



Inhalt

	Seite
Das Jahr 2015 aus der Sicht der Liquidatoren	2
Eckdaten	5
Bilanz zum 31.12.2015	17
Gewinn- und Verlustrechnung und Einnahmen-Überschussrechnung	18
Bestätigungsvermerk	28



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.

DREILÄNDER BETEILIGUNG OBJEKT
DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.
vertreten durch die Liquidatoren

Walter Fink - Geschäftsführer
der KC Beteiligungs GmbH

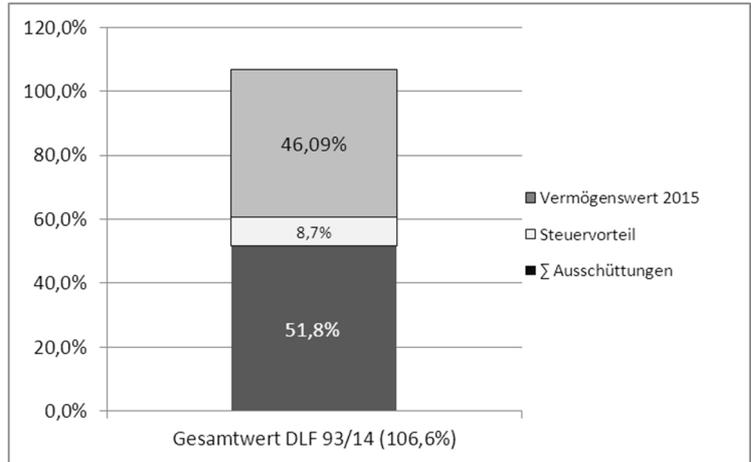
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH



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 Immobilien Wohn- und Geschäftshaus, Marienstraße in Zwickau, Wohn- und Geschäftshaus, Leipziger-/Pöblitzerstraße in Zwickau, Bürohaus, Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße 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 dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 57,88 % 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	98,80
2.	Genehmigung Liquiditätsüberschuss	99,11
3.	Feststellung Liquidationseröffnungsbilanz	99,15
4.	Klarstellung Geschäftsjahr	99,36
5.	Entlastung persönlich haftende Gesellschafterin und balandis Verwaltungs GmbH	95,88
6.	Entlastung Liquidatoren	85,29
7.	Entlastung ATC Treuhandgesellschaft mbH	96,10
8.	Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2015	99,37
9.	Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2016	99,38

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.

