



**Inhalt**

Seite

Das Jahr 2015 aus der Sicht der Liquidatoren

2

Eckdaten

5

Bilanz zum 31.12.2015

12

Gewinn- und Verlustrechnung und Einnahmen-Überschussrechnung

13

Anhang

16

Bestätigungsvermerk

24



## **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.

SCHWEIZ-DEUTSCHLAND-USA  
DREILÄNDER BETEILIGUNG OBJEKT  
DLF 97/25 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.  
vertreten durch die Liquidatoren

Walter Fink - Geschäftsführer  
der KC Beteiligungs GmbH

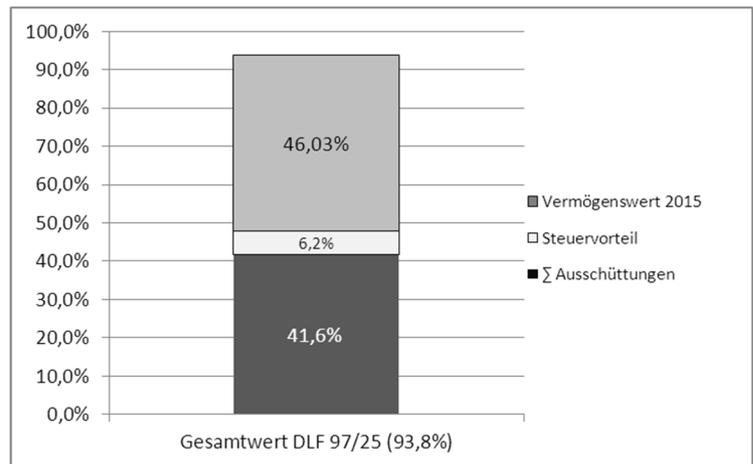
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH



**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). 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 45,06 % 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	98,40
2.	Genehmigung Liquiditätsüberschuss	98,59
3.	Feststellung Liquidationseröffnungsbilanz	98,87
4.	Genehmigung Halbjahresabschluss 01.01.2014-30.06.2014	98,82
5.	Genehmigung Halbjahresabschluss 01.07.2014-31.12.2014	98,79
6.	Klarstellung Geschäftsjahr	99,28
7.	Entlastung persönlich haftende Gesellschafterin und balandis Verwaltungs GmbH	95,26
8.	Entlastung Liquidatoren	82,55
9.	Entlastung ATC Treuhandgesellschaft mbH	92,96
10.	Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2015	99,36
11.	Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2016	99,36

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.

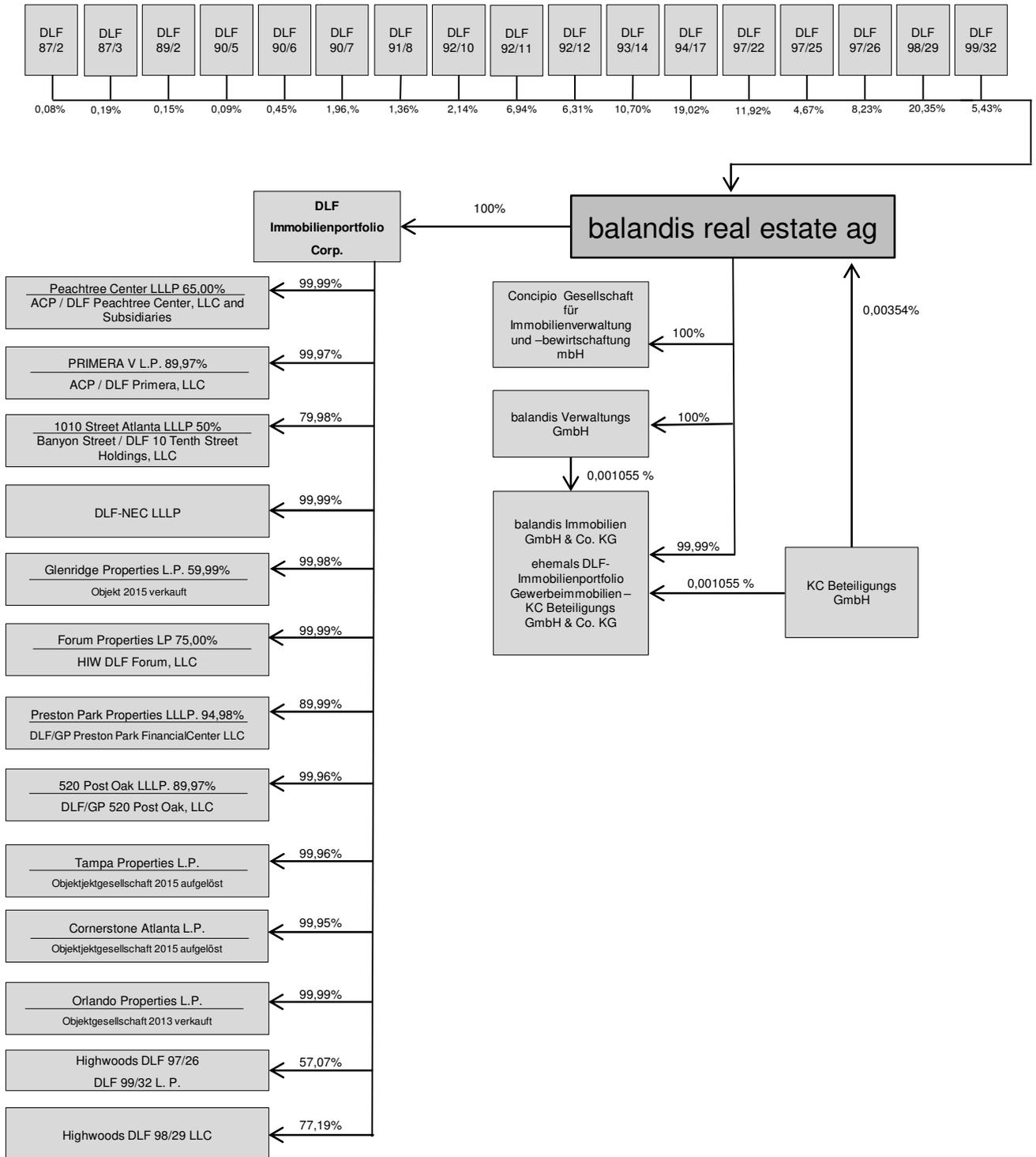
### **Beteiligung**

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 1.680.890 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](http://www.balandis.ag).



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





## Fondsdaten

Firma:	Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 97/25 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.			
	Zum 14.04.2011 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 PEC Private Equity Consult GmbH, Stuttgart. Diese wurde Kommanditistin, die KC Beteiligungs GmbH blieb Komplementärin.			
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728952 (vormals München HRA 71815)			
Tag der Eintragung:	12.08.2013 (10.07.1997)			
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 31.12.2037.			
Gesellschafter:	Komplementär KC Beteiligungs GmbH (KCB) 0,00 DM 0,00 EUR (0,0000 %)			
	Kommanditisten:			
	- ATC GmbH 5.272,00 DM 2.695,53 EUR (0,0052 %)			
	- PEC Private Equity Consult GmbH 1.305.000,00 DM 667.235,91 EUR (1,2826 %)			
	- balandis Verwaltungs GmbH 5.000,00 DM 2.556,46 EUR (0,0049 %)			
	- Treugeber 120.695.000,00 DM 61.710.376,34 EUR (118,6218 %)			
	- Kündigung Treugeber -20.262.500,89 DM -10.360.052,23 EUR (-19,9144 %)			
	Summe: 101.747.771,11 DM 52.022.812,01 EUR (100,0000 %)			
Anzahl Anteile:	1.862 (Stand 31.12.2015)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 5.073.956,00 (Stand 31.12.2015).			
Platzierung/Schließung:	1997/1998			
Durchführung der Investitionen:	seit 1997			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
EK:	122.135.272,00	122.000.272,00	62.446.772,98	62.377.751,32
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundschild BRD (netto):	26.994.060,00	27.000.000,00	13.801.843,72	13.804.880,79
Grundschild USA (netto):	21.870.675,00	39.029.383,52	11.182.298,56	19.955.406,92
Lombardrahmenvertrag:	48.000.000,00	48.000.000,00	24.542.010,30	24.542.010,30
Gesamtinvestitionen:	219.000.007,00	236.039.655,52	111.972.925,56	120.685.162,25
Abweichung der Investitionsphase:	keine			
Austritte:	entfällt			
Kündigung:	entfällt			
Rückabwicklung:	entfällt			



## Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien

### CinemaxX Bremen

#### Objektdaten

Standort:	Bremen
Grundstücksfläche:	1.897 qm
Abschluss Kaufvertrag:	23.07.1997
Kaufpreis:	EUR 25.558.969,84 (netto)/DM 49.989.000,00 (netto)
Abweichungen zum Prospekt:	keine
Fertigstellung:	1998
Mieter:	CinemaxX Entertainment GmbH & Co. KG

#### Jährliche

Anfangsmiete:	EUR 2.242.014,90
Miete 2015:	EUR 1.515.278,64
Mietvertragslaufzeit:	31.07.2023
Mietoption:	1 x 5 Jahre

Wertsicherung: In den ersten 3 Jahren ab Mietbeginn gibt es keine Mieterhöhung. Nach Ablauf von 3 Jahren verändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebene Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Haushaltes von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen in den alten Bundesländern (Tabelle 1985 = 100 %) gegenüber seinem Stand zum Zeitpunkt des Mietbeginns verändert hat. Weitere Mietanpassungen erfolgen alle 3 Jahre, wobei maßgeblich die prozentuale Veränderung des genannten Indizes gegenüber seinem Stand am letzten Stichtag, an dem eine Anpassung vorzunehmen war, ist.

Sonderregelung für 20 Jahre: Ändert sich der Lebenshaltungskostenindex jeweils in Abständen von je 12 Monaten um mehr als 4 %, so bleibt die diese Grenze übersteigende Änderung bei der Mietanpassung unberücksichtigt. Die Anpassung erfolgt in Höhe der Summe der Veränderungen der jeweils ermittelten zulässigen Indexänderung für die abgelaufenen drei Zwischenabrechnungszeiträume. Der tatsächliche Index stellt aber die Berechnungsbasis für den nächsten Index-Jahres-Zeitraum dar. Ab dem 01.01.2013 gilt der "Verbraucherpreisindex für Deutschland" (VPI 2010 = 100) mit dem Basisjahr 2010. Die "alten" Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.

Nebenkosten: Sämtliche mit der Nutzung, Verwaltung u. Bewirtschaftung des Mietgegenstandes zusammenhängenden Betriebs- und Nebenkosten, einschließlich sämtlicher Versicherungen, ausgenommen der Mietausfallversicherung, Verwaltergebühren (höchstens jedoch bis zu 1 % des monatlichen Mietzinses), öffentliche Abgaben, etc., zzgl. Umsatzsteuer, auch soweit diese nicht umlagefähig sind, trägt der Mieter.



## Finanzierung

Grundsulddarlehen	EUR 15.338.756,44 / DM 30.000.000,00
Disagio	10 % (EUR 1.533.875,64 / DM 3.000.000,00)
Zins bis 30.01.2008	4,71 %
Zins ab 31.01.2008 bis 30.05.2008	4,71 %
Zins ab 01.06.2008 bis 30.09.2008	7,50 %
Zins ab 01.10.2008 bis 30.10.2008	8,14 %
Zins ab 01.11.2008 bis 30.11.2008	7,93 %
Zins ab 01.12.2008 bis 28.02.2010	7,50 %
Zins ab 01.03.2010 bis 31.01.2011	5,00 %
Tilgungsbeginn	30.09.1998
Stand Grundsulddarlehen seit 31.12.2015	EUR 0,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2015	EUR 15.338.756,44
Bestellte Sicherheit: Grundsuld, eingetragen im Grundbuch zu Bremen, Vorstadt R 56, Blatt 1779, zugunsten der HSH Nordbank AG, Hamburg - gelöscht am 21.03.2012.  - Restschuld, abgetreten an die balandis real estate ag (vormals DLF – Immobilienportfolio – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG).	EUR 15.338.756,44 (DM 30.000.000,00) ./EUR 2.556.459,41 (DM 5.000.000,00) EUR 12.782.297,03

Am 01.02.2011 wurde ein Darlehen in Höhe von EUR 3.650.000,00 bei der DLF-Immobilienportfolio – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG aufgenommen.

	Ist
Darlehen	EUR 3.650.000,00
Zins ab 01.02.2011 bis 31.01.2016	5,75 %
Tilgungsbeginn	31.03.2011
Tilgung 2015	EUR 805.914,98
Stand Darlehen per 31.12.2015	EUR 85.491,79
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2015	EUR 3.564.508,21

## Vermietungssituation

Umsatzmiete konnte im Jahr 2015 nicht erzielt werden.

## Objektzustand

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



### **Versicherungsschutz**

Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht: Öffentliche Versicherung Bremen Vers.-Nr. 0602-044.057.901. Gebäude-Feuer-Leitungswasser-Sturm: Öffentliche Versicherung Bremen Vers.-Nr. 0608-044.057.865. Sachversicherung - Konditionen-Differenzdeckung gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliated in Frankfurt gültig ab 01.01.2005 (Police-Nr.: GE 501021/319189). Mietverlust-Versicherung gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliated in Frankfurt gültig ab 01.01.2005 (Police-Nr.: GE 501021/282575). Der Mieter verpflichtet sich eine Betriebsunterbrechungsversicherung und Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. 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	Vorjahr	PASSIVA	Stand:	Vorjahr
	31.12.2015	31.12.2014		31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Selbst geschaffene gew erbl. Schutzr. u. ähnl. Rechte u. Werte	0,00	0,00	1. Komplementärin	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	2. Kommanditisten	52.022.812,01	52.022.812,01
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00		<u>52.022.812,01</u>	<u>52.022.812,01</u>
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00			
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>			
II. Sachanlagen			II. Kapitalkonto II		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	8.531.058,75	9.400.000,00	1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	2. Kommanditisten	-28.181.550,75	-29.817.833,86
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	2,00	2,00		<u>-28.181.550,75</u>	<u>-29.817.833,86</u>
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00		<u>23.841.261,26</u>	<u>22.204.978,15</u>
	<u>8.531.060,75</u>	<u>9.400.002,00</u>			
III. Finanzanlagen			B. Rückstellungen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpf.	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	12.808.617,43	11.518.420,00	3. Sonstige Rückstellungen	36.740,00	73.540,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00		<u>36.740,00</u>	<u>73.540,00</u>
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	C. Verbindlichkeiten		
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	1. Anleihen	0,00	0,00
	<u>12.808.617,43</u>	<u>11.518.420,00</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	28.654,34	64.757,49
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	2.375,66	0,00	5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.092,10	783.127,01	7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	151.671,62	976.828,89
4. Sonstige Vermögensgegenstände	190.514,73	188.531,91	8. Sonstige Verbindlichkeiten	23.848,73	133.210,44
	<u>195.982,49</u>	<u>971.658,92</u>		<u>204.174,69</u>	<u>1.174.796,82</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.546.515,28	1.563.234,05			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00
	<u>24.082.175,95</u>	<u>23.453.314,97</u>		<u>24.082.175,95</u>	<u>23.453.314,97</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
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
<u>Immobilien BRD</u>					
Ertrag Miete Fremdnutzung	1.515.278,64	1.515.278,64	1.515.278,64	1.515.278,64	
Ertrag VZ NKA	28.440,00	20.430,00	20.248,05	20.430,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	180,00	41.417,98	9.600,00	32.320,59	
vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	293.306,52	297.961,82	
Zahlungsdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>1.543.898,64</b>	<b>1.577.126,62</b>	<b>1.838.433,21</b>	<b>1.865.991,05</b>	<b>-294.534,57</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>					
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,02	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	2.140,74	2.737,04	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	
Gewinn Abfindungsmehrwert	7.648,83	0,00	0,00	0,00	
Periodenfremde Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung auf Sachanlagen	413.140,75	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung beteiligte Unternehmen	1.290.197,43	1.882.480,00	0,00	0,00	
Ertrag Auflösung von Rückstellungen	3.012,30	2.156,99	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erträge pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	14.942,34	0,00	0,00	
	<b>1.716.140,07</b>	<b>1.902.316,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.716.140,07</b>
<b>5. Materialaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Abschreibungen</b>					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	520.614,48	526.058,06	754.937,22	754.937,22	
- Abschreibung Einrichtung	0,00	0,00	0,00	0,00	
- außerplanmäßige Abschreibung	761.467,52	73.941,93	0,00	0,00	
	<b>1.282.082,00</b>	<b>599.999,99</b>	<b>754.937,22</b>	<b>754.937,22</b>	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermö- gens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>1.282.082,00</b>	<b>599.999,99</b>	<b>754.937,22</b>	<b>754.937,22</b>	<b>527.144,78</b>



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2015 EUR	Vorjahr EUR	2015 EUR	Vorjahr EUR	EUR
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	0,01	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Betriebskosten	16.662,46	15.063,15	16.662,46	15.063,15	
Aufwand Nebenkostenabrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Versicherungen	15.441,50	6.128,38	15.441,50	15.203,13	
Instandhaltungskosten	33.465,74	0,00	17.465,74	0,00	
Kleinteile-/Material	156,85	0,00	156,85	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	53.578,39	13.540,87	36.743,16	18.187,91	
Abschluss- und Prüfungskosten	13.603,02	12.000,00	12.803,02	20.381,69	
Verlust Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige/Gutachterkosten	2.150,00	2.150,00	2.150,00	2.354,38	
Laufende Gebühren	169.881,03	183.922,38	290.888,37	122.336,18	
Sonstige Kosten	0,00	20,62	0,00	20,62	
Beiträge und Gebühren	321,77	566,66	291,77	506,66	
Nebenkosten Geldverkehr	1.464,88	1.850,58	1.451,54	1.837,24	
Aufwand pauschalierte EWB	7.372,76	0,00	0,00	0,00	
Mindererlös aus Anlagen-Abgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	50.800,16	22.852,79	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	240.718,71	257.516,18	
	<b>314.098,41</b>	<b>235.242,64</b>	<b>685.573,28</b>	<b>476.259,93</b>	<b>-371.474,87</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>					
Ergänzungsbilanz Mehr-/Minder-AfA wegen "Abgang" AK	0,00	0,00	91.172,20	91.172,20	
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. Vorbe- halt)	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Sonstige § 23	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	
- Sonstige § 23	0,00	0,00	0,00	0,00	
- HIW V+V USA	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>91.172,20</b>	<b>91.172,20</b>	<b>-91.172,20</b>
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihun- gen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.500,46	55.414,35	58.832,01	3.652,23	
CinemaxX Zinsen+Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bankzinsen	12,71	21,66	12,71	21,66	
Festgeldzinsen	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>	<i>0,00</i>	
	<b>6.513,17</b>	<b>55.436,01</b>	<b>58.844,72</b>	<b>3.673,89</b>	<b>-52.331,55</b>
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wert- papiere des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2015 EUR	Vorjahr EUR	2015 EUR	Vorjahr EUR	EUR
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
Zinsen Darlehen	34.085,02	78.806,48	34.085,02	78.806,48	
Aufwand aus Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zinsaufwendungen §233a AO betr. Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	<b>34.085,02</b>	<b>78.806,48</b>	<b>34.085,02</b>	<b>78.806,48</b>	<b>0,00</b>
<b>14. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u></b>	<b>1.636.286,45</b>	<b>2.620.829,89</b>	<b>513.854,61</b>	<b>650.833,51</b>	<b>1.122.431,84</b>
<b>15. Außerordentliche Erträge</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>16. Außerordentliche Aufwendungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>17. <u>Außerordentliches Ergebnis</u></b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>18. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>19. Sonstige Steuern</b>					
Umsatzsteuerrücklagen	0,00	-0,69	0,00	0,00	
Grundsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>-0,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>20. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.636.286,45</b>	<b>2.620.830,58</b>			
<b>Einnahmen-Überschuss</b>			<b>513.854,61</b>	<b>650.833,51</b>	<b>1.122.431,84</b>



## Anhang

### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewandt worden. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Auf Grund des Liquidationsbeschlusses kommt es mit Wirkung des Ablaufes des 30.06.2014 nach § 252 Abs. 2 HGB zu einem Wegfall der Going-Concern-Annahme. Vermögensgegenstände werden, wie im Vorjahr, mit dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten.

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

Bei dem Gebäude CinemaxX in Bremen wurde die Abschreibung bis Ende des Jahres 2003 mit linear 2 % vorgenommen. Ab dem Jahr 2004 erfolgte die Änderung der Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude auf 30 Jahre. Die vorhandene Einrichtung wird linear über eine Nutzungsdauer von 6 Jahren abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird 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.

## 2. Angaben zu Einzelposten der Bilanz

### Aktiva

#### Anlagevermögen

##### Sachanlagen/Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf das im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude in Höhe von EUR 761.467,52 (Vorjahr EUR 73.941,93) vorgenommen. Zuschreibungen auf den Grund und Boden erfolgten im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 413.140,75 (Vorjahr EUR 0,00). Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 8.531.058,75 (Vorjahr EUR 9.400.000,00). Der Wert gemäß eingeholter Gutachten beträgt EUR 8.700.000,00 (Vorjahr EUR 9.400.000,00).

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 1.290.197,43 (Vorjahr EUR 1.882.480,00) vorgenommen.

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 268 Abs. 2 HGB ist im Anlagespiegel auf der nachfolgenden Seite wiedergegeben.



## Bruttoanlagenspiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
	Stand 01.01.2015	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Stand 31.12.2015	Stand 01.01.2015	Zugänge	Zuschrei- bungen	Umbu- chungen	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	2.741.460,75	0,00	0,00	0,00	2.741.460,75	413.140,75	0,00	413.140,75	0,00	0,00	0,00	2.741.460,75	2.328.320,00
Gebäude	18.429.285,56	0,00	0,00	0,00	18.429.285,56	11.357.605,56	1.282.082,00	0,00	0,00	0,00	12.639.687,56	5.789.598,00	7.071.680,00
<b>Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	<b>21.170.746,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.170.746,31</b>	<b>11.770.746,31</b>	<b>1.282.082,00</b>	<b>413.140,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.639.687,56</b>	<b>8.531.058,75</b>	<b>9.400.000,00</b>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.597.986,49	0,00	0,00	0,00	4.597.986,49	4.597.984,49	0,00	0,00	0,00	0,00	4.597.984,49	2,00	2,00
<b>SACHANLAGEN</b>	<b>25.768.732,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.768.732,80</b>	<b>16.368.730,80</b>	<b>1.282.082,00</b>	<b>413.140,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.237.672,05</b>	<b>8.531.060,75</b>	<b>9.400.002,00</b>
<b>Beteiligungen</b>													
balandis real estate ag	14.035.556,26	0,00	0,00	0,00	14.035.556,26	2.517.136,26	0,00	1.290.197,43	0,00	0,00	1.226.938,83	12.808.617,43	11.518.420,00
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>14.035.556,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.035.556,26</b>	<b>2.517.136,26</b>	<b>0,00</b>	<b>1.290.197,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.226.938,83</b>	<b>12.808.617,43</b>	<b>11.518.420,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>39.804.289,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39.804.289,06</b>	<b>18.885.867,06</b>	<b>1.282.082,00</b>	<b>1.703.338,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.464.610,88</b>	<b>21.339.678,18</b>	<b>20.918.422,00</b>



## Umlaufvermögen

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Berichtsjahr bestanden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 2.375,66 (Vorjahr EUR 0,00).

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2015 in Höhe von EUR 3.092,10 (Vorjahr EUR 783.127,01) angefallen. Die Forderungen betreffen in voller Höhe Forderungen gegenüber Gesellschaftern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 190.514,73 (Vorjahr EUR 188.531,91) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Quellensteuererstattungen und Forderungen aus Pachterneuerungen. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 129.719,01 (Vorjahr EUR 126.732,61) 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 2.546.515,28 (Vorjahr EUR 1.563.234,05) enthalten.



## Passiva

### Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Komplementärin KC Beteiligungs GmbH	PEC Private Equity Consult GmbH	balandis Verwaltungs GmbH	ATC Treuhand GmbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Kapitalkonto I</b>						
Beiligungskapital	0,00	667.235,91	2.556,46	2.695,53	51.350.324,11	52.022.812,01
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 01.01.2015</b>	<b>0,00</b>	<b>667.235,91</b>	<b>2.556,46</b>	<b>2.695,53</b>	<b>51.350.324,11</b>	<b>52.022.812,01</b>
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
<b>Kapitalkonto I</b>						
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>0,00</b>	<b>667.235,91</b>	<b>2.556,46</b>	<b>2.695,53</b>	<b>51.350.324,11</b>	<b>52.022.812,01</b>
<b>Kapitalkonto II</b>						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	2.567.515,10	2.567.515,10
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	-136.205,04	108,88	-580,86	-10.797.944,55	-10.934.621,57
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-265.732,15	-841,83	-746,60	-21.183.406,81	-21.450.727,39
<b>Stand 01.01.2015</b>	<b>0,00</b>	<b>-401.937,19</b>	<b>-732,95</b>	<b>-1.327,46</b>	<b>-29.413.836,26</b>	<b>-29.817.833,86</b>
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	20.904,43	80,05	119,80	1.615.182,17	1.636.286,45
Ausschüttung	0,00	-0,06	0,00	0,00	-3,28	-3,34
<b>Kapitalkonto II</b>						
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>0,00</b>	<b>-381.032,82</b>	<b>-652,90</b>	<b>-1.207,66</b>	<b>-27.798.657,37</b>	<b>-28.181.550,75</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>						
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>0,00</b>	<b>286.203,09</b>	<b>1.903,56</b>	<b>1.487,87</b>	<b>23.551.666,74</b>	<b>23.841.261,26</b>

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 36.740,00 (Vorjahr EUR 73.540,00) bestehen im Wesentlichen aus den voraussichtlichen Aufwendungen für Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten von EUR 12.800,00 (Vorjahr EUR 12.000,00), für Rechts- und Beratungskosten von EUR 7.680,00 (Vorjahr EUR 2.170,00) und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 16.260,00 (Vorjahr EUR 230,00).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 204.174,69 (Vorjahr EUR 1.174.796,82).

Zum 01.02.2011 wurde ein Darlehen bei der balandis real estate ag, Gräfelfing in Höhe von EUR 3.650.000,00 aufgenommen, Laufzeit ist bis 31.01.2016. Der Saldo dieses Darlehens zum 31.12.2015 ist mit EUR 85.491,79 (Vorjahr EUR 891.406,77) in den Verbindlichkeiten enthalten.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter in Höhe von EUR 7.283,97 (Vorjahr EUR 62.198,99) enthalten.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 66.179,83 (Vorjahr EUR 61.031,45) enthalten.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 7.676,51 (Vorjahr EUR 31.325,20) 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
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.654,34	28.654,34	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	64.757,49	64.757,49	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	151.671,62	151.671,62	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	976.828,89	891.337,10	85.491,79	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	23.848,73	23.848,73	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	133.210,44	133.210,44	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>204.174,69</b>	<b>204.174,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	1.174.796,82	1.089.305,03	85.491,79	0,00	0,00

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Steuern in Höhe von EUR 14.400,45 (Vorjahr EUR 24.609,22) enthalten.



### **3. Gewinn- und Verlustrechnung**

#### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 97/25 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wurden durch Vermietung des Objektes CinemaxX in Bremen in Höhe von EUR 1.543.898,64 (Vorjahr EUR 1.577.126,62) erzielt.

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 1.716.140,07 (Vorjahr EUR 1.902.316,37) resultieren im Wesentlichen aus dem Ertrag aus der Zuschreibung auf Beteiligungen und dem Ertrag aus der Zuschreibung auf Sachanlagen.

#### Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 6.513,17 (Vorjahr EUR 55.436,01) enthalten im Wesentlichen Zinsen aus Quellensteuerforderungen und Abfindungsguthaben.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 314.098,41 (Vorjahr EUR 235.242,64) und betreffen hauptsächlich laufende Gebühren mit EUR 169.881,03 (Vorjahr EUR 183.922,38), Rechts-, Beratungs- und Gutachterkosten von EUR 55.728,39 (Vorjahr EUR 15.690,87) sowie Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberaterkosten von EUR 13.603,02 (Vorjahr EUR 12.000,00).

#### Außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 761.467,52 (Vorjahr EUR 73.941,93) vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Finanzanlagevermögen (Vorjahr EUR 0,00) waren nicht erforderlich.

#### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen stehen mit EUR 34.085,02 (Vorjahr EUR 78.806,48) im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie und betreffen in voller Höhe beteiligte Unternehmen.

#### Steuern

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



#### 4. Sonstige Angaben

##### Organe der Gesellschaft

Die Geschäftsführung erfolgte bis zum 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 sind. Einzelvertretungsbefugnis kann erteilt werden.

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 gezeichnetes 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 - vertreten durch die Geschäftsführerin Claudia Gerum.

Das Beteiligungskapital an der Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 97/25 – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt EUR 667.235,91 (Beteiligung 1,2826 %) und wurde von der KC Beteiligungs GmbH am 27.02.2014 übernommen. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

balandis Verwaltungs GmbH als geschäftsführende Kommanditistin bis 30.06.2014, vertreten durch die Geschäftsführer Claudia Gerum und Wolfgang Essler. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 97/25 – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt EUR 2.556,46 (Beteiligung:0,0049 %).

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 Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 97/25 – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt EUR 2.695,53 (Beteiligung: 0,0052 %).

##### Treugeber

Das Beteiligungskapital an der Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 97/25 – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt EUR 51.350.324,11 (Beteiligung: 98,7073 %).

##### Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1.636.286,45 (Vorjahr EUR 2.620.830,58) wird den jeweiligen Kapitalkonten gutgeschrieben (Vorjahr belastet). Die Ausschüttung in Höhe von EUR 3,34 (Vorjahr EUR 468.754,48) wird den jeweiligen Kapitalkonten der Gesellschafter belastet.



**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 **Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 97/25 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L., Stuttgart:**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der **Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 97/25 - KC Beteiligungs GmbH & Co. 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 durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

München, 9. Dezember 2016

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Uwe Harr  
Wirtschaftsprüfer

Ulrich Lörcher  
Wirtschaftsprüfer