62 (Vorjahr EUR 49.099,63) Aufwendungen für Instandhaltung sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 20.881,09 (Vorjahr EUR 10.159,80).

Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 102.916,09 (Vorjahr EUR 108.520,47). Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen in Höhe von EUR 69.243,39 (Vorjahr EUR 175.329,92) vorgenommen.

Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 5.635,53 (Vorjahr EUR 95.404,54) setzen sich im Wesentlichen aus Zinsen auf Abfindungsguthaben und Quellensteuern zusammen.

Außerplanmäßige Abschreibungen / Zuschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf die Finanzanlagen in Höhe von EUR 592.780,44 (Vorjahr EUR 865.260,00) vorgenommen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 21.857,40 (Vorjahr EUR 46.539,86) stehen 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.



4. Sonstige Angaben

Organe der Gesellschaft

Die Geschäftsführung erfolgte bis 30.06.2014 durch die Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH mit Sitz in Stuttgart, vertreten durch die Geschäftsführer Wolfgang Essler und Claudia Gerum, wobei die Geschäftsführer nur gemeinschaftlich oder ein Geschäftsführer mit einem Prokuristen vertretungsberechtigt waren.

Die Gesellschaft hat im Mai 2014 ihre Auflösung mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 beschlossen und wird seit dem 01.07.2014 durch die beiden durch Gesellschafterbeschluss bestimmten Liquidatoren KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher Komplementärin ist, und die ATC Treuhandgesellschaft, Stuttgart, die zugleich wie bisher Treuhandkommanditistin ist, vertreten. Beide Liquidatoren haben mit Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 2277 / 2014 G vom 11.09.2014 der balandis real estate ag, Gräfelfing, und der balandis Verwaltungs GmbH, Stuttgart, jeweils die einzelvertretungsberechtigte Vollmacht zur Vertretung der Kommanditgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatoren, erteilt.

Gesellschafter:

KC Beteiligungs GmbH – persönlich haftende Gesellschafterin und ab 01.07.2014 als Liquidatorin, vertreten durch den Geschäftsführer Walter Fink.

Das gezeichnete Kapital der KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, beträgt EUR 100.000,00. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart. Die Gesellschafterin hält seit 2014 keine Anteile mehr.

Private Equity Consult GmbH - als Kommanditistin, vertreten durch die Geschäftsführerin Claudia Gerum.

Das Beteiligungskapital an der Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt EUR 406.477,05 (Beteiligung 1,5765 %) und wurde von der KC Beteiligungs GmbH am 26.02.2014 übernommen.

balandis Verwaltungs GmbH als geschäftsführende Kommanditistin, vertreten durch die Geschäftsführer Claudia Gerum und Wolfgang Essler. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,0099 %).

ATC Treuhandgesellschaft mbH als Kommanditistin und ab 01.07.2014 als Liquidatorin vertreten durch den Geschäftsführer Helmut Cantzler (ab 28.08.2013).

Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart. Das Beteiligungskapital an der Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt EUR 6.076,19 (Beteiligung: 0,0236 %).

Treugeber

Das Beteiligungskapital an der Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt EUR 25.367.746,24 (Beteiligung: 98,3900 %).

Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1.132.923,01 (Vorjahr EUR 1.063.170,47) wurde den jeweiligen Kapitalkonten gutgeschrieben bzw. belastet. Die Ausschüttung in Höhe von EUR 1,19 (Vorjahr EUR 2,03) wurde den jeweiligen Kapitalkonto des Gesellschafters belastet.