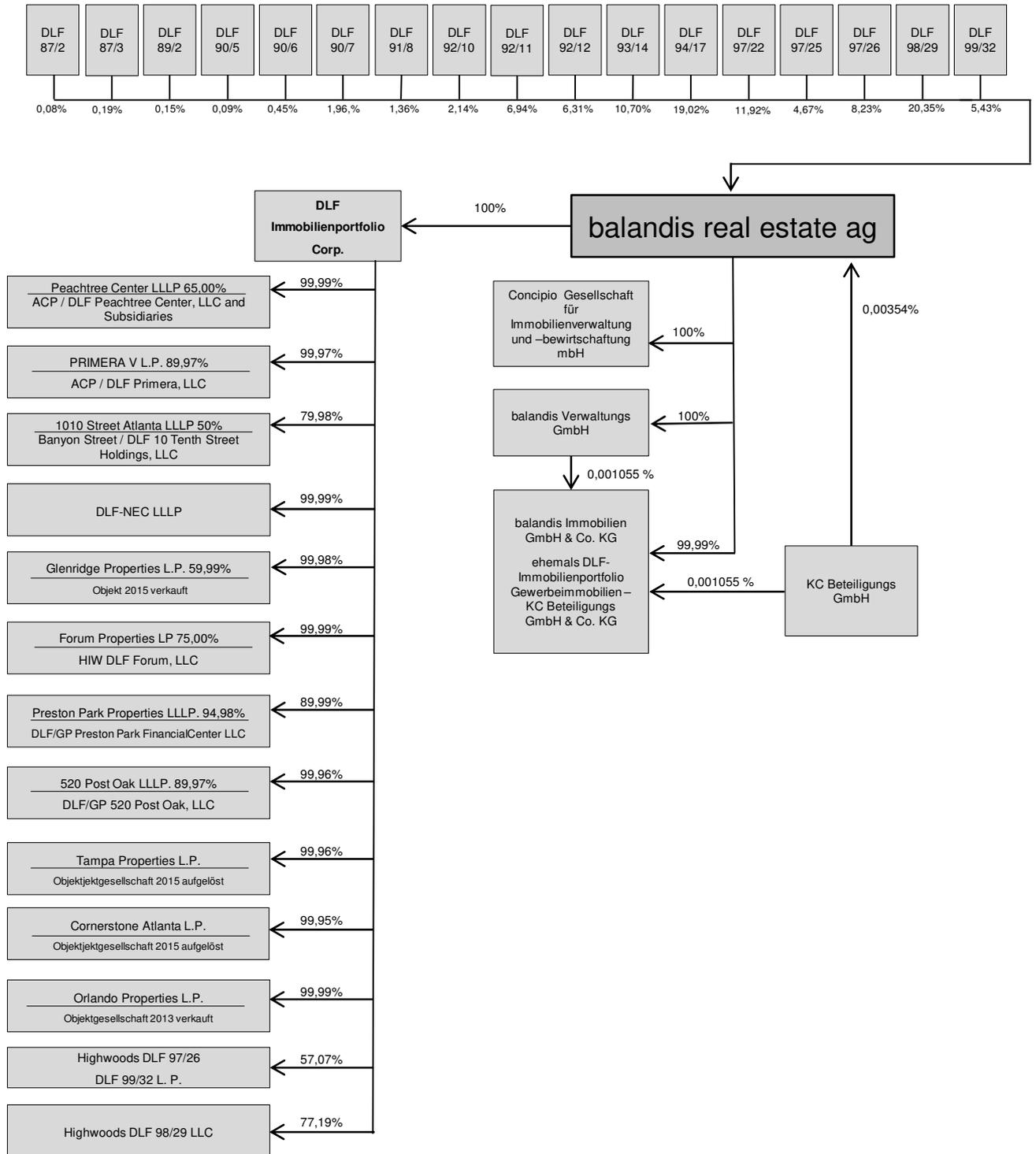
Beteiligung

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 3.855.458 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:	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG i. L.			
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728939 (vormals München HRA 68948)			
Tag der Eintragung:	08.08.2013 (31.03.1993)			
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)			
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2043.			
Gesellschafter:	Komplementär Walter Fink:	3.800.000,00	DM	1.942.909,14 EUR
	Kommanditisten:			
	ATC GmbH	4.166,00	DM	2.130,04 EUR
	KC Beteiligungs GmbH (KCB)	5.000,00	DM	2.556,46 EUR
	balandis Verwaltungs GmbH	5.000,00	DM	2.556,46 EUR
	Treugeber	373.105.000,00	DM	190.765.557,33 EUR
	Kündigung Treugeber	-33.800.002,36	DM	-17.281.666,18 EUR
	Summe:	343.119.163,64	DM	175.434.043,25 EUR
Anzahl Anteile:	5.169 (Stand 31.12.2015)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 17.024.512,00 (Stand 31.12.2015).			
Platzierung/Schließung:	1993/1994			
Durchführung der Investitionen:	1993-1997			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
Eigenkapital:	376.884.166,00	376.909.166,00	192.697.814,23	192.710.596,52
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundsschuld BRD (netto):	134.467.795,00	134.467.795,00	68.752.291,87	68.752.291,87
Grundsschuld USA (netto):	0,00	103.336.776,49	0,00	52.835.254,85
Lombardrahmenvertrag:	120.000.000,00	120.000.000,00	61.355.025,74	61.355.025,74
	<u>631.351.961,00</u>	<u>734.723.737,49</u>	<u>322.805.131,84</u>	<u>375.658.281,90</u>
Abweichung der Investitionsphase:	EUR -6.262.638 (konstante Abweichung gemäß angepasster Prognose, inklusive nachträglicher Kosten der Investitionsphase sowie Beitritte weiterer Kommanditisten). Die Abweichung resultiert überwiegend aus den geringeren Erträgen USA, aufgrund der baubedingten Verzögerungen in der Fertigstellung der Objekte, den geringeren Performanceerträgen, nachträglichen Kaufpreiserhöhungen sowie der Kapitaleinzahlung der weiteren Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und balandis Verwaltungs GmbH zzgl. der Veränderung der konstanten Abweichung resultierend aus der Überleitung von der Prospektprognose zur angepassten Prognose in Höhe von TEUR 2.540.			
Austritte:	entfällt			
Kündigungen:	entfällt			
Rückabwicklung:	entfällt			

**Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien****Neue Flora, Hamburg**

Objektdaten

Standort: Hamburg-Altona
Grundstücksfläche: 12.577 qm
Abschluss Kaufvertrag: 30.06.1993
Kaufpreis: EUR 79.761.533,47 (netto) zzgl. Maklergebühren
Abweichungen zum Prospekt: keine
Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993

Fertigstellung

Umbauten/Erweiterung: Oktober 1995
Mieter: siehe Vermietungssituation
Jährliche Anfangsmiete: EUR 6.603.937,97 (Hauptmieter)
EUR 1.060.788,00 (Einzelmietverträge)
Miete 2015: EUR 3.722.573,06
Mietvertragslaufzeit: nach Einzelmietverträgen unterschiedlich
Mietoption: diverse Regelungen
Wertsicherung: Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.
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: Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt

Finanzierung

	Ist
Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 61.355.025,74 (DM 120.000.000,00)
Disagio	10 % (EUR 6.135.502,57 / DM 12.000.000,00)
Zins bis 31.12.2003	5,68 %
Zins ab 01.01.2004 bis 30.06.2013 (gemäß Zinssatzswap)	5,35 % zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank
Zins ab 01.07.2013 (gemäß Zinssatzswap)	1,32 % zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank
Tilgungsbeginn	01.02.1994
Tilgung	2,00 % zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2015	EUR 2.089.026,87
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2015	EUR 59.265.998,87
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Hamburg-Altona, Band 122, Blatt 4853, zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank AG, München.	EUR 68.001.820,20 (DM 133.000.000,00)



Vermietungssituation

Im Jahr 2015 war die Vermietungssituation in der Neuen Flora nahezu konstant, da trotz Umsetzung des Konzeptes zur Optimierung der Immobilie, die Leerstandvermietung marktbedingt stagniert. Unabhängig hiervon hat erneut ein bereits bestehender Mieter von seinem Optionsrecht Gebrauch gemacht und somit die Laufzeit des Mietvertrages entsprechend verlängert.

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

Objektzustand

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

Versicherungsschutz

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

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

Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	2.510 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 7.139.459,47
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Oktober 1995
Mieter:	Einzelmietverträge
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 464.064,88
Miete 2015:	EUR 157.522,11
Mietoption:	diverse Regelungen
Wertsicherung:	diverse Regelungen
Nebenkosten:	marktübliche Nebenkostenregelungen

Finanzierung

	Ist
Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 4.176.743,38 (DM 8.169.000,00)
Disagio	10 % (EUR 417.674,34) (DM 816.900,00)
Zins bis 30.09.2005	5,65 %
Zins ab 01.10.2005 bis 30.09.2015	6,98 %
Tilgungsbeginn	30.12.1999
Tilgung bis 30.09.2005	2,00 % zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.10.2005 bis 31.12.2006	3,50 % zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 30.09.2015	2,05 % zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2015	EUR 0,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2015	EUR 4.176.743,38
Bestellte Sicherheit:	
Eingetragen im Grundbuch zu Zwickau, Blatt 461, zugunsten der Landesbank Hessen-Thüringen, Girozentrale, Frankfurt / Main.	EUR 4.176.743,38 (DM 8.169.000,00)

Das Darlehen wurde am 29.09.2015 an die Landesbank Hessen-Thüringen zurückgeführt.

Vermietungssituation

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

Objektzustand

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



Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/319182 3), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319182 3) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735). Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

**Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau**

Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	830 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 5.444.928,24
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Juli 1995
Mieter:	Einzelmietverträge
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 353.920,33
Mieten 2015:	EUR 113.007,63
Mietoption:	diverse Regelungen bei Gewerbemietverträgen
Wertsicherung:	diverse Regelungen bei Gewerbemietverträgen
Nebenkosten:	marktübliche Nebenkostenregelungen

Finanzierung

	Ist
Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 3.185.348,43 (DM 6.230.000,00)
Disagio	10 % (EUR 318.534,84 / DM 623.000,00)
Zins bis 30.10.2005	5,98 %
Zins ab 01.11.2005 bis 31.10.2015	6,99 %
Tilgungsbeginn	29.11.1999
Tilgung bis 30.10.2005	2,00 % zzgl. Ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.11.2005 bis 31.10.2015	3,50 % zzgl. Ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2015	EUR 0,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2015	EUR 3.185.348,43
Bestellte Sicherheit:	
Eingetragen im Grundbuch zu Zwickau, Blatt 254 zugunsten der Landesbank Hessen-Thüringen, Girozentrale, Frankfurt / Main.	EUR 5.444.928,24 (DM 10.649.354,00)

Das Darlehen wurde am 28.10.2015 an die Landesbank Hessen-Thüringen zurückgeführt.

Vermietungssituation

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

Objektzustand

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



Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282558 2), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319182 2) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735). Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

**Bürohaus Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau**

Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	1.910 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 7.881.987,21 (prospektiert EUR 7.645.780,05) Abweichungen zum Prospekt: EUR 236.207,16 Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Dezember 1994
Mieter:	ab 01.04.2012 Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 496.975,71
Miete 2015:	EUR 281.070,72
Mietvertragslaufzeit:	Seit dem 01.04.2012 ist das Objekt an die SIB (Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement) vermietet. Genutzt wird die Gesamtmietfläche durch die Polizei Zwickau.
Nebenkosten:	Sämtliche Schönheitsreparaturen des Mietobjektes werden während der Mietzeit vom Mieter durchgeführt. Darüber hinaus trägt der Mieter alle Kosten für kleinere Instandhaltungen, soweit diese den Betrag in Höhe von EUR 500,00 und im Kalenderjahr EUR 2.500,00 nicht übersteigen. Ausbesserungen sowie sonstige Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses und der Mieträume notwendig werden, zahlt der Vermieter. Bis auf die Mietausfallversicherung trägt die laufenden Nebenkosten der Mieter.

Finanzierung

	Ist
Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 4.721.269,23 (DM 9.234.000,00)
Disagio	10 % (EUR 472.126,92 / DM 923.400,00)
Zins bis 30.12.2003	5,70 %
Zins ab 30.01.2004 bis 30.12.2013	5,85 %
Zins 01.01.2014 bis 28.02.2014	1,87 %
Tilgung bis 30.12.2003	2,00 % zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 30.01.2004 bis 30.06.2011 ab 01.07.2011 Aussetzung der Tilgung	3,306 % zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2015	EUR 0,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2015	EUR 4.721.269,23
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Zwickau , Blatt 4986 zugunsten der BHW Bank AG, Hameln	EUR 7.645.780,05 (DM 14.953.846,00)

Das Darlehen wurde am 11.03.2014 an die DSL Bank zurückgeführt.



Vermietungssituation

Mit Nachtrag Nr. 1 vom 10.09./22.09.2014 ist die Festlaufzeit bis zum 31.01.2018 verlängert worden. Es kann durch den Mieter nochmals um 3, 6, 9 oder 12 Monate verlängert werden. Der Kaufpreis des Objektes Zwickau „Breithauptstraße“ betrug ursprünglich EUR 7.645.780,05 und wurde am 30.12.1993 bezahlt. Mit der Feststellung der exakten Nutzflächen ergibt sich eine im Prospekt vorgesehene Miet- und Kaufpreisanpassung, die zu entsprechenden Vertragsänderungen führt. Der Kaufpreis erhöhte sich auf EUR 7.881.987,21 und liegt somit um EUR 236.207,16 über dem im Prospekt kalkulierten Wert. Die Miete erhöhte sich dementsprechend um EUR 15.353,97 p.a.. Die Finanzierung dieser Kaufpreiserhöhung erfolgte mit EUR 192.163,71 durch eine entsprechende Rückforderung der SÜBA Bau AG. Für den Zeitraum zwischen der Kaufpreiszahlung und der Objektvermietung zum 01.11.1995 erhielt der Fonds eine Kaufpreisverzinsung in Höhe der garantierten Mieten (6,50 %) mit insgesamt EUR 786.878,21.

Objektzustand

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

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282558 1), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319182 1) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735). Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.



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, gew erbliche 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.	46.328.209,56	50.146.408,68
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	2.507,60	3.459,70
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00
	<u>46.330.717,16</u>	<u>50.149.868,38</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	29.379.130,42	26.419.810,00
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>29.379.130,42</u>	<u>26.419.810,00</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	120.054,77	117.511,52
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	69.591,13	1.441.775,02
4. Sonstige Vermögensgegenstände	310.107,34	306.206,69
	<u>499.753,24</u>	<u>1.865.493,23</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	442.564,80	3.585.877,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>76.652.165,62</u>	<u>82.021.048,90</u>

PASSIVA

	Buchwert 31.12.2015 EUR	Vorjahr 31.12.2014 EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	1.942.909,14	1.942.909,14
2. Kommanditisten	173.491.134,11	173.491.134,11
	<u>175.434.043,25</u>	<u>175.434.043,25</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	-1.096.204,19	-1.110.304,95
2. Kommanditisten	-100.262.993,63	-101.519.728,52
	<u>-101.359.197,82</u>	<u>-102.630.033,47</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	111.104,50	339.105,00
	<u>111.104,50</u>	<u>339.105,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.089.026,87	7.708.430,48
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	196.944,59	172.585,58
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	78.151,77	752.211,32
8. Sonstige Verbindlichkeiten	63.618,70	205.488,16
	<u>2.427.741,93</u>	<u>8.838.715,54</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	38.473,76	39.218,58
	<u>76.652.165,62</u>	<u>82.021.048,90</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>					
Mieterträge aus Vorjahren	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	3.929.539,67	4.192.183,33	3.911.475,04	4.179.717,30	
Ertrag Miete Umsatzmiete	344.637,50	360.942,43	344.637,50	360.942,43	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	949.966,69	955.050,59	978.761,96	899.760,01	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	1.693,82	4.162,26	1.703,67	4.076,91	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	120.094,11	98.472,46	140.941,17	195.274,14	
erwartete Forderung aus NK-Abgr.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen / Erlösschmälerungen	-3,65	-28,14	0,00	-28,14	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	256.699,40	312.433,92	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	5.345.928,14	5.610.782,93	5.634.218,74	5.952.176,57	-288.290,60
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					
Skonto-Ertrag	709,44	759,06	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	8,66	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungsgang	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	
Sonstige Erlöse	111.370,66	1.212.805,64	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	29.249,71	224.811,75	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	126.115,40	99.682,22	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen betteil. Unternehmen	2.959.320,42	4.319.600,00	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	-0,01	0,00	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorsteuerkorrektur 2009 bis 2011	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erträge aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	3.226.774,28	5.857.658,67	0,00	0,00	3.226.774,28
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					
- Abschreibung Gebäude	1.592.753,60	1.611.004,70	1.884.452,26	1.884.184,25	
- Abschreibung Einrichtung	952,10	994,86	952,10	994,86	
- Sofortabschreibung GWG Betriebsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	2.367.328,21	637.846,70	0,00	0,00	
	3.961.033,91	2.249.846,26	1.885.404,36	1.885.179,11	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	3.961.033,91	2.249.846,26	1.885.404,36	1.885.179,11	2.075.629,55



	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					
Betriebskosten	989.933,96	987.051,17	967.318,81	1.104.188,01	
Instandhaltung	1.243.804,04	182.524,17	1.172.014,29	416.447,09	
Versicherungen	71.111,69	71.087,17	71.111,69	71.087,17	
Kleinteile/ Material	248,82	536,40	248,82	536,40	
Maklerkosten/ Vermietungsanzeigen	20.901,05	8.367,25	21.076,05	8.706,05	
Marketingkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	57.279,25	74.167,17	59.027,00	72.588,01	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Abschluss- und Prüfungskosten	21.195,29	17.500,00	19.645,29	30.346,42	
Sachverständige/ Gutachterkosten	6.494,88	6.496,07	6.494,88	7.119,15	
Laufende Gebühren	446.764,72	506.624,56	633.753,75	707.062,52	
Sonstige Kosten	7.143,06	1.107,73	3.309,87	326,22	
Beiträge/ Gebühren	613,53	402,30	613,53	402,30	
Nebenkosten Geldverkehr	2.126,21	1.853,82	2.133,13	1.768,09	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	33.377,25	46.220,68	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	0,00	1.711,14	0,00	0,00	
Realisierte Kursverluste	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Kleindifferenz Rechnungseingang	0,01	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAS/StZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	6.587,63	5.803,67	0,00	0,00	
Aufwand VSt-Berichtigung § 15 a UStG	181,76	181,76	0,00	0,00	
Mindererlös Anlagenabgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	150.879,50	182.034,11	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	136.579,61	181.557,60	
	2.907.763,15	1.911.635,06	3.244.206,22	2.784.169,14	-336.443,07
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>		<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	
- Sonstige §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	12.825,34	103.992,01	112.978,15	3.978,31	
Bankzinsen	0,08	595,41	0,08	595,41	
Festgeldzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	12.825,42	104.587,42	112.978,23	4.573,72	-100.152,81
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	GuV- Rechnung 2015 EUR	GuV- Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung 2015 EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	272.212,94	398.705,23	272.212,94	398.705,23	
Bankzinsen	0,05	0,00	0,05	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	5.495,60	0,00	0,00	
Zinsaufwendungen § 233a AO betriebliche Steuern	1.271,00	0,00	1.271,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	273.483,99	404.200,83	273.483,99	398.705,23	0,00
14. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	1.443.246,79	7.007.346,87	344.102,40	888.696,81	1.099.144,39
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	-0,39	0,00	0,00	
Grundsteuer	172.411,12	172.411,12	172.411,11	172.411,11	
	172.411,12	172.410,73	172.411,11	172.411,11	0,01
20. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.270.835,67	6.834.936,14			
Einnahmen-Überschuss			171.691,29	716.285,70	1.099.144,38



Bestandsnachweise, Gliederung und Bewertung

Die Bestände des Sachanlagevermögens sind durch folgende Grundbucheintragen für die Immobilien gesichert:

- „Neue Flora“, Hamburg: Amtsgericht Hamburg-Altona im Grundbuch von Altona-Nord Band 122, Blatt 4852 und 4853 Eintragung des Eigentums vom 05.01.1995
- Leipziger-/Pölbitzer Str., Zwickau: Grundbuchamt Zwickau im Grundbuch von Pölbitz, Blatt 461 Eintragung des Eigentums vom 23.05.1996
- Marienstr., Zwickau: Grundbuchamt Zwickau im Grundbuch von Zwickau, Blatt 254 Eintragung des Eigentums vom 04.07.1996
- Äußere Schneeberger Str./ Breithauptstr., Zwickau: Grundbuchamt Zwickau im Grundbuch von Zwickau, Blatt 4986 Eintragung des Eigentums vom 27.12.1999

Die Salden der bestehenden Bankkonten sind durch Saldenbestätigungen nachgewiesen.

Die Gliederung der Bilanz von Personengesellschaften ist durch die Vorschriften § 247 i.V.m. § 243 II HGB bestimmt. Hiernach sind in der Bilanz das Anlagevermögen, das Umlaufvermögen, das Eigenkapital, die Schulden sowie die Rechnungsabgrenzungsposten gesondert auszuweisen und hinreichend zu untergliedern. Eine hinreichende Untergliederung ist gem. § 243 II HGB dann gegeben, wenn dadurch die Bilanz inhaltlich klar und übersichtlich dargestellt ist. 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.

Die Gewinn- und Verlustrechnung bildet gem. § 242 III HGB zusammen mit der Bilanz den Jahresabschluss. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Das Sachanlagevermögen bestehend aus Grundstücken, Gebäuden und Einrichtungsgegenständen wird 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 Gebäuden wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 30 bzw. 50 Jahren unterstellt, bei Einrichtungsgegenständen erfolgt die Abschreibung im Wesentlichen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Die im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter, deren Wert EUR 410 nicht überschritten hatte, wurden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 7 i.V.m. § 6 Abs. 2 S.1 EStG voll abgeschrieben. Handelsrechtlich wurde die steuerliche Regelung übernommen.



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 unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwert am Abschlussstichtag liegt, 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 Werterhöhungen 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 - 90 %).

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

Aktiva

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 268 Abs. 2 HGB ist im Anlagespiegel als „Anlage I: Bruttoanlagespiegel“ wiedergegeben.

Sachanlagevermögen

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßigen Abschreibungen auf im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude und Grundstücke in Höhe von EUR 2.367.328,21 (Vorjahr EUR 637.846,70) und Zuschreibungen in Höhe von EUR 126.115,40 (Vorjahr EUR 99.682,22) vorgenommen. Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 46.328.209,56 (Vorjahr EUR 50.146.408,68). Der Wert gemäß eingeholter Gutachten bzw. der im Jahr 2016 erzielten Verkaufspreise beträgt EUR 53.050.000,00 (Vorjahr EUR 55.180.000,00).

Finanzanlagevermögen

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen in Höhe von EUR 2.959.320,42 (Vorjahr EUR 4.319.600,00) vorgenommen.



Passiva

Eigenkapital

	Komplementär	KC Beteiligungs GmbH/ balandis Verwaltungs GmbH	ATC Treuhand GmbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Kapitalkonto I					
Beiligungskapital	1.942.909,14	5.112,92	2.130,04	173.483.891,15	175.434.043,25
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2015	1.942.909,14	5.112,92	2.130,04	173.483.891,15	175.434.043,25
Zugang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umbuchung Beteiligungskapital					
Abgang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto I					
Stand 31.12.2015	1.942.909,14	5.112,92	2.130,04	173.483.891,15	175.434.043,25
Kapitalkonto II					
- Agio	0,00	0,00	0,00	8.674.192,51	8.674.192,51
- kumulierte Jahresergebnisse	-314.512,03	272,13	-341,93	-28.867.387,75	-29.181.969,58
- kumulierte Ausschüttungen	-795.792,92	-511,14	-895,92	-81.325.056,42	-82.122.256,40
Stand 01.01.2015	-1.110.304,95	-239,01	-1.237,85	-101.518.251,66	-102.630.033,47
Veränderungen durch Kapitalreduzierungen					
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ergebnis aus Abfindungsguthaben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss	14.100,76	38,88	16,92	1.256.679,11	1.270.835,67
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	-0,02	-0,02
Kapitalkonto II					
Stand 31.12.2015	-1.096.204,19	-200,13	-1.220,93	-100.261.572,57	-101.359.197,82
Buchwert Kapitalkonten I+II					
Stand 31.12.2015	846.704,95	4.912,79	909,11	73.222.318,58	74.074.845,43



Erläuterung:

Das Kapitalkonto I enthält das Beteiligungskapital, das gegenüber dem Prospektwert von EUR 192.697.814,23 um EUR 12.782,30 überzeichnet ist. Gemäß § 3 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages bedarf die Überzeichnung keines weiteren Gesellschafterbeschlusses. Als weitere Kommanditisten sind die KC Beteiligungs GmbH und die balandis Verwaltungs GmbH im Jahr 1999 mit einer Beteiligungssumme von EUR 5.112,92 dem DL-Fonds beigetreten. Das im Kapitalkonto I ausgewiesene Beteiligungskapital hat sich somit um EUR 5.112,92 auf EUR 192.715.709,44 erhöht. Der Gesamtbetrag der Überzeichnung beläuft sich somit auf EUR 17.895,22.

Durch Austritte von Treugebern seit dem Jahr 2002 von insgesamt EUR 17.281.666,18 vermindert sich das Beteiligungskapital zum 31.12.2015 auf EUR 175.434.043,25.

Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio in Höhe von EUR 9.454.423,67, der Verringerung des Agios durch Austritte in Höhe von EUR -780.231,16 den aufgelaufenen Jahresergebnissen aus den Jahren 1992 – 31.12.2015 in Höhe von EUR -27.911.133,91, abzüglich der aufgelaufenen Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR -82.122.256,42.

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



Organe der Gesellschaft

Persönlich haftender Gesellschafter (= Komplementär) ist Herr Walter Fink. Er hat jedoch bereits mit Übertragungsvertrag aus 2007 und mit Nachträgen aus 2009, aufschiebend bedingt, seine Kapitalanteile und die Komplementärstellung übertragen. Im Innenverhältnis zu Herrn Walter Fink hat die KC Beteiligungs GmbH schon zum 01.04.2009 wirtschaftlich die Kapitalanteile und die Komplementärstellung übernommen. Die zum Rechtsübergang im Außenverhältnis erforderlichen aufschiebenden Bedingungen sind noch nicht eingetreten.

Die Geschäftsführung erfolgte bis zum 30.06.2014 durch den persönlich haftenden Gesellschafter und durch die Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH) mit Sitz in Stuttgart. Beide waren je einzeln geschäftsführungsbefugt. Die balandis Verwaltungs GmbH wurde durch die Geschäftsführer Wolfgang Essler und Claudia Gerum vertreten, wobei die Geschäftsführer nur gemeinschaftlich oder ein Geschäftsführer mit einem Prokuristen vertretungsberechtigt sind. Einzelvertretungsbefugnis kann erteilt werden.

Die Gesellschaft hat im Mai 2014 ihre Auflösung mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 beschlossen. Die Geschäftsführung und Vertretung obliegt seit dem 01.07.2014 den beiden, durch Gesellschafterbeschluss bestimmten, Liquidatoren KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, die im Auftrag von Herrn Walter Fink wirtschaftlich zugleich dessen Aufgaben als Komplementär wahrnimmt, und der ATC Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher Treuhandkommanditistin ist. 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, die jeweils einzelvertretungsberechtigte Vollmacht zur Vertretung der Kommanditgesellschaft beziehungsweise der Liquidatoren, erteilt.

Gesellschafter:

Komplementär: Herr Walter Fink (im Außenverhältnis). Im Außenverhältnis hielt Herr Fink zum Stichtag 31.12.2014 EUR 1.942.909,14 (Beteiligung: 1,1075 %) des Nominalkapitals der Gesellschaft. Im Innenverhältnis zur KC Beteiligungs GmbH hat er dieser wirtschaftlich seine Komplementärstellung und seine Kapitalanteile bereits zum 01.04.2009 übertragen (siehe auch vorstehende Erläuterungen).

KC Beteiligungs GmbH (KCB) - im Auftrag von Herrn Walter Fink seit 01.04.2009 mit der Wahrnehmung der Komplementäraufgaben betraut und seit 01.07.2014 Liquidatorin (siehe auch vorstehende Erläuterungen). Das Stammkapital der KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, beträgt EUR 100.000,00. Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart. Ursprünglich hielt die KC Beteiligungs GmbH selbst einen Kommanditanteil in Höhe von EUR 2.556,46 (0,0015 %) am Gesellschaftskapital, wirtschaftlich hielt sie seit 01.04.2009 zusätzlich auch die Kapitalanteile von Herrn Fink im Nennbetrag von EUR 1.942.909,14 (Beteiligung: 1,1075 % des Nominalkapitals der Gesellschaft). Mit Vertrag vom 30.12.2013 übertrug sie ihre Kapitalanteile, jedoch nicht ihre künftige Stellung als Komplementärin und die damit in Zusammenhang stehenden Rechte und Pflichten, an ihre Schwestergesellschaft Private Equity Consult GmbH (PEC), Stuttgart. Im Innenverhältnis wird die PEC seit dem 31.12.2013 so behandelt, als sei sie bereits Kommanditistin mit einem Anteil am Gesellschaftskapital in Höhe von nominal EUR 1.945.465,61 geworden, im Außenverhältnis wird ihr Anteils-erwerb erst mit der Übertragung im Handelsregister wirksam. Die entsprechende Eintragung wird erst beantragt, nachdem die im Übertragungsvertrag vom 01.12.2007 nebst Nachträgen fixierten aufschiebenden Bedingungen für den Übergang des von Herrn Fink als persönlich haftendem Gesellschafter gehaltenen Gesellschaftsanteils auf die KC Beteiligungs GmbH eingetreten sind.

ATC Treuhandgesellschaft mbH - Treuhandkommanditistin und seit 01.07.2014 Liquidatorin, vertreten durch den Geschäftsführer Helmut Cantzler. Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

Der auf eigene Rechnung gehaltene Anteil am Kapital der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2015 EUR 2.130,04 (0,0012 %).



balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH), Kommanditistin, geschäftsführende Kommanditistin bis 30.06.2014, vertreten durch die Geschäftsführer Wolfgang Essler und Claudia Gerum. Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart. Ihr Anteil am Gesellschaftskapital der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2015 EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,0015 %).

Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2015 EUR 173.483.891,15 (98,8883 %).



Bruttoanlagenspiegel:

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
	Stand 01.01.2015	Zugänge	Umb- chungen	Abgänge	Stand 31.12.2015	Stand 01.01.2015	Zugänge	Zuschrei- bungen	Umb- chunge	Abgänge	Stand 31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grund und Boden	6.844.497,98	0,00	0,00	0,00	6.844.497,98	908.653,31	16.600,00	0,00	0,00	0,00	925.253,31	5.919.244,67	5.935.844,67
Gebäude	92.206.626,72	15.767,29	0,00	0,00	92.222.394,01	47.996.062,71	3.943.481,81	126.115,40	0,00	0,00	51.813.429,12	40.408.964,89	44.210.564,01
Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	99.051.124,70	15.767,29	0,00	0,00	99.066.891,99	48.904.716,02	3.960.081,81	126.115,40	0,00	0,00	52.738.682,43	46.328.209,56	50.146.408,68
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.644.652,91	0,00	0,00	0,00	7.644.652,91	7.641.193,21	952,10	0,00	0,00	0,00	7.642.145,31	2.507,60	3.459,70
SACHANLAGEN	106.695.777,61	15.767,29	0,00	0,00	106.711.544,90	56.545.909,23	3.961.033,91	126.115,40	0,00	0,00	60.380.827,74	46.330.717,16	50.149.868,38
balandis real estate AG	32.193.053,20	0,00	0,00	0,00	32.193.053,20	5.773.243,20	0,00	2.959.320,42	0,00	0,00	2.813.922,78	29.379.130,42	26.419.810,00
Beteiligungen	32.193.053,20	0,00	0,00	0,00	32.193.053,20	5.773.243,20	0,00	2.959.320,42	0,00	0,00	2.813.922,78	29.379.130,42	26.419.810,00
FINANZANLAGEN	32.193.053,20	0,00	0,00	0,00	32.193.053,20	5.773.243,20	0,00	2.959.320,42	0,00	0,00	2.813.922,78	29.379.130,42	26.419.810,00
ANLAGEVERMÖGEN	138.888.830,81	15.767,29	0,00	0,00	138.904.598,10	62.319.152,43	3.961.033,91	3.085.435,82	0,00	0,00	63.194.750,52	75.709.847,58	76.569.678,38



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 in der uns vorliegenden und von uns geprüften Fassung festgestellt wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

An die **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG i. L., Stuttgart:**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung - unter Einbeziehung der Buchführung der **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG i. L., Stuttgart**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben. Die Prüfung der die einzelnen Treuhandverhältnisse betreffenden Unterkonten ist nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

München, 9. Dezember 2016

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Uwe Harr
Wirtschaftsprüfer

Ulrich Lörcher
Wirtschaftsprüfer