



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 Zahnarztbetreibergesellschaft 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.

ELFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG
DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.
vertreten durch die Liquidatoren

Walter Fink - Geschäftsführer
der KC Beteiligungs GmbH

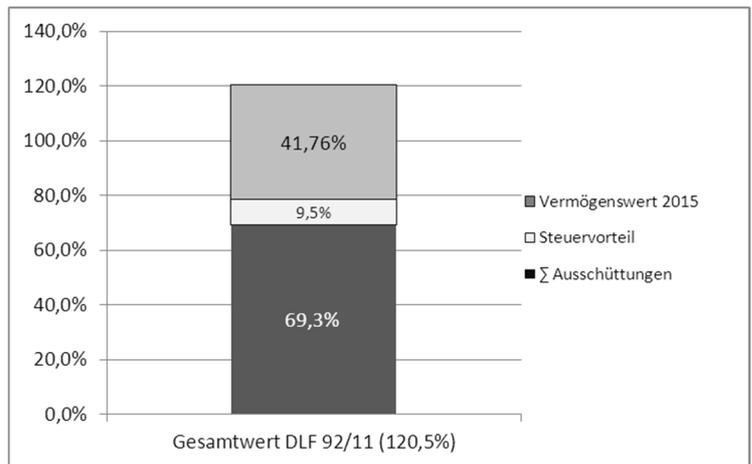
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH



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 Büro- und Geschäftshaus in Zwickau 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 73,26 % 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	99,05
2.	Genehmigung Liquiditätsüberschuss	99,16
3.	Feststellung Liquidationseröffnungsbilanz	99,10
4.	Genehmigung Halbjahresabschluss 01.01.2014-30.06.2014	99,04
5.	Genehmigung Halbjahresabschluss 01.07.2014-31.12.2014	98,87
6.	Klarstellung Geschäftsjahr	99,19
7.	Entlastung persönlich haftende Gesellschafterin und balandis Verwaltungs GmbH	94,37
8.	Entlastung Liquidatoren	83,71
9.	Entlastung ATC Treuhandgesellschaft mbH	97,29

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.

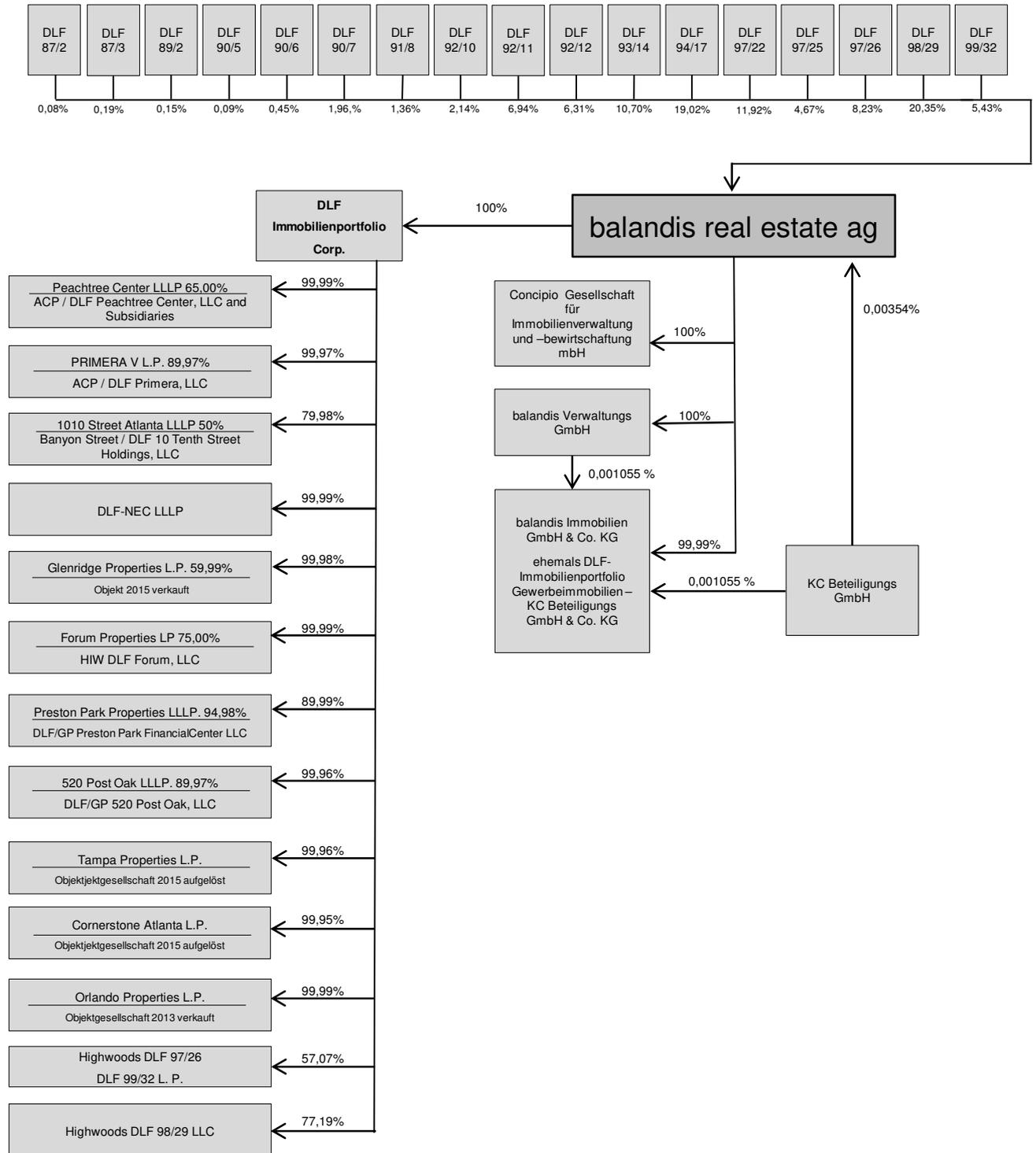
Beteiligung

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 2.498.126 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:	Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - 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 HRA 728943 (vormals München HRA 68214)			
Tag der Eintragung:	08.08.2013 (14.04.1992)			
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: (Stand 31.12.2015)	Komplementärin: - KC Beteiligungs GmbH (KCB) 0,00 DM 0,00 EUR Kommanditisten: - ATC GmbH 4.593,00 DM 2.348,36 EUR - Private Equity Consult GmbH 1.355.000,00 DM 692.800,50 EUR - balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH -KCV) 5.000,00 DM 2.556,46 EUR - Treugeber 128.955.000,00 DM 65.933.644,54 EUR - Kündigung Treugeber -17.650.001,11 DM -9.024.302,28 EUR Summe: 112.650.591,89 DM 57.607.047,58 EUR			
Anzahl Anteile:	1.311 (Stand 31.12.2015)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 6.283.456,00 (Stand 31.12.2015)			
Platzierung/Schließung:	1992/1993			
Durchführung der Investitionen:	1992-1993			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
Eigenkapital:	121.754.593,00	130.309.593,00	62.252.134,90	66.626.236,94
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundsschuld BRD (netto):	22.557.255,00	22.557.250,00	11.533.341,35	11.533.338,79
Grundsschuld USA (netto):	0,00	37.748.114,26	0,00	19.300.304,35
Lombardrahmenvertrag:	56.200.000,00	50.000.000,00	28.734.603,72	25.564.594,06
Gesamtinvestitionen:	200.511.848,00	240.624.957,26	102.520.079,97	123.029.587,06
Abweichung der Investitionsphase:	EUR +3.641.047,53 (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 1993, aus Zinersparnissen beim Ankauf der Immobilien BRD, abzüglich der per 31.12.1993 erhöhten Liquiditätsreserve (Festgelder), die dem Depot zum 31.12.1993 noch nicht zugeführt waren saldiert mit den Ertragsabweichungen der Anlaufphase sowie der Kapitaleinzahlung der weiteren Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und balandis Verwaltungs GmbH.			
Austritte:	entfällt			
Kündigungen:	entfällt			
Rückabwicklung:	entfällt			



2. Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien

a) SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) Mannheim-Neckarau

Objektdaten

Standort: Mannheim-Neckarau
Grundstücksfläche: 2.671 qm
Abschluss Kaufvertrag: 03.09.1992

	SB-Markt	Ladeneinheit
Kaufpreis:	EUR 2.381.086,29	EUR 214.619,88
Abweichungen z. Prospekt:		EUR 20,45
Datum letzte Kaufpreisrate:	25.11.1992	03.02.1993
Fertigstellung:	07.10.1992 (Übergabe-Abnahme)	Februar 1993
Mieter:	Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH	Bistro Blues Line
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 180.383,78	EUR 11.602,24 zzgl. USt.
Mietvertragslaufzeit:	31.10.2017	29.05.2018
Mietoption:		1 x 5 Jahre

Wertsicherung SB-Markt: Festmiete/indexneutrale Zeit sind 3 Jahre. Indexierung ab 01.10.1995. Vereinbarter Index: Tabelle 1985 = 100 % eines 4-Personen-Haushaltes mittleren Einkommens. Der Preisindex am 01.10.1995 ist der Vergleichsindex für künftige Indexänderungen. Mindest-Indexänderung für Mietanpassung sind mehr als 10 %.

Wertsicherung Bistro: Festmiete/indexneutrale Zeit sind 2 Jahre nach Übergabe. Vereinbarter Index: Tabelle 1980 = 100 % eines 4-Personen-Haushaltes mittleren Einkommens. Mindest-indexänderung für Mietanpassung sind 10 Punkte. Seit dem 01.01.2013 gilt der sogenannte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ mit dem aktuellen Basisjahr 2010. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.

Nebenkosten SB-Markt: Bis auf die Mietausfallversicherung, Gebäudeversicherung, Grundsteuer- und Instandhaltungskosten über EUR 255,65 zahlt der Mieter alle umlagefähigen Nebenkosten.

Nebenkosten Bistro: Bis auf die Mietausfallversicherung und Instandhaltungskosten über EUR 255,65 zahlt der Mieter alle umlagefähigen Nebenkosten.



Finanzierung

	Ist
Grundschulddarlehen	EUR 1.720.647,50 / DM 3.365.294,00
Disagio	10 % (EUR 172.064,75 /DM 336.529,40)
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	1,60 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2015	EUR 0,00
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2015	EUR 1.720.647,50
Bestellte Grundschuld Grundschuld, eingetragen im Grundbuch zu Mannheim, Nr. 65745 u. Nr. 65746, zugunsten der BHW Bank AG, Hameln, gelöscht am 07.05.2015.	EUR 1.720.625,00 (DM 3.365.250,00)

Am 11.03.2014 wurde das Darlehen an die DSL Bank zurückgeführt.

Vermietungssituation

Die Mieten gingen seit vollständiger Kaufpreiszahlung planmäßig ein. Gegenüber dem prospektierten Mietbeginn beider Einheiten zum 01.01.1993 ergeben sich geringfügige Abweichungen. Die Mieten für den SB-Markt und das Bistro werden regelmäßig geleistet. Der SB-Markt hat von seinem zweiten Optionsrecht Gebrauch gemacht und die Laufzeit bis zum 31.10.2017 verlängert.

Das Objekt wurde mit Kaufvertrag vom 10.03.2015 zum Kaufpreis von EUR 1.970.000,00 abzgl. Veräußerungskosten veräußert.

Objektzustand

Das Objekt SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) Mannheim-Neckarau befinden sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282176 2) und eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319179 2).

Folgende Versicherungen sind vom Hausverwalter abgeschlossen: Haus- und Grundbesitzhaftpflicht, eine Gebäudebrandversicherung sowie eine Dynamische Sachversicherung für Leitungswasser.

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 Terrorismuschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

**b) Büro- und Geschäftshaus, Zwickau**

Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	3.579 qm, 826,43 qm (112 Garagen-Stellplätze)
Abschluss-Kaufvertrag:	29.12.1992
Kaufpreis:	EUR 14.138.503,86 (prospektiert EUR 14.803.183,30) Abweichungen zum Prospekt: EUR 664.679,45
Datum letzte Kaufpreisrate:	Dezember 1992
Fertigstellung:	Dezember 1994
Mieter: Einzelmietverträge	
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 1.121.453,30
Jährliche Mieten aus Endmietverträgen 2015:	EUR 328.239,90
Mietvertragslaufzeit:	diverse Regelungen gemäß Einzelmietverträgen
Endmieter:	diverse Regelungen gemäß Einzelmietverträgen
Wertsicherung	
Endmietverträge:	diverse Regelungen gemäß Einzelmietverträgen
Nebenkosten	
Endmietverträge:	diverse Regelungen gemäß Einzelmietverträgen

Finanzierung

	Ist
Grundsulddarlehen	EUR 9.812.713,78 / DM 19.192.000,00
Disagio	10 % (EUR 981.271,38 / DM 1.919.200,00)
Zins bis 31.12.2002	6,65 % p.a.
Zins ab 01.01.2003 bis 30.06.2010	6,12 % p.a.
Zins ab 01.07.2013	4,25 % 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 30.06.2010	1,56 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.07.2010 bis 30.06.2015	4,85 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen*
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2015	EUR 0,00
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2015	EUR 9.812.713,78
Bestellte Sicherheit	
Grundsuldd. eingetragen im Grundbuch zu Pölbitz, Nr. 467 u. Nr. 598, zugunsten der BHW Bank AG, Hameln.	EUR 9.812.713,78 (DM 19.192.000,00)

Am 11.03.2014 wurde das Darlehen an die DSL Bank zurückgeführt.

Vermietungssituation

Die Kaufpreisabweichung resultiert aus einer vertraglich vereinbarten Kaufpreisminderung aufgrund einer von der Beteiligungsgesellschaft übernommenen Vorfinanzierung. Die Kaufpreisminderung führte zu keiner Reduzierung der prospektierten Miete. Die Mieten gingen seit dem 01.02.1995 planmäßig ein. Gegenüber dem prospektierten Mietbeginn ergab sich eine Verschiebung von einem Monat.



Bei Vermietungen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, liegen die für die Endmieten vereinbarten Mietpreise zum Teil deutlich unterhalb der im Jahr 1992 erzielbaren und kalkulierten Werte. Trotz intensiver Vermarktungsmaßnahmen konnten Neuvermietungen nicht zu den ursprünglich angenommenen Konditionen vorgenommen werden. An nahezu allen Standorten in den neuen Bundesländern ist eine massive Überbauung im Verhältnis zur gegenwärtigen Mieternachfrage festzustellen. Es konnte jedoch eine gute und konstant anhaltende Vermietungssituation geschaffen werden.

Objektzustand

Das Objekt Büro- und Geschäftshaus in Zwickau befindet sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand. Die Außenanlagen befinden sich in einem befriedigenden Zustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282176 1), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhalten (VS-Nr. GE 501021/319179 1) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung bei der Allianz Versicherungs AG, Stuttgart (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735). Aufgrund der Terrorismuseignisse 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 31.12.2013 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.	1.898.750,77	2.640.569,18
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00
	<u>1.898.750,77</u>	<u>2.640.569,18</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	19.036.070,31	17.118.590,00
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>19.036.070,31</u>	<u>17.118.590,00</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	141,52	4.139,84
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	111.021,03	744.462,20
4. Sonstige Vermögensgegenstände	154.357,83	190.627,64
	<u>265.520,38</u>	<u>939.229,68</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.876.049,36	1.034.198,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>24.076.390,82</u>	<u>21.732.587,72</u>

PASSIVA

	Buchwert 31.12.2015 EUR	Vorjahr 31.12.2013 EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	57.607.047,58	57.607.047,58
	<u>57.607.047,58</u>	<u>57.607.047,58</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	-33.665.140,14	-36.840.353,91
	<u>-33.665.140,14</u>	<u>-36.840.353,91</u>
	<u>23.941.907,44</u>	<u>20.766.693,67</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpf.	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	39.340,00	184.225,00
	<u>39.340,00</u>	<u>184.225,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	20.024,64	103.133,34
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	24.293,56	633.154,37
8. Sonstige Verbindlichkeiten	36.386,64	30.846,41
	<u>80.704,84</u>	<u>767.134,12</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	14.438,54	14.534,93
	<u>24.076.390,82</u>	<u>21.732.587,72</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	400.675,26	475.113,11	401.088,90	471.203,54	
Erlöse Nebenkosten-Vorauszahlungen	161.155,36	137.765,62	161.283,36	137.738,20	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	10.044,08	20.600,38	22.879,34	37.474,28	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten- Vorauszahlung Vorjahre	0,00	0,00	0,00	0,00	
erwartete Forderung aus NK-Abrg.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	-0,05	-1,17	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	64.498,08	93.544,24	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	571.874,65	633.477,94	649.749,68	739.960,26	-77.875,03
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	520,07	644,93	0,00	0,00	
Skonto- Ertrag	289,48	185,32	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mehrerlös aus Anlagenabgang	735.718,46	0,00	533.496,17	0,00	
Zuschreibung auf Sachanlagen	434.729,82	641.562,29	0,00	0,00	
Zuschreibung beteiligter Unternehmen	1.917.480,31	2.798.860,00	0,00	0,00	
Ertrag aus pauschaler Einzelwertberichtigung	7,54	36,05	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	17.270,86	4.262,44	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	1.031,38	681,11	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorsteuerkorrektur 2009 bis 2011	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	388,41	899,84	0,00	0,00	
	3.107.436,33	3.447.131,98	533.496,17	0,00	2.573.940,16
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 Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	53.907,62	52.476,47	143.680,58	166.593,87	
- Ausserplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	53.907,62	52.476,47	143.680,58	166.593,87	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	53.907,62	52.476,47	143.680,58	166.593,87	-89.772,96



	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	35.395,61	64.749,02	33.957,25	67.075,45	
Versicherungen	13.192,01	13.410,31	13.192,01	13.410,31	
Hausgeldzahlungen	-3.317,07	-6.697,74	6.126,18	-20.059,54	
Aufwand aus Währungskursbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Differenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Betriebskosten	163.728,37	226.997,57	165.263,32	185.025,23	
Kleinteile / Material	87,67	97,78	87,67	97,78	
Makler- und Marketingkosten	0,00	442,80	0,00	581,19	
Rechts- und Beratungskosten	3.358,44	12.204,71	7.297,70	26.815,79	
Abschluß- und Prüfungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige / Gutachterkosten	1.767,57	1.301,63	2.392,57	1.244,51	
Laufende Gebühren	229.700,19	189.604,90	454.055,79	406.073,70	
Sonstige Kosten	-0,03	19,82	0,00	23,59	
Beiträge / Gebühren	582,40	559,75	517,40	524,75	
Nebenkosten Geldverkehr	468,02	585,18	453,83	571,14	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	10,92	0,00	0,00	0,00	
Einstellung pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mindererlös aus Anlagenabgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	54.799,33	44.332,17	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	31.946,86	51.673,38	
	444.974,10	503.275,73	770.089,91	777.389,45	-325.115,81
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	7.648,29	71.300,69	83.028,80	3.908,15	
Bankzinsen	3,08	6,77	61,38	226,13	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	7.651,37	71.307,46	83.090,18	4.134,28	-75.438,81
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	0,00	47.115,14	0,00	47.115,14	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	2.605,72	0,00	1.949,50	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	0,00	49.720,86	0,00	49.064,64	0,00



	GuV- Rechnung 2015 EUR	GuV- Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung 2015 EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
14. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	3.188.080,63	3.546.444,32	352.565,54	-248.953,42	2.835.515,09
15. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
17. <u>Außerordentliches Ergebnis</u>	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	-0,16	0,00	0,00	
Grundsteuer	12.808,20	21.004,44	12.808,16	21.004,40	
	12.808,20	21.004,28	12.808,16	21.004,40	0,04
20. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.175.272,43	3.525.440,04			
Einnahmen-Überschuss			339.757,38	-269.957,82	2.835.515,05



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 den Gebäuden SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) in Mannheim-Neckarau wird die Abschreibung degressiv mit 1,25 % und bei dem Büro- und Geschäftshaus in Zwickau linear mit 2,22 % vorgenommen.

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

Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf das im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude in Höhe von EUR 434.729,82 (Vorjahr EUR 641.562,29) und auf den Grund und Boden vorgenommen. Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 1.898.750,77 (Vorjahr EUR 2.640.569,18). Der Wert gemäß eingeholten Gutachten für das Objekt in Zwickau beträgt EUR 1.900.000,00 (Vorjahr EUR 1.510.000,00). Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 1.917.480,31 (Vorjahr EUR 2.798.860,00) 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	2.667.886,69	0,00	342.836,57	2.325.050,12	2.060.724,12	0,00	0,00	0,00	2.060.724,12	264.326,00	607.162,57
Gebäude	14.538.791,97	0,00	2.330.565,26	12.208.226,71	12.505.385,36	53.907,62	434.729,82	1.550.761,22	10.573.801,94	1.634.424,77	2.033.406,61
Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	17.206.678,66	0,00	2.673.401,83	14.533.276,83	14.566.109,48	53.907,62	434.729,82	1.550.761,22	12.634.526,06	1.898.750,77	2.640.569,18
SACHANLAGEN	17.206.678,66	0,00	2.673.401,83	14.533.276,83	14.566.109,48	53.907,62	434.729,82	1.550.761,22	12.634.526,06	1.898.750,77	2.640.569,18
balandis real estate ag	20.795.959,56	0,00	0,00	20.795.959,56	3.677.369,56	0,00	1.917.480,31	0,00	1.759.889,25	19.036.070,31	17.118.590,00
Beteiligungen	20.795.959,56	0,00	0,00	20.795.959,56	3.677.369,56	0,00	1.917.480,31	0,00	1.759.889,25	19.036.070,31	17.118.590,00
FINANZANLAGEN	20.795.959,56	0,00	0,00	20.795.959,56	3.677.369,56	0,00	1.917.480,31	0,00	1.759.889,25	19.036.070,31	17.118.590,00
ANLAGEVERMÖGEN	38.002.638,22	0,00	2.673.401,83	35.329.236,39	18.243.479,04	53.907,62	2.352.210,13	1.550.761,22	14.394.415,31	20.934.821,08	19.759.159,18



Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach pauschalierter Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 141,52 (Vorjahr EUR 4.139,84) betreffen Forderungen aus ausstehenden Mieten.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 111.021,03 (Vorjahr EUR 744.462,20). Es handelt sich hierbei um Forderungen gegenüber Gesellschaftern aus Ausschüttungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 154.357,83 (Vorjahr EUR 190.627,64) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuervorauszahlungen 2006 inkl. aufgelaufenen Zinsen in Höhe von EUR 73.246,50 (Vorjahr EUR 70.939,65), Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen in Höhe von EUR 57.363,42 (Vorjahr EUR 103.852,20) sowie einer Forderung aus der Schlußrechnung 2015 aus in Anspruch genommener Rechtsberatung in Höhe von EUR 9.949,61.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 73.865,75 (Vorjahr EUR 71.558,90) enthalten.

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 2.876.049,36 (Vorjahr EUR 1.034.198,86) enthalten.



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	692.800,50	2.556,46	2.348,36	56.909.342,26	57.607.047,58
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2015	0,00	692.800,50	2.556,46	2.348,36	56.909.342,26	57.607.047,58
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						
Stand 31.12.2015	0,00	692.800,50	2.556,46	2.348,36	56.909.342,26	57.607.047,58
Kapitalkonto II						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	2.845.467,19	2.845.467,19
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	10.549,24	319,79	-1,45	-104.085,87	-93.218,29
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-460.151,41	-592,51	-1.541,34	-39.130.317,55	-39.592.602,81
Stand 01.01.2015	0,00	-449.602,17	-272,72	-1.542,79	-36.388.936,23	-36.840.353,91
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	38.349,78	141,48	141,23	3.136.639,94	3.175.272,43
Ausschüttung	0,00	-0,73	0,00	0,00	-57,93	-58,66
Kapitalkonto II						
Stand 31.12.2015	0,00	-411.253,12	-131,24	-1.401,56	-33.252.354,22	-33.665.140,14
Buchwert Kapitalkonten I+II						
Stand 31.12.2015	0,00	281.547,38	2.425,22	946,80	23.656.988,04	23.941.907,44



Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 39.340,00 (Vorjahr EUR 184.225,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 80.704,84 (Vorjahr EUR 767.134,12).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 14.956,34 (Vorjahr EUR 97.669,31) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sind im Jahr 2015 in Höhe von EUR 24.293,56 (Vorjahr EUR 633.154,37) angefallen. Hierbei handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 10.768,63 (Vorjahr EUR 13.973,08) 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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	GPR
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.024,64	20.024,64	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	103.133,34	103.133,34	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.293,56	24.293,56	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	633.154,37	633.154,37				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.386,64	36.386,64	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	30.846,41	30.846,41	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	80.704,84	80.704,84	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	767.134,12	767.134,12	0,00	0,00	0,00	

*GPR – Grundpfandrecht

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Steuern in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 12.035,82) enthalten.



3. Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. wurden durch Vermietung der Objekte SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) in Mannheim-Neckarau und Büro- und Geschäftshaus in Zwickau in Höhe von EUR 571.874,70 (Vorjahr EUR 633.477,94) erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 3.107.428,79 (Vorjahr EUR 3.447.131,98) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Zuschreibungen aus Beteiligungen an Unternehmen in Höhe von EUR 1.917.480,31 (Vorjahr EUR 2.798.860,00), Erträgen aus der Zuschreibung auf Sachanlagen in Höhe von EUR 434.729,82 (Vorjahr EUR 641.562,29) und Erträgen aus dem Mehrerlös aus Anlagenabgang in Höhe von EUR 735.718,46 (Vorjahr EUR 0,00). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 444.974,10 (Vorjahr EUR 503.275,73). Diese betreffen im Wesentlichen laufende Gebühren mit EUR 229.700,19 (Vorjahr EUR 189.604,90), Aufwendungen für Instandhaltungen mit EUR 35.395,61 (Vorjahr EUR 64.749,02) sowie Aufwendungen für Betriebskosten.

Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 53.907,62 (Vorjahr EUR 52.476,47). Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen (Vorjahr EUR 0,00) vorgenommen.

Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 7.651,37 (Vorjahr EUR 71.307,46) setzen sich im Wesentlichen aus Zinsen auf Abfindungsguthaben und Zinsen aus Quellensteuer zusammen.

Außerplanmäßige Abschreibung / Zuschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurden eine Zuschreibung auf die Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.917.480,31 (Vorjahr EUR 2.798.860,00) vorgenommen.

Zinsaufwendungen

Im Jahr 2015 fielen keine Zinsaufwendungen an (Vorjahr EUR 49.720,86).

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 Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt EUR 692.800,50 (Beteiligung 1,2026 %) und wurde von der KC Beteiligungs GmbH am 10.03.2014 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 Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,0044 %).

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

Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart. Das Beteiligungskapital an der Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt EUR 2.348,36 (Beteiligung: 0,0041 %).

Treugeber

Das Beteiligungskapital an der Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt EUR 56.909.342,26 (Beteiligung: 98,7889 %).

Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 3.175.272,43 (Vorjahr EUR 3.525.440,04) wurde den jeweiligen Kapitalkonten gutgeschrieben. Die Ausschüttung in Höhe von EUR 58,66 (Vorjahr EUR 153,26) wurden den jeweiligen Kapitalkonten der Gesellschafter belastet